

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III

NIT.900.932.392-5

Libro Acta Asamblea General de Copropietarios



2

PPIII-ASA

**CONJUNTO RESIDENCIAL
PORTAL DE PONTEVEDRA III**

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
DE PROPIETARIOS**

7 DE MARZO DEL 2026

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



**ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
07032026**

En la ciudad de Bogotá D.C., en las instalaciones del Conjunto residencia Portal de Pontevedra III, siendo las 7:00 a.m con registro, del sábado 7 de marzo 2023, se reunieron los propietarios del Conjunto, ubicado en la calle 97 No. 70-89, previa convocatoria efectuada por parte de Mauricio Uriza Rodríguez, Representante Legal y Administrador, en concordancia con lo establecido en el art 39 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

La convocatoria fue enviada a cada unos de los correos electrónicos registrados en el sistema de la copropiedad y publicada en las carteleras, ascensores del Conjunto.



Bogotá D.C., 11 de febrero de 2025

Señores

PROPIETARIOS

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III P.H.

Bogotá D.C.

Asunto: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2026 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 SÁBADO 7 DE MARZO DE 2026, EN LA PLAZOLETA DEL CONJUNTO, HORA: 8:00 A.M.** El registro de la asistencia se iniciará a partir de las 7:30 a.m., y se iniciará 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 2025
8. Aprobación del Proyecto de presupuesto para el año 2026
9. Proyecto instalación de cargadores eléctricos.
10. Actualización del Reglamento conforme al decreto 678 2025.
11. Elección de Consejo de Administración
12. Elección de Comité de convivencia
13. Elección de Revisor Fiscal
14. Propositiones y varios (mascotas, domos, parqueaderos, ruido)
15. Cierre

Nota: La sustentación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025, a cargo de la contadora y la administración, se realizará de forma presencial en la oficina de Administración el **miércoles 4 de marzo de 2026, desde las 4:00 p.m. hasta las 6:00 p.m.** En esta jornada se realizan las aclaraciones de carácter contable y financiero de la copropiedad, llevadas a cabo durante el año 2025.

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@gmail.com, antes del día 28 de febrero 2026.

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 11 DE MARZO DEL AÑO 2026 A LAS 8:00 A.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 **NOASISTENCIA** a la Asamblea General Ordinaria de propietarios, ocasionará una sanción a favor de las arcas del Conjunto, equivalente a una cuota de administración.



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

ORIENTACIONES Y RECOMENDACIONES

- 1) El registro de asistencia se iniciará a partir de las 7:30 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, agradeceremos dar aviso inmediatamente al propietario, Leasing o inmobiliaria del mismo, sobre el texto de la presente convocatoria.

Cordialmente,

(Firma en original)

MAURICIO URIZAR RODRÍGUEZ
Servicios y Suministros La Equidad S.A.S.
Representante Legal y Administrador
Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III P.H.

Anexos:

1. Formato Poder para Asamblea General Ordinaria 2026
2. Reporte de cartera
3. Los Estados Financieros y demás informes serán enviados a los correos electrónicos registrados el 20 de febrero 2026.

CONSIDERACIONES PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS AÑO 2026

La Asamblea General Ordinaria de propietarios del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III – Propiedad Horizontal, en uso de sus atribuciones legales y estatutarias, considerando que es función de la Asamblea General reglamentar y fijar las normas que permitan que la reunión se desarrolle dentro del marco del orden, el respeto y la democracia, **acuerda** el siguiente Reglamento del Debate:

1. Por derecho propio, el presidente(a) de la Asamblea es el director del debate y solamente él puede ceder el derecho al uso de la palabra.
2. El secretario (a) tomará nota de las intervenciones de los copropietarios y elaborará el acta de la Asamblea General.
3. Los participantes que deseen hacer uso de la palabra la pedirán levantando la mano para que sean registrados por el secretario y posteriormente el presidente la concederá en el respectivo orden.
4. Las personas a quienes se les va otorgando el uso de la palabra, deberán presentarse con su nombre completo, número del apartamento y torre, o casa que representan.
5. Cada expositor podrá hacer uso de la palabra hasta por tres (3) minutos y no podrá intervenir más de dos (2) veces en cada tema.
6. Todo participante que intervenga deberá, dirigirse con respeto a los asambleístas evitando las discusiones y el lenguaje soez.
7. Mientras alguien este interviniendo, no podrá ser interrumpido por ningún otro asambleísta, excepto por el presidente, quien podrá hacerlo cuando el orador se esté saliendo del tema o las circunstancias lo ameriten.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



8. Cada propietario que se encuentre al día en los pagos de las cuotas de administración y demás expensas comunes, podrá representar una unidad privada adicional a la suya propia.
9. No podrán intervenir en el debate las personas que se encuentren bajo el efecto de bebidas embriagantes y/o sustancias alucinógenas.
10. Los(as) aspirantes a formar parte del nuevo Consejo de Administración deberán ser propietarios de bienes privados y estar a Paz y Salvo por concepto de cuotas de administración y demás expensas comunes. (llevar poder autorizando la debida delegación)
11. Los asambleístas no se pueden retirar de la reunión hasta tanto no se haya terminado la Asamblea General.
12. Es su deber, leer y revisar con anterioridad todos los informes anexos de la convocatoria.

Listado de Asistencia

Tor	Apar	coefici	Nombre	EsApode	Contro	Asistencia
1	101	0,23	SANTACRUZ ALEGRIA ALBERTO	NO	1769	ASISTENTE
1	102	0,26	CHAPARRO PINZON MILTON CESAR	NO	1579	ASISTENTE
1	103	0,28	RAMOS EDGAR ALFONSO	SI	1722	ASISTENTE
1	104	0,3	DIEGO BEJARANO / ANGELA CUADROS	NO	1711	ASISTENTE
1	201	0,26	CARRILLO MARIN ROCIO / CASTRO P. CARLOS	SI	1621	ASISTENTE
1	202	0,26	ARANZA MARILUZ	SI	1575	ASISTENTE
1	203	0,27	ALFEREZ AGUILERA VICTOR ANGEL	NO	1599	ASISTENTE
1	204	0,3	MOLINA MELO ALIRIO NOE	NO	1775	ASISTENTE
1	301	0,29	FAJARDO RODRIGUEZ EDGAR	NO	1576	ASISTENTE
1	302	0,26	MURCIA ALEJANDRA / MONROY EDISSON	SI	1717	ASISTENTE
1	303	0,25	BONILLA MEJIA ALFONSO	NO	1550	ASISTENTE
1	304	0,32	BONILLA ROZO HEMBERT OVIDIO	NO	1757	ASISTENTE
1	401	0,26	GOMEZ LARROTA CLAUDIA JANETH	NO	1544	ASISTENTE
1	402	0,27	GUIOVANNA MORA / ELKIN JAVIER QUINTANA	NO	1780	ASISTENTE
1	403	0,26	GONZALEZ EVELIO	SI	1721	ASISTENTE
1	404	0,3	FIDEL LAGUNA	NO	1477	ASISTENTE
1	501	0,25	REYES CAMARGO NUBIA JUDITH	NO	1582	ASISTENTE
1	502	0,25	GUEVARA LUIS ALFREDO	NO	1723	ASISTENTE
1	503	0,27	SANDRA JANETH JAIME SILVA	NO	1772	ASISTENTE
1	504	0,27	VARGAS CONTRERAS OSCAR FRANCISCO	SI	1722	ASISTENTE
1	601	0,26	MONTAÑEZ GORDO MIRYAM	NO	1790	ASISTENTE
1	602	0,3	JAVIER CARLOS SAENZ. / SIERRA JUDY MARCE	NO	1643	ASISTENTE
1	603	0,26	BAHAMON HUBERTH	SI	1760	ASISTENTE
1	604	0,26	PINZON MYRIAM / SOSSA FERNANDO	NO	1718	ASISTENTE
1	701	0,26	TRIANA RUBIANO RICARDO	SI	1632	ASISTENTE
1	702	0,25	LUZ MARINA GONZALEZ	NO	1583	ASISTENTE
1	703	0,26	SANDOVAL MESA LUIS FRANCISCO	SI	1787	ASISTENTE
1	704	0,26	BETANCUR CORREA SERGIO ANDRES	NO		AUSENTE
1	801	0,25	JIMENEZ VARGAS LIBIA GIOVANA	NO	1793	ASISTENTE
1	802	0,26	MURILLO DE AVENDAÑO NOHORA NAYR	NO	1558	ASISTENTE
1	803	0,26	VILLESAS SANCHEZ NANCY MARIA	NO	1793	ASISTENTE
1	804	0,25	SONIA MILENA VALERA MORA	NO	1727	ASISTENTE



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

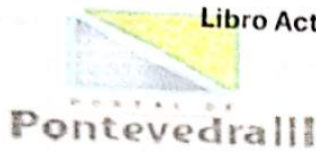
1	901	0,3	CARDENAS MENJURA LUIS FERNANDO	NO	1792	ASISTENTE
1	902	0,25	JURADO MESA CARLOS	SI	1730	ASISTENTE
1	903	0,25	LEON GUERRA OLGA LORENA	NO	1598	ASISTENTE
1	904	0,28	BAUTISTA OICATA BARBARA	SI	1555	ASISTENTE
1	1001	0,29	ERWIN PERPIÑAN PERDOMO	NO	1587	ASISTENTE
1	1002	0,3	BELTRAN BAUTISTA ANA MILENA	SI	1716	ASISTENTE
1	1003	0,3	RUIZ HOSPITAL HYDER ALGIS	NO	1755	ASISTENTE
1	1004	0,26	CARRILLO BLANCA GEORGINA	NO	1754	ASISTENTE
1	1101	0,28	MARTINEZ ISABEL ROCIO	NO	1490	ASISTENTE
1	1102	0,26	SUARFZ VELASQUEZ CAMILO ANDRES	SI	1756	ASISTENTE
1	1103	0,26	CARDENAS MARIO PATRICIO	NO	1778	ASISTENTE
1	1104	0,3	HECTOR FUQUEN / TATIANA URIBE	NO	1720	ASISTENTE
1	1201	0,25	REINOSO ANDRADE LUIS OSWALDO	NO		AUSENTE
1	1202	0,25	MARIA NANCY RIAÑO PARDO / FABIO TORRES F	NO	1710	ASISTENTE
1	1203	0,3	ARIZA AREVALO JAVIER ARMANDO	NO	1566	ASISTENTE
1	1204	0,27	SANCHEZ CASTAÑEDA GONZALO	SI	1719	ASISTENTE
2	101	0,2	MARTHA GUIOMAR PINZON	NO	1725	ASISTENTE
2	102	0,26	NUÑEZ VARGAS DIEGO ORLANDO	SI	1553	ASISTENTE
2	103	0,22	LADINO LUZ MARINA	NO	1522	ASISTENTE
2	104	0,19	LIGELLA AMPARO RUIZ	NO	1767	ASISTENTE
2	201	0,21	FONSECA VILLALOBOS NELSON	NO	1584	ASISTENTE
2	202	0,23	LINARES TORRES ELKIN	SI	1787	ASISTENTE
2	203	0,22	NOGUERA MOYA MIGUEL ANGEL	NO	1787	ASISTENTE
2	204	0,21	BLANCA CECILIA ROJAS	NO		AUSENTE
2	301	0,23	ROJAS CARDENAS JAIME	NO	1612	ASISTENTE
2	302	0,21	CORTES ROA RAUL ORLANDO	NO		AUSENTE
2	303	0,21	ORTIZ YESID LEONARDO	NO	1774	ASISTENTE
2	304	0,22	GODOY MURILLO JAIME	NO	1633	ASISTENTE
2	401	0,23	BOLAÑOS DIANA PAOLA	NO		AUSENTE
2	402	0,26	CEPEDA BERBEO FREDDY	NO	1761	ASISTENTE
2	403	0,21	CELY DE MOSQUERA MERCEDES	NO		AUSENTE
2	404	0,23	FERNANDEZ SANCHEZ DANIEL	SI	1761	ASISTENTE
2	501	0,23	DIEGO GUZMAN GARAVITO	NO		AUSENTE
2	502	0,26	LEYES JUAN CARLOS	NO	1791	ASISTENTE
2	503	0,21	MOSQUERA MARTHA ESMERALDA	NO	1577	ASISTENTE
2	504	0,21	YEPES VARGAS LUZ MERY	NO		AUSENTE
2	601	0,23	MACHADO SANCHEZ JAIRO LAIRD	SI	1698	ASISTENTE
2	602	0,23	CASTELBLANCO M YANETH BEATRIZ	NO		AUSENTE
2	603	0,23	AYALA JOSE MAURICIO	SI	1771	ASISTENTE
2	604	0,23	AVELLANEDA R MIRIAM ANGELICA	SI	1595	ASISTENTE
2	701	0,21	CABRA ZAPATA JULIANA	NO	1586	ASISTENTE
2	702	0,23	JAIME MAURICIO VILLAMIL	SI	1799	ASISTENTE
2	703	0,23	ACEVEDO CASTILLO GRACIELA	NO	1554	ASISTENTE
2	704	0,22	MORENO BEJARANO PAOLA MARYURY	NO	1715	ASISTENTE
2	801	0,21	JANET FERNANDEZ SARMIENTO	SI	1721	ASISTENTE
2	802	0,21	UILLOA FIGUEREDE KAREN	NO	1759	ASISTENTE
2	803	0,21	JANET FERNANDEZ SARMIENTO	SI	1721	ASISTENTE
2	804	0,28	BUITRAGO MATEUS JANETH NAYITH	SI	1798	ASISTENTE

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Pontevedra III

2	901	0,26	AVILA HERNANDEZ JORGE ARMANDO	NO		AUSENTE
2	902	0,21	DIAZ MARTINEZ ALEXANDER	NO	1728	ASISTENTE
2	903	0,26	GOMEZ DE MENDOZA MARIA DE JESUS	SI	1763	ASISTENTE
2	904	0,26	WILLIAN VEGA PULIDO	NO	1686	ASISTENTE
2	1001	0,21	RUBIO LLANO MARIA FERNANDA	NO		AUSENTE
2	1002	0,23	CASALLAS TRIVIÑO HENRY	SI	1762	ASISTENTE
2	1003	0,23	MARTINEZ VARGAS LEONARDO	NO	1585	ASISTENTE
2	1004	0,21	CORREDOR ULIA STELLA	SI	1729	ASISTENTE
2	1101	0,23	BEJARANO JORGE ANTONIO	NO	1724	ASISTENTE
2	1102	0,23	SILVA BUSTOS JOHANA	NO	1541	ASISTENTE
2	1103	0,23	GUERRERO QUIROZ LUIS MIGUEL	NO	1548	ASISTENTE
2	1104	0,22	CENDALES VARGAS HERNAN	NO	1559	ASISTENTE
2	1201	0,23	MARIA BELCI QUINTERO	NO	1713	ASISTENTE
2	1202	0,22	RAMIREZ LUZ MERCEDES	NO	1588	ASISTENTE
2	1203	0,21	GARCIA SIERRA MAURICIO	NO	1523	ASISTENTE
2	1204	0,25	FONSECA GRAJALES MIRYAM MARITZA	NO	1712	ASISTENTE
3	101	0,31	JAIRO FERNANDO; JUAN ESTEBAN; MARIA ALEJA	NO	1474	ASISTENTE
3	102	0,29	ROZO DE PERILLA ALBA MARINA	SI	1788	ASISTENTE
3	103	0,25	ALVARADO JIMENEZ DIANA MARCELA	SI	1733	ASISTENTE
3	104	0,23	EVA DEL ROSARIO GARCIA FRESNEDA	NO	1708	ASISTENTE
3	201	0,33	RODRIGO QUINTERO / LUZ MERY HEREDIA	NO	1574	ASISTENTE
3	202	0,34	JOHN FREDY HERNANDEZ BERNAL	SI	1631	ASISTENTE
3	203	0,25	ALMANZA PEDRO LEONARDO / MARQUEZ OLGA	NO	1744	ASISTENTE
3	204	0,25	SMITH SANABRIA FLOR	NO	1591	ASISTENTE
3	301	0,33	FERNANDEZ ROJAS NICOLAS	NO	1718	ASISTENTE
3	302	0,33	MURCIA G, LUIS EDUARDO	SI	1754	ASISTENTE
3	303	0,27	GONZALEZ CRUZ JAIME ROBERTO / MORA ANA	NO	1795	ASISTENTE
3	304	0,25	CLAUDIA CARDENAS RODRIGUEZ	NO	1701	ASISTENTE
3	401	0,33	BERMUDEZ VANEGAS VIDAL	NO	1764	ASISTENTE
3	402	0,32	OQUENDO JUAN CARLOS	NO	1779	ASISTENTE
3	403	0,25	NATES PARRA CESAR FRANCISCO	NO	1705	ASISTENTE
3	404	0,3	MUNOZ G. DAVID ALFONSO	NO	1580	ASISTENTE
3	501	0,33	ACEVEDO MARTINEZ EDGAR	SI	1783	ASISTENTE
3	502	0,33	CHAPARRO DE LIZARAZO MARIA ELENA	SI	1648	ASISTENTE
3	503	0,25	JUAN MANUEL RIOS ROMERO	NO	1783	ASISTENTE
3	504	0,25	RODRIGUEZ SANDOVAL FERNANDO	NO	1542	ASISTENTE
3	601	0,33	HERRERA CARLOS MANUEL	NO	1745	ASISTENTE
3	602	0,33	BARACALDO MORENO SAMUEL	NO	1746	ASISTENTE
3	603	0,26	BARON GUEVARA MARIA ELVIRA	NO	1627	ASISTENTE
3	604	0,27	SALAZAR BARBOSA CESAR AUGUSTO	NO	1750	ASISTENTE
3	701	0,33	MARGARITA GONZALEZ / EDGAR GARCIA	NO	1770	ASISTENTE
3	702	0,32	AGUILAR BOHORQUEZ CAROLINA	SI	1706	ASISTENTE
3	703	0,27	DIEGO LUIS HERNANDEZ HERNANDEZ	NO	1521	ASISTENTE
3	704	0,25	GIRALDO PULIDO JAIME ALBERTO	NO	1545	ASISTENTE
3	801	0,33	CONSUELO FONSECA	SI	1789	ASISTENTE
3	802	0,33	MUNOZ ARREDONDO MARIA NORELLY	SI	1570	ASISTENTE
3	803	0,25	CONTRERAS A. LUZ STELLA	NO	1726	ASISTENTE
3	804	0,27	VELASCO BARON DIANA	SI	1783	ASISTENTE
3	901	0,33	DIANA JANETH PATIÑO VANEGAS	NO	1782	ASISTENTE
3	902	0,33	LEON URQUIJO ARMANDO	NO	1781	ASISTENTE
3	903	0,26	PINO CARDENAS RAFAEL ANTONIO	SI	1765	ASISTENTE
3	904	0,25	ANIBAL ANDRES ALDANA	NO	1751	ASISTENTE



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

3	1001	0,32	DIAZ BERNAL JOSE RICARDO	SI	1738	ASISTENTE
3	1002	0,34	DIANA MARIA ALDANA ROMERO	NO	1765	ASISTENTE
3	1003	0,25	LOPEZ ONEIDA	NO	1633	ASISTENTE
3	1004	0,26	GUTIERREZ JUAN PATRICIO	NO	1738	ASISTENTE
3	1101	0,33	OVIEDO GUTIERREZ EDGAR	NO	1632	ASISTENTE
3	1102	0,32	GARCIA LISSA JOHANNA GISHELA	SI	1632	ASISTENTE
3	1103	0,26	GARAY DE SANCHEZ MARIA EUGENIA	SI	1632	ASISTENTE
3	1104	0,26	OSPINA PICON NUBIA/BOHORQUEZ OSPINA LL	NO	1581	ASISTENTE
3	1201	0,33	OTERO USQUIANO AIMER	NO	1747	ASISTENTE
3	1202	0,33	MONDRAGON CASTILLO DIANA CRISTINA	SI	1747	ASISTENTE
3	1203	0,29	RAMIREZ MARIA ANGELICA	NO	1797	ASISTENTE
3	1204	0,26	MACIAS SOTO GABRIEL JAIME	NO	1794	ASISTENTE
4	101	0,24	VILLAMIL ESPERANZA ELVIRA	NO	1784	ASISTENTE
4	102	0,31	BARON ARCE SANDRA CECILIA	SI	1784	ASISTENTE
4	103	0,33	PATRICIA DIAZ	NO	1797	ASISTENTE
4	104	0,31	WILCHEZ R LUIS ALEJANDRO	SI	1705	ASISTENTE
4	201	0,26	CAÑAVERAL MONTENEGRO HENRY OSWALDO	SI	1542	ASISTENTE
4	202	0,25	MUÑOZ OTERO MIREYA	SI	1749	ASISTENTE
4	203	0,33	GARCIA RIASCOS ARTURO	NO	1703	ASISTENTE
4	204	0,33	VALLEJO SILVIA ESPERANZA	SI	1741	ASISTENTE
4	301	0,27	MOYANO LUCIGNIANI JUAN CARLOS	NO	1777	ASISTENTE
4	302	0,26	TINJACA DIAZ DUILLY BLADIMIR	SI	2490	ASISTENTE
4	303	0,35	GOMEZ PEÑA ARISMENDI	NO	1734	ASISTENTE
4	304	0,33	FAYAD DE LOZANO JEANNETTE	NO	1540	ASISTENTE
4	401	0,27	RODRIGUEZ P NESTOR RAUL	NO	1748	ASISTENTE
4	402	0,25	CONTRERAS PASTOR SERGIO ELKIN	NO	1785	ASISTENTE
4	403	0,34	SILVA RIVERA FERNANDO / PINZON MARTINEZ	NO	1736	ASISTENTE
4	404	0,32	TUSO FAFAN FERNANDO/ MONTENEGRO MAF	NO	1735	ASISTENTE
4	501	0,27	RODRIGUEZ MARTHA	NO	1741	ASISTENTE
4	502	0,27	ALEJANDRA MANCIPE MORALES	NO	1702	ASISTENTE
4	503	0,33	GUTIERREZ VALENCIA PAOLA	NO	1742	ASISTENTE
4	504	0,33	PACHON TAPIA ALEXANDER	SI	1662	ASISTENTE
4	601	0,25	RUIZ GUEVARA MARTHA	NO	1590	ASISTENTE
4	602	0,26	NUVAN HILDEBRANDO	NO	1557	ASISTENTE
4	603	0,34	CARMEN ANGELICA MOYA DE HERNANDEZ	SI	1787	ASISTENTE
4	604	0,33	SANTAMARIA CLAUDIA MILENA	NO	1563	ASISTENTE
4	701	0,29	MARTHA LUCA BARRENECHE	SI	1704	ASISTENTE
4	702	0,26	GALINDO CARVAJAL ANGELA PATRICIA	NO	1704	ASISTENTE
4	703	0,32	JURADO MESA CARMEN	NO	1730	ASISTENTE
4	704	0,32	BLANCO TOVAR JORGE / CASTRO JORGE	NO	1796	ASISTENTE
4	801	0,29	AVILA NIETO GIOVANA ESPERANZA	NO	1709	ASISTENTE
4	802	0,25	RAMIREZ PEREZ NATALIA / RAMIREZ PEREZ D	NO	1753	ASISTENTE
4	803	0,35	ANGARITA LEYVA JAIME RAUL	SI	1768	ASISTENTE
4	804	0,32	QUIMBAYO LOPEZ JAVIER / MENDOZA ARENAS	NO	1739	ASISTENTE

4	901	0,25	BELTRAN HERNAN	NO	1731	ASISTENTE
4	902	0,25	LADY CAROLINA RAMIREZ DUARTE	NO	1786	ASISTENTE
4	903	0,33	ALFONSO RIVERO HECTOR LEONEL	NO	1589	ASISTENTE
4	904	0,32	ALDANA ANDRES LORENZO	SI	1662	ASISTENTE
4	1001	0,25	FLORES RAMOS ANDREA PAOLA	NO	1549	ASISTENTE
4	1002	0,27	GONZALEZ SANCHEZ AGUSTIN	NO	1571	ASISTENTE
4	1003	0,32	MONTOYA BEATRIZ MERCEDES	SI	1573	ASISTENTE
4	1004	0,32	PACHON DELGADO LUZ YANETH	SI	1754	ASISTENTE
4	1101	0,27	OBANDO SIERRA MARIA TERESA	SI	1478	ASISTENTE
4	1102	0,26	ROJAS ROA MARIA HERMELINDA	NO		AUSENTE
				SI	1478	ASISTENTE
4	1101	0,27	OBANDO SIERRA MARIA TERESA	NO		AUSENTE
4	1102	0,26	ROJAS ROA MARIA HERMELINDA			
4	1103	0,33	FERNANDEZ DIAZ MARIA BELISA	NO	1478	ASISTENTE
4	1104	0,33	CAMACHO FERNAN MAURICIO	SI	1572	ASISTENTE
4	1201	0,27	PACHON LOZANO ADRIANA	NO	1518	ASISTENTE
4	1202	0,29	MORA BARRERA ORLANDO ENRIQUE	NO	1552	ASISTENTE
4	1203	0,32	GONZALEZ DE LOS RIOS ESTELLA	NO	1700	ASISTENTE
4	1204	0,33	GONZALEZ TERESA MILAGROS	SI	1776	ASISTENTE
5	101	0,22	JIMENEZ NEIRA ANA CAROLINA	NO	1642	ASISTENTE
5	102	0,22	ROJAS SOTELO ZUNDARY	NO	1655	ASISTENTE
5	103	0,33	CAMEJO LEYVA LUIS ALEJANDRO	SI	1630	ASISTENTE
5	104	0,32	GOMEZ PAZMIN RICARDO ANDRES	SI	1665	ASISTENTE
5	201	0,22	SOLOZANO MARIA DEL ROSARIO	SI	1566	ASISTENTE
5	202	0,22	SOTELO CARRENO LUIS DARIO	SI	1768	ASISTENTE
5	203	0,33	BUSTAMANTE GLORIA	NO	1630	ASISTENTE
5	204	0,33	AVILA GARAY FABIAN AUGUSTO	NO	1651	ASISTENTE
5	301	0,22	NUVAN HILDEBRANDO	NO	1603	ASISTENTE
5	302	0,21	ESTUPIÑAN EDGAR GERARDO	SI	1695	ASISTENTE
5	303	0,32	EDITH CAMACHO ORDUÑA	SI	1695	ASISTENTE
5	304	0,33	HUERTAS GOMEZ JOSE MIGUEL	NO	1619	ASISTENTE
5	401	0,23	NUÑEZ AFRICANO YOLANDA	NO	1656	ASISTENTE
5	402	0,26	MORA PINZON GENARO	NO	1562	ASISTENTE
5	403	0,34	GUALTEROS GIL ALICIA	SI	1691	ASISTENTE
5	404	0,33	ESCOBAR GLORIA AMPARO	NO	1685	ASISTENTE
5	501	0,21	MORENO GOMEZ JAIME ALBERTO	NO		AUSENTE
5	502	0,21	RODRIGUEZ R PAULO FRANCISCO	NO	1697	ASISTENTE
5	503	0,34	SILVA RUBIANO PATRICIA / SANCHEZ RICARDO	SI	1697	ASISTENTE
5	504	0,34	OSPINA CRUZ JOSE ABELINO	NO	1679	ASISTENTE
5	601	0,23	JANET R FERNANDEZ SARMIENTO	SI	1721	ASISTENTE
5	602	0,23	ESPITIA MALDONADO FABIO ENRIQUE	NO	1653	ASISTENTE
5	603	0,32	RAMIREZ VEGA JORGE ALEJANDRO	SI	1739	ASISTENTE
5	604	0,32	VELASQUEZ MARIA DEL CARMEN	NO	1659	ASISTENTE
5	701	0,22	BOLIVAR RIVEROS DIANA MARCELA	NO	1682	ASISTENTE
5	702	0,21	CARDENAS BELENO JUAN CARLOS	NO	1666	ASISTENTE
5	703	0,32	RICHTER MARK JOSEPH	NO	1857	ASISTENTE
5	704	0,33	VARGAS FIALLO ALBERTO	NO	1658	ASISTENTE
5	801	0,21	TOSCANO YUNDA FERNANDO	SI	1560	ASISTENTE
5	802	0,23	JAM IMPORT	NO	1546	ASISTENTE
5	803	0,32	PAOLA ANDREA RUEDA	SI	1654	ASISTENTE
5	804	0,32	GALEANO HERRERA DIOGENES	SI	1520	ASISTENTE



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

5	901	0,26	GAMBOA OSCAR RICARDO	SI	1632	ASISTENTE
5	902	0,21	SAAVEDRA MORENO ANA SORANLLY	NO	1737	ASISTENTE
5	903	0,33	LLANOS MARTINEZ JAIRO JAVIER	NO	1474	ASISTENTE
5	904	0,34	RODRIGUEZ TOVAR RUTH	NO	1606	ASISTENTE
5	1001	0,23	NUBAN ARANGO MARLY PAOLA	NO	1556	ASISTENTE
5	1002	0,22	BERNAL VASQUEZ SANTIAGO	NO	1690	ASISTENTE
5	1003	0,34	ORTIZ LEON TRINO	NO	1617	ASISTENTE
5	1004	0,34	LUCELY GARZON	SI	1744	ASISTENTE
5	1101	0,22	CADAVID DIEGO FERNANDO	NO		AUSENTE
5	1102	0,22	GIRON SALAZAR JORGE ARMANDO	SI	1652	ASISTENTE
5	1103	0,33	LOZANO D. JOSE LUIS	SI	1593	ASISTENTE
5	1104	0,33	ANGULO CARLOS FRANCISCO	SI	1687	ASISTENTE
5	1201	0,23	RAMIREZ RODRIGUEZ JAVIER FERNANDO	NO	1567	ASISTENTE
5	1202	0,26	RAMIREZ BERNAL CATALINA	NO	1547	ASISTENTE
5	1203	0,34	ARIAS CARLOS HUMBERTO	SI	1698	ASISTENTE
5	1204	0,34	CSTAÑEDA ANDRES FELIPE / CASAS LINA M	SI	1567	ASISTENTE
6	101	0,23	RUIZ VDA PARDO MARIA NELLY	NO	1693	ASISTENTE
6	102	0,25	PRIETO ALVARADO BLANCA STELLA	SI	1660	ASISTENTE
6	103	0,26	GONZALEZ JOSE IGNACIO	NO	1604	ASISTENTE
6	104	0,24	MARTINEZ RUIZ JUAN CARLOS	NO	1692	ASISTENTE
6	201	0,26	AGUDELO MARIA ISABEL	NO	1560	ASISTENTE
6	202	0,26	SANTAMARIA CARDENAS WILLIAM /	NO	1650	ASISTENTE
6	203	0,26	ACUÑA MOLANO EDGARDO	NO	1616	ASISTENTE
6	204	0,26	GUEVARA NANCY / JAVIER ROMERO	NO	1641	ASISTENTE
6	301	0,25	PARRA ROCHA JOSE ALEJANDRO	NO	1640	ASISTENTE
6	302	0,26	ROJAS CLAROS MARTHA CECILIA	SI	1678	ASISTENTE
6	303	0,26	PEREZ CARLOS ALBERTO	SI	1678	ASISTENTE
6	304	0,26	GARCIA FREDDY	NO		AUSENTE
6	401	0,28	RAMIREZ ANZOLA CLAUDIA E	NO	1663	ASISTENTE
6	402	0,25	NATAJIA SOFIA SARMIENTO / MANUEL SARMIEN	NO	1680	ASISTENTE
6	403	0,25	VELASCO ALBA YOLANDA	NO	1664	ASISTENTE
6	404	0,27	BIFFI SILVANA	NO		AUSENTE
6	501	0,25	ALBARRACIN CRUZ RODRIGO	NO	1568	ASISTENTE
6	502	0,25	VARGAS B CARLOS ALBERTO	NO	1518	ASISTENTE
6	503	0,27	SEPULVEDA NEIRA CECILIA	NO	1695	ASISTENTE
6	504	0,25	CASTRO DE ROJAS HILDA INES	NO	1519	ASISTENTE
6	601	0,26	CHAVEZ MANUEL	NO	1670	ASISTENTE
6	602	0,25	RODRIGUEZ LOPEZ CARLOS AUGUSTO	NO	1564	ASISTENTE
6	603	0,29	SANDRA JULIANA SANTAMARIA CAMACHO	NO	1563	ASISTENTE
6	604	0,29	RODRIGUEZ TOVAR DIANA CRISTINA	NO	1636	ASISTENTE
6	701	0,27	CASTRO ISAZA JAIME GREGORIO	SI	1530	ASISTENTE
6	702	0,26	PAULA ANDREA LOPEZ	NO	1689	ASISTENTE
6	703	0,26	ROJAS VENGOECHEA JAIRO MANUEL	NO	1479	ASISTENTE
6	704	0,26	MOYA JUSTINICO LUZ MARINA	NO	1530	ASISTENTE
6	801	0,29	YAMID MATUK MONCADA/MONCADA ALBERTO	NO	1694	ASISTENTE
6	802	0,3	MONTES LUIS CARLOS	NO	1684	ASISTENTE
6	803	0,3	ZAIRA ELJANA MARTINEZ CASTIBLANCO	NO	1773	ASISTENTE
6	804	0,26	PARDO JUAN MANUEL	SI	1638	ASISTENTE

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32 260

Pontevedra III

6	901	0,26	DIAZ OSCAR	NO	1561	ASISTENTE
6	902	0,25	JORGE ANGARITA	SI	1602	ASISTENTE
6	903	0,3	SILVA RUIZ JOSE	NO	1560	ASISTENTE
6	904	0,3	DUQUE HUMBERTO / ALVAREZ OLGA LUCIA	SI	1565	ASISTENTE
6	1001	0,29	BAUTISTA MARTINEZ OLGA LUCIA	NO	1687	ASISTENTE
6	1002	0,29	JURADO PINZON LUZ YANILA	SI	1696	ASISTENTE
6	1003	0,25	HIGUERA SANTOS LUCIA BEATRIZ	NO	1600	ASISTENTE
6	1004	0,26	GALVIS ESTRADA CRISTIAN DAVID	NO	1667	ASISTENTE
6	1101	0,25	MARCO FIDEL TOCORA ZARATE	SI	1699	ASISTENTE
6	1102	0,29	ROMERO CRUZ ANA ELIZABETH	NO	1673	ASISTENTE
6	1103	0,3	MORA LASSO LUZ MILA	NO	1692	ASISTENTE
6	1104	0,26	USECHE ANGULO JHON JAIRO	NO	1672	ASISTENTE
6	1201	0,27	JAIRO CORTES	NO	1662	ASISTENTE
6	1202	0,29	VARGAS CORREDOR ANDRES EDUARDO / LEON	NO		AUSENTE
6	1203	0,29	ONEIDA LOPEZ	NO	1633	ASISTENTE
6	1204	0,25	CERPA YEPES HECTOR ENRIQUE	NO	1620	ASISTENTE
7	101	0,31	MONTAÑEZ OTALORA OSCAR	SI	1618	ASISTENTE
7	102	0,33	CORTES BARRERA ORLANDO	SI	1649	ASISTENTE
7	103	0,23	NIÑO PACHON BLANCA RUTH	SI	1674	ASISTENTE
7	104	0,21	ESPITIA CARLOS ANDRES	SI	1595	ASISTENTE
7	201	0,33	QUINTERO A CLAUDIA FERNANDA	NO	1608	ASISTENTE
7	202	0,33	CARREÑO POLANIA JOSE ARTURO	NO	1610	ASISTENTE
7	203	0,22	CORTES RUIZ LEONARDO FABIO	NO	1623	ASISTENTE
7	204	0,22	DUEÑAS CARVAJAL ROCIO	NO	1595	ASISTENTE
7	301	0,32	VEGA PULIDO WILLIAM	NO	1686	ASISTENTE
7	302	0,32	CAMARGO AVENDAÑO RAFAEL H.	NO	1596	ASISTENTE
7	303	0,22	HERNANDEZ LUISA FERNANDA	SI	1686	ASISTENTE
7	304	0,23	VARGAS LOPEZ JUDITH ALEJANDRA	NO	1668	ASISTENTE
7	401	0,34	QUESADA SILDARIAGA ARIEL ANDRES	NO	1628	ASISTENTE
7	402	0,33	VÁSQUEZ DE BURGOS EGDA	NO	1637	ASISTENTE
7	403	0,23	AVENDAÑO MURILLO JORGE GIOVANNI	NO	1644	ASISTENTE
7	404	0,22	PEÑA AREVALO CAROLA	SI	1637	ASISTENTE
7	501	0,33	RODRIGUEZ AURA / PERILLA MAURO	NO	1622	ASISTENTE
7	502	0,34	GUZMAN NAVARRO ANA MARITZA	SI	1769	ASISTENTE
7	503	0,24	CASTRO PEÑA BEIMAR ARTURO	NO	1601	ASISTENTE
7	504	0,23	CELIS ACERO MARLEN	NO	1611	ASISTENTE
7	601	0,32	MOSCOSO ALVARO	SI	1611	ASISTENTE
7	602	0,34	GAITAN LOPEZ JIMENA DEL P. / JULIO GIRAL	SI	1560	ASISTENTE
7	603	0,23	JOSE MANUEL PALACIOS TORRES	NO	1688	ASISTENTE
7	604	0,23	ANGARITA JORGE ANTONIO	SI	1602	ASISTENTE
7	701	0,32	ZABALA NORBERTO	NO	1631	ASISTENTE
7	702	0,32	CELIS ACERO MARLEN	NO	1611	ASISTENTE
7	703	0,23	DIAZ CASTRO JESUS ALIRIO	NO	1525	ASISTENTE
7	704	0,24	ROJAS ARTURO/ SUAREZ PARRA JUVELY	NO	1661	ASISTENTE
7	801	0,33	BOHORQUEZ G. GUSTAVO ADOLFO	NO	1676	ASISTENTE
7	802	0,33	POVEDA JOSE ROBERTO	NO	1609	ASISTENTE
7	803	0,22	COLORADO ANDRADE ALBA LUZ	NO	1669	ASISTENTE
7	804	0,22	SIERRA CRUZ ROSA BEATRIZ	NO	1647	ASISTENTE

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
 NIT.900.932.392-5
 Libro Acta Asamblea General de Copropietarios



7	901	0,32	CHACON MARTHA	NO	1555	ASISTENTE
7	902	0,32	HERRAN DIAZ ANA GABRIELA	NO	1594	ASISTENTE
7	903	0,23	GARZON CANTOR ROSALBA	NO	1646	ASISTENTE
7	904	0,23	TORRES BOHORQUEZ DORIS HELENA	NO	1675	ASISTENTE
7	1001	0,33	REDONDO ROZO SUSANA YOHANA	NO	1683	ASISTENTE
7	1002	0,33	GARZON LOZANO LUIS FERNANDO	NO	1624	ASISTENTE
7	1003	0,26	VANEGAS DE ROMERO OLGA BETTY	SI	1607	ASISTENTE
7	1004	0,26	MARLEN CELIS	NO	1611	ASISTENTE
7	1101	0,33	ORLANDO SILVA GOMEZ	NO	1671	ASISTENTE
7	1102	0,33	GONZALEZ ERIKA / RIAÑO JONNY	SI	1643	ASISTENTE
7	1103	0,24	CELIS ACERO MARIA EUGENIA	NO	1611	ASISTENTE
7	1104	0,23	RODRIGUEZ SANCHEZ MELISSA	NO	1645	ASISTENTE
7	1201	0,35	JOSE DAVID MENDOZA VELANDIA	NO	1677	ASISTENTE
7	1202	0,33	MANZANO RODRIGUEZ LIBARDO	NO	1635	ASISTENTE
7	1203	0,26	MARTIN MARIN CARLOS GABRIEL	NO	1643	ASISTENTE
7	1204	0,22	LANDINEZ NOHORA ROCIO	NO	1625	ASISTENTE
7	1205	0	DEPOSITOS / GARAJES	NO		AUSENTE
CASA	101	0,47	PINZON MARIA ODILIA	SI	1646	ASISTENTE
CASA	102	0,47	JOAN MANUEL AREVALO ORDUÑA	NO	1626	ASISTENTE
CASA	103	0,47	MENDOZA GUEVARA AUDRY EILEEN-OVIEDO GL	NO	1632	ASISTENTE
CASA	104	0,47	DIVIA MIRANDA HERRERA	SI	1768	ASISTENTE
CASA	105	0,47	PINTO ROMERO OMAR ANDRES	NO	1597	ASISTENTE
CASA	106	0,51	ANGELA SANCHEZ - CESAR NAVARRETE	NO	1629	ASISTENTE
CASA	107	0,47	JOSE BERNABE CORTEZ PRIETO	NO	1681	ASISTENTE
CASA	108	0,47	SANCHEZ NIÑO LUZ DARY	NO	1526	ASISTENTE
CASA	109	0,47	NIEVES HERNANDEZ DANIEL	SI	1614	ASISTENTE
CASA	110	0,47	MERCHAN VARGAS LENA	NO	1592	ASISTENTE
CASA	111	0,51	JAMOCO SUAREZ OSCAR IVAN	SI	1543	ASISTENTE
CASA	112	0,47	GOMEZ GIOVANNY	NO	1615	ASISTENTE
CASA	113	0,47	MUÑOZ ROBLES JINETH MARYURY	NO	1766	ASISTENTE
CASA	114	0,47	VELASQUEZ CAROLINA	SI	1524	ASISTENTE
CASA	115	0,52	CASTRO TORRES JORGE ENRIQUE	NO	1605	ASISTENTE
CASA	116	0,52	ROJAS CADENA ARMANDO	SI	1613	ASISTENTE
CASA	117	0,55	GODOY MURILLO JAIME	NO	1633	ASISTENTE

DIAN

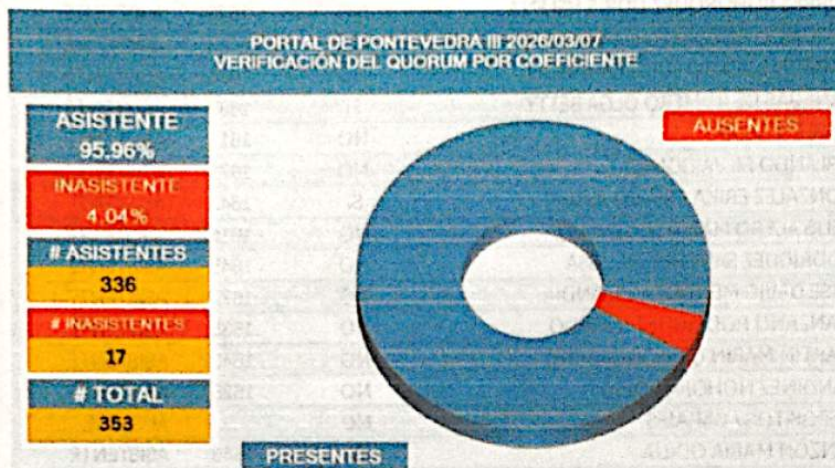
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
 División de Servicio al Ciudadano
 Registro de Libros de Contabilidad

DESARROLLO ORDEN DEL DÍA

1.Verificación del quórum

QUORUM INICIAL. Se da inicio con un quorum del 61.31%

QUORUM TOTAL.



2.Lectura y aprobación del orden del día.

ORDEN DEL DIA:

- 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.Informes Administración y Consejo de Administración, Comité de Convivencia
 - a. Informe de Gestión
 - b. Informe contrato civil de obra impermeabilización cubiertas y plazoleta
- 6.Dictamen de Revisor Fiscal
- 7.Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025
- 8.Aprobación del Proyecto de presupuesto para el año 2026
- 9.Presentación de propuestas para instalación de cargadores para carros eléctricos.
- 10.Elección de Consejo de Administración
- 11.Elección de Comité de Convivencia
- 12.Elección de Revisor Fiscal
- 13.Proposiciones y varios
- 14.Cierre



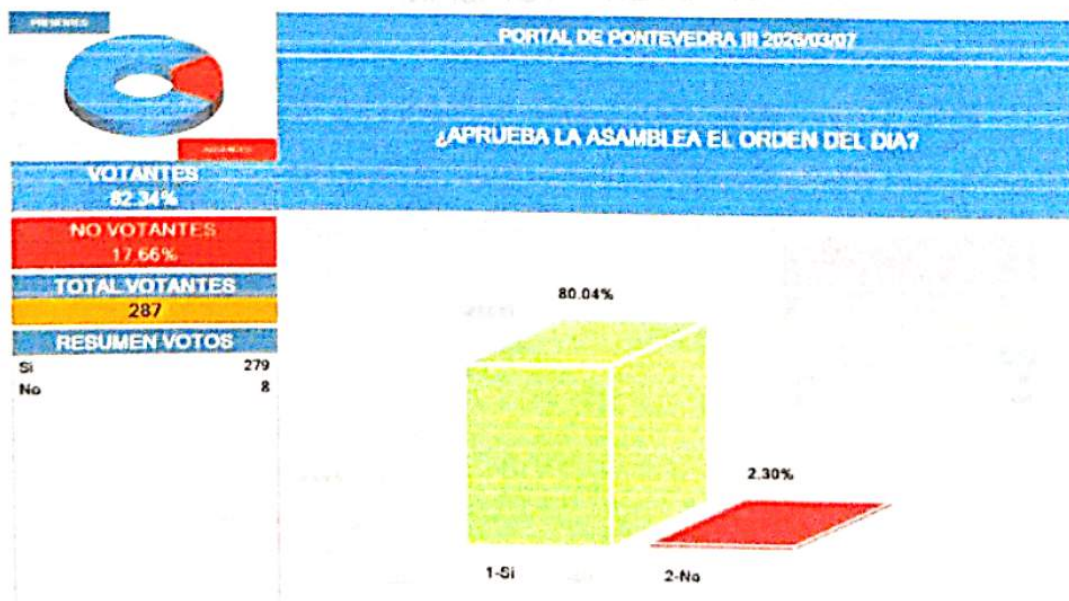
Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Se informó que, debido a los temas de incumplimiento del contrato de la obra, el 23 de febrero de 2026 se sostuvo una reunión informativa, en la cual algunos propietarios solicitaron que no se realizara la asamblea general ordinaria, sino una asamblea extraordinaria. Frente a ello, la administración manifestó que, tal como se había comunicado previamente, la realización de la asamblea ordinaria implicaba unos adicionales y que, independientemente de dicha solicitud, era necesario llevarla a cabo dentro del primer trimestre del año, en cumplimiento de la normatividad aplicable.

En ese sentido, se explicó que dentro del punto 5 del orden del día, correspondiente a informes de gestión, se presentaría el informe relacionado con la obra, incluyendo lo sucedido, su alcance, el estado actual del proceso, los garantes y las decisiones que la asamblea considerara pertinentes adoptar. Se aclaró igualmente que con ello no se estaba desconociendo la petición de los propietarios, sino integrando el tema dentro del desarrollo formal de la Asamblea General Ordinaria.

Luego de la aclaración realizada por la administración respecto a la inclusión del tema relacionado con el contrato de obra dentro del punto 5 del orden del día, se preguntó a los asistentes si existía alguna observación adicional frente al orden del día propuesto. No se presentaron observaciones por parte de los asambleístas.

SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 80.04% de coeficiente de copropiedad

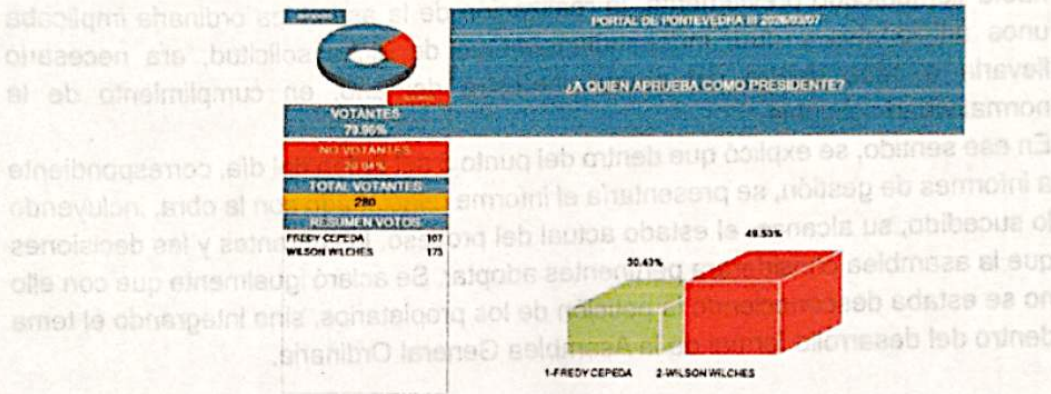
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria

POSTULADOS A PRESIDENTE

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1 32 260

- Freddy Cepeda, apartamento 2-402:
- Wilson Wilches 6 – 1002: 49.53%

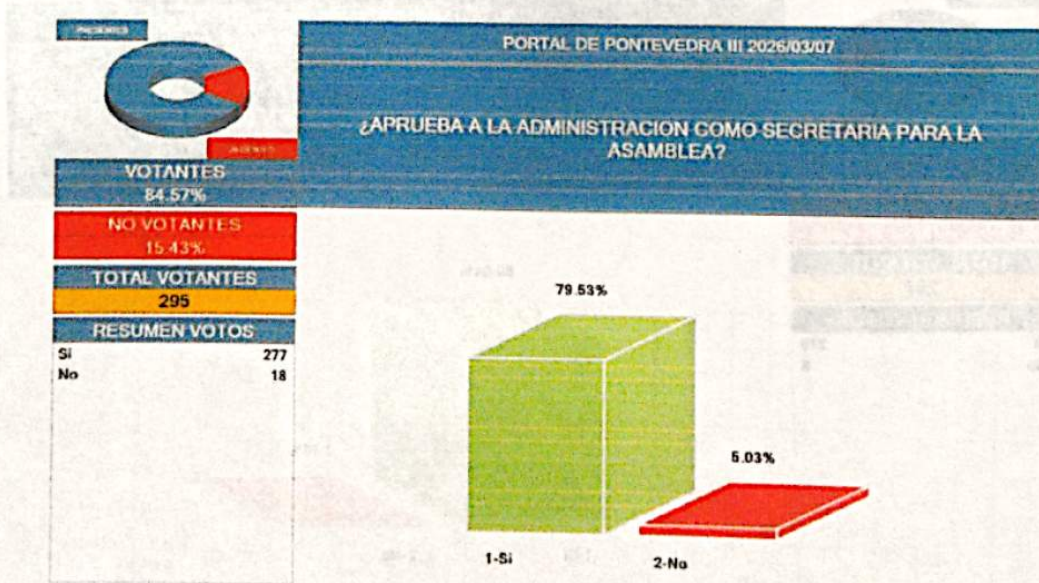
SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por la opción dos (2) "WILSON WILCHES" con un 49.53% de coeficiente de copropiedad.

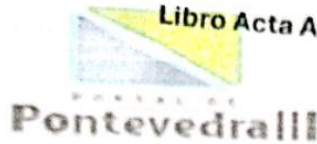
POSTULADOS PARA SECRETARÍA

- ADMINISTRACIÓN SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 79.53% de coeficiente de copropiedad

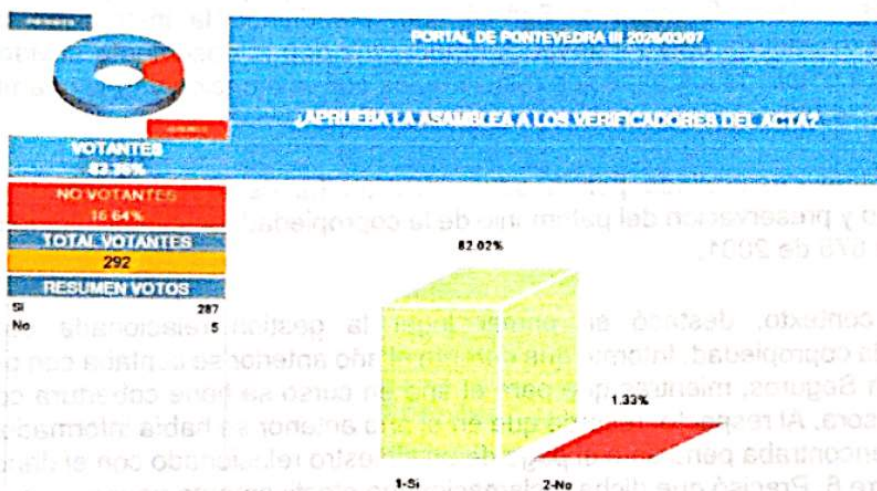
4. Designación del Comité verificador del acta de la Asamblea General Ordinaria



POSTULADOS COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

- AUDRY MENDOZA 3 - 1101
- MANUEL CHAVEZ 6 - 601
- LEONARDO RODRÍGUEZ 6 - 1101
- CRISTIAN GALVIS 6 - 1004

SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 82.02% de coeficiente de copropiedad.

5. Informes Administración y Consejo de Administración, Comité de Convivencia (Se adjunta y hará parte integral de esta acta).

Antes de iniciar la exposición, la presidencia de la asamblea propuso una dinámica de trabajo para el tratamiento de este punto, consistente en otorgar primero un tiempo prudencial a la administración para presentar su informe y, posteriormente, abrir el espacio para que los copropietarios formularan preguntas e inquietudes, las cuales deberían ser respondidas directamente por los responsables.

La presidencia explicó que dicha metodología se proponía en razón a que en la reunión previa sostenida sobre el tema de la obra habían quedado múltiples inquietudes sin respuesta, por lo que consideró necesario que, en esta oportunidad, todas las preguntas formuladas por los copropietarios fueran atendidas de manera concreta y adecuada.

Un asambleísta intervino para solicitar que la exposición no se extendiera innecesariamente, con el fin de evitar que la asamblea se prolongara excesivamente. Frente a ello, la presidencia recordó que en la citación se había establecido que cada intervención

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

tendría una duración máxima de tres minutos, por lo cual pidió a los participantes formular preguntas concretas y, de igual forma, solicitó a la administración que su exposición fuera clara, puntual y resumida.

En ese sentido, la presidencia dio apertura formal al punto 5, solicitando al administrador Mauricio que iniciara con el informe de gestión de manera concreta y resumida, para posteriormente abordar el tema central de la asamblea, correspondiente a la obra.

5.A. Informe de gestión

En uso de la palabra, el administrador manifestó que el informe de gestión había sido remitido previamente a los correos electrónicos de los copropietarios, junto con la convocatoria y los estados financieros. Señaló que, atendiendo la instrucción de la presidencia, no se extendería en su intervención, toda vez que el documento enviado ya contenía de manera detallada los aspectos relacionados con la atención y funcionamiento normal de la copropiedad.

Indicó que la gestión desarrollada por la administración ha estado encaminada a la protección, cuidado y preservación del patrimonio de la copropiedad, en cumplimiento de lo previsto por la Ley 675 de 2001.

Dentro de este contexto, destacó en primer lugar la gestión relacionada con la asegurabilidad de la copropiedad. Informó que durante el año anterior se contaba con póliza suscrita con Zurich Seguros, mientras que para el año en curso se tiene cobertura con la aseguradora Previsora. Al respecto, recordó que en el año anterior se había informado a la asamblea que se encontraba pendiente el pago de un siniestro relacionado con el daño del ascensor de la Torre 6. Preciso que dicha reclamación fue efectivamente pagada y que los recursos recibidos, equivalentes a \$47.297.200, se encuentran actualmente apropiados y reservados por decisión de la asamblea para la automatización de uno de los equipos.

Se explicó que este recurso no alcanzó a ejecutarse durante el año 2025, debido al tiempo que tomó el reconocimiento y pago de la reclamación y, adicionalmente, porque se consideró prudente mantenerlo disponible mientras se desarrollaba la obra de impermeabilización, con el propósito de contar con un respaldo económico en caso de requerirse una inversión adicional durante el desarrollo del frente de obra, evitando así acudir a una cuota extraordinaria.

Igualmente, se informó que dicho recurso se encuentra protegido mediante un CDT constituido en el Banco Davivienda por valor de \$47.297.200, mientras se define la terminación de la obra. También se indicó que las demás reclamaciones fueron adelantadas oportunamente y que la nueva póliza con la aseguradora Previsora quedó debidamente constituida. Según lo expuesto, la aseguradora realizó la inspección correspondiente y actualmente la copropiedad se encuentra cubierta de acuerdo con el avalúo actualizado.

Posteriormente, el administrador hizo referencia a los contratos vigentes, señalando que dicha información se presenta a la asamblea con el fin de evidenciar que se está garantizando el mantenimiento de los equipos y sistemas de la copropiedad. En este aspecto, mencionó específicamente los contratos relacionados con ascensores, planta



eléctrica y motobombas, resaltando que estos servicios permiten asegurar el adecuado funcionamiento de los equipos y brindar cobertura ante eventuales siniestros, dentro del marco de la asegurabilidad.

En relación con la seguridad, informó que la copropiedad continúa delegando la prestación del servicio en la empresa Seguridad Apolo Limitada, sobre la cual la administración y el Consejo de Administración mantienen su confianza. Señaló que este rubro representa el mayor impacto dentro del presupuesto, con una participación aproximada del 66%, especialmente por las implicaciones derivadas de la reducción gradual de la jornada laboral prevista en la Ley 2101 y por la aplicación progresiva de la reforma laboral, factores que generan mayores costos asociados a horas extras y recargos.

No obstante, lo anterior, manifestó que afortunadamente no se cuenta con reportes recientes de intrusión o inseguridad dentro de la copropiedad. Agregó que el tema de seguridad también se ve fortalecido por el servicio de recorredor motorizado que opera en los alrededores y que es financiado juntamente con otras copropiedades del sector. Señaló que, desde el punto de vista presupuestal, la administración considera muy importante mantener este apoyo, por cuanto contribuye al control perimetral y brinda mayor tranquilidad a los residentes.

En cuanto al servicio de aseo, indicó que este continúa a cargo de la empresa Mundo Aseo S.A.S. Explicó que, con ocasión de la renovación contractual efectuada con el acompañamiento del Consejo de Administración, se adquirieron compromisos y se realizaron ajustes que se han venido cumpliendo conforme a las necesidades y requerimientos de la copropiedad. Añadió que, como soporte de esta gestión, se ha elaborado un registro fotográfico de las labores ejecutadas, con el fin de evidenciar el mantenimiento general del conjunto.

Respecto al mantenimiento de equipos, señaló que la copropiedad cuenta con acompañamiento de la firma CLIMACO López para la realización de mantenimientos tanto de las bombas como del sistema contra incendios. Indicó que se realizaron las pruebas pitométricas necesarias, con el propósito de verificar que, en caso de emergencia, el sistema contra incendios funcione correctamente.

Sobre el mantenimiento preventivo de ascensores, informó que este continúa siendo prestado por la empresa Innovance Elevators. Reconoció que se han presentado algunas fallas temporales en determinados equipos, pero precisó que estas han sido atendidas de manera oportuna, logrando estabilizar el servicio. Señaló que actualmente ya no se presentan fallas prolongadas por varios días, sino eventos de menor duración que son solucionados en cuestión de horas, lo cual demuestra que el mantenimiento preventivo ha contribuido al adecuado funcionamiento de los equipos.

De igual forma, recordó que desde el año anterior se viene hablando del proyecto de automatización de los ascensores, reiterando que dicho proyecto debe continuar adelante. Indicó que, aunque el recurso destinado para ello aún no se ha ejecutado, este permanece reservado y disponible. Explicó que algunos equipos siguen presentando bloqueos, pero que estos se atienden dentro de los tiempos correspondientes, precisamente como parte

Finalmente, hizo referencia al funcionamiento de la planta eléctrica, señalando que esta constituye un sistema de respaldo en caso de suspensión del servicio de energía, especialmente para evitar que los ascensores queden bloqueados. Asimismo, informó que se ha dado cumplimiento a la certificación de los ascensores a través de la firma CCOIN, Compañía Colombiana de Inspecciones, la cual ha conceptualizado que los equipos son aptos para el transporte de personas.

Adicionalmente, mencionó que, en materia del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, se viene planteando una mejora continua en su implementación, así como en la señalización de la copropiedad, con el propósito de que, en caso de presentarse una emergencia, los residentes tengan plenamente identificadas las rutas y protocolos de evacuación.

En desarrollo del informe de gestión, la administración destacó como un aspecto de especial relevancia el comportamiento de la cartera de la copropiedad. Se informó que, durante los dos periodos en los que la actual administración ha estado al frente de la copropiedad, se ha logrado una disminución progresiva de la cartera. En este sentido, se señaló que el año anterior se cerró con una cartera aproximada de \$94.000.000, mientras que para el año 2025 el saldo de cartera cerró en \$19.000.000, lo cual evidencia una recuperación importante y una cartera actualmente considerada sana.

Posteriormente, se precisó la evolución histórica de dicha cartera, indicando que para el año 2023 el saldo ascendía a \$95.967.898, para el año 2024 se redujo a \$30.000.000 y para el año 2025 descendió a \$19.000.000. Según lo expuesto, este resultado obedece a la gestión de recuperación adelantada por la administración, incluso respecto de obligaciones que al inicio se consideraban de difícil cobro.

Se explicó asimismo que la cartera actualmente se encuentra diferenciada entre cartera corriente, que está a cargo directo de la administración, y cartera en etapa prejurídica, correspondiente a los casos de mayor cuantía respecto de los cuales, al no obtener respuesta por parte del deudor, se ha dado continuidad al proceso para evitar su crecimiento.

La administración manifestó que esta recuperación de cartera ha permitido atender los mantenimientos requeridos por la copropiedad y responder a diferentes reparaciones o arreglos solicitados por los propietarios, particularmente en temas relacionados con cubiertas y humedades. Se indicó que la finalidad de la administración ha sido estructurar un proyecto responsable que garantice la corrección de las fallas presentadas en los últimos pisos, especialmente en lo relacionado con humedades por cubiertas y fachadas, aun cuando en años anteriores ya se habían ejecutado mantenimientos sobre estas áreas.

Asimismo, se informó que durante el periodo se atendieron derechos de petición, así como una acción de tutela, frente a la cual se dio respuesta satisfactoria. De igual manera, se indicó que la administración ha atendido los diferentes requerimientos formulados ante entidades externas, incluyendo la Secretaría de gobierno de la Alcaldía de Suba y otras autoridades, en el marco de su gestión administrativa.



No obstante, la administración reconoció que, al tratarse de una copropiedad con múltiples necesidades y situaciones particulares, no siempre ha sido posible brindar solución inmediata o integral a todos los requerimientos. Sin embargo, señaló que la intención permanente ha sido mejorar progresivamente la atención y dar respuesta en la medida de las posibilidades, de manera articulada con el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, en cumplimiento de lo previsto en la Ley 675 de 2001.

Se informó también que el Consejo de Administración realizó aproximadamente 31 sesiones durante el año, tanto para el seguimiento del tema de la obra como para las reuniones periódicas de análisis de estados financieros, contratación y demás asuntos relacionados con el funcionamiento general de la copropiedad. La administración consideró que la participación del Consejo ha sido activa, propositiva e interesante, resaltando que, a pesar de existir en ocasiones diferencias de criterio entre sus integrantes, siempre se llegó a conclusiones orientadas al mejor interés de la copropiedad.

Dentro de las decisiones analizadas en el marco de dichas reuniones, la administración mencionó la contratación de empresas prestadoras de servicios, entre ellas la empresa de aseo, la empresa de vigilancia y la empresa ejecutora de la obra, así como el seguimiento periódico al estado financiero del conjunto.

Finalizando su exposición, la administración hizo referencia al trabajo desarrollado en el marco del Comité de Convivencia. Señaló que, si bien inicialmente fue designado un grupo en asamblea, en la práctica se destacó especialmente la participación de la señora Elizabeth Reyes, a quien se agradeció su apoyo permanente en el desarrollo de actividades y en el acompañamiento a la administración y al Consejo.

Se indicó que, para evitar repeticiones, la administración cedía la palabra a la señora Elizabeth Reyes para que ella misma presentara el informe de las actividades convivenciales desarrolladas durante el año, varias de las cuales ya habían sido mencionadas en el informe escrito remitido a los copropietarios.

Adicionalmente, la administración resaltó que estas actividades han tenido un enfoque integrador y comunitario, incluyendo celebraciones como el Día del Padre y el Día de la Madre, así como jornadas especiales y ferias empresariales, en las cuales participaron varios residentes. También se reconoció el aporte de los colaboradores vinculados a los servicios de vigilancia y aseo, así como la participación proactiva de la comunidad en general.

Finalmente, la administración indicó que el informe relativo a cubiertas y zonas comunes, correspondiente al contrato de obra, se presentaría a continuación con un mayor nivel de detalle, pese a que ya se encontraba resumido en el informe escrito mediante una línea de tiempo. Se precisó además que, a nivel jurídico, y conforme también al informe de la Revisoría Fiscal, hasta ese momento no se tenía conocimiento de demandas en contra de la copropiedad, existiendo únicamente algunos requerimientos jurídicos promovidos por la administración en el marco de la recuperación de cartera.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Concluido lo anterior, la administración puso de presente que cualquier hecho jurídico que pudiera surgir con posterioridad al informe tendría la naturaleza de hecho posterior y, en consecuencia, debería ser tratado en su momento conforme correspondiera.

A continuación, por instrucción de la presidencia, se concedió el uso de la palabra a la señora Elizabeth para la presentación del informe relacionado con las actividades convivenciales realizadas durante el año.

En el inicio de su intervención, la señora Elizabeth agradeció al Comité de Convivencia, a la administración, a los integrantes del Consejo de Administración y a los copropietarios que le brindaron apoyo para desarrollar su labor.

Acto seguido, realizó una relación de los eventos desarrollados durante el año, indicando que en el mes de abril se celebró el Día de los Niños, actividad realizada en horas de la tarde, de la cual se proyectaron algunas imágenes durante la asamblea.

Informó igualmente que en el mes de mayo se celebró el Día de las Madres, evento en el que se contó con una parte artística, refrigerio o comida y entrega de regalos. Posteriormente, en el mes de junio, se llevó a cabo la celebración del Día de los Padres, destacando la colaboración brindada por algunos padres de familia para el desarrollo de dicha actividad.

Señaló también que en el mes de noviembre se realizó nuevamente una celebración del Día de los Niños, jornada que contó con una amplia participación de menores y que, según manifestó, se desarrolló en muy buenas condiciones.

En cuanto a las ferias empresariales, informó que durante el año se realizaron dos. La primera tuvo lugar en agosto y contó con la participación aproximada de 60 personas. La segunda correspondió a la feria navideña, llevada a cabo en noviembre.

Asimismo, indicó que el 20 de diciembre, entre las 6:00 p. m. y las 10:00 p. m., se realizó un compartir comunitario, en el cual también hubo presentación musical, participación gastronómica y nuevamente la tradicional urna de regalos.

Sobre este último aspecto, la señora Elizabeth agradeció a la comunidad por la donación de más de 300 regalos, los cuales fueron entregados a distintas fundaciones e instituciones, entre ellas: Hogar Verónica, niños con VIH, Hospital San José para niños y adolescentes con cáncer, Hogar Manantial para personas de la tercera edad, Castillo de los Niños de Artes e Hijos de Trabajadores Sexuales, y Fundación Sol para niños con cáncer. Destacó que el apoyo de los copropietarios ha permitido respaldar estas causas sociales de manera solidaria.

Adicionalmente, informó que durante el año adquirió unos manteles que quedaron como dotación permanente para la copropiedad, con el fin de evitar el alquiler de este tipo de elementos en cada evento. También manifestó que se realizaron algunas mejoras en la decoración navideña, la compra de una planta para la recepción y la reparación de parte



del mobiliario de la recepción, mientras se cuenta con recursos suficientes para una eventual modernización más amplia de ese espacio.

Se aclaró que varias de estas mejoras se realizaron con recursos provenientes de la participación en las ferias, específicamente con los aportes efectuados por quienes intervienen en ellas. En este punto se explicó que a las personas participantes en las ferias se les solicita un aporte de \$20.000, valor que no resulta suficiente para cubrir costos adicionales como el alquiler de carpas, razón por la cual en ocasiones no es posible ofrecer toda la infraestructura solicitada.

En la parte final de su intervención, la señora Elizabeth realizó una reflexión general sobre la convivencia en la copropiedad. Señaló que, aunque en el conjunto habitan más de mil personas y se presentan algunas dificultades normales de convivencia, tales como ruidos, mascotas o desacuerdos entre vecinos, en términos generales se conserva un ambiente armónico.

Invitó a los residentes a asumir el conjunto como una gran casa común, en la que cada apartamento representa una parte de ese espacio compartido, y a actuar en consecuencia para no afectar la tranquilidad de los demás. En este sentido, hizo un llamado a evitar conductas que alteren la convivencia, como mantener música a alto volumen, correr muebles en horarios nocturnos u otras acciones que puedan incomodar a los vecinos.

Finalmente, agradeció nuevamente a los asistentes por el apoyo recibido y por la participación en las actividades desarrolladas.

Luego del informe presentado por la señora Elizabeth, la administración realizó una intervención complementaria en materia de convivencia, agradeciendo nuevamente el compromiso y apoyo brindado por quienes colaboran en las actividades comunitarias, y reconociendo que, aunque siempre se procura atender a todos los residentes, en ocasiones ello resulta complejo por las múltiples situaciones que se presentan en la copropiedad. No obstante, se reiteró que todas las actuaciones se desarrollan con la mejor disposición y buscando el beneficio general de la comunidad.

Acto seguido, la administración solicitó a los copropietarios tener presentes varios temas de convivencia que, según se indicó, generan problemáticas recurrentes en el día a día y frente a los cuales algunos residentes han manifestado reiteradas inconformidades.

En primer lugar, se hizo énfasis en el tema de los ruidos. Se recordó a la comunidad que "el piso de un residente es el techo del vecino", razón por la cual se pidió especial consideración frente al volumen elevado de televisores y equipos de sonido, la realización de fiestas hasta altas horas de la madrugada, el arrastre de muebles y la práctica de ejercicio en horarios inadecuados, tales como las 10:00 u 11:00 de la noche, o incluso en la madrugada. La administración manifestó que, si bien algunos ruidos pueden ser inevitables dada la naturaleza de la estructura, se requiere mayor conciencia frente al impacto que estas conductas generan sobre la tranquilidad de los vecinos.

En segundo lugar, se abordó la problemática asociada a arreglos y reparaciones a interior de los apartamentos. La administración indicó que se han presentado múltiples situaciones

relacionadas con obras que se prolongan por varios días o incluso semanas, generando incomodidades constantes por ruido. En este sentido, se recordó que los trabajos ruidosos únicamente pueden realizarse de lunes a viernes entre las 8:00 a. m. y las 4:30 p. m., y los sábados entre las 8:00 a. m. y las 12:00 m., sin posibilidad de exceder dichos horarios.

También se reiteró que toda reparación o intervención en una unidad privada debe ser informada previamente a la administración, indicando la naturaleza de la obra y las personas encargadas de ejecutarla, a fin de que la administración pueda recordar y verificar el cumplimiento de los horarios, así como las disposiciones relativas al manejo de escombros. Sobre este aspecto, se precisó que los escombros no pueden dejarse en áreas comunes, en los cuartos de basuras ni arrojarse por los ductos. De igual forma, se advirtió expresamente que no está permitido derribar muros estructurales, incluso si se trata de apartamentos ubicados en los pisos superiores, dado que ello puede representar un riesgo para toda la edificación y no únicamente para una unidad privada. Se indicó que se han recibido quejas reiteradas sobre este tipo de situaciones y que, cuando la administración hace observaciones al respecto, algunas personas reaccionan con inconformidad; sin embargo, se aclaró que dichas exigencias no obedecen a motivos personales, sino al cumplimiento del procedimiento y de los requisitos establecidos para proteger la seguridad de la copropiedad.

Posteriormente, se hizo referencia al manejo responsable de mascotas. La administración señaló que, especialmente en épocas de lluvia, algunos residentes optan por permitir que sus mascotas hagan sus necesidades en los parqueaderos, situación que genera suciedad y malestar general. Se pidió a los copropietarios buscar alternativas para evitar esta práctica, recordando que el comportamiento inadecuado de una sola mascota puede generar un efecto repetitivo en otras. Asimismo, se mencionó que existen reiteradas quejas en algunas torres por dejar mascotas solas durante largos periodos, lo que provoca ladridos constantes y afecta la tranquilidad de los vecinos. La administración indicó que si bien lapsos cortos pueden resultar tolerables, no ocurre lo mismo cuando los animales permanecen solos durante varias horas.

Finalmente, se abordó el tema de las basuras y el uso adecuado de los ductos de disposición en cada piso. Se solicitó a los residentes introducir únicamente bolsas medianas, ya que las bolsas grandes suelen atascar los ductos y generar acumulación de residuos y malos olores. También se insistió en la necesidad de reciclar adecuadamente y de no arrojar por los ductos elementos inadecuados como heces de mascotas o arena para gatos en bolsas inadecuadas, pues al romperse generan suciedad y olores desagradables en los cuartos de basura. Se recordó igualmente que los vidrios no pueden ser depositados por los ductos, sino que deben ser bajados directamente al cuarto de basuras.

Como complemento a lo anterior, la administración hizo un llamado a la comunidad para contribuir al mantenimiento del aseo en los pisos y torres, señalando que, en repetidas ocasiones, después de que el personal de aseo ha realizado su labor, se vuelven a presentar situaciones como orines de mascotas o residuos de basura dejados en los corredores, sin que quienes los generan se encarguen de limpiarlos. En este sentido, se solicitó a los residentes asumir una actitud más consciente y colaborativa en el cuidado de las áreas comunes.

Concluida esta intervención, la administración agradeció a quienes permanentemente colaboran con la convivencia y con la atención de las recomendaciones emitidas. Asimismo, la presidencia informó que, una vez finalizadas las exposiciones, se abriría un espacio para preguntas y comentarios respecto de los informes presentados por la administración y el Comité de Convivencia.

Seguidamente, se concedió el uso de la palabra a la señora Audry Mendoza, quien manifestó haber hecho parte del Consejo de Administración durante el periodo y haber sido elegida presidenta de dicho órgano. Indicó que intervenía en representación de sus compañeros consejeros para dar cierre al periodo correspondiente.

En su intervención, expresó que cada una de las reuniones realizadas y las decisiones adoptadas por el Consejo de Administración fueron pensadas, en su momento, como las mejores alternativas para la copropiedad. Señaló que siempre se procuró velar por la adecuada destinación de los recursos y por su uso en beneficio general de la copropiedad y de las 353 familias que la integran, precisando que las decisiones no obedecieron a intereses individuales de quienes conformaban el Consejo.

Indicó además que, tal como ya se había reflejado en el informe de gestión, las reuniones del Consejo implicaron muchas horas de trabajo silencioso. Frente a comentarios que, según manifestó, llegaron a conocimiento del Consejo respecto de una presunta inoperancia de este órgano, consideró importante dejar constancia de que el trabajo desarrollado sí existió y fue permanente. En ese contexto, hizo una invitación a que en la elección del nuevo Consejo se conforme un equipo de trabajo responsable, en el que se respeten las decisiones de los demás integrantes, no se filtre información para fines inadecuados y se prioricen siempre los intereses de la copropiedad.

La señora Audry Mendoza también agradeció, en nombre de sus compañeros, la oportunidad de haber servido en el Consejo, aclarando que uno de los consejeros no pudo asistir a la asamblea por encontrarse incapacitado. Manifestó que las personas presentes se mantuvieron firmes y trabajando en una misma dirección, orientadas al interés común de la copropiedad.

Finalmente, recordó lo expresado en la reunión del 23 de febrero, en el sentido de que las decisiones y conclusiones que se adopten deben estar soportadas en argumentos técnicos y en información real, y no en comentarios o apreciaciones informales que puedan generar divisiones al interior de la comunidad y dificultar la adopción de soluciones adecuadas.

Intervino el señor Jairo Cortés Forero, quien manifestó actuar en calidad de apoderado de los apartamentos 504 y 904 de la Torre 4.

Al iniciar su intervención, hizo referencia a la última exposición presentada, señalando que le parecía llamativo el comentario relativo a la "filtración de información", por considerar que dentro de la copropiedad no debería existir información reservada u oculta para los propietarios, puesto que todos tienen derecho a conocer lo relacionado con los asuntos comunes.

Acto seguido, manifestó que las decisiones y actuaciones deben evaluarse con base en los resultados obtenidos y no únicamente en las intenciones expresadas. En ese sentido, indicó que no se podía hablar de especulación cuando, a su juicio, el estado actual del conjunto evidencia situaciones problemáticas visibles para la comunidad.

Como primer ejemplo, mencionó el estado de los jardines ubicados sobre la avenida Carrera 70, invitando a los copropietarios a recorrer el conjunto para verificar directamente dichas condiciones. Señaló que había solicitado desde hacía más de seis meses la intervención de esa zona y que, según indicó, la respuesta recibida por parte de la administración fue que la alcaldía había prohibido podar jardines, razón por la cual, en su criterio, el pasto había crecido por encima de las plantas ornamentales, cubriendo el jardín.

Manifestó que cuenta con registros en video tomados el día anterior, mediante los cuales, según indicó, se evidencia el estado de los jardines y otras zonas del conjunto.

Señaló que en diferentes áreas del conjunto han crecido árboles producto de semillas dispersadas por aves, algunos con alturas superiores a 60 centímetros e incluso cercanas a un metro, lo cual, a su juicio, demuestra que desde hace más de un año no se ha realizado el mantenimiento adecuado de dichas zonas. Añadió que también cuenta con una fotografía del techo del conjunto, donde se observa un árbol de aproximadamente 40 a 50 centímetros de altura, situación que, según manifestó, debió haber sido advertida y corregida durante las labores de limpieza de los desagües o rejillas de evacuación de agua en las cubiertas.

Asimismo, indicó que había solicitado una cita al Comité de Convivencia y que, en el marco de dicha reunión, pidió a la administradora delegada que el acta correspondiente fuera trasladada para ser tratada en la asamblea. Sin embargo, afirmó que dicho documento no le había sido entregado, a pesar de haber transcurrido aproximadamente tres meses desde esa solicitud.

Posteriormente, hizo referencia al estado de la rampa del segundo sótano, manifestando que allí se está filtrando agua y que esta situación está deteriorando el concreto. Según expuso, la solución consistiría en una labor básica de mantenimiento, como la limpieza de la canal de evacuación y de los orificios por donde drena el agua. En este sentido, sostuvo que estos aspectos son visibles y evaluables por parte de la comunidad y que, si no se atienden labores básicas de mantenimiento, se genera preocupación respecto del resto de actividades a cargo de la administración.

De igual forma, manifestó que algunos miembros del Consejo de Administración, en periodos anteriores, realizaban recorridos por el conjunto para identificar este tipo de situaciones, sugiriendo que este tipo de acciones permite advertir oportunamente necesidades de mantenimiento.

En este momento, la presidencia le informó que el tiempo reglamentario de intervención había finalizado. No obstante, el señor Jairo solicitó un tiempo adicional, argumentando que estaba interviniendo en representación de más de una unidad privada y que los temas planteados eran importantes para la copropiedad. La presidencia autorizó entonces una ampliación de tres minutos.



Durante este tiempo adicional, el interviniente reiteró que en la parte posterior del conjunto existen árboles cuyo crecimiento ya es comparable con el del pasto circundante, pese a que originalmente fueron sembrados con fines de seguridad perimetral. También señaló que en una de las esquinas del conjunto se viene desprendiendo el pañete desde el año anterior y afirmó que son situaciones que debieron ser atendidas oportunamente para evitar el deterioro progresivo del conjunto.

Igualmente, expresó su preocupación por el impacto que estas condiciones pueden tener sobre el valor de los apartamentos, destacando que el mantenimiento de las zonas comunes y de equipamientos como el gimnasio influye directamente en la valorización de los inmuebles. En este punto, comentó que, en el caso del apartamento 1201 de la Torre 6, respecto del cual dijo representar a su esposa Jacqueline, se tuvo que cancelar una oferta de compra debido al estado del inmueble, particularmente por el deterioro del techo.

Finalmente, manifestó que el problema de los techos debió prevenirse desde años atrás mediante intervenciones oportunas, recordando que, según indicó, en administraciones anteriores el todero subía a las cubiertas y realizaba arreglos parciales o "pañitos de agua tibia", los cuales, aunque temporales, evitaron que en ese momento se presentara una situación tan crítica como la actual. Concluyó señalando su preocupación por el estado de las cubiertas de los apartamentos de los pisos superiores y por la incertidumbre frente a la eventual respuesta de la aseguradora.

A continuación, intervino el señor Samuel Gutiérrez, identificado en la transcripción como residente de la Torre 3, apartamento 802, quien manifestó tener tres preguntas puntuales para que fueran respondidas por la administración.

En primer lugar, preguntó por el estado del proceso de actualización o automatización de los ascensores, indicando que recordaba que el año anterior se había iniciado la intervención de dos o tres equipos, pero que deseaba conocer el avance general del proyecto, teniendo en cuenta el número total de torres del conjunto.

En segundo lugar, expresó estar de acuerdo con la existencia de valores agregados asociados al contrato de vigilancia, pero solicitó información sobre si dichos recursos se habían generado efectivamente durante el periodo y, de ser así, en qué habían sido invertidos, manifestando su expectativa de que hubiesen sido destinados a fortalecer la seguridad.

En tercer lugar, realizó una reflexión sobre la dificultad que implica ejercer como miembro del Consejo de Administración, indicando que se trata de una responsabilidad compleja, incluso con posibles implicaciones patrimoniales. Para ilustrar su apreciación, relató una experiencia vivida en otro conjunto residencial, donde, según explicó, una administradora se apropió de recursos cercanos a los dos mil millones de pesos destinados a una obra de fachada, sin que después de varios años hubiera sido posible recuperarlos integralmente en sede judicial. Con base en ese ejemplo, sugirió que, cuando se ejecuten obras de gran envergadura, los recursos se manejen a través de una fiducia y que los contratistas reciban pagos por avance de obra, con el fin de minimizar riesgos económicos para la copropiedad.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Finalmente, señaló que la observación realizada por el señor Jairo respecto al estado de algunas zonas comunes corresponde, en esencia, a un asunto de gestión administrativa, más que a una responsabilidad directa del Consejo de Administración. Para sustentar este punto, hizo una analogía con su experiencia personal, señalando que la supervisión directa y permanente por parte del responsable principal resulta determinante en este tipo de procesos.

Concluidas estas intervenciones, la presidencia informó que la administración procedería a responder tanto a los planteamientos del señor Jairo Cortés como a los del señor Samuel Gutiérrez.

En relación con las observaciones formuladas por el señor Jairo, la administración manifestó que, en efecto, lo expuesto por el interviniente correspondía a situaciones reales y visibles, particularmente en lo concerniente al estado de las cubiertas y al deterioro derivado de las filtraciones. Señaló que, anteriormente, el todero realizaba labores de mantenimiento preventivo sobre las cubiertas; sin embargo, posteriormente se estructuró un proyecto integral con el propósito de corregir de manera general el problema de filtraciones. Indicó que dicho proyecto, por desgracia, se encuentra actualmente estancado debido a fallas constructivas atribuibles al contratista, circunstancia que obligó a suspender la obra.

No obstante, la administración informó que en los últimos días se han venido realizando labores de mitigación con otro contratista, con el propósito de evitar que continúe el deterioro de las zonas afectadas. Asimismo, señaló que, frente a los daños o perjuicios mencionados por el interviniente, tal como ya se había expresado en un derecho de petición anterior, será necesario revisar el reporte de la aseguradora para efectos de activar, si corresponde, la cobertura de responsabilidad civil cruzada.

En cuanto al mantenimiento de jardines, la administración indicó que, en efecto, la respuesta inicial había sido la relacionada con las limitaciones frente a la poda o tala, pero aclaró que posteriormente sí se realizaron labores de mantenimiento y se tuvo en cuenta la inquietud planteada. Explicó además que, tratándose de ciertas especies vegetales, no es posible realizar cortes o talas sin adelantar previamente un procedimiento técnico de silvicultura y, en caso de requerirse intervenciones mayores, habría que tramitar los permisos correspondientes.

Respecto a la inquietud planteada por el señor Samuel Gutiérrez sobre los ascensores, la administración informó que en la asamblea anterior se determinó no ejecutar en su totalidad el proyecto de automatización, priorizando en cambio el tema de humedades y mantenimiento de cubiertas. Sin embargo, precisó que sí se ha realizado la automatización de la parte electrónica de dos equipos, correspondientes a las torres 6 y 7, y que se cuenta con un recurso aproximado de **\$47.000.000**, constituido en un CDT, para automatizar un equipo adicional.

Sobre el valor agregado proveniente del contrato de vigilancia, la administración explicó que, en el año anterior, dicho recurso fue utilizado para apalancar el pago de la automatización mencionada. Posteriormente, con ocasión del pago realizado por la aseguradora frente al siniestro del ascensor, se constituyó un CDT con esos recursos, con



el fin de mantenerlos protegidos y evitar que se incorporen al gasto normal de funcionamiento.

La administración agregó que, aunque en principio los valores agregados entregados por la empresa de vigilancia deberían destinarse a temas de seguridad, en ese momento se presentó una necesidad prioritaria relacionada con los ascensores, razón por la cual se orientaron temporalmente hacia ese frente. No obstante, indicó que actualmente la copropiedad cuenta con sistemas de circuito cerrado de televisión y controles biométricos que continúan funcionando con normalidad.

Finalmente, en lo concerniente al estado general de los ascensores, la administración reiteró que, aunque se siguen presentando algunas fallas, el servicio se ha mantenido estable. Recordó que, según el informe técnico rendido el año anterior por el profesional contratado para evaluar los equipos, los motores contaban aproximadamente con un 35% de vida útil remanente y que las principales fallas se concentran en la parte electrónica, especialmente por variaciones de voltaje. Igualmente, explicó que también se presentan desgastes en componentes de maniobra como rodamientos, rodajinas y sistemas de puertas, que son precisamente las causas más frecuentes de bloqueos.

La presidencia de la asamblea retomó el uso de la palabra para referirse de manera puntual al ascensor de la Torre 6, manifestando que dicho equipo fue renovado debido a un daño previo que obligó a su cambio. No obstante, señaló que, pese a tratarse de un ascensor prácticamente nuevo, presenta fallas de manera recurrente, incluso varias veces por semana.

Indicó que los daños se presentan especialmente en horas pico, cuando los residentes están saliendo con sus hijos al colegio o regresando con mercado, y que las fallas se relacionan con bloqueos del equipo o con el mal funcionamiento de las puertas. En ese sentido, expresó su preocupación por considerar que el ascensor resulta riesgoso y funcionalmente deficiente.

Asimismo, manifestó que en varias oportunidades ha reportado dichas fallas a la administradora delegada, señora Elizabeth, sin que, a su juicio, se haya dado una solución efectiva. Por tal razón, solicitó a la administración que se adopten medidas concretas frente a la situación, incluyendo, de ser necesario, el cambio de la compañía encargada o la búsqueda de personal especializado que atienda adecuadamente el problema.

Frente a lo anterior, la administración manifestó que tiene plenamente presente la situación expuesta por la presidencia y aclaró que, precisamente por las dudas que surgieron sobre el correcto funcionamiento del equipo una vez intervenido, se solicitó una segunda inspección por parte de la entidad certificadora.

Indicó que dicha certificadora emitió concepto favorable, validando la viabilidad y aceptabilidad del ascensor. Sin embargo, la administración aclaró que ello no implica desconocer las fallas señaladas por la presidencia, sino que será necesario revisar nuevamente el equipo, teniendo en cuenta además que este se encuentra aún bajo garantía por parte de la firma que realizó la automatización.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

La administración precisó también que la intervención efectuada al ascensor correspondió a la parte electrónica y no a la parte mecánica, razón por la cual algunos desgastes o fallas mecánicas podrían seguir presentándose y afectar el funcionamiento general del equipo. Añadió que, por tratarse de un sistema electrónico, este resulta más sensible a determinadas variaciones y condiciones operativas. No obstante, reiteró que se tendrá muy presente la observación formulada por la presidencia.

La administración complementó su respuesta indicando que, en relación con el contrato de vigilancia vigente para el periodo 2025-2026, el valor agregado correspondiente aún no ha sido utilizado y asciende aproximadamente a **\$70.000.000**.

Se señaló que este punto podría ser objeto de análisis posterior, incluso a la luz de la observación formulada por la Revisoría Fiscal en su informe, en el sentido de procurar mejores negociaciones contractuales. Sin embargo, la administración explicó que las condiciones comerciales pactadas con la empresa de vigilancia incluyeron, además del servicio principal, un apoyo adicional consistente en un recorridor diurno que colabora en labores de supervisión y atención a los funcionarios de servicios públicos. Se aclaró igualmente que el servicio de motorizado corresponde a un contrato independiente, compartido con otras copropiedades del sector, y por tanto constituye un ítem aparte.

Acto seguido, intervino un copropietario identificado como **propietario del apartamento 2104**, quien manifestó que reside fuera de Bogotá, pero que desde la época en que vivió en el conjunto hasta la actualidad ha percibido un deterioro significativo de la copropiedad.

En su intervención indicó que, por experiencia previa, ha hecho parte de distintos consejos de administración y tiene conocimiento del régimen de propiedad horizontal, de la Ley 675 de 2001 y de las funciones asignadas al Consejo de Administración, entre ellas la supervisión del cumplimiento del contrato de administración.

Tomando como referencia comentarios hechos previamente en la asamblea sobre otros conjuntos residenciales, expresó que, si bien se pueden presentar casos de malos manejos o pérdidas de recursos en otras copropiedades, el Consejo de Administración debe cumplir un rol de control y seguimiento, especialmente en materia financiera. Señaló que debe existir *vigilancia permanente* sobre el cumplimiento oportuno de pagos y sobre los informes financieros mensuales, y que no resulta razonable que se acumulen obligaciones durante largos periodos sin advertirse oportunamente.

Asimismo, indicó que, además de las pólizas generales del edificio, normalmente también existen pólizas de cumplimiento asociadas a la gestión del administrador, las cuales deben activarse en caso de presentarse incumplimientos o afectaciones patrimoniales.

En relación con los valores agregados derivados de contratos de vigilancia o aseo, manifestó que, por regla general, estos recursos deben ser negociados adecuadamente y pueden invertirse en fortalecimiento de la seguridad. Para ilustrar su planteamiento, mencionó que, en el lugar donde actualmente reside, dichos recursos fueron destinados a la instalación de un sistema robusto de cámaras de seguridad. En esa misma línea, sugirió que en la copropiedad podrían evaluarse nuevas inversiones tecnológicas para robustecer los sistemas de acceso y control.



Pontevedra III

Antes de concluir, alcanzó a señalar que, tratándose de sumas importantes depositadas en CDT, sería conveniente revisar la posibilidad de ubicarlas en entidades financieras que ofrezcan mejores tasas de rentabilidad. No obstante, su intervención fue interrumpida por la presidencia, quien indicó que aún había varias personas pendientes por intervenir.

A manera de cierre, la presidencia invitó al interviniente a postularse para el Consejo de Administración, señalando que ese tipo de observaciones e iniciativas pueden materializarse precisamente desde dicho órgano.

A continuación, la administración hizo una precisión importante frente a los ejemplos mencionados por algunos intervinientes sobre situaciones ocurridas en otras copropiedades. En tal sentido, dejó constancia de que dichos ejemplos no corresponden a la realidad del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra 3.

Se aclaró expresamente que en esta copropiedad no se ha perdido ningún recurso y que existe un control dual sobre las operaciones bancarias, mediante la delegación por parte del Consejo de una persona encargada de la aprobación en plataforma y la respectiva verificación. La administración destacó que, gracias a este sistema, no se ha presentado pérdida alguna de recursos en el conjunto.

Posteriormente, tomó la palabra el señor **Carlos Vargas**, identificado como propietario del apartamento **6502**, quien manifestó tener dos observaciones puntuales.

En primer lugar, volvió a referirse a la problemática del ascensor, señalando que comparte plenamente la apreciación expuesta por la presidencia sobre las fallas recurrentes del ascensor de la Torre 6. Indicó que, en su opinión, el equipo presenta daños dos, tres o incluso cuatro veces por semana, y cuestionó cuánto tiempo más debe soportar la comunidad esa situación mientras se mantiene el argumento de que el ascensor se encuentra en garantía. En ese sentido, pidió claridad sobre qué acciones concretas se están adelantando para resolver de fondo el problema y cuál es el horizonte real de solución.

En segundo lugar, hizo referencia a una situación de ruido que, según indicó, afecta a los apartamentos ubicados hacia el costado de los concesionarios. Manifestó que durante varios días consecutivos se activó una alarma vehicular de manera persistente y que, ante la falta de solución, fue él mismo quien tuvo que acudir personalmente al lugar para pedir a los encargados que identificaran y atendieran el vehículo que estaba causando la molestia.

A partir de esa experiencia, cuestionó qué acciones concretas está adelantando la administración frente a este tipo de situaciones, señalando que no debería recaer en un residente la gestión directa de este tipo de inconvenientes. Finalmente, retomó el tema de los ascensores y expresó que, en su criterio, cuando un elemento no funciona adecuadamente, debería evaluarse su cambio o una intervención más efectiva.

Insistió en que la situación del ascensor no admite más dilaciones y preguntó de manera expresa cuánto tiempo adicional deberá esperar la comunidad para que se haga efectiva una solución real, ya sea mediante la garantía o a través de una actuación concreta por parte de la administración.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Adicionalmente, puso en conocimiento de la asamblea una situación de convivencia relacionada con un perro ubicado en el apartamento frente al suyo, el cual, según manifestó, ladra todos los sábados y domingos desde hace más de un año, afectando su descanso. Indicó que esta situación ha sido informada reiteradamente a la señora Elizabeth, quien, según dijo, puede dar fe de ello. En ese sentido, preguntó qué acciones se han adelantado frente a este caso, considerando que para ello existe una administración y un comité de convivencia, y señaló que, de no tomarse medidas, la afectación recae directamente sobre quienes habitan la copropiedad.

A continuación, intervino una residente identificada en la transcripción como **Jacqueline Medina, apartamento 6-1201**, quien manifestó que su intervención se fundamentaba en lo que calificó como negligencia por parte de la administración y del Consejo de Administración.

Expuso que desde agosto del año anterior viene reportando filtraciones en su apartamento, ubicado en un piso 12, y que en la actualidad el techo se encuentra caído. Señaló que el costo estimado del arreglo supera los **\$60.000.000**, incluyendo daños en techo y piso de madera, y advirtió que, en caso de que la póliza no cubra la totalidad de los perjuicios, los copropietarios afectados tendrían que asumir directamente esos costos.

En ese sentido, indicó que, cuando comenzaron a presentarse los reportes, debieron adoptarse medidas preventivas inmediatas y no esperar al agotamiento de procedimientos formales, pues ello habría evitado que el daño alcanzara la gravedad actual. Añadió que el Consejo de Administración no le había dado respuesta y que únicamente la administración le respondió el día anterior a través de contestación a un derecho de petición.

Finalmente, manifestó que, a su juicio, debería afectarse la póliza de la administración por negligencia y consideró necesario cambiar el Consejo de Administración.

Frente a ello, la presidencia indicó que estas observaciones debían ser tenidas en cuenta al momento de la elección de los organismos de administración de la copropiedad.

Seguidamente, tomó la palabra el señor **Nelson Fonseca**, identificado como residente de la **Torre 2, apartamento 201**, quien manifestó tener cuatro observaciones.

En primer lugar, hizo referencia a la empresa Mills, ubicada en el sector colindante, señalando que se trata de una actividad industrial en un entorno predominantemente comercial y residencial. Indicó que dicha empresa, según su apreciación, ya tendría vencida su licencia de funcionamiento y que, pese a ello, no se han adelantado acciones efectivas desde la copropiedad. Expuso que desde las 6:00 a. m. llegan tractomulas que generan congestión vehicular, especialmente en el entorno cercano al semáforo y a las vías de acceso, además del deterioro progresivo de las calles por el tránsito constante de carrotaques y vehículos pesados. Manifestó que incluso había entregado un memorial para ser firmado, sin que, hasta la fecha, según dijo, se hubieran adelantado acciones concretas.

En segundo lugar, pidió evitar las descalificaciones reiteradas hacia los integrantes del Consejo de Administración, recordando que él mismo ha pertenecido tanto a



comités como a consejos y que, en su experiencia, a estos órganos normalmente se les critica más por lo que no hacen que por el trabajo que efectivamente desarrollan. Invitó a la comunidad a ponerse en el lugar de quienes ejercen esas funciones o, en su defecto, a postularse y asumir directamente esas responsabilidades.

En tercer lugar, se refirió al tema del ascensor, señalando que los sistemas eléctricos y electrónicos suelen ser particularmente delicados y propensos a fallas, incluso cuando se trata de equipos nuevos. No obstante, propuso que se convoque a una reunión específica con los propietarios directamente afectados por el ascensor, incluida la presidencia, y con el técnico o responsable que viene realizando las reparaciones, a fin de determinar con claridad cuál es la situación real del equipo y qué puede hacerse al respecto. En este punto expresó que una certificación, por sí sola, carece de utilidad si el equipo, en la práctica, no funciona adecuadamente.

Finalmente, se refirió al posible incremento de la cuota de administración, manifestando que considera justo que se hayan mejorado las condiciones salariales del personal, dado que se trata de trabajadores que merecen una remuneración digna. Sin embargo, solicitó que se evalúen mecanismos para amortiguar el impacto de dicho incremento sobre los copropietarios, sugiriendo que el aumento de la cuota no supere el 10% y que se estudien alternativas para postergar o ajustar otros gastos.

A continuación, intervino la señora **María Nancy Riaño**, propietaria del apartamento **1202 de la Torre 1**, quien manifestó que, en su percepción, desde hace un tiempo se han evidenciado cambios negativos en el mantenimiento de las torres.

De manera particular, llamó la atención sobre el problema de los malos olores provenientes de las basuras en la Torre 1. Indicó que en dicha torre se vienen acumulando olores muy fuertes, que ascienden incluso hasta los apartamentos, situación que ya había sido informada a la señora Elizabeth. Añadió que, aunque se adelantó algún procedimiento para atender el caso, este no habría funcionado, pues los olores persisten.

Señaló que esta situación resulta especialmente incómoda y afecta la imagen del conjunto, al punto de generarle vergüenza cuando recibe visitas, debido a que el olor es perceptible incluso al salir del ascensor. También manifestó su preocupación por el riesgo asociado a la acumulación de gases y por el impacto que esta situación puede tener sobre la salud de niños, adultos mayores y personas con afecciones respiratorias.

Por lo anterior, solicitó que se adopten medidas de solución frente a este tema, por considerarlo delicado y urgente.

Frente a los comentarios formulados, la administración, a través del señor Mauricio, indicó que en relación con el tema del chute de basuras mencionado por la señora María Nancy Riaño, sería necesario evaluar el comportamiento de los últimos días y revisar nuevamente la situación.



Añadió que también resulta importante el apoyo de la comunidad en temas como el manejo responsable de mascotas, ruidos y otros factores que terminan afectando a los vecinos en general. Reconoció que la infraestructura de la copropiedad presenta ciertas condiciones particulares, pero aclaró que ello no debería significar un perjuicio para quienes habitan en los apartamentos cercanos.

Posteriormente, intervino una residente identificada únicamente como propietaria o residente de la **Torre 1, apartamento 604**, quien manifestó que su principal inquietud coincidía con la ya expuesta por la señora María Nancy Riaño respecto del chut de basuras de la Torre 1.

Indicó que anteriormente existía una persona encargada específicamente del mantenimiento de los chuts y que, mientras esta labor se realizaba de esa manera, ella no había tenido inconvenientes. Sin embargo, manifestó que actualmente observa que quienes realizan estas labores son personas de edad avanzada, frente a lo cual expresó preocupación por la exigencia física que implica movilizar canecas pesadas. Incluso relató que en una ocasión una de estas personas dejó caer parte de la basura, al parecer por falta de fuerza, y que su esposo estuvo a punto de ayudarle.

Reiteró que la Torre 1 se encuentra fuertemente afectada por los olores de las basuras, complementando así lo expuesto por la anterior interviniente.

Adicionalmente, se refirió al estado del gimnasio, indicando que este se encuentra descuidado a pesar de que muchas personas lo utilizan. Manifestó que, conforme a prácticas normales en este tipo de espacios, debería contarse con desinfectante y toallas o implementos para limpiar los equipos después de su uso. También señaló que en el baño del gimnasio no hay jabón ni papel higiénico y que el espacio se percibe desordenado, situación sobre la cual dijo haber recibido varias quejas de otros usuarios.

Finalmente, reiteró su preocupación por el manejo del chut de basuras y comentó que, según le fue informado, en algunos casos el piso se lava únicamente con agua, sin utilizar jabón ni desinfectante, lo cual no resuelve el problema de los olores.

ante la falta de productos adecuados de limpieza y desinfección, incluso podría acudir a soluciones básicas y económicas, como el uso de desinfectantes comerciales para pisos. Sin embargo, recalcó que esa no es una carga que corresponda asumir a los residentes, sino que debe ser atendida directamente por la administración en el marco de la prestación del servicio de aseo y mantenimiento.

Seguidamente, intervino el señor **Alberto**, propietario del apartamento **101 de la Torre 1**, quien formuló una inquietud dirigida a la administración respecto del trámite adelantado ante la aseguradora por el siniestro relacionado con los ascensores.

Manifestó su preocupación porque, según lo observado en los informes, transcurrieron aproximadamente once meses para que la aseguradora efectuara el pago correspondiente. Señaló que, en su criterio, las aseguradoras disponen de un



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

término de treinta días para pagar u objetar un siniestro, previa reclamación formal, y que para estos casos la copropiedad cuenta con un asesor de seguros que percibe una comisión significativa y que debería estar pendiente del trámite de las reclamaciones, orientando a la administración en el proceso correspondiente.

Frente a lo anterior, la administración aclaró que, en materia de asegurabilidad, una vez se radica la documentación correspondiente, la aseguradora dispone de treinta días para emitir una respuesta, mas no necesariamente para efectuar el pago. Explicó que, en este caso particular, al momento de presentarse la reclamación, la aseguradora formuló objeciones, lo que dio lugar a un proceso posterior de discusión y sustentación técnica.

Se indicó que inicialmente la aseguradora había aprobado el reconocimiento de aproximadamente \$38.000.000, pero que la administración objetó dicha liquidación, sustentó la reclamación ante el ajustador y, como resultado de esa gestión, finalmente se obtuvo el pago de alrededor de \$47.000.000 libres de deducciones.

Por tal motivo, la administración señaló que no se trató de una falta de gestión, sino del desarrollo del trámite propio de la reclamación, acompañado por el asesor de seguros y culminado con un resultado favorable para la copropiedad.

Adicionalmente, y en relación con el tema de las basuras, la administración indicó que se tendría presente la observación formulada respecto de la edad de las personas encargadas del manejo de residuos. No obstante, precisó que se trata de recuperadores certificados por la Alcaldía y que, sin desmeritar su labor ni su condición, se solicitará que se asigne personal con mayor capacidad operativa para este tipo de actividades.

Posteriormente, la presidencia de la asamblea manifestó que aún había personas solicitando el uso de la palabra, especialmente en la parte posterior del recinto, pero advirtió que el tema de la obra demandaría un tiempo considerable. Por tal razón, propuso avanzar hacia ese punto y eventualmente abrir más adelante un espacio adicional para "varios", a fin de poder culminar adecuadamente el desarrollo del orden del día.

No obstante, antes de cerrar este espacio, la presidencia indicó que permitiría una intervención adicional sobre un asunto de convivencia que consideró especialmente importante, por estar relacionado con la niñez dentro de la copropiedad.

En este punto intervino la señora **Diana Aldana**, residente de la **Torre 3, apartamento 1002**, quien manifestó que tiene dos hijos y además un sobrino, y que los niños suelen salir a jugar al parque del conjunto con balones.

Señaló que entiende que esta situación puede generar molestias para los residentes de los primeros pisos cuando los balones caen en sus zonas cercanas, pero indicó que también es necesario abordar el tema desde una perspectiva de convivencia, pues en varias ocasiones los balones no son devueltos. Añadió que ya había presentado una queja al respecto y que no obtuvo respuesta.

Solicitó que se plantee este asunto dentro de las medidas de convivencia, reconociendo que sería deseable contar con un espacio más adecuado para el juego de los niños, pero resaltando al mismo tiempo que, dentro del conjunto, existe la tranquilidad de saber que ellos están seguros y bajo cuidado.

A propósito de esta intervención, la presidencia manifestó que desde hace más de ocho años ha venido solicitando a distintas administraciones que se aproveche un espacio del conjunto para la construcción de un parque o una cancha múltiple destinada a los niños.

Recordó que, cuando se reubicó la zona de bbq, desde la parte posterior hacia otro lugar, sugirió que no se instalara en el sitio finalmente escogido, sino más adelante, con el fin de dejar libre un espacio para una cancha múltiple que permitiera a los niños jugar sin afectar a los residentes de los primeros pisos.

Señaló que esta propuesta no ha prosperado, pero consideró que se trata de un tema que debe ser retomado, dado que la población infantil del conjunto ha venido aumentando y no resulta adecuado que los niños carezcan de un espacio apropiado para el juego. En ese sentido, expresó que esta podría ser una tarea para el próximo Consejo de Administración o para los siguientes órganos que se elijan.

Concluidas estas intervenciones, la presidencia pidió disculpas a quienes aún solicitaban el uso de la palabra y anunció que se continuaría con el desarrollo del literal 5.B, correspondiente al informe del contrato civil de obra de impermeabilización de cubiertas y plazoleta, por tratarse del tema central y más sensible de la asamblea.

5.B. Informe del contrato civil de obra de impermeabilización de cubiertas y plazoleta

La administración inició la presentación del informe del contrato civil de obra de impermeabilización de cubiertas y plazoleta, indicando que se trata de un tema complejo y delicado, por cuanto ha generado una afectación general a la copropiedad.

Se dejó constancia de que, desde el inicio, las decisiones adoptadas en torno al proyecto no tuvieron por objeto perjudicar a ningún residente ni a la copropiedad, sino que el proceso fue estructurado de manera técnica, responsable y procurando prever adecuadamente los riesgos. Según lo expuesto, el propósito de la presentación era explicar en mayor detalle cómo se desarrolló el proceso, cuáles fueron las circunstancias que llevaron a la declaratoria del siniestro por incumplimiento en la ejecución de la obra y cuál es el estado actual de la situación.

La administración precisó que la afectación no sólo recae sobre los apartamentos que ya habían sido intervenidos y que posteriormente resultaron afectados por fallas constructivas, como en el caso mencionado de la señora Jacqueline, sino también sobre otros apartamentos de distintas torres que aún no habían sido intervenidos y



cuyos propietarios, sin embargo, pagaron una cuota extraordinaria con el fin de solucionar los problemas de humedades y filtraciones.

Acto seguido, se expuso una línea de tiempo del proceso de contratación de la obra. Se indicó que el proceso de adjudicación de la impermeabilización de cubiertas se inició aproximadamente el 2 de julio, y que entre el 7 y el 17 de julio se dio apertura formal a los términos de referencia y a su publicación en la página correspondiente, dando inicio al procedimiento de selección.

Se informó que entre el 18 y el 19 de julio se realizó una visita técnica a la que asistieron 19 oferentes, quienes revisaron las condiciones del proyecto y recibieron explicación de los términos de referencia, los cuales constituían la ruta técnica y contractual que debían observar quienes decidieran presentar propuesta.

Posteriormente, entre el 25 y el 31 de julio, se surtió la etapa de entrega de propuestas en sobres sellados. La apertura de dichos sobres se realizó el 2 de agosto, en presencia del Consejo de Administración y de quien lideraba en ese momento el proceso de recepción de ofertas.

De los 19 oferentes que asistieron a la visita técnica, finalmente se recibieron cinco propuestas, correspondientes a las firmas Cufaca, Integral Service, Ecodía, Walsom y DM.

La administración indicó que, con el acompañamiento del Consejo de Administración y de la consultoría contratada para el proceso, entre el 11 y el 20 de agosto se llevó a cabo la evaluación y sustentación de las propuestas, en reuniones del Consejo de Administración en las que se escucharon las exposiciones de los distintos oferentes, incluida la presentada por Ecodía.

Se explicó que la decisión de contratar con Ecodía no obedeció a que fuera la propuesta más económica o la más costosa, sino a que, en la verificación documental y técnica, cumplía adecuadamente con los soportes exigidos y fue considerada una opción favorable. La administración destacó que uno de los elementos que generó confianza en esta firma fue la presentación de un producto que, según la evaluación realizada, ofrecía garantías para la correcta ejecución de la obra.

Asimismo, se indicó que en ese momento uno de los aspectos valorados positivamente fue que Ecodía ya había ejecutado con anterioridad una obra dentro del conjunto, relacionada con el parque, sin que se hubieran presentado inconvenientes, circunstancia que influyó en la percepción de confianza frente a dicha empresa.

La administración precisó que, hasta el momento, los problemas presentados en la obra no se relacionan con la calidad del producto utilizado, sino con los procesos constructivos y la ejecución técnica. Para ilustrar esta idea, se explicó que una cosa es contar con un producto adecuado y otra distinta es la forma en que se desarrollan

aspectos constructivos como pendientes y canales de evacuación de agua, que requieren una ejecución técnica precisa.

Finalmente, se indicó que, dentro del proceso de evaluación, a las empresas finalistas se les asignaron puntajes y que Ecodía obtuvo una calificación favorable. Se mencionó que el valor de la propuesta adjudicada a esta firma fue de \$397.982.272. También se señaló que en la presentación se estaba mostrando la terna final de proponentes, dentro de la cual se encontraba Walsom y otras firmas evaluadas.

En desarrollo de la exposición, la administración indicó que, dentro de la terna final evaluada, además de Ecodía, se encontraban otras propuestas que cumplían con los requisitos solicitados, entre ellas una oferta por valor de \$458.403.587 y otra presentada por D&M por valor de \$421.104.931. Sin embargo, se reiteró que la selección de Ecodía no obedeció únicamente al criterio económico, sino al cumplimiento documental, técnico y a las garantías ofrecidas.

Se informó que Ecodía ofreció una garantía de 15 años y acreditó una experiencia de 10 años. Asimismo, la administración manifestó que se realizaron visitas a obras que la empresa tenía en ejecución, donde se habló con administradores e interventorías, sin que en ese momento se hubieran detectado alertas que hicieran prever los inconvenientes posteriores. Por ello, se consideró que la obra podía adelantarse de buena manera y, con base en esa valoración, se procedió a la adjudicación del proyecto.

La administración recalcó que el proyecto fue estructurado técnicamente con el propósito de prevenir un siniestro, pues ningún contrato se celebra con la intención de siniestralizarlo. También se señaló que, tratándose de un contrato de obra, aunque fuera para un plazo relativamente corto de 90 días, era indispensable manejarlo por avance de obra, con un anticipo inicial y pagos posteriores sujetos a cortes y ejecución efectiva, toda vez que hacerlo por cuotas fijas sin medición de avance impediría verificar de manera real la inversión y el cumplimiento.

Se indicó que el 6 de octubre de 2025 se firmó el acta de inicio con Ecodía, y que el contrato debía ejecutarse inicialmente en un plazo hasta el 30 de diciembre, aunque posteriormente el desarrollo real del proceso estuvo marcado por el incumplimiento de la contratista. La administración explicó que, llegado ese momento, ya se evidenciaba inactividad por parte de la empresa y no existía una mejora constante ni certeza técnica de que las fallas detectadas fueran a ser corregidas.

La administración aclaró que, si bien ella asume la responsabilidad directa frente a lo que ocurra en la copropiedad, no es la experta técnica en ejecución de obras, razón por la cual se contrató una interventoría a cargo de BRA Arquitectura Conceptual, a través de un proceso previamente publicado y estructurado mediante términos de referencia.

Explicó que, al inicio de la obra, la copropiedad contaba con 50 anclajes certificados marca Yoke, los cuales fueron mostrados a todos los proponentes durante la visita



Pontevedra III

técnica. Se indicó que, en esa visita, a los 19 oferentes se les informó expresamente cuáles eran los anclajes disponibles y se les preguntó si podían trabajar con dichos equipos, sin que en ese momento se manifestara inconveniente alguno.

Según lo expuesto, la copropiedad, en calidad de contratante, se comprometió a entregar estos anclajes debidamente inspeccionados y certificados, lo cual efectivamente se hizo mediante concepto de un ingeniero calculista, quien indicó que eran aptos para su uso. Se resaltó que esos mismos anclajes habían sido utilizados anteriormente en el mantenimiento de fachadas del conjunto.

No obstante, al iniciar la ejecución de la obra, la contratista manifestó reparos frente a dichos anclajes, argumentando aspectos relacionados con seguridad industrial y exigencias técnicas. La administración indicó que este asunto se convirtió en uno de los principales puntos de conflicto o "caballo de batalla" de la contratista. Se explicó que, si bien la marca Yoke corresponde al herraje o argolla de sujeción y actualmente no tendría representación en Colombia, la normatividad permite su certificación mediante pruebas de extracción al perno y resistencia de carga, respaldadas por firma de ingeniero calculista. Pese a ello, la contratista desconoció ese criterio y comenzó a plantear objeciones.

Ante esta situación, y con el propósito de no poner en riesgo a los trabajadores ni generar más controversia, la copropiedad decidió instalar inicialmente 14 anclajes tipo 360 y posteriormente 40 adicionales, para un total de 54 anclajes en cubierta, dejando a disposición de la contratista los equipos que requería para desarrollar la obra.

La administración dejó constancia de que no existió una suspensión oficial de la obra. Explicó que, aunque había frentes de trabajo en cubiertas, existía también una necesidad urgente e importante relacionada con el mantenimiento de la plataforma y de la zona intervenida en parqueaderos de visitantes, pues esta situación estaba afectando el uso de dichos espacios.

Por ello, se indicó que se pidió a la contratista iniciar por la zona de la plataforma y la rampa, con el fin de solucionar los problemas de ingreso, humedades y afectación a los parqueaderos antes de la temporada de fin de año, de manera que los residentes pudieran contar con el uso normal de esas áreas. Sin embargo, según la administración, aunque se adelantaron algunas acciones, no hubo un avance real de obra ni una corrección clara y suficiente de las deficiencias detectadas.

A continuación, la administración explicó la forma en que se ha venido liquidando financieramente el contrato.

Se indicó que el valor inicial del contrato fue de \$397.982.272, y que se pactó un anticipo del 30%, equivalente aproximadamente a \$119.394.000, con el fin de que la contratista iniciara la obra y adquiriera materiales. Según se expuso, ese anticipo fue efectivamente entregado y dio lugar al inicio del proyecto.

Corte de obra No. 1

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

La administración informó que en el primer corte de obra se reconoció un valor de aproximadamente \$59.000.000. Sobre este valor se aplicó la amortización del anticipo, por un monto de \$17.074.981, conforme a la mecánica normal del contrato, y además se retuvo el valor correspondiente a la retegarantía del 10%, equivalente a \$5.691.690.

En consecuencia, el valor efectivamente pagado en este corte fue de \$37.149.961, con fecha de pago 28 de noviembre de 2025. Se indicó que, para ese momento, el avance de obra reportado era de aproximadamente 14,24%.

Corte de obra No. 2

Posteriormente, en el segundo corte de obra, se reconoció un valor de \$110.000.000. Sobre este monto se amortizó anticipo por \$33.245.859 y se aplicó retegarantía por \$11.081.000 aproximadamente, resultando un valor a pagar de \$66.491.720, el cual fue desembolsado el **18 de diciembre de 2025**.

La administración señaló que, ya desde este primer y segundo corte, existían requerimientos y solicitudes de mejora formuladas a la contratista.

Se explicó que, frente a los inconvenientes presentados, especialmente por el tema de los anclajes, se generó un escenario de mediación y conciliación, previsto en el contrato. Para ello, se acudió a un mecanismo de acompañamiento jurídico mediante un **juez de paz**, ante quien se sentaron las partes.

En ese espacio, según la administración, se certificó a la contratista que la copropiedad ya había puesto a disposición los 54 anclajes, superando así el inconveniente inicialmente planteado por ella. La contratista, por su parte, manifestó que había perdido tiempo por esa circunstancia y solicitó no salir perjudicada. A cambio del pago del segundo corte, se comprometió a traer más frente de obra para acelerar la ejecución y terminar rápidamente el proyecto.

Ese compromiso quedó consignado en un acta, bajo el entendimiento de que se reconocerían 30 días adicionales por condiciones climáticas y por las eventuales afectaciones derivadas de la instalación, secado e inspección de los nuevos anclajes. Con fundamento en ello, se efectuó el pago del segundo corte.

Posteriormente, se estructuró el tercer corte de obra, por un valor de \$148.657.899, sobre el cual la amortización del anticipo ascendía a \$44.597.370 y la retegarantía a \$1.907.823, para un valor neto a pagar de \$102.152.706.

No obstante, este tercer corte quedó retenido, ya que, pese a que financieramente el avance llegaba aproximadamente al 37,35%, no se habían subsanado las deficiencias técnicas advertidas. La administración indicó que persistían las mismas fallas y que, además, los términos de referencia exigían que la contratista tuviera un profesional certificado al frente de la obra. Sin embargo, durante la ejecución pasaron por el proyecto cinco ingenieros, sin que se lograra consolidar un acuerdo



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

técnico efectivo, pues, según lo expuesto, la directora de obra o representante de la empresa los desautorizaba.

La administración informó que esta situación llevó a que la interventoría generara alertas formales, en la medida en que, aunque algunos interventores internos de la misma contratista señalaban que "todo en obra se puede solucionar" mediante un plan de mejora y de acción, la realidad era que no se evidenciaban correctivos claros y satisfactorios.

En consecuencia, la copropiedad realizó una evaluación financiera del proyecto, concluyendo que no era viable seguir entregando más recursos sin que existiera un avance claro, técnico y justificado de la obra.

La administración también precisó que, conforme a los términos de referencia, tratándose de un contrato por precios unitarios, los trabajos o actividades adicionales que se presentaran en obra debían cuantificarse mediante los respectivos APU y reconocerse a la contratista.

En ese marco, se indicó que surgieron algunos adicionales, entre ellos trabajos relacionados con el adoquín, puesto que parte de este se encontraba pegado con cemento, lo que impidió recuperar la totalidad del material y obligó a comprar nuevo adoquín para su reinstalación. Como resultado de estos adicionales ya ejecutados, el valor del contrato pasó de \$397.982.272 a aproximadamente \$399.000.000.

Se precisó que, en caso de haberse ejecutado la totalidad del proyecto, podrían haberse presentado adicionales, pero que la cifra expuesta corresponde a lo efectivamente intervenido hasta el momento.

Finalmente, la administración presentó el balance financiero acumulado del contrato, indicando lo siguiente:

- Valor del anticipo: \$119.394.681
- Pagos efectuados por cortes 1 y 2: valor acumulado ya desembolsado, incluyendo el segundo corte por \$66.491.719
- Saldo frente al contrato ajustado: aproximadamente \$214.000.000
- Valor acumulado del corte No. 3: aproximadamente \$221.547.000
- Diferencia de pago retenida: si se hubiese pagado el tercer corte, la contratista habría quedado con aproximadamente \$72.889.000 en su poder sin soporte de avance suficiente

Por esa razón, la administración explicó que no se autorizó el pago del tercer corte, pues la contratista ya tenía en su poder una suma considerable derivada del anticipo y de los pagos efectuados, y dicho anticipo debía continuar amortizándose progresivamente a lo largo de la ejecución.



Se concluyó señalando que el valor efectivamente pagado equivale aproximadamente al 46,48% del contrato, mientras que el avance real de la obra se encontraba alrededor del 27%.

La administración continuó explicando que el tercer corte de obra no fue cancelado, precisamente para evitar un mayor deterioro económico a la copropiedad. Señaló que, frente a esta situación, la interventoría se pronunció expresamente indicando que no era viable autorizar nuevos pagos mientras no existiera una mejora real en la ejecución, pues de lo contrario se continuaría desembolsando dinero sin obtener una solución efectiva de los problemas constructivos.

Se informó que, desde el 16 de diciembre de 2025, fecha en la que se realizó la conciliación ante el juez de paz, se establecieron varios compromisos a cargo de la contratista, entre ellos el ajuste del cronograma, la presentación de los APU correspondientes a los adicionales y el pago oportuno de los parafiscales.

Sobre este último aspecto, la administración hizo una aclaración importante, indicando que, aunque por el último dígito del NIT la contratista tenía plazo hasta el día 22 de cada mes para pagar parafiscales, los términos de referencia exigían que estos pagos estuvieran realizados al inicio de cada mes, de manera que, cuando se presentaran los cortes de obra para cobro, la copropiedad tuviera la certeza de que la contratista estaba al día en sus obligaciones laborales y de seguridad social.

La administración también expuso que, en la audiencia de conciliación, se preguntó expresamente a la contratista cómo se iba a manejar la ejecución durante la temporada de fin de año, teniendo en cuenta que parte del personal provenía de fuera de la ciudad y usualmente se ausentaba en esa época. Según lo manifestado, la contratista aseguró que esa circunstancia no la afectaría y que, por el contrario, aprovecharía la salida temporal de algunos propietarios para trabajar con mayor libertad y avanzar rápidamente en la obra. Sin embargo, entre el 26 de diciembre de 2025 y el 14 de enero de 2026 se presentó una no ejecución de la obra sin justificación válida, incumpléndose así el compromiso adquirido.

Posteriormente, la administración indicó que, al reunirse nuevamente con la contratista para indagar sobre las razones del incumplimiento, esta respondió que el personal se le había ido y que durante el fin de año se le dificultó conseguir nuevos trabajadores, circunstancia que confirmó el incumplimiento de lo pactado, a pesar de haberse tratado de un compromiso formalizado ante juez de paz.

Se informó además que entre el 26 y el 28 de enero se empezó a formalizar la solicitud de corrección de hallazgos, para lo cual se elaboró un informe detallado con el apoyo de la interventoría, en el que se identificaban claramente las falencias y se requería a la contratista su corrección.

En este contexto, la administración señaló que la contratista, en una de sus respuestas, asumía que la interventoría debía actuar como si fuera el director de obra, es decir, indicándole exactamente cómo ejecutar cada actividad. Frente a ello, la administración aclaró que la contratista debía contar con su propio director de



Pontevedra III

obra y con un equipo técnico que presentara previamente los procedimientos constructivos a la interventoría, con el fin de concertarlos y evitar la multiplicidad de hallazgos que finalmente se presentó.

No obstante, la administración indicó que no fue posible llegar a un acuerdo técnico efectivo. Añadió que, al revisar la situación hacia el 4 de febrero, se constató que la obra no avanzaba sin explicación suficiente. Según se expuso, la contratista optó por llevar una o dos personas al frente de trabajo, generando una apariencia de actividad, pero sin que en la práctica se materializara un avance real y verificable.

Ante esta situación, la administración informó que el 9 de febrero procedió a notificar al garante del contrato, es decir, a Seguros Mundial, toda vez que al contrato se le habían exigido pólizas de cumplimiento, calidad, salarios y prestaciones sociales, así como una póliza de responsabilidad civil.

Se indicó que, mediante dicha notificación, la copropiedad puso en conocimiento de la aseguradora que estaba siendo afectada por la falta de ejecución y por la ausencia de un plan de acción serio por parte de la contratista. En este punto, la administración recordó que se realizaron 17 comités de obra, y que en cada uno de ellos se dejaban compromisos específicos; sin embargo, al llegar al comité siguiente se evidenciaba que tales compromisos no se habían cumplido, o que se habían abordado de manera totalmente diferente a la acordada, sin trazabilidad ni consistencia en el proceso.

La administración manifestó que, frente a este panorama, la interventoría adoptó una posición clara en el sentido de que no se podía continuar en esas condiciones, pues ya se estaba generando una afectación a terceros, como en el caso de la señora Jacqueline y de otro apartamento en la Torre 5, respecto del cual la copropiedad tuvo que intervenir para proteger a menores de edad y mitigar los daños generados.

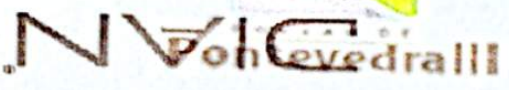
Se señaló igualmente que esta situación fue puesta de presente en la audiencia ante el juez de paz, donde se intentó conciliar y encontrar una salida, procurando simultáneamente solucionar y avanzar, sin que fuera posible alcanzar un acuerdo efectivo con la contratista.

La administración aclaró que, al informar a Seguros Mundial sobre el incumplimiento de la contratista, la intención no fue perjudicarla, sino activar el mecanismo previsto en la póliza para que la aseguradora ejerciera presión y promoviera la corrección del incumplimiento.

En desarrollo de ello, se enviaron varios requerimientos a la aseguradora, invitándola a designar una persona técnica que se sentara con la interventoría y con el ingeniero encargado, a fin de construir un acuerdo técnico que permitiera corregir los hallazgos y continuar adecuadamente la obra.

En una de las últimas visitas realizadas, la contratista acudió acompañada de una ingeniera identificada como Alejandra, a quien presentó como

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



La administración manifestó que se viene haciendo presión constante sobre Seguros Mundial para obtener una respuesta pronta. Indicó que, incluso el día anterior a la asamblea, se realizaron gestiones directas a través del asesor de seguros con el señor Felipe, reiterando una petición especial elevada por la copropiedad.

Dicha petición se fundamenta en que la afectación no recae sobre un solo apartamento, sino sobre una comunidad entera, comprometiendo incluso el derecho fundamental a la vivienda digna de los propietarios afectados. Por ello, la copropiedad solicitó autorización para que la obra pueda ser terminada lo antes posible por una empresa con iguales condiciones y capacidades técnicas.

Se informó que ya fue entregada a la aseguradora una oferta en la que se propone que la terminación, corrección y culminación total de la obra pueda realizarse en un plazo de 90 días, por un valor aproximado de \$242.000.000. Con base en esta información, la aseguradora deberá evaluar la viabilidad de autorizar la terminación del proyecto bajo nuevas condiciones.

La administración señaló que, atendiendo también a lo solicitado por algunos propietarios, el jueves anterior a la asamblea se comunicó con la señora Joana, representante de la contratista, para invitarla a una reunión previa a la asamblea, con el propósito de llevar ante los copropietarios un planteamiento claro sobre si existía o no voluntad de continuar y terminar la obra, y en qué condiciones podría hacerlo.

Según lo manifestado, la señora Joana respondió que consultaría con su abogado. Posteriormente, la administración pidió apoyo al Consejo de Administración y solicitó a una de las consejeras que reiterara el contacto, encontrando como respuesta que la contratista estaría dispuesta a continuar, pero condicionando dicha continuidad al cambio de la interventoría.

En este punto, la administración indicó que también recibió acercamientos de algunos propietarios, entre ellos profesionales ingenieros y arquitectos, a quienes agradeció sus observaciones y aportes técnicos. Señaló que lo que se ha buscado es encontrar una salida jurídica y técnica que permita reducir el alcance del contrato, de manera que la contratista finalice al menos una parte específica de la intervención.

En ese orden de ideas, se recordó que en la audiencia ante juez de paz se había planteado como una posible salida que la contratista culminara, por lo menos, la intervención correspondiente a la plataforma y a las terrazas de las Torres 5, 6 y 7.

La administración continuó indicando que, al no haberse concretado una salida con la contratista para evitar seguir en el escenario de incumplimiento, será necesario evaluar juntamente con el nuevo Consejo de Administración las acciones a seguir. En este sentido, se señaló también la conveniencia de solicitar apoyo a propietarios o residentes con conocimientos en obra civil, a fin de contar con acompañamiento técnico adicional en la evaluación del proceso.

La administración manifestó que, aun cuando se presente un cambio de Consejo de Administración, el proceso relacionado con la obra debe continuar y que, en lo que respecta a su responsabilidad como administradores, no es una opción abandonar a la copropiedad frente a esta situación. Reiteró que el interés de la administración es continuar dando la cara y buscar una solución real al problema presentado.

En este punto, la presidencia de la asamblea intervino para indicar que Mauricio estaba próximo a concluir su exposición y que, una vez finalizara, se abriría el espacio para intervenciones y para la adopción de las acciones y decisiones que como asamblea correspondiera tomar. Recordó además que, en su momento, había propuesto la realización de una asamblea extraordinaria dedicada exclusivamente al tema de la obra, propuesta que no se materializó.

Acto seguido, la administración retomó el uso de la palabra y manifestó que no se trataba de justificar actuaciones, sino de exponer con claridad la situación y el debido proceso que se viene adelantando. En este sentido, enfatizó que sería irresponsable prometer un reinicio inmediato de la obra sin contar previamente con la respuesta formal de Seguros Mundial, en su condición de garante del contrato.

La administración señaló que lo que hubiese querido presentar ante la asamblea era el resultado final de la obra y no una explicación sobre las dificultades actuales; sin embargo, indicó que la realidad no puede ser desconocida y que su deber es exponerla con respeto y con ánimo de solución.

A continuación, la administración explicó que existen múltiples hallazgos técnicos que ya habían sido socializados en la reunión informativa anterior, pero que debían ser nuevamente expuestos para los propietarios que no asistieron a dicha reunión, evitando así que quedara una información incompleta o sesgada.

Dentro de estos hallazgos, se mencionó que en las cubiertas se realizaron levantamientos sin ejecutar adecuadamente los pendientados y sin terminar correctamente el pulido o tratamiento de ciertas zonas. Se señaló que estas deficiencias han generado afectaciones directas a los propietarios, especialmente a los ubicados en los pisos superiores de las Torres 5, 6 y 7.

Se reiteró que la eventual reactivación de la obra depende de la respuesta de Seguros Mundial, razón por la cual ya se elevó una solicitud especial al director de siniestros, con quien se logró comunicación directa. Asimismo, se indicó que la cotización requerida por la aseguradora ya fue aportada y que su valor asciende aproximadamente entre \$242.000.000 y \$245.000.000, suma que corresponde a la terminación, corrección y culminación de los trabajos necesarios.

No obstante, la administración insistió en que, mientras no exista respuesta y autorización formal por parte de la aseguradora, no es posible definir una fecha concreta para el reinicio de la obra.

La administración informó además que, frente a las afectaciones que se han venido presentando en algunos apartamentos, se ha implementado un plan de

contingencia. Se hizo referencia al caso expuesto por la señora Jacqueline y a otros eventos similares, indicando que en una oportunidad un propietario reportó la afectación de sus menores hijos por causa de la humedad, razón por la cual fue necesario atender la situación de manera inmediata, incluso reconociendo gastos asociados a solución provisional.

Se indicó que, de forma paralela, se viene trabajando tanto con el todero como con una firma externa para realizar correctivos puntuales y medidas de mitigación. Según se explicó, la firma externa ha venido adelantando labores de descuelgue, atención de humedades en ventanería y otras acciones orientadas a evitar que las afectaciones se sigan agravando mientras se resuelve de fondo el tema contractual y asegurador.

La administración reiteró que todas estas acciones se encuentran supeditadas a la respuesta de Seguros Mundial, pues es esa aseguradora la que debe autorizar el curso definitivo de la intervención.

La administración recordó que, si bien algunos propietarios han manifestado la conveniencia de afectar pólizas de otros actores, como la interventoría o la propia administración, ello deberá evaluarse conforme al desarrollo del proceso y a las responsabilidades que lleguen a determinarse. En cuanto a la interventoría, se indicó que hasta el momento esta ha venido emitiendo los informes solicitados y ha mantenido el seguimiento técnico del proceso.

No obstante, se reiteró que la situación actual nunca fue el escenario esperado ni por la administración ni por el Consejo de Administración, y que ningún integrante de estos órganos quiso llegar a una asamblea en estas circunstancias.

Se informó también que existe un repositorio compartido en Drive, en el cual se encuentran disponibles para consulta de los propietarios los cinco informes de interventoría, las actas y demás soportes relacionados con el proceso contractual y técnico de la obra.

La administración señaló que, si la contratista presentara un plan de acción serio, respaldado por un profesional competente y avalado por Seguros Mundial, que garantizara la terminación adecuada de la obra, esa podría llegar a ser una salida favorable, ya que evitaría mayores sobrecostos para la copropiedad.

No obstante, se advirtió que, aun en ese escenario, es probable que se generen costos adicionales, pues todo retraso en una obra produce ajustes y mayores gastos de ejecución. En cualquier caso, la administración indicó que el objetivo principal de la gestión con la aseguradora es que, con los recursos disponibles, se logre llevar la obra a feliz término.

Con ello, la administración dio por concluida su exposición sobre el estado del contrato de obra.



contingencia. Se hizo referencia al caso expuesto por la señora Jacqueline y a otros eventos similares, indicando que en una oportunidad un propietario reportó la afectación de sus menores hijos por causa de la humedad, razón por la cual fue necesario atender la situación de manera inmediata, incluso reconociendo gastos asociados a solución provisional.

Se indicó que, de forma paralela, se viene trabajando tanto con el todero como con una firma externa para realizar correctivos puntuales y medidas de mitigación. Según se explicó, la firma externa ha venido adelantando labores de descuelgue, atención de humedades en ventanería y otras acciones orientadas a evitar que las afectaciones se sigan agravando mientras se resuelve de fondo el tema contractual y asegurador.

La administración reiteró que todas estas acciones se encuentran supeditadas a la respuesta de Seguros Mundial, pues es esa aseguradora la que debe autorizar el curso definitivo de la intervención.

La administración recordó que, si bien algunos propietarios han manifestado la conveniencia de afectar pólizas de otros actores, como la interventoría o la propia administración, ello deberá evaluarse conforme al desarrollo del proceso y a las responsabilidades que lleguen a determinarse. En cuanto a la interventoría, se indicó que hasta el momento esta ha venido emitiendo los informes solicitados y ha mantenido el seguimiento técnico del proceso.

No obstante, se reiteró que la situación actual nunca fue el escenario esperado ni por la administración ni por el Consejo de Administración, y que ningún integrante de estos órganos quiso llegar a una asamblea en estas circunstancias.

Se informó también que existe un repositorio compartido en Drive, en el cual se encuentran disponibles para consulta de los propietarios los cinco informes de interventoría, las actas y demás soportes relacionados con el proceso contractual y técnico de la obra.

La administración señaló que, si la contratista presentara un plan de acción serio, respaldado por un profesional competente y avalado por Seguros Mundial, que garantizara la terminación adecuada de la obra, esa podría llegar a ser una salida favorable, ya que evitaría mayores sobrecostos para la copropiedad.

No obstante, se advirtió que, aun en ese escenario, es probable que se generen costos adicionales, pues todo retraso en una obra produce ajustes y mayores gastos de ejecución. En cualquier caso, la administración indicó que el objetivo principal de la gestión con la aseguradora es que, con los recursos disponibles, se logre llevar la obra a feliz término.

Con ello, la administración dio por concluida su exposición sobre el estado del contrato de obra.

Finalizada la intervención de la administración, la presidencia de la asamblea tomó la palabra por un término aproximado de cinco minutos para fijar su posición frente a la situación de la obra.

En su intervención, manifestó que, a su juicio, la responsabilidad de la situación no recae exclusivamente en la compañía constructora. Señaló que también existen responsabilidades de la interventoría, de la gerencia del proyecto y, en general, de todas las personas que han intervenido a nivel directivo en el desarrollo de este proceso.

Expresó que, desde una perspectiva de gerencia de proyecto, no resulta aceptable que un contratista lleve un proyecto a una situación crítica sin que quienes ejercen funciones de dirección o control adopten medidas oportunas. En particular, afirmó que un interventor tiene la potestad de detener o suspender un proyecto desde el primer momento en que advierte incumplimientos graves, y cuestionó por qué no se actuó de esa manera cuando desde los primeros cortes de obra ya se evidenciaban retrasos y deficiencias.

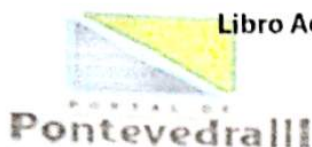
La presidencia indicó que, si desde el primer corte se advirtió que existían problemas serios con la ejecución y con la capacidad de la contratista, debió haberse detenido la obra de manera inmediata. Consideró que permitir la continuidad del proyecto en esas condiciones comprometió el patrimonio de todos los propietarios.

Asimismo, manifestó que no resulta suficiente afirmar que la interventoría ha cumplido simplemente por el hecho de haber presentado informes escritos, pues, en su criterio, si hubiese ejercido de manera efectiva su labor de control, la copropiedad no habría llegado a la situación actual. En igual sentido, sostuvo que, si la gerencia del proyecto hubiese actuado de forma adecuada, tampoco se habría producido este nivel de afectación.

Señaló entonces que no es correcto atribuir toda la responsabilidad únicamente a la compañía constructora, cuando otros actores del proceso también tenían deberes de supervisión y dirección que, a su juicio, no se ejercieron con la diligencia necesaria.

La presidencia continuó su intervención planteando interrogantes sobre las consecuencias concretas que esta situación podría generar para la copropiedad. A modo de ejemplo, mencionó que actualmente no se cuenta con parqueaderos de visitantes en condiciones normales de uso, y preguntó qué ocurriría si un visitante dejara su vehículo fuera del conjunto y este sufriera un hurto, teniendo en cuenta que la vigilancia contratada opera únicamente de puertas hacia adentro.

Sobre ese escenario, planteó quién tendría que responder ante una eventual reclamación judicial: la administración, el Consejo de Administración o la propia copropiedad a través de los propietarios. Indicó que este tipo de preguntas demuestra la dimensión de la afectación generada por la falta de solución oportuna del proyecto.



Finalmente, manifestó que la negligencia observada en el manejo del proyecto resulta evidente y que, si bien es normal que un proyecto pueda presentar desviaciones de tiempo y esfuerzo, no es aceptable que haya llegado al punto de requerir afectación de pólizas y activación de mecanismos de siniestro. Agregó que esta situación no sólo afecta a la contratista, sino también a la propia copropiedad, pues las aseguradoras valoran el historial de riesgo al momento de futuras contrataciones.

La presidencia de la asamblea continuó su intervención señalando que la responsabilidad por la situación generada con la obra no recae exclusivamente sobre la empresa constructora, sino sobre todos los actores que participaron en el proyecto, incluyendo la parte financiera, operativa, de auditoría y de gestión, pues, a su juicio, hubo fallas en varios niveles.

En ese sentido, cuestionó si al momento de la selección de Ecodía se evaluó realmente si la empresa era experta en impermeabilización, más allá de haber ejecutado anteriormente el parque del conjunto. Manifestó que no basta con que una empresa se presente como experta en determinada actividad, pues el soporte documental por sí solo no garantiza la idoneidad real del contratista.

La presidencia reiteró que esta situación lo afecta personalmente, indicando que tenía proyectada la venta de su apartamento y que, según manifestó, el valor del inmueble se redujo en aproximadamente \$100.000.000 como consecuencia del estado actual de la obra. Por ello, planteó nuevamente la inquietud acerca de quién va a responder por esas afectaciones y qué acciones concretas se adoptarán.

Asimismo, hizo un llamado a que la asamblea evalúe cuidadosamente estas situaciones, advirtiendo que no se puede continuar eligiendo personas para los órganos de administración que, a su juicio, no ejecutan adecuadamente sus funciones.

Posteriormente, se concedió el uso de la palabra al señor Ricardo Quintana, residente de la Torre 4, apartamento 1204, quien manifestó varias inquietudes relacionadas con los efectos prácticos de la situación de la obra.

En primer lugar, preguntó a la administración, a la interventoría y al Consejo de Administración qué planes de contingencia han elaborado frente a la situación actual, reconociendo que el procedimiento explicado por la administración respecto de la aseguradora puede ser correcto, pero señalando que ello no resuelve de manera inmediata las afectaciones concretas que están sufriendo los residentes.

En particular, preguntó cuántos meses más permanecerán inutilizables los parqueaderos ubicados debajo del barbecue y cuál es el plan de contingencia para quienes resultan directamente perjudicados por esa situación. Asimismo, cuestionó quién asumirá el costo de impermeabilizar las cubiertas de las Torres 1, 2, 3 y 4, si la aseguradora solamente llegara a reconocer una parte del valor requerido, y cuáles escenarios financieros han evaluado para enfrentar la afectación en tiempo, dinero y patrimonio que ello implica para la copropiedad.

DIAN[®]

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Frente a estas inquietudes, la administración respondió que el señor Ricardo tenía razón en lo planteado y reiteró que actualmente existe un avance real aproximado del 37,35% de la obra. Explicó que, dentro de la proyección inicial financiada con la cuota extraordinaria, no se había contemplado, por ejemplo, el cambio del adoquín, pues se asumía que este estaba asentado en arena y podría recuperarse; sin embargo, al encontrarse pegado con cemento, fue necesario reemplazar una mayor cantidad de material, generando adicionales que deberán ser definidos y asumidos por la asamblea.

La administración indicó que una de las alternativas estudiadas con el Consejo de Administración ha sido apalancar recursos adicionales mediante el valor agregado del contrato de vigilancia o mediante recursos destinados inicialmente a otros fines, como el ascensor. No obstante, reiteró que en este momento el objetivo principal es lograr que Seguros Mundial autorice una salida que permita, por lo menos, solucionar el problema de los parqueaderos de visitantes y avanzar en la atención de las áreas más críticas.

Aclaró también que, de acuerdo con la cotización presentada por un nuevo proveedor, la terminación total de la obra no desbordaría de manera significativa la proyección inicial del contrato, pues la nueva cotización está en el orden de \$242.000.000, frente a un contrato inicial de alrededor de \$397.000.000, precisando que los adicionales como el adoquín no hacen parte estrictamente de la afectación cubierta por el siniestro.

No obstante, la administración volvió a señalar que, aunque quisiera dar una solución inmediata, por ahora se está a la espera de la autorización de Seguros Mundial, lo que impide dar una respuesta definitiva en ese instante.

El señor Ricardo Quintana intervino nuevamente para insistir en que, en cualquier circunstancia, debe existir un plan de mitigación. Manifestó que no es aceptable que los residentes que tienen propiedad privada en la zona afectada deban seguir soportando la utilización irregular de sus espacios o depender de que alguien les indique dónde pueden parquear cada día. Añadió que algunos vehículos han resultado afectados por filtraciones de material fino a través de la placa, y que, aunque en su caso el daño fue atendido, no puede permitirse que la situación continúe indefinidamente sin una solución clara.

Frente a ello, la administración reconoció que el planteamiento era válido y admitió que, aunque se han asignado algunos parqueaderos de visitantes para mitigar la afectación, ello no corresponde al deber ser, pues cada propietario tiene derecho al uso de su propio parqueadero. Indicó que será necesario revisar, con base en el concepto técnico y en el reporte del siniestro, cómo tomar decisiones puntuales en esos casos, de manera que se brinde una solución definitiva a los afectados directos, sin perjuicio de que el resto de la obra deba continuar sujeto al trámite general con la aseguradora.

El presidente de la asamblea intervino para señalar que la administración podría revisar la asignación de uno de los parqueaderos de visitantes como medida


Pontevédralll

provisional para dar respuesta al señor Ricardo frente a la imposibilidad de usar su parqueadero.

De igual forma, indicó que, en el caso del vehículo del señor Ricardo, tenía conocimiento de que en su momento se le dio una respuesta y una solución, pues la afectación fue puesta en conocimiento oportunamente por el mismo propietario. No obstante, aclaró que sería importante que, si otras personas han tenido afectaciones similares y no las han reportado, lo hagan saber formalmente a la administración para poder atenderlas.

Acto seguido, una integrante del Consejo de Administración saliente, tomó la palabra para señalar que, en esa etapa de la asamblea, no debía promoverse un ambiente de confrontación o de búsqueda de culpables, sino de construcción de soluciones. Recordó una observación previa del señor Nelson en el sentido de no convertirse en "incendiarios" dentro del debate.

Señaló que criticar el trabajo de quienes han estado en el Consejo de Administración sin haber vivido directamente la experiencia resulta fácil, y pidió que las intervenciones se mantuvieran dentro de un marco de respeto. También respondió al comentario de la presidencia sobre la eventual pérdida de valor del apartamento, manifestando que se trata de una situación transitoria y que precisamente se viene trabajando desde hace meses en la búsqueda de una solución.

Añadió que, hasta el momento, una de las pocas personas que ha aportado una propuesta técnica concreta ha sido el ingeniero Fernando, identificado como residente de la Torre 4, apartamento 404, cuya idea se estaba evaluando en espera de la respuesta de la contratista, particularmente para determinar si es viable modificar el alcance del contrato y así liberar frentes de trabajo que permitan reparar zonas afectadas que la contratista inicialmente había dicho que corregiría.

La presidencia decidió no continuar la discusión sobre ese punto y dio paso a la siguiente intervención.

A continuación, intervino el señor Rato Rodríguez, residente de la Torre 6, apartamento 1101, quien manifestó que, con todo respeto hacia el Consejo de Administración y hacia otros intervinientes que también han hecho parte de consejos, su experiencia le indica que estos órganos deben contar con un plan de trabajo y una dinámica de seguimiento más rigurosa.

Indicó que, en los consejos en los que ha participado, al menos una vez al mes se realizaban reuniones en las cuales se hacía una revisión detallada de la gestión de la administración, verificando directamente las situaciones encontradas y planteando correctivos concretos.

manifestó que sí existe una responsabilidad del Consejo de Administración, en la medida en que este órgano debe realizar seguimiento efectivo a la gestión y a las situaciones que afectan a la copropiedad.



Pontevodralll

Indicó que, a su juicio, si se hubiera contado con un seguimiento más cercano, el problema se habría detectado y tratado de manera más oportuna. Expuso que en su caso particular conoció la gravedad de la situación porque su vecino del piso 12 le informó que se le estaba filtrando el agua y que esa situación también lo iba a afectar a él, incluso por razones de salud.

Señaló además que, a partir de esa situación, se promovió una carta para ser firmada por los afectados y que, cuando acudió a firmarla un sábado hacia las 11:30 a. m., al regresar en la tarde encontró que ya se había anunciado una reunión para ese mismo día. En su criterio, si no se hubiera generado esa reacción entre los residentes afectados, la situación no habría sido puesta de presente con la misma prontitud. Por ello, insistió en que existe responsabilidad de todos los actores involucrados en el problema.

Agregó que, si bien no se trata de seguir atribuyendo culpas sin fin, sí es necesario reconocer que hubo falencias importantes en la forma como se informó y se manejó la situación. Manifestó igualmente que, en su experiencia, hubo momentos en los que la comunidad no fue informada oportunamente mediante circulares o comunicaciones claras sobre lo que estaba ocurriendo.

Finalmente, hizo referencia a otra afectación relacionada con el acceso de una ambulancia al conjunto, señalando que en una situación de emergencia observó cómo a una persona debían bajarla por ascensor y movilizarla en silla de ruedas hasta la portería, debido a las limitaciones actuales del área de parqueaderos. También mencionó un problema de filtración en la zona del sótano 2, cerca de los parqueaderos 405 y 406, respecto del cual afirmó haber tenido que insistir durante aproximadamente un mes hasta obtener atención.

A continuación, tomó la palabra el señor Juan Pablo Mateus, residente de la Torre 4, apartamento 1104, quien se identificó como ingeniero civil con más de 20 años de ejercicio profesional.

Manifestó que, en su opinión, durante la asamblea se había hablado ampliamente del contratista, pero no se había profundizado suficientemente en el papel de la interventoría. Por ello, formuló como primera inquietud la forma en que fue elegido el interventor.

Indicó que, según la información que conoció a través de su hija, quien asistió a la reunión del 23 de febrero, el interventor que ha venido actuando en el proceso sería una persona que no cuenta con matrícula profesional y que, aunque se presenta como representante legal de la firma interventora, no tendría la habilitación profesional para ejercer directamente funciones técnicas de interventoría. Afirmó que, de ser ello cierto, se trata de una situación grave, especialmente en un proceso donde ya se ha declarado un siniestro.

Desde su experiencia profesional, señaló que en este tipo de procesos la existencia de un interventor que imparta órdenes suspenda obra y adopte decisiones sin la habilitación profesional correspondiente puede comprometer seriamente la posición



Pontevédras III

de la copropiedad frente a la aseguradora, incluso al punto de debilitar la reclamación frente a Seguros Mundial.

Por tal motivo, preguntó expresamente cuál es la responsabilidad del administrador al haber permitido que, en comités de obra y demás actuaciones, fungiera como interventor una persona que, según lo manifestado por él, no tendría matrícula profesional.

Adicionalmente, desde el punto de vista técnico, manifestó que existen defectos evidentes en la ejecución que pueden observarse sin necesidad de estar permanentemente vinculado a la obra. Como ejemplo, señaló que los niveles proyectados para la instalación del adoquín no resultan compatibles con el nivel actual del concreto, lo que a su juicio hace prever que la plataforma volverá a presentar empozamientos o charcos. También afirmó que los puntos donde actualmente se empoza el agua corresponden a las zonas más alejadas de los desagües.

Igualmente, cuestionó el hecho de que se hubiera estructurado un tercer corte de obra, aun cuando ya se advertían defectos como la falta de instalación de malla de refuerzo. Señaló que, aunque dicho corte no se hubiera pagado, le llamaba la atención que se hubiera recibido o tramitado una obra con fallas de tal magnitud.

Finalmente, manifestó que, más allá de buscar culpables, considera necesario adoptar soluciones concretas y propuso que, dentro de las proposiciones o decisiones que adopte la asamblea, se evalúe la continuidad del interventor, por considerar que es uno de los primeros actores cuya permanencia debería revisarse.

Posteriormente, un asambleísta ubicado al fondo del recinto solicitó el uso de la palabra y formuló una pregunta puntual acerca de la ausencia de la empresa contratista en la asamblea.

Al informársele que la empresa contratista no había sido invitada, manifestó su inconformidad frente a esa situación, señalando que resulta muy fácil atribuir responsabilidades a una persona o empresa que no está presente para exponer su versión. Indicó que comparte varias de las inquietudes planteadas por el señor Juan Pablo Mateus, en especial las relacionadas con la forma de selección y actuación de la interventoría.

Añadió que, desde su experiencia, considera que se han presentado situaciones que no debieron ocurrir y que, para un debate equilibrado y transparente, lo más adecuado habría sido contar en la asamblea con la presencia de la contratista, la interventoría y la administración, a fin de escuchar a todas las partes involucradas y entender con mayor claridad qué fue lo que realmente ocurrió.

Manifestó finalmente que, a su juicio, no toda la responsabilidad puede recaer sobre la empresa contratista y que pueden existir otros elementos o circunstancias que la comunidad aún desconoce, razón por la cual pidió mayor claridad y transparencia en el tratamiento del tema.

DIAN
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales
Bogotá
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Frente a las inquietudes formuladas, la administración aclaró que, tal como se había expresado en el informe de gestión, para la selección de la interventoría también se adelantó un procedimiento de recepción de ofertas y evaluación, como resultado del cual fue escogida la firma BRA Arquitectura Conceptual.

Se indicó que, dentro de ese proceso, se determinó que dicha empresa debía disponer de un profesional para ejercer la labor de interventoría, y que bajo ese esquema se ha venido desarrollando el acompañamiento técnico al proyecto.

En relación con la ausencia de la contratista en la asamblea, la administración reiteró que el jueves anterior se había comunicado con la señora Joana, representante de la empresa, para invitarla a que llevara un planteamiento claro a la asamblea sobre si tenía o no voluntad de continuar y ejecutar la obra. Según se indicó, ella respondió que devolvería la llamada, lo cual no ocurrió.

La administración añadió que incluso solicitó apoyo a la señora María Eugenia para insistir en el contacto y procurar que la contratista formulara una propuesta o manifestación concreta frente a la asamblea; sin embargo, no se obtuvo un planteamiento claro y la contratista tampoco dio respuesta a los requerimientos que se le habían venido formulando.

No obstante, la administración precisó que ello no significa que se esté evadiendo el debate. Señaló que el propósito de la asamblea debe ser buscar soluciones y no limitarse únicamente a formular juicios de valor, reconociendo al mismo tiempo que, como se había señalado anteriormente, sí hubo falencias en la comunicación hacia la comunidad y que probablemente se debió ser más contundente en la información suministrada. Explicó que, en todo caso, durante el proceso se intentó mediar y avanzar para evitar llegar al estado actual de conflicto.

La administración manifestó que, a partir de este momento, queda una tarea importante para el Consejo de Administración que resulte elegido, y consideró además que sería conveniente contar con la participación de algún tipo de comité o grupo de apoyo técnico, teniendo en cuenta que el tema seguirá requiriendo análisis y seguimiento especializado.

Señaló igualmente que, aunque las discusiones pueden prolongarse, ello no resolverá por sí mismo el problema el día de la asamblea, razón por la cual consideró necesario enfocar los esfuerzos en construir una salida práctica y jurídicamente viable.

La administración cerró su intervención indicando que el tipo de apoyo que se requiere en adelante es técnico y propositivo, especialmente desde el nuevo Consejo de Administración y, eventualmente, con acompañamiento de personas conocedoras de obra civil, a fin de concentrar los esfuerzos en la búsqueda de soluciones concretas y no únicamente en prolongar el debate.



Acto seguido, la presidencia de la asamblea informó que concedería el uso de la palabra a los señores Miguel, Pedro Pablo y Edmundo. No obstante, antes de ello intervino el revisor fiscal.

Tomó la palabra el señor David Villarraga, en su calidad de revisor fiscal, quien manifestó que haría uso del derecho a voz consagrado en el artículo 213 del Código de Comercio.

En su intervención solicitó una moción de orden en dos sentidos. En primer lugar, señaló que el presidente de la asamblea debe ejercer la moderación buscando el beneficio general de la comunidad y no orientar el debate hacia intereses particulares. En segundo lugar, manifestó que varias personas venían solicitando el uso de la palabra para la interventoría y que el representante de esta llevaba un tiempo considerable pidiendo intervenir.

La presidencia respondió que la palabra sería concedida a la interventoría una vez interviniera el tesorero del Consejo de Administración.

A continuación, intervino el señor Miguel Rodríguez, quien manifestó haber ejercido funciones de tesorero del Consejo de Administración y explicó que se retiró del Comité de Obra precisamente para encargarse del tema financiero.

En su intervención sostuvo que el proceso relacionado con la obra se hizo mal desde el principio. Señaló que inicialmente, en los pliegos o términos de referencia, se contemplaban requisitos más exigentes para la interventoría, entre ellos formación profesional, experiencia mínima y especialización; sin embargo, afirmó que posteriormente dichos requisitos se flexibilizaron y que finalmente no se terminó cumpliendo con casi ninguno de los que, según dijo, se habían establecido al inicio del proceso.

Asimismo, manifestó que una de las principales falencias provino del manejo dado a dichos términos por parte de quien elaboró el proceso y fue ajustando las condiciones durante el desarrollo de la contratación.

En relación con la revisoría fiscal, indicó que en su momento solicitó al revisor fiscal acompañamiento para revisar contratos y documentos relacionados con la obra, y que, según su apreciación, este le respondió que tales asuntos no le correspondían directamente y que, en todo caso, lo haría de manera adicional. Manifestó por ello su inconformidad frente al nivel de participación que, a su juicio, tuvo la revisoría fiscal en esta etapa.

Finalmente, expresó que percibe una posición particularmente estricta o persecutoria desde la revisoría fiscal, junto con cuestionamientos a la interventoría y a algunos miembros del proceso, todo ello en un contexto que, según él, ha operado en detrimento de la constructora. Concluyó señalando que, si la contratista estuviera dispuesta a continuar la obra con la condición de cambiar la interventoría, él apoyaría esa posición.



Frente a lo afirmado por el señor Miguel Rodríguez, el revisor fiscal intervino nuevamente para aclarar que sí emitió informes relacionados con el caso de Ecodía y que, además, revisó el contrato antes de su suscripción. Manifestó su desacuerdo con lo expresado por el interviniente y dejó constancia de que existen actuaciones suyas dentro del proceso, las cuales podrían verificarse.

Antes de conceder el uso de la palabra a la interventoría, la administración hizo una precisión indicando que la copropiedad contrató a una persona jurídica, esto es, la empresa BRA Arquitectura Conceptual S.A.S., cuyo representante legal se encontraba presente en la asamblea.

Se explicó que el contrato de interventoría obligaba a dicha empresa a poner a disposición del proyecto los profesionales requeridos para el seguimiento técnico de la obra. En ese sentido, la administración indicó que durante la ejecución estuvo vinculado un profesional de la ingeniería en la obra y que el informe patológico remitido a la aseguradora está suscrito por una ingeniera con tarjeta profesional.

Adicionalmente, la administración indicó que había verificado la situación del representante legal de la firma, señor Roa, concluyendo que, aunque no cuenta con tarjeta profesional expedida, sí culminó sus estudios en arquitectura y actúa en calidad de representante legal de la compañía. La administración reiteró que lo contratado fue una empresa interventora y no una persona natural en forma individual.

Seguidamente intervino el representante legal de BRA Arquitectura Conceptual S.A.S., quien manifestó que, aunque no cuenta con la tarjeta profesional expedida por un inconveniente personal en ese trámite, nunca se ha presentado ante la copropiedad como arquitecto actuante, sino en calidad de representante legal de la empresa.

Señaló que la firma cuenta con un equipo interdisciplinario y que él pone la cara por la empresa como gerente y propietario. Indicó que dentro del equipo han participado, entre otros, profesionales que intervinieron en la elaboración de los términos de referencia, en la medición del edificio, en la definición de cantidades de obra y en los informes patológicos remitidos a la aseguradora.

Afirmó que los términos de referencia elaborados por su firma fueron detallados y que contemplaban medidas de protección para la copropiedad, las cuales, según su apreciación, fueron desatendidas de manera negligente por parte de la contratista. Agregó que toda esta situación se encuentra soportada documentalmente y que existe un repositorio digital en el que se puede consultar, paso a paso, el desarrollo del proyecto.

Manifestó también que la interventoría ha emitido múltiples requerimientos y comunicaciones a la contratista, solicitándole el cumplimiento de sus obligaciones, y que se cuenta con un volumen importante de soportes documentales y de audio que permiten verificar lo ocurrido durante la ejecución de la obra.



En cuanto al equipo profesional, mencionó que han participado arquitectos, ingenieros y una especialista en patología estructural con matrícula profesional, quien es la persona que suscribe el informe técnico remitido a la aseguradora. Reiteró que la empresa sí cuenta con personal profesional habilitado para atender el proceso y que su presencia en la obra y en la asamblea obedece a su calidad de representante legal y director de la firma.

En la parte final de su intervención, el representante de la interventoría manifestó que él no avaló el primer corte de obra, y que existe un documento mediante el cual dejó constancia de su negativa frente a dicho corte por diferentes circunstancias técnicas.

A partir de allí, señaló directamente al señor Miguel Rodríguez, indicando que este habría insistido en varias oportunidades en la necesidad de pagar al contratista. En este punto quedó iniciada una nueva controversia entre los intervinientes.

En desarrollo de su intervención, el representante de la interventoría manifestó que fue objeto de presiones por parte del señor Miguel Rodríguez en relación con el tercer corte de obra. Indicó que dicho corte fue firmado únicamente con el propósito de actualizar y dejar constancia del estado real de avance de la obra y de su liquidación parcial, más no como una autorización para pago automático.

Explicó que ese documento se elaboró con base en mediciones actualizadas, las cuales, según afirmó, la contratista no había revisado ni controvertido técnicamente. Señaló además que la contratista ni siquiera contaba con planos completos de la obra, información que, según dijo, solicitó posteriormente mediante derecho de petición, a pesar de que la interventoría tenía ya todas las mediciones, memorias y soportes debidamente organizados y cargados en el repositorio documental.

Añadió que, antes de cualquier posible pago derivado del tercer corte, la interventoría promovió una reunión técnica a la que asistieron tres especialistas por parte de la contratista, y que la conclusión a la que, según él, llegaron estos profesionales después de la exposición de la situación técnica fue que la obra debió haberse detenido con anterioridad.

En este punto, reiteró que nunca existió una suspensión formal de la obra ni una terminación anticipada del contrato, y afirmó que no existe un documento emitido por la interventoría en ese sentido. Explicó que ello obedeció a que existían diferentes frentes de trabajo abiertos y a que, en todo momento, se buscó que la contratista corrigiera y mejorara las deficiencias antes de llevar el proceso a una ruptura definitiva.

Asimismo, manifestó que la interventoría nunca consignó expresiones personales o descalificantes en la bitácora de obra ni en sus informes, invitando a los asambleístas a revisar dichos documentos. Según expresó, toda su actuación se ha limitado a observaciones de carácter técnico y a requerimientos documentados.

El representante de la interventoría señaló que el primer corte de obra no fue avalado por su parte, y que el pago correspondiente obedeció a una decisión asumida por la representación legal de la copropiedad y por integrantes del Consejo de Administración, con el fin de mantener la continuidad del proyecto.

Indicó que el segundo corte sí fue avalado en el contexto del acuerdo alcanzado ante juez de paz, bajo el entendido de que la contratista iba a cumplir compromisos concretos y avanzar efectivamente en la ejecución. No obstante, explicó que al llegar al tercer corte ya no fue posible sostener esa dinámica, pues las falencias persistían y no se advertía mejora suficiente.

Afirmó que la interventoría ha registrado todas las observaciones en bitácora, informes, comunicados y escritos, y que lo que se ha buscado permanentemente es que la contratista corrija técnicamente lo mal ejecutado. En ese sentido, sostuvo que no era jurídicamente posible llegar de manera automática a una orden de demolición, pues en obra primero deben exigirse reparaciones, ajustes y correctivos, aun cuando en algunos sectores, a su juicio, era evidente que se requerían demoliciones parciales.

El representante de la interventoría expresó que, si eventualmente se determina algún grado de responsabilidad de su firma dentro del proceso, está dispuesto a responder en las instancias que correspondan. Reiteró que toda la información se encuentra organizada, documentada y a disposición de la comunidad, y que su empresa no tiene inconveniente en dar la cara frente a cualquier revisión técnica, jurídica o aseguradora que deba adelantarse.

Indicó también que una de las propuestas formuladas por la interventoría había sido precisamente intentar un acuerdo previo con la contratista. Añadió que, si la permanencia de la interventoría se convertía en un obstáculo para destrabar el proceso y permitir la terminación de la obra, su firma no tendría inconveniente en retirarse, siempre que quedara garantizada la continuidad técnica y la trazabilidad del proyecto frente a un eventual nuevo interventor o un equipo interno designado por la copropiedad.

Finalmente, manifestó que el contrato de interventoría ya venció en tiempo, pero que aun así su empresa continúa dando la cara y manteniendo la documentación disponible. Reiteró que sus actuaciones han sido transparentes y que, si algún documento o actuación suya contiene errores, estos deberán ser revisados en la instancia correspondiente, donde asumirán lo que haya lugar.

Concluida la intervención de la interventoría, la presidencia de la asamblea manifestó que, a su juicio, el debate estaba entrando en una dinámica repetitiva, en la que ya todos tenían claro que existe una afectación y posibles responsables, pero no se estaban escuchando propuestas concretas de solución.

Por ello, informó que concedería el uso de la palabra a cinco personas más, principalmente de la parte posterior del recinto, quienes venían solicitándola desde hacía tiempo. No obstante, antes de ello consideró importante permitir una



aclaración del tesorero del Consejo, dado que durante la intervención anterior se habían hecho alusiones que, según dijo, debían ser precisadas.

La presidencia también expresó su preocupación porque el ambiente del debate comenzaba a tornarse tenso, incluso con insinuaciones que podían interpretarse como amenazas, situación que manifestó no compartir, por considerar que la asamblea debía mantenerse en un ambiente orientado a la búsqueda de soluciones.

Acto seguido, intervino nuevamente el señor Miguel Rodríguez, en calidad de tesorero del Consejo de Administración, para dejar constancia de que ninguno de los pagos realizados a la contratista fue efectuado por decisión unilateral suya.

Señaló que todos los pagos estuvieron respaldados por el visto bueno de la administración y, en algunos casos, también por la firma de otros consejeros. Indicó expresamente que el administrador, señor Mauricio, firmaba o autorizaba los pagos y que, por lo tanto, no debía quedar en el ambiente la idea de que tales desembolsos fueron ordenados o ejecutados exclusivamente por él.

El señor Miguel Rodríguez, en calidad de tesorero del Consejo de Administración, continuó su intervención señalando que tampoco tenía la facultad de ordenar por sí solo el pago o no pago a la contratista, pues dicha competencia correspondía a la administración y al Comité de Obra. Reiteró que los pagos realizados contaron con el visto bueno de la administración y del Consejo, razón por la cual no debía quedar en el ambiente la idea de que él hubiese decidido unilateralmente los desembolsos.

Agregó que la controversia sostenida con la interventoría viene desde el inicio del proceso, pues, según manifestó, desde un comienzo propuso que se sentaran a negociar y revisar alternativas con la contratista, sin que ello hubiera prosperado. Concluyó reiterando que ningún pago fue autorizado exclusivamente por él.

A continuación, intervino el señor Cristian Galvis, residente de la Torre 6, apartamento 1004, quien manifestó adherirse a una moción de suficiente ilustración, por considerar que la asamblea estaba entrando en una dinámica circular de atribución de culpas sin avanzar hacia soluciones concretas.

Señaló que identificar culpables podría generar una sensación momentánea de satisfacción, pero no resolvería el problema de fondo. En tal sentido, hizo un llamado a que la comunidad actúe como tal y asuma una actitud solidaria y práctica frente a la situación.

Como ejemplo, propuso que, cuando algunos propietarios salgan de viaje o no vayan a utilizar temporalmente sus parqueaderos, puedan informarlo a la portería para que esos espacios sean utilizados de manera provisional por visitantes o por personas afectadas, como una medida de apoyo comunitario.

Asimismo, propuso la creación de una comisión ad hoc adicional al Consejo de Administración, integrada por propietarios o residentes con conocimientos en

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



ingeniería, arquitectura, obras o proyectos, que ayuden a destrabar y acompañar la solución del problema. Añadió que, en el componente jurídico, también sería útil contar con abogados de la comunidad con experiencia en conciliaciones o procesos similares, que se postulen para apoyar a la copropiedad.

Concluyó insistiendo en que la palabra clave en este momento debe ser comunidad, y que la prioridad debe ser salir de la situación de la manera más rápida y eficaz posible.

Frente a la intervención anterior, la presidencia manifestó estar de acuerdo con la propuesta del señor Cristian Galvis, señalando que efectivamente se requiere conformar una comisión de propietarios, preferiblemente integrada por personas expertas en temas de ingeniería, contratación y asuntos legales.

Indicó que no es necesario que dicha comisión sea muy numerosa, pero sí que cuente con al menos cuatro o cinco personas comprometidas que revisen, auditen, acompañen y, además, ayuden a comunicar de manera adecuada lo que está ocurriendo, pues reconoció que una de las fallas más grandes del proceso ha sido precisamente la falta de comunicación oportuna con la comunidad.

La presidencia agregó que, si desde los primeros cortes de obra se hubiera comunicado con claridad lo que estaba sucediendo, probablemente se habrían podido adoptar correctivos oportunos. En ese sentido, recalcó que se necesitan personas que se apersonen del tema y contribuyan a que el proceso avance, incluso si ello implica revisar la continuidad del constructor o del interventor, siempre que el objetivo sea sacar adelante la solución.

Posteriormente, intervino otro asambleísta, cuya identificación no quedó plenamente registrada en este fragmento, quien cuestionó algunos señalamientos previos hechos en la reunión y manifestó que lo importante es centrarse en el fondo del problema.

En su intervención sostuvo que no resulta aceptable que, después de las explicaciones dadas por la administración y la interventoría, la comunidad continúe sin ver resultados concretos de la obra. Señaló que, aunque se hable de expedientes, informes y soportes documentales, la realidad es que la obra no se ha materializado y la comunidad entregó recursos para una intervención que no se ha completado.

Manifestó que la situación ha sido especialmente grave para los habitantes de los pisos superiores y para quienes se han visto afectados por las filtraciones en los parqueaderos. Consideró que la respuesta recibida hasta ese momento ha sido insuficiente y propuso expresamente que se revoque el periodo de la administración, argumentando que se ha puesto en riesgo el valor patrimonial de los inmuebles.

No obstante, también reconoció que los integrantes del Consejo de Administración no necesariamente actuaron de mala fe, aunque reiteró que la comunidad no puede seguir aceptando explicaciones extensas sin resultados efectivos.



Frente al tono que estaba tomando la discusión, se hizo un llamado a moderar los ánimos y mantener el respeto en las intervenciones. Se indicó que, si bien muchas de las propuestas planteadas podían ser válidas, la asamblea seguía sin llegar a conclusiones concretas sobre cómo resolver el problema.

La presidencia manifestó que ya habían transcurrido cerca de cuatro horas de reunión, de las cuales aproximadamente dos horas y media habían estado dedicadas exclusivamente a la discusión del proyecto de obra, sin que se hubiese arribado a una decisión clara. Por ello, reiteró la necesidad de construir una salida práctica.

En este contexto, la presidencia formuló nuevamente la propuesta de conformar una comisión de personas postuladas por la comunidad, que revisara el tema, apoyara al Consejo y acompañara a quienes vienen adelantando los procesos legales y técnicos. Señaló que la reclamación con la aseguradora puede tardar varios meses y que eventuales procesos judiciales podrían extenderse aún más, por lo cual no es viable que la obra permanezca paralizada indefinidamente.

La presidencia recalcó que este no es un problema exclusivo de la administración o del Consejo, sino de toda la copropiedad, por tratarse del patrimonio común, e insistió en la necesidad de contar con personas comprometidas y con conocimientos suficientes para ayudar a sacar el tema adelante.

A continuación, la presidencia anunció que concedería el uso de la palabra a cuatro o cinco personas adicionales que la venían solicitando desde hacía tiempo, con el fin de cerrar el debate y avanzar posteriormente hacia una conclusión sobre este punto.

En este momento intervino el sr Manuel Chavez, que manifestó haber sido consejero hasta la fecha de la asamblea y señaló que, por haber vivido directamente el proceso, consideraba necesario hacer algunas precisiones.

Inició su intervención afirmando que, cuando las cosas empiezan mal, normalmente terminan mal, y señaló que el problema se originó desde la elección de la persona que actuó en representación de la interventoría, cuestionando nuevamente su condición profesional.

Este manifestó que, a su juicio, el problema comenzó desde la forma en que se seleccionó a quien actuaría en representación de la interventoría. Señaló que, según su apreciación, en reunión de Consejo se nombró directamente a una persona presentada como arquitecto.

Agregó que la administración, en cabeza del señor Mauricio Uriza, tuvo responsabilidad en esa designación. Aclaró que no estaba actuando en favor ni de la contratista, ni de la administración, ni del revisor fiscal, ni del Consejo de Administración, sino que su interés era exclusivamente el de la comunidad.



Manifestó que, desde su perspectiva, la obra empezó bien, pero posteriormente el llamado arquitecto aparecía de manera esporádica, se ejecutaban trabajos y luego estos eran desmontados o corregidos, situación que, según dijo, observó directamente en la plazoleta. Añadió que él advirtió al Consejo y a la administración que la asamblea terminaría reclamando por la forma en que se estaba manejando el proceso, pues, en su criterio, en lugar de encontrar soluciones, se estaba generando un ambiente de confrontación permanente con la contratista.

En este punto, la presidencia interrumpió la intervención al considerar que se estaba regresando a temas ya discutidos y reiteró la necesidad de pasar de la atribución de responsabilidades a la construcción de soluciones.

Posteriormente, la presidencia retomó la propuesta ya formulada por varios asambleístas, en el sentido de crear una comisión de apoyo para revisar el estado real del proyecto, acompañar técnicamente el proceso y apoyar al Consejo de Administración y a la administración en la búsqueda de soluciones.

Se solicitó entonces que las personas interesadas en integrar dicha comisión se postularan de manera voluntaria.

1. Juan Carlos Leyes – apartamento 2-502

Tomó la palabra el señor Juan Carlos Leyes, propietario del apartamento 2-502, quien manifestó encontrarse retirado laboralmente, pero señaló que su experiencia profesional fue como director de control de proyectos en una compañía denominada Indra.

Indicó que, a su juicio, el problema actual es fundamentalmente un problema de gestión, y que, independientemente de las discusiones técnicas o jurídicas, es necesario enderezar el proyecto y evaluar también su impacto financiero futuro. Por ello, expresó su disposición a integrar la comisión desde una perspectiva financiera y de control de proyectos, en articulación con ingenieros, arquitectos y demás personas que puedan aportar a la solución.

2. Intervención de propietario no residente permanente

Seguidamente intervino una persona el sr Juan Pablo Mateus quien aclaró no ser propietario, sino estar representando a un propietario y residir en el conjunto desde hace más de diez años. Manifestó su disposición a colaborar con la comisión, aunque advirtió que tiene limitaciones de tiempo, debido a que trabaja en Casanare y permanece fuera de Bogotá durante largos periodos.

No obstante, señaló que, antes de avanzar, considera que la asamblea debería tomar una decisión respecto de la interventoría. Indicó que consultó las matrículas profesionales de dos de los intervinientes en los consejos profesionales de arquitectura e ingeniería, y que, según su afirmación, no aparecen registradas. Por ello, expresó que una de las primeras decisiones debería ser remover al actual


Pontevédras III

Interventor, pues manifestó no estar dispuesto a trabajar en una comisión con esa interventoría.

También advirtió que el tema de aseguramiento es complejo y puede tardar demasiado, por lo que no es conveniente esperar pasivamente el resultado del debido proceso mientras la copropiedad sigue afectada por la falta de parqueaderos de visitantes y demás consecuencias de la obra. Añadió que la asamblea debe prepararse para asumir mayores costos, puesto que los precios actuales de mano de obra y ejecución ya no son los mismos del año anterior y cualquier solución amigable o técnica implicará recursos adicionales.

3. Juan Pablo Mateus – Torre 4, apartamento 1104

A continuación, se postuló el señor Juan Pablo Mateus, ingeniero civil, residente de la Torre 4, apartamento 1104, quien expresó su disposición a integrar la comisión de apoyo.

4. Edmundo Burgos – Torre 7, apartamento 402

Seguidamente intervino el ingeniero Edmundo Burgos, propietario del apartamento 402 de la Torre 7, quien sugirió a la administración agotar todos los esfuerzos de conciliación con la contratista y, en caso de considerarse conveniente, apoyarse en una comisión integrada por ingenieros residentes en el conjunto.

Manifestó que la solución debería buscarse de manera rápida, privilegiando el diálogo antes que los pleitos, e incluso evaluando la posibilidad de suspender o redefinir algunos ítems del contrato para concentrarse en resolver prioritariamente lo más urgente.

Con base en ello, quedó igualmente postulado como integrante de la comisión.

5. Diana Rodríguez – apartamento 6604 (según la intervención)

Posteriormente, una asambleísta manifestó que su hermana, Diana Rodríguez, arquitecta, se postularía para integrar el grupo o comisión que se estaba conformando. En la intervención se identificó su apartamento como 6604, según el registro verbal efectuado en la asamblea.

6. Claudia Melo – Torre 7, apartamento 1201

También se postuló la señora Claudia Melo, residente de la Torre 7, apartamento 1201, quien manifestó ser abogada y tener experiencia en contratación, indicando su disposición a integrar la comisión.

Durante este mismo espacio de intervenciones, una asambleísta propuso que, además de las pólizas del contratista, también se estudie la posibilidad de afectar las pólizas de la interventoría, por ser una de las partes participantes en el proceso.



sin perjuicio de que esta ejerza su derecho de defensa dentro del debido proceso correspondiente.

La misma interviniente manifestó que, aunque la comisión propuesta resulta útil en el plano comunitario y de apoyo, también debe prestarse atención al componente estrictamente contractual y de responsabilidades derivadas del proyecto.

En el desarrollo del debate, una asambleísta manifestó que, aunque ella personalmente no ha tenido afectaciones directas en su vivienda, sí ha escuchado de manera reiterada las inconformidades de muchos vecinos y considera que, como comunidad, debe evaluarse si resulta conveniente continuar con la actual administración. Aclaró que no se estaba postulando para ningún cargo, sino expresando su opinión en el sentido de que podría ser necesario un cambio de administración.

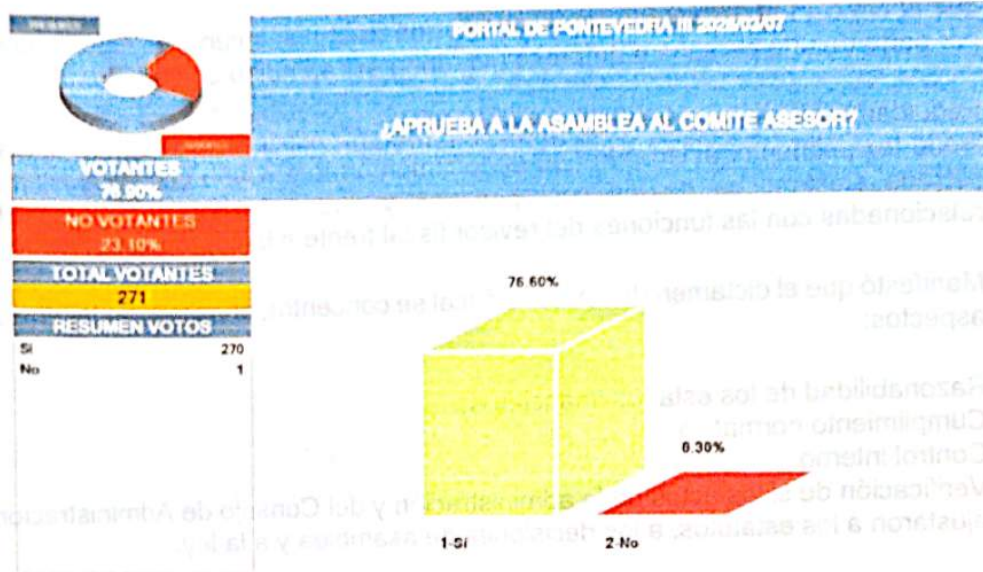
Frente a ello, la administración indicó que se verificaría nuevamente la información relacionada con los registros profesionales consultados, señalando que, incluso durante la asamblea, se estaban publicando y revisando registros ante el COPNIA respecto de los profesionales nombrados por la interventoría. Se precisó que no se está actuando con ligereza ni con exceso de confianza y que, en todo caso, esa información puede volver a verificarse sin inconveniente.

La presidencia de la asamblea aclaró que una eventual decisión sobre cambio de administración no podía adoptarse de manera inmediata en ese momento, pues corresponde al nuevo Consejo de Administración evaluar el tema, revisar propuestas, analizar experiencia de eventuales firmas administradoras y surtir el debido proceso respectivo. Señaló que no se puede dejar a la copropiedad sin administración de manera intempestiva.

POSTULADOS AL COMITÉ ASESOR

- JUAN CARLOS LEYES 2 - 502
- JUAN PABLO MATEUS 4 - 1104
- DIANA RODRÍGUEZ 6 - 604
- CLAUDIA MELO 7 - 1201
- JULIO GROSSO 7 - 201

SE SOMETE A VOTACION



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 76.60% de coeficiente de copropiedad

6. Dictamen de Revisor Fiscal (se adjunta haciendo parte integral de esta acta)

A continuación, se dio paso al dictamen del revisor fiscal. El señor David Villarraga, en calidad de revisor fiscal, tomó la palabra y manifestó que tenía la compleja tarea de exponer que la situación no era exactamente como se había venido planteando en algunas intervenciones.

Indicó que, previamente al dictamen, consideraba importante mostrar algunos informes relacionados con el caso de Ecodía, los cuales, según explicó, fueron conocidos por el Consejo de Administración.

Señaló que inicialmente se elaboró un informe en el cual se evaluaron diversos documentos que reposaban en la administración. Indicó que, en esa revisión preliminar, se encontraron múltiples documentos faltantes o incompletos, razón por la cual desde la Revisoría Fiscal se llamó la atención a la administración y se solicitó organizar adecuadamente la información, dado que esta debía estar disponible para la copropiedad.

Posteriormente, según expuso, la documentación fue organizada y se elaboró un nuevo informe, ya con los soportes revisados de manera más integral. Explicó que, a partir de esa nueva revisión, cambiaron algunas conclusiones, aunque se mantuvieron recomendaciones y oportunidades de mejora.

En este punto, el revisor fiscal mencionó que, efectivamente, dentro de las observaciones se identificaron algunos faltantes documentales, entre ellos aspectos como el curso de alturas de una de las personas vinculadas al proceso, pero recalcó

que el eje central del asunto sigue siendo que existe un incumplimiento contractual por parte de una persona o empresa que debe ser atendido con prioridad.

Seguidamente, el revisor fiscal indicó que prefería explicar el dictamen antes que leerlo textualmente, aclarando que el documento fue enviado con antelación a los correos electrónicos de los copropietarios y que este contiene notas al pie relacionadas con las funciones del revisor fiscal frente a la copropiedad.

Manifestó que el dictamen de revisoría fiscal se concentra, principalmente, en cuatro aspectos:

1. Razonabilidad de los estados financieros.
2. Cumplimiento normativo.
3. Control interno.
4. Verificación de si los actos de la administración y del Consejo de Administración se ajustaron a los estatutos, a las decisiones de asamblea y a la ley.

Sobre este último punto, expresó que, en su concepto, sí se ajustaron, aunque con oportunidades de mejora. También indicó que, a su juicio, las personas que en ese momento estaban siendo cuestionadas por la asamblea tuvieron como prioridad a la copropiedad.

Al entrar al primer aspecto, el revisor fiscal explicó que los estados financieros deben presentarse conforme a las normas contables aplicables.

En ese contexto, señaló que dentro de la copropiedad existen elementos como mobiliario, equipos de gimnasio, cámaras de circuito cerrado de televisión y otros bienes que forman parte de la propiedad, planta y equipo, pero que no se encuentran adecuadamente reflejados en los estados financieros.

Indicó que, aunque dichos bienes existen físicamente y prestan un servicio o beneficio económico a la copropiedad, en la contabilidad no aparecen reconocidos de forma correcta. En ese sentido, manifestó que no basta con decir que existe un inventario de materiales, sino que se requiere un inventario técnico detallado, que incluya, entre otros aspectos, la fecha de compra, costo, fecha de activación, vida útil y método de amortización o depreciación.

Explicó que cuando se adquiere un bien no siempre corresponde llevar todo su valor directamente al gasto, pues debe reconocerse contablemente de manera gradual conforme se va desgastando o consumiendo su vida útil. También indicó que no resulta adecuado mantener en los estados financieros bienes que siguen prestando utilidad a la copropiedad con valor cero, bajo el argumento de que están totalmente depreciados, ya que la norma permite asignarles un valor razonable mientras continúen en uso.



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Añadió que en el dictamen dejó indicado el marco técnico normativo correspondiente, particularmente algunas referencias al Decreto 2420 de 2015, anexo 3, para que quienes deseen profundizar en el tema puedan consultarlo.

El revisor fiscal advirtió que esta falta de reconocimiento adecuado de activos genera riesgos contables, pues los estados financieros deben reflejar correctamente la realidad económica de la copropiedad. Señaló que, si se subestiman o dejan de registrar activos, también se afecta por contrapartida la adecuada presentación del patrimonio y la ecuación contable general.

Dentro de este mismo bloque, el revisor fiscal hizo referencia al tema de la asegurabilidad, explicando que cuando una aseguradora va a pagar una indemnización, además de la titularidad sobre el bien, suele revisar los valores en libros de los elementos afectados.

Indicó que las aseguradoras no reconocen necesariamente el valor de reposición a nuevo de los bienes, sino que toman como referencia su valor contable o valor en libros. Por ello, si la copropiedad no tiene debidamente registrados estos activos en la contabilidad, podrían presentarse dificultades o limitaciones al momento de una reclamación.

El revisor fiscal continuó explicando que la falta de un adecuado reconocimiento contable de los activos de la copropiedad puede generar vacíos en cobertura o incluso eventuales rechazos en reclamaciones ante aseguradoras. Añadió que, desde el punto de vista del control operativo, la inexistencia de un inventario técnico detallado impide un seguimiento físico real y efectivo de los bienes de la copropiedad.

Precisó que ese seguimiento no consiste únicamente en constatar que el bien existe físicamente, sino en verificar si cumple las condiciones para ser reconocido contablemente como activo fijo, con su correspondiente identificación, costo, fecha de incorporación, vida útil y demás elementos técnicos y contables.

Indicó que este era, en esencia, el único aspecto con salvedad dentro de la razonabilidad de los estados financieros, y que su corrección requiere tiempo, pues implica levantar el inventario completo, valorarlo e incorporarlo a la contabilidad. En consecuencia, recomendó:

- Realizar el inventario técnico y el levantamiento de los activos fijos.
- Incorporarlos formalmente en la contabilidad.
- Implementar un protocolo o manual que establezca qué debe hacerse cuando se adquieren, se dan de baja o se controlan periódicamente estos activos.

Seguidamente, el revisor fiscal explicó que el artículo 41 de la Ley 43 establece que los actos administrativos no son responsabilidad directa del revisor fiscal, razón por la cual este no participa en la autorización de pagos ni en la ejecución de actos administrativos, sino que actúa sobre hechos cumplidos para conceptuar posteriormente sobre el control interno, el cumplimiento y la razonabilidad.



Señaló que ello resulta importante para aclarar la confusión que, tanto en la reunión informativa previa como en la asamblea, se presentó respecto al alcance de los distintos roles dentro de la copropiedad.

En ese sentido, explicó la distribución general de responsabilidades de la siguiente manera:

- La evaluación técnica, operativa y financiera de la obra corresponde a la interventoría.
- El administrador debe hacer seguimiento a la ejecución del contrato de interventoría y a la gestión contractual.
- El Consejo de Administración debe hacer seguimiento al cumplimiento de los contratos.
- El revisor fiscal debe pronunciarse sobre el cumplimiento normativo, el control interno y la razonabilidad de la información financiera.

A continuación, el revisor fiscal abordó el componente de control interno, indicando que su análisis se fundamenta en el artículo 209 del Código de Comercio.

Informó que, al evaluar los cinco componentes del control interno, se identificó una debilidad en la estandarización de procesos y en la formalización del sistema de control interno. Explicó que, aunque la copropiedad cuenta con algunos procedimientos y políticas, todavía hacen falta instrumentos más sólidos que estandaricen de manera integral las operaciones administrativas, financieras y operativas.

Dentro de este contexto, destacó como referente la Norma Técnica Sectorial NTS 602, relacionada con la administración de propiedad horizontal residencial. Señaló que, aunque algunos administradores consideran que esta norma no es obligatoria, en realidad constituye el principal referente de buenas prácticas en Colombia para la gestión de propiedad horizontal, complementario a la Ley 675 de 2001.

Según lo expuesto, esta norma aborda temas como:

- Gestión documental.
- Gestión presupuestal.
- Administración de bienes comunes.
- Compras y contratación.
- Procedimientos de recepción y entrega.
- Mejora continua.
- Evaluación del administrador.

El revisor fiscal indicó que, por ejemplo, si la copropiedad quiere evaluar objetivamente a un administrador o decidir su continuidad, debería contar previamente con herramientas y criterios definidos: qué se evalúa, cada cuánto se evalúa y con base en qué indicadores se toma una decisión.



También advirtió que el simple hecho de contratar a alguien para que elabore manuales o procedimientos no implica que exista una implementación real. Enfatizó que no basta con producir documentos extensos y archivarlos, sino que se deben implementar indicadores clave de gestión para medir objetivamente el desempeño de la administración y permitir al Consejo de Administración ejercer un seguimiento adecuado.

Indicó que este hallazgo constituye una oportunidad de mejora estructural para elevar el estándar de gestión y excelencia de la copropiedad, y aclaró expresamente que no se trata de un señalamiento de irregularidades dolosas.

El revisor fiscal explicó que la ausencia de procesos documentados y estandarizados genera varios riesgos, entre ellos:

- Riesgos de continuidad operativa.
- Riesgos por ausencia de procedimientos de empalme.
- Riesgos de subjetividad en la gestión.
- Riesgos de errores operativos.
- Riesgos de deterioro en la trazabilidad administrativa.

Para ilustrar el problema del empalme, señaló que, si en determinado momento la copropiedad decide cambiar de administrador, no basta con la entrega física de llaves o de documentos sueltos. Debe existir un procedimiento claro que permita saber en qué estado se encuentran procesos sensibles, como el caso de Ecodía, los temas de parqueaderos, jardines, contratos, contingencias y demás asuntos relevantes para la gestión.

Por ello, recomendó construir procedimientos formales bajo ese estándar, independientemente de la persona o empresa que ejerza la administración en el futuro.

Posteriormente, el revisor fiscal abordó un segundo bloque de hallazgos, relacionado con la supervisión administrativa y la formalización de la responsabilidad legal y financiera.

Indicó que durante el proceso de auditoría se evidenció la necesidad de robustecer el involucramiento y la supervisión directa del representante legal en procesos críticos. Como ejemplo, mencionó la expedición de certificados de paz y salvo, señalando que estos deben ser expedidos única y exclusivamente por el representante legal, salvo que exista una delegación formal suficiente, como la designación de un representante legal suplente inscrito en el certificado de existencia y representación legal.

En materia financiera, el revisor fiscal se refirió al proceso de conciliaciones bancarias, indicando que algunas conciliaciones carecían de evidencia de revisión por parte de la administración y que en ciertos casos no estaban acompañadas de los respectivos reportes auxiliares contables.



Pontevedra III

Explicó que la conciliación bancaria constituye el principal mecanismo de control sobre el efectivo, por lo que debe estar debidamente soportada. Señaló que no basta con que la contadora elabore la conciliación; esta debe imprimirse, adjuntarse con el extracto bancario y los auxiliares contables, y luego ser revisada por la administración.

Precisó que el administrador debe contrastar la conciliación con el extracto y los registros en libros, verificar que los pagos correspondan efectivamente a lo ejecutado, y dejar evidencia de esa revisión mediante firma. Añadió que ese ejercicio no toma mucho tiempo, pero es fundamental para fortalecer el control.

Asimismo, indicó que resulta conveniente que un consejero participe en esta revisión, de forma que exista un control uniforme y no ocasional, especialmente porque en propiedad horizontal existe dependencia funcional del contador respecto del administrador. Según explicó, esta revisión adicional ayuda a reducir riesgos frente al manejo del dinero y fortalece la segregación de funciones.

En este punto, el revisor fiscal hizo una aclaración importante para la tranquilidad de la asamblea: manifestó que, en el ejercicio de auditoría, se revisaron uno por uno todos los gastos de la copropiedad, y que todos se encontraban debidamente soportados y correspondían al objeto social de la propiedad horizontal. Enfatizó que no se encontró ningún gasto ajeno a la copropiedad.

Finalmente, el revisor fiscal inició la exposición de una observación relacionada con la certificación de los estados financieros, señalando que, en el proceso de revisión, percibió una falta de validación técnica y autónoma suficiente por parte del administrador al momento de revisar dicha información.

Observación sobre certificación de estados financieros y validación por parte del administrador

El revisor fiscal continuó su exposición señalando que, conforme al artículo 51 de la Ley 675 de 2001, el responsable de la contabilidad de la copropiedad es el administrador. En consecuencia, explicó que el proceso correcto implica que el contador elabore los estados financieros, el administrador los revise y los certifique, y solo posteriormente sean remitidos al revisor fiscal para su dictamen.

Precisó que no resulta adecuado que el contador prepare la información y esta llegue directamente al revisor fiscal sin una validación técnica y autónoma suficiente por parte del representante legal. En ese sentido, recomendó implementar también un protocolo específico para este proceso, de manera que quede clara la secuencia de revisión, validación y certificación de la información financiera.

Seguidamente, el revisor fiscal explicó la diferencia entre los registros contables que se manejan a través de módulos automáticos y aquellos que se realizan manualmente. Indicó que, por ejemplo, los pagos de administración que realizan los copropietarios se aplican por el módulo de cartera, mientras que las cuentas por pagar se procesan a través de su módulo correspondiente. No obstante, existen



otros registros que no pasan por esos módulos y deben hacerse mediante comprobantes manuales, como ajustes o reclasificaciones.

Frente a estos comprobantes manuales, señaló que debe imprimirse el comprobante, su soporte y la justificación del valor registrado, y que además debe existir una revisión por parte del representante legal. Advirtió que la certificación de estados financieros sin una revisión adecuada expone al administrador a responsabilidades frente a terceros y frente a la asamblea. Asimismo, indicó que la firma de documentos reservados por ley al representante legal, cuando es realizada por terceros sin competencia suficiente, puede derivar en reclamaciones o incluso en nulidad de ciertos certificados.

A continuación, el revisor fiscal se refirió a otro hallazgo relevante, relacionado con la ausencia de segregación adecuada de funciones en el portal bancario y la vulnerabilidad frente a riesgos cibernéticos.

Explicó que, al revisar los perfiles con acceso a tesorería, se constató que actualmente intervienen el administrador y el consejero Miguel. Sin embargo, indicó que no existe una segregación de funciones suficiente, pues una cosa es revisar documentalmente un pago antes de aprobarlo y otra distinta es blindar el sistema desde el propio portal bancario, de modo que una persona cargue los pagos y otra, distinta, los apruebe después de la revisión correspondiente.

Señaló que muchos de los grandes desfalcos ocurridos en propiedad horizontal han sido posibles precisamente por la ausencia de este control dual en la operación bancaria. Aclaró que, aunque en esta copropiedad el dinero se ha manejado de manera apropiada y transparente, el control técnico y preventivo no se encuentra plenamente implementado.

Añadió que esta situación se agrava si se tiene en cuenta que la copropiedad no cuenta con una póliza de protección digital o cibernética, lo cual deja expuesto el patrimonio común en caso de un hackeo. Explicó que las pólizas de manejo o de responsabilidad de administradores no necesariamente cubren eventos de ciberataques, y mencionó que existen casos de copropiedades donde no se ha reconocido el dinero perdido por esta clase de incidentes.

Por ello, recomendó:

- Segregar adecuadamente las funciones en el portal bancario.
- Evitar que el administrador pueda ejecutar pagos por sí solo, incluso pagos por PSE.
- Eliminar perfiles de superusuario que concentren facultades excesivas.
- Contratar una póliza de protección digital o cibernética.

Aclaró que este hallazgo se presenta con el propósito de blindar la responsabilidad y proteger el patrimonio común de la copropiedad.

Entrando al componente de cumplimiento normativo, el revisor fiscal explicó que en el año 2025 el Ministerio de Defensa expidió el Decreto 768, mediante el cual se exige a las propiedades horizontales actualizar sus reglamentos internos en aspectos como el régimen sancionatorio, algunos elementos relacionados con fachadas y ventanas, el manejo de litigios y otras condiciones necesarias para la actuación de la Policía.

Indicó que esta actualización resulta importante porque, en adelante, cuando la copropiedad requiera intervención policial, una de las primeras exigencias puede ser la disponibilidad de un reglamento actualizado en la recepción o en la administración. Señaló que, si no se cuenta con dicho instrumento actualizado, la actuación de la autoridad puede verse limitada.

En consecuencia, recomendó analizar y actualizar el reglamento de propiedad horizontal, previo conocimiento y aprobación por parte de la asamblea, con las mayorías exigidas para ello.

El revisor fiscal manifestó que este era el único hallazgo que leería textualmente, por su importancia. Indicó que, si bien los recursos asociados a la contratación del servicio de vigilancia privada están siendo canalizados al sostenimiento de la copropiedad, su instrumentación documental requiere análisis a la luz de las recientes directrices de la Superintendencia de Vigilancia, para asegurar que no sean interpretados como una alteración de las tarifas mínimas reguladas.

Explicó que la fundamentación jurídica de esta observación se encuentra en las circulares externas terminadas en 445 y 115 de la Superintendencia de Vigilancia.

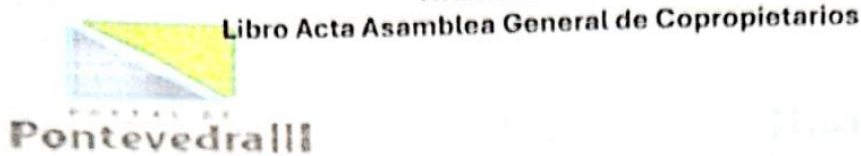
Advirtió que, de no analizarse adecuadamente, la autoridad podría calificar estos aportes como un descuento indirecto sobre la tarifa legal, lo que eventualmente podría derivar en procesos administrativos o sanciones para las partes involucradas. También señaló que existe vulnerabilidad sobre esos recursos, en caso de una auditoría o de un cambio de criterio por parte de la autoridad de vigilancia.

Por ello, recomendó realizar un análisis jurídico especializado en contratación, con el fin de determinar si esos aportes pueden estructurarse como mera liberalidad o si se encuentran vinculados directamente a la contraprestación del servicio. Con base en dicho análisis, sugirió ajustar la instrumentación contractual correspondiente.

Auditoría especial de gestión contractual – Contrato de impermeabilización con ECODIA

Seguidamente, el revisor fiscal presentó las conclusiones generales de la auditoría especial de gestión contractual sobre el contrato de impermeabilización suscrito con ECODIA Diseño, Ingeniería y Arquitectura.

En primer lugar, dejó constancia de que la reunión informativa previa que el Consejo de Administración promovió para poner en conocimiento de los copropietarios la



situación del contrato ya venía siendo coordinada desde antes de que surgieran otros comunicados o carteleras, y que ello era de su conocimiento. Indicó que la intención del Consejo y de la administración era buscar un mecanismo para informar a la comunidad sobre lo que estaba ocurriendo.

Manifestó que, desde la Revisoría Fiscal, también solicitó que se pusiera a disposición de la comunidad un repositorio digital con toda la información contractual, y que se realizara una sesión informativa para que los propietarios pudieran conocer el caso en detalle.

No obstante, señaló que la reunión finalmente terminó siendo un escenario confrontativo, en el que no se podía adoptar ninguna decisión de fondo. En ese contexto, explicó que ello también sirve para justificar que no se hubiera convocado una asamblea extraordinaria, pues el artículo 39 de la Ley 675 dispone que estas solo deben realizarse cuando existan decisiones urgentes o imprevistas que efectivamente sea necesario adoptar. A juicio del revisor fiscal, en ese momento no existía una decisión concreta que justificara el gasto adicional de otra asamblea, que habría implicado duplicar costos, estimados aproximadamente en \$11.000.000.

Manifestó que tanto la administración como la revisoría fiscal tienen también la responsabilidad de cuidar los recursos de la copropiedad, razón por la cual consideró justificado no duplicar ese gasto en una asamblea extraordinaria en ese momento.

El revisor fiscal aclaró que el análisis técnico y financiero detallado de la ejecución de la obra corresponde exclusivamente a la interventoría BRA Arquitectura Integral o Conceptual, cuyos informes reposan en el expediente contractual y constituyen el soporte técnico de muchas de las observaciones formuladas dentro del proceso.

Explicó que menciona este punto porque, según indicó, durante el desarrollo del conflicto llegó incluso a recibir amenazas de ser demandado por el resultado de la obra, situación que consideró importante contextualizar en cuanto al alcance de sus funciones.

El revisor fiscal continuó indicando que, con base en los documentos revisados, la administración actuó con diligencia al constituir el expediente contractual, promover instancias de conciliación ante juez de paz e iniciar formalmente la reclamación ante las aseguradoras para la ejecución de las pólizas. De igual manera, manifestó que el Consejo de Administración realizó seguimiento activo y continuo a la situación, lo cual, según dijo, puede verificarse en las actas respectivas.

No obstante, señaló dos aspectos de mejora:

1. La administración no verificó oportunamente la certificación de trabajo en alturas del representante legal de la firma interventora, señor Jorge Andrés Roa, situación que, según explicó, fue posteriormente subsanada.
2. El Consejo de Administración autorizó el corte de obra No. 1, pese a la recomendación expresa de no pago emitida por la interventoría, decisión que,



aunque adoptada de buena fe, generó el primer desbalance entre recursos girados y ejecución efectivamente verificada.

A pesar de lo anterior, el revisor fiscal enfatizó que ello no desvirtúa el hecho central, consistente en el incumplimiento contractual de ECODIA S.A.S., el cual, según expresó, se encuentra debidamente documentado por la interventoría.

Desde la perspectiva de la Revisoría Fiscal, indicó que lo relevante es que, al momento del segundo pago, la copropiedad había girado aproximadamente el 46,48% del valor del contrato, mientras que el avance real certificado era de apenas 27,73%, lo que generó una exposición patrimonial que, según afirmó, se encuentra detallada en los informes de interventoría compartidos con la comunidad en la carpeta digital.

Añadió que el tercer corte de obra no fue pagado, y que la Revisoría Fiscal valora positivamente esta decisión como una medida de control.

En relación con el contrato de impermeabilización, el revisor fiscal formuló las siguientes recomendaciones:

- Que ningún corte de obra futuro sea aprobado sin el aval formal y escrito de la interventoría, atendiendo sus recomendaciones de pago o no pago con la debida motivación contractual.
- Continuar y asegurar el trámite de reclamación ante las aseguradoras, gestión que, según indicó, ya fue iniciada.
- Adelantar las acciones jurídicas necesarias para la recuperación de recursos, en caso de determinarse impactos adicionales.
- Establecer como práctica permanente el reporte escrito a la Revisoría Fiscal de las decisiones contractuales relevantes, con el fin de facilitar el ejercicio oportuno de la fiscalización independiente.

El revisor fiscal precisó que el informe presentado por la administración se suscribe por separado y no hace parte de los estados financieros que son objeto directo de auditoría por parte de la Revisoría Fiscal.

Informó igualmente que, a la fecha, las cuentas bancarias de la copropiedad no presentan embargos.

Asimismo, señaló que, dado que la copropiedad no tiene personal contratado directamente, no le corresponde efectuar pagos directos de parafiscales. No obstante, indicó que sí verificó la existencia de controles para hacer seguimiento al cumplimiento por parte de los contratistas en materia de seguridad social integral y parafiscales.

También resaltó que los hallazgos expuestos en el dictamen no fueron los únicos detectados durante el año, sino que se suman a otros identificados en informes



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

previos de Revisoría Fiscal, frente a los cuales se realizaron observaciones y seguimientos a la administración para su implementación o corrección.

El revisor fiscal indicó que, como resultado de sus informes, durante el año se adelantaron diversas mejoras, entre ellas:

- La estandarización de informes conforme a la norma técnica sectorial.
- La implementación del código de conducta de la NTS 605, relacionado con la ética del administrador en propiedad horizontal.
- El inicio del censo de mascotas y el seguimiento de pólizas para caninos potencialmente peligrosos, en aplicación del Decreto 380 del Ministerio de Defensa.
- La implementación de un plan de trabajo conforme a la norma técnica sectorial.
- La implementación de bitácoras y planes de mantenimiento.
- La adopción del programa de prevención y protección contra caídas en alturas, que antes constituía un incumplimiento normativo.
- Actualizaciones a las políticas NIIF, conforme a las últimas orientaciones técnicas.
- La formalización del régimen de protección de datos personales, que antes no se encontraba completo.
- Medidas de gobernanza y transparencia, entre ellas la garantía del derecho de inspección sobre la documentación del contrato con ECODIA y la realización de la sesión informativa con la comunidad.

Finalmente, informó que, durante el periodo, la Revisoría Fiscal emitió 12 informes, evaluó 544 aspectos, revisó 642 soportes y formuló 135 observaciones, además de remitir boletines de actualización normativa y participar en tres eventos de capacitación, en cumplimiento de su deber legal de actualización profesional.

Con ello, dio por finalizado el informe de Revisoría Fiscal.

Pablo Rodríguez, identificado como propietario del apartamento 5-502, quien preguntó si, en ese orden de ideas, los estados financieros debían entenderse como aprobables con salvedad.

Frente a ello, el revisor fiscal respondió afirmativamente, indicando que la salvedad recae únicamente sobre el rubro de propiedad, planta y equipo, y que la aprobación debería hacerse con ese alcance y, de ser posible, con compromiso expreso de subsanación dentro de un periodo determinado.

Posteriormente intervino el señor **Juan Carlos Lizarazo, identificado como propietario del apartamento 502 de la Torre 13** según la lectura en sala, quien planteó que, si existe incumplimiento por parte de la empresa ECODIA, quisiera saber si sería posible decretar la terminación del contrato por incumplimiento.

El revisor fiscal respondió que él evalúa el caso con base en los documentos puestos a su disposición y en los pronunciamientos técnicos de la interventoría, que es quien debe hacer seguimiento a la parte técnica, financiera y operativa de la obra. Señaló que, con base en esa documentación, el incumplimiento le resulta claro y debidamente soportado, especialmente porque el interventor

DIAN
si entregó la
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

documentación técnica, mientras que parte de la documentación que debía aportar el contratista no reposa en el expediente.

No habiéndose presentado más preguntas, se dejó agotado el punto correspondiente al dictamen de Revisoría Fiscal y se continuó con el siguiente punto del orden del día.

7. Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2025 (Se adjunta haciendo parte integral de esta acta).

A continuación, tomó la palabra la señora Sonia Bolívar, contadora de la copropiedad, quien manifestó estar a cargo de la contabilidad desde hace un par de años.

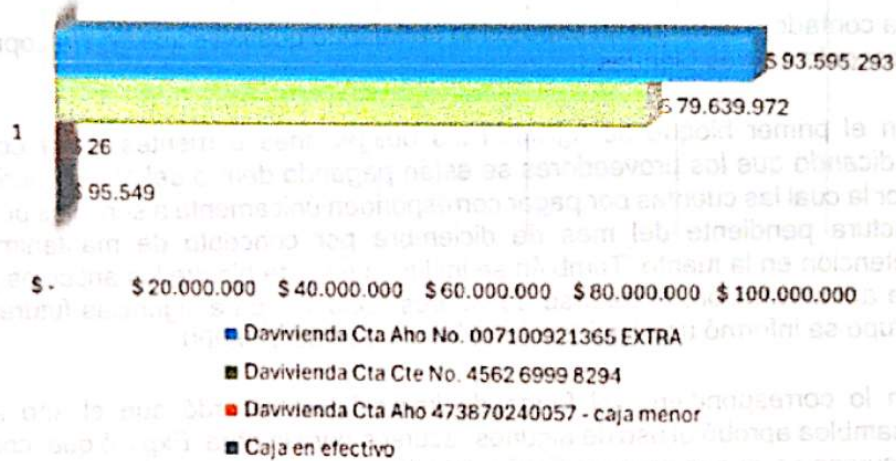
Indicó que presentaría un resumen de las cifras contenidas en los estados financieros que fueron enviados previamente a los correos electrónicos de los copropietarios.

Antes de entrar en las cifras, realizó una precisión frente a la observación formulada por la Revisoría Fiscal sobre propiedad, planta y equipo. Señaló que, si bien contablemente esos activos suelen registrarse en el grupo correspondiente a activos fijos, en el caso de la copropiedad los bienes comunes no son divisibles individualmente entre los copropietarios, razón por la cual, con base en una política contable adoptada desde el año 2018, se han venido reconociendo en cuentas de orden. Añadió que en los estados financieros aparecen identificados como bienes comunes de la copropiedad y propiedad, planta y equipo, y que sus valores están reflejados en la cobertura de la póliza del conjunto.

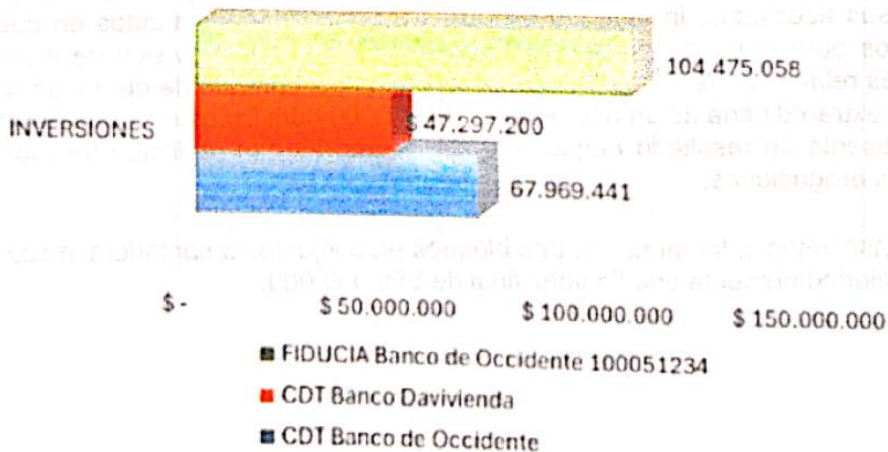


Pontevedra III

Efectivo o Equivalente al Efectivo



Total Efectivo: \$173,330,840



Total Inversiones : \$219,741,699

Entrando en materia, informó que la copropiedad cuenta con recursos distribuidos en diferentes cuentas, precisamente con el fin de generar rendimientos financieros.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



En tal sentido, indicó que en cuentas de ahorro y cuenta corriente la copropiedad tiene un saldo de \$173.330.840.

Asimismo, informó que existen recursos colocados en fiducia y CDT, por un valor de \$219.741.000.

La contadora continuó su exposición señalando que la liquidez de la copropiedad se presenta en tres bloques.

En el primer bloque se agrupan las obligaciones corrientes de la copropiedad, indicando que los proveedores se están pagando dentro del mismo periodo, razón por la cual las cuentas por pagar corresponden únicamente a servicios públicos, una factura pendiente del mes de diciembre por concepto de mantenimiento y la retención en la fuente. También se incluyen en este bloque los anticipos por cuotas de administración, al tratarse de valores recibidos para vigencias futuras. En este grupo se informó una liquidez aproximada de \$65.000.000.

En lo correspondiente al fondo de imprevistos, recordó que el año anterior la asamblea aprobó el uso de algunos recursos para la obra. Explicó que, como dichos recursos se encuentran en CDT y fiducia, aparecen dentro del bloque de bancos, pero en el patrimonio del fondo de imprevistos solo se reflejan \$89.000.000. Señaló que, con el fin de generar mayores rendimientos, no se han hecho traslados a cuenta corriente, sino que se han mantenido en fiducia y CDT. En este bloque indicó una liquidez aproximada de \$83.000.000.

En el tercer bloque se ubican los valores comprometidos para la obra y demás recursos asociados, incluyendo el CDT y los recaudos efectuados en cuenta de ahorros para el pago del proyecto. Allí se encuentra la provisión de la obra, los valores relacionados con cubiertas, la retención del contrato de obra y un saldo de cuota extraordinaria de un año anterior por \$7.000.000. En este bloque informó que se presenta un resultado negativo, dado que no se han realizado traslados para futuras erogaciones.

En consecuencia, tomando los tres bloques en conjunto, la contadora indicó que la copropiedad presenta una liquidez final de \$89.000.000.



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Liquidez Financiera

	OBLIGACIONES				
	2025	2024	Variación \$	Variación %	
Obligaciones	CAJAMENOR EFECT	95.549	0	95.549	100.0%
	CAJAMENOR CTA DAVENEGIA	26	533	-507	-95.1%
	DAVENEGIA CTA CTE No 430299930294	79.639.972	80.374.116	-734.144	-0.9%
	FINANCIEROS Y FONDOS PARA TERCEROS - BvB	401.444	1.308.717	-907.273	-50.4%
	FINANCIEROS Y FONDOS PARA TERCEROS - BvB	-13.953.929	13.953.929	-27.907.858	-2.2%
	(1) Sub total	65.280.175	65.194.762	85.413	0.1%
	FONDO DE IMPREVISTOS				
	2025	2024	Variación \$	Variación %	
Lry	CDT Banco de Occidente	67.909.441	67.909.441	0	0.0%
	FIDUCIA Banco de Occidente 100051234	104.475.058	75.768.960	28.706.098	37.9%
	(*) Intereses CDT a por cobrar- BvB	0	2.370.716	-2.370.716	-100.0%
	EL FONDO DE IMPREVISTOS - BvB	88.434.969	143.739.837	-55.304.868	-38.5%
	(2) Sub total	250.819.468	299.788.954	-48.969.486	-16.3%
	INVERSIONES Y FONDOS O RESERVAS				
	2025	2024	Variación \$	Variación %	
Reservas	Davenegia Cta Aho No. 007-00021305 EXTRA	33.595.293	6.830.918	26.764.375	12.70.2%
	CDT DAVENEGIA	47.297.290	0	47.297.290	100.0%
	EL FONDO DE RESERVAS	47.297.290	0	47.297.290	100.0%
	RENTAS Y DIVIDENDOS Y ADQUISICIÓN DE BIENES MOBILIARIOS	134.882.547	0	134.882.547	100.0%
	RENTAS Y DIVIDENDOS Y ADQUISICIÓN DE BIENES MOBILIARIOS	134.882.547	0	134.882.547	100.0%
	EL FONDO DE RESERVAS - BvB	2.368.019	2.368.019	0	0.0%
	(3) Sub total	312.928.996	114.039.574	198.889.422	173.5%
	TOTAL LIQUIDEZ (1)+(2)+(3)	88.732.458	67.634.347	21.098.111	31.2%

De la cuenta del fondo de imprevistos se debe trasladar lo autorizado por la Asamblea General del año 2025 por \$85.800.000 hacia la cuenta bancaria para el uso del proyecto de cubiertas y adoquines

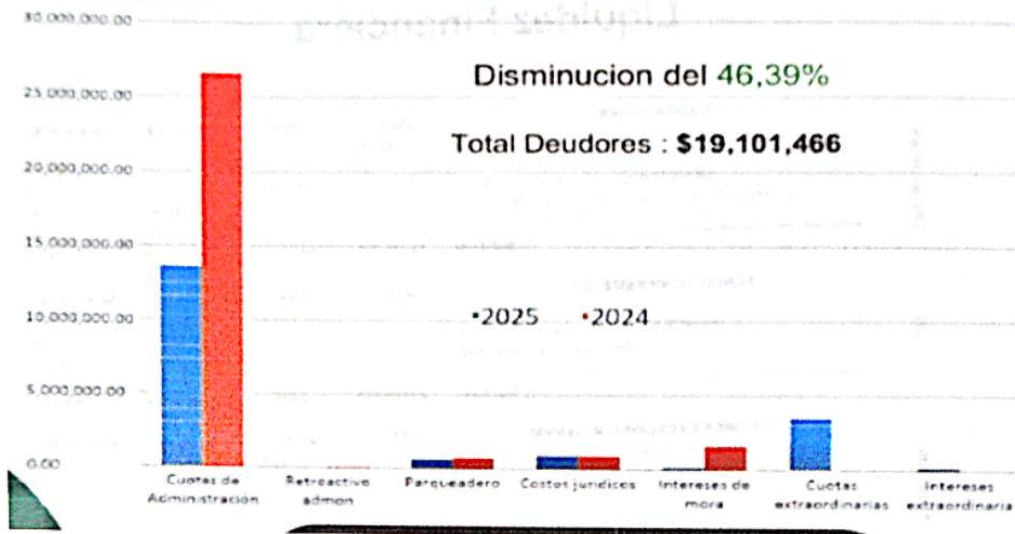
La contadora informó que, tal como ya lo había señalado la administración, la cartera presentó una reducción del 46,39% frente al año 2024. Preciso que hubo una disminución tanto en cuotas de administración como en cobros jurídicos, retroactivos y otros costos asociados.

Se indicó que aún existe un saldo pendiente por recuperar por concepto de cuotas de administración, por valor de \$3.535.700, junto con los intereses correspondientes.

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1 32 260

Deudores



También se informó sobre la existencia de consignaciones por identificar en las dos cuentas de recaudo, tanto de cuota de administración como de cuota extraordinaria. En este sentido, se reportó un valor de \$1.595.000 en una de las cuentas y de \$1.788.300 en la otra. Se explicó que en algunos casos existen referencias que aparentemente corresponden a apartamentos del conjunto, pero cuyos ocupantes o propietarios manifiestan no haber realizado dichos pagos, situación que podría obedecer a equivocaciones de consignación entre distintas etapas de Pontevedra.

La contadora informó que en acreedores comerciales existe un total por pagar de \$10.804.000, valor que corresponde principalmente a servicios públicos, servicios técnicos, otros reintegros y retención en la fuente. Señaló que, en general, se trata de un valor bajo en cuentas por pagar.

En cuanto a los fondos especiales, explicó que allí se encuentra la provisión de obra y el ingreso derivado del reclamo del seguro por el ascensor, que ya había sido mencionado por la administración y la Revisoría Fiscal. Preciso que el valor reconocido asciende a \$48.000.000, menos el deducible, por lo cual en la contabilidad aparece un saldo de \$47.297.000, el cual se encuentra en CDT.

También explicó que, en el año 2024, dicho ingreso se registró como otro ingreso no operacional, mientras que en 2025 se llevó como provisión, razón por la cual no aparece de la misma manera al comparar los resultados de ambos ejercicios.

La contadora señaló que, por concepto de cuota extraordinaria aprobada para el proyecto de cubiertas y adoquines, el valor proyectado ascendía a \$292.000.000. Indicó que existe una cartera pendiente de \$3.535.000, por lo cual el recaudo efectivo alcanzó aproximadamente \$289.000.000, equivalente al 98,79% del total de la cuota extraordinaria.



Añadió que también se cuentan otros valores aprobados, como los recursos provenientes del fondo de imprevistos, por \$85.800.000, y los rendimientos de CDT, por \$2.759.000.

Proyecto Cubiertas y Adoquines

FUENTES	Gasto	%
Cuota extraordinaria cubierta facturado	265.534.000	
Cuota extraordinaria adoquines facturado	227.217.700	
Total cuota extraordinaria facturada	492.751.700	100%
Cartera a diciembre 2005	3.835.700	1,21%
Recaudado	289.261.000	89,79%
Total gastos en 2025 / % gastado sobre el recaudo	743.137.628	84,05%
Saldo por usar (1)	46.123.377	15,95%
Otros ingresos a la provisión:		
Fondo de imprevistos aprobado	85.800.000	
Rendimiento CDT	2.759.175	
Total otros ingresos a la provisión (2)	88.559.175	
TOTAL SALDO DEL PROYECTO EN BANCOS (1+2)	134.682.547	

Con base en ello, manifestó que, descontando el valor ya ejecutado, se cuenta con un saldo de aproximadamente \$134.682.547 por utilizar.

Recordó además que en las revelaciones entregadas previamente a la asamblea se detallaba la ejecución de aproximadamente \$243.137.628, cifra que corresponde a lo efectivamente ejecutado hasta ese momento, incluyendo pagos del contrato, servicios adicionales, la evaluación inicial de términos de referencia y otros conceptos asociados al proyecto.

En cuanto a la ejecución del gasto, la contadora informó que se presentó una sobreejecución en vigilancia, derivada de los cambios regulatorios ocurridos durante el año, así como una no ejecución o ahorro en servicios públicos.

También indicó que en el rubro de mantenimientos hubo sobreejecuciones, particularmente en repuestos de puertas, repuestos de ascensores, repuestos de equipos eléctricos y mantenimiento de zonas comunes.

En el rubro de otros gastos también se presentó una sobreejecución, destacándose principalmente:

- La asamblea del año anterior, que fue más extensa de lo previsto.
- Compra de matas.
- Transportes.
- Gastos por reintegrar de seguro, relacionados con el vehículo mencionado en la asamblea, aunque aclaró que este valor se cruza con el ingreso del respectivo siniestro.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Pontevedra III

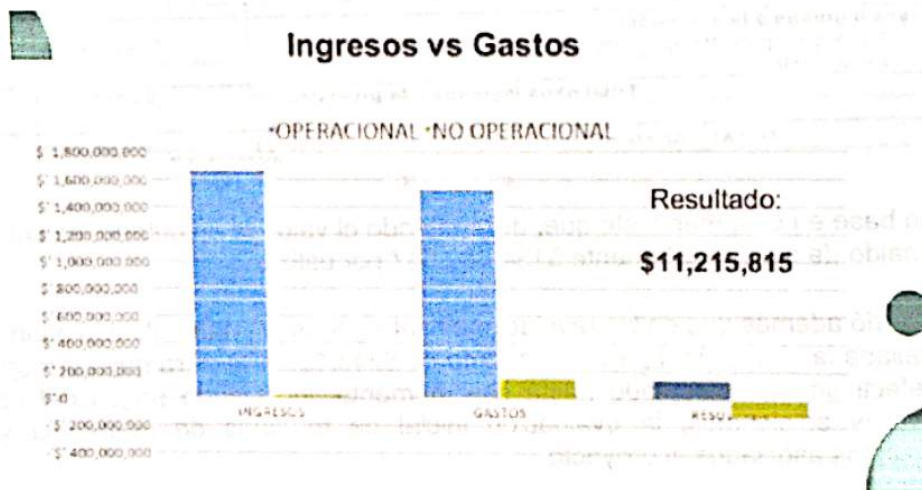
Precisó que la sobreejecución en el rubro de mantenimientos fue de \$9.527.000, y en el rubro de otros gastos de \$4.507.000.

La contadora informó que el 97,05% de la distribución del gasto corresponde a expensas o rubros de administración, siendo el de mayor impacto dentro de los ingresos de la copropiedad.

También indicó que existen ingresos no operacionales, entre ellos:

- Rendimientos financieros por \$6.240.000.
- Uso de zonas comunes, específicamente barbecue y salón social, por \$16.000.000.

Resultado del ejercicio



Finalmente, la contadora informó que, al cierre del ejercicio, la copropiedad presentó un resultado positivo de \$11.215.815, es decir, que durante el año los ingresos fueron superiores a los gastos.

Con ello, dio por terminada su exposición.

En este punto, un asambleísta recordó que el revisor fiscal había solicitado que se definiera una fecha o plazo para subsanar la salvedad relacionada con propiedad, planta y equipo.

Aclaraciones sobre la salvedad de propiedad, planta y equipo

Frente a esa inquietud, la contadora explicó que no se trata simplemente de hacer un registro contable inmediato, sino que sería necesario adelantar un inventario físico, identificar y plaquetear cada elemento de la copropiedad y surtir un proceso técnico que no puede realizarse en un mes, sino que requiere un plazo prudencial.



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Agregó que, conforme a la política contable vigente, los elementos menores a 50 UVT se llevan directamente al gasto de cada año, mientras que los bienes de mayor valor se registran como activo fijo y se deprecian con el tiempo. Señaló que algunos de los últimos bienes adquiridos, como elementos para el gimnasio, sí fueron registrados en la contabilidad, pero actualmente aparecen totalmente depreciados, aunque sigan en uso.

En consecuencia, indicó que la salvedad formulada por el revisor fiscal está soportada en un criterio técnico profesional, pero que la copropiedad también cuenta con una política contable bajo la cual se ha venido manejando el tema de propiedad, planta y equipo.

A continuación, la administración complementó la explicación indicando que, en lo referente a la asegurabilidad, cuando la copropiedad contrata la póliza de áreas comunes se soporta en un avalúo, de modo que, en caso de daño de algún elemento, la aseguradora aplicará la depreciación y el demérito correspondiente, pero los bienes sí se encuentran protegidos dentro del avalúo.

La administración agregó que lo que solicita el revisor fiscal es que se contrate un perito para que valore elementos ya depreciados y se les asigne un valor de referencia, mientras que actualmente estos se manejan en cuentas de orden, conforme a la política explicada por la contadora.

Finalmente, la presidencia preguntó cuál sería la propuesta concreta frente a este ítem. La respuesta de la administración fue que, si la Revisoría Fiscal actual considera pertinente que se contrate un perito y se realice el avalúo de dichos elementos, habría que adelantar esa gestión para dar cumplimiento a la observación formulada.

En relación con la salvedad formulada por la Revisoría Fiscal sobre el reconocimiento de propiedad, planta y equipo, la administración indicó que la ejecución de dicha recomendación implica unos costos y que, en caso de aprobarse los estados financieros con esa salvedad, se adelantaría la gestión correspondiente tan pronto como fuera posible.

Acto seguido, un asambleísta manifestó que, si esa tarea debía desarrollarse, la administración debería presentar un plan de trabajo específico, debidamente estructurado, e informarlo a toda la copropiedad mediante circular, con el fin de que los propietarios pudieran hacer seguimiento a su ejecución. Frente a ello, se aclaró que los estados financieros no se modificarían de manera inmediata y que, en caso de presentarse algún ajuste derivado de ese proceso, este se reflejaría en el periodo siguiente.

Posteriormente intervino el señor William Vega, propietario del apartamento 7301, quien manifestó que la asamblea no debía enredarse en una cuestión que, a su juicio, era sencilla. Señaló que el hallazgo del revisor fiscal consistía en realizar un inventario de equipos como los del gimnasio, sillas y otros bienes que ya pasaron por los estados financieros y que actualmente se encuentran depreciados. En



Pontevdralll

consecuencia, consideró que no se justifica incurrir en un costo adicional para avaluar bienes que están a la vista y que son fácilmente identificables. Por ello, solicitó respetuosamente a la asamblea que se votaran los estados financieros tal como habían sido presentados.

A continuación, la sra Audry Mendoza del Consejo de Administración, se indicó que internamente ya se había hecho esa misma apreciación y que precisamente ese fue uno de los puntos de desacuerdo con el revisor fiscal. Se señaló que, desde esa óptica, tampoco se consideraba justificado hacer un gasto adicional en un perito para valorar activos que ya están depreciados, especialmente si se trata de bienes cuyo valor no supera los dos millones de pesos, como se estaba comentando en la discusión.

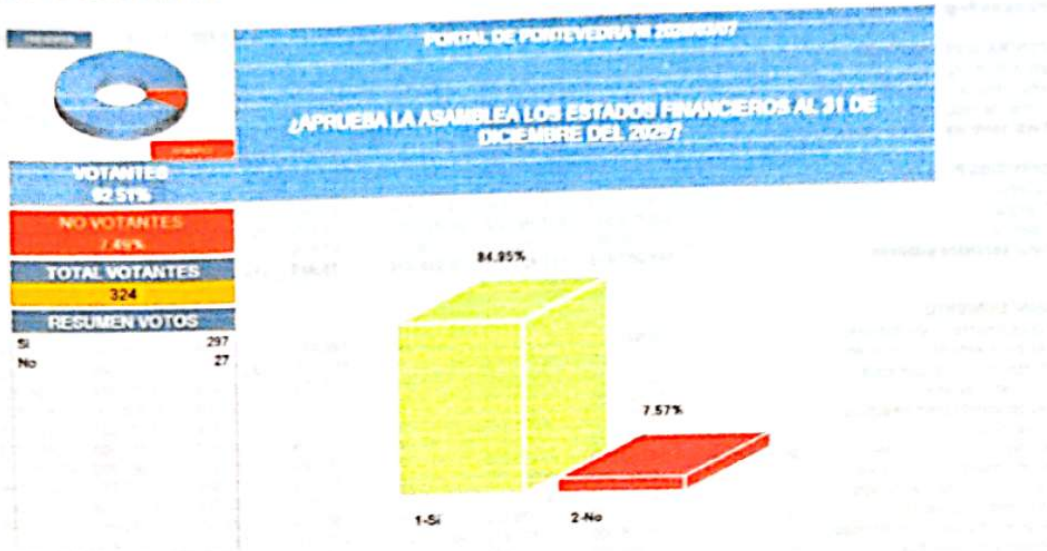
Frente a ello, el revisor fiscal hizo una aclaración. Indicó que la asamblea sí podía aprobar los estados financieros y que él comprendía la postura expresada tanto por integrantes del Consejo como por la administración; sin embargo, precisó que su obligación no es discutir con las personas, sino conceptuar conforme a la norma, específicamente conforme al Decreto 2420 de 2015, anexo 3, el cual, según señaló, establece que esos bienes deben reconocerse. Explicó además que, para apoyar esa labor, remitió previamente un manual sobre la forma de subsanar el hallazgo.

El revisor fiscal aclaró que no es obligatorio contratar a un tercero o a un perito para adelantar ese reconocimiento, pues la misma copropiedad podría hacerlo directamente. No obstante, advirtió que, en ese caso, se debe actuar con rigor técnico al momento de asignar valores y reconocer lo que corresponda conforme a la norma. Enfatizó también que debe tenerse especial cuidado con el concepto de materialidad, pues en propiedad horizontal suele afirmarse que ciertos bienes son inmateriales de manera aislada —por ejemplo, una impresora, un computador o un equipo de pesas—, cuando en realidad la contabilidad también exige analizar las partidas en conjunto. Señaló que, si la copropiedad decide no reconocer esos bienes, entonces debe dejar formalmente establecido un criterio y un monto que sustente por qué no se ajusta a la norma ni a los principios contables. Concluyó reiterando que su dictamen fue emitido con base en la norma y no en una apreciación personal.

Luego de esta aclaración, la presidencia de la asamblea señaló que, para dar celeridad al tema, la administración debía presentar esa propuesta de plan de trabajo, y que sería el próximo Consejo de Administración quien debería evaluarla e informar a toda la comunidad, mediante comunicado, cuál sería la decisión adoptada frente a la ejecución de dicha recomendación.

SE SOMETE A VOTACIÓN.

Libro Acta Asamblea General de Copropietarios



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 84.95% de coeficiente de copropiedad

8. Aprobación del Proyecto de presupuesto para el año 2026

Acto seguido, la presidencia cedió el uso de la palabra a la contadora para la presentación del proyecto de presupuesto del año 2026.

La contadora informó que el presupuesto ya había sido remitido previamente dentro del paquete de información enviado a los copropietarios y que, en esta oportunidad, se presentaría un resumen general. Señaló que el incremento aplicado en enero fue del 14% y que la proyección presupuestal planteada consistía en mantener ese mismo porcentaje, ajustando varios factores. No obstante, aclaró que para lograrlo se está contemplando un punto fundamental: tomar recursos de excedentes de ejercicios anteriores con el fin de nivelar el presupuesto y evitar que la cuota de administración se incremente más allá de ese porcentaje.

CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE PONTEVEDRA III
PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT. 900.932.392-5
PRESUPUESTO 2026

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL OPERACIONAL

INGRESOS OPERACIONALES	2025				2026			
	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado
Cuotas de administración	1.674.276.242	1.674.168.000	108.242	99,99%	159.046.900	1.908.562.800	234.394.800	14,00%
Fondo restringido de préstamos	-16.742.752	-16.742.750	-2	100,00%	-1.660.324	-19.923.867	-3.161.127	19,00%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	1.657.533.490	1.657.425.240	108.240	99,99%	157.386.576	1.888.638.933	231.213.673	12,96%

GASTOS OPERACIONALES	2025				2026			
	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado
HONORARIOS								
Revisor fiscal	18.878.719	18.604.694	274.025	98,55%	1.705.400	20.465.163	1.860.469	10,00%
Administración	98.061.396	98.061.438	-42	100,00%	9.415.667	113.000.000	14.609.492	14,88%
Contador	18.878.719	18.878.724	-5	100,00%	1.730.500	20.766.596	1.887.872	10,03%
Asesor jurídico	2.000.000	0	2.000.000	n.c	0	0	0	0,00%
Total honorarios	138.118.834	136.844.826	2.274.008	98,35%	12.852.567	154.231.759	18.356.933	13,54%

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Póliza de Seguros Áreas Comunes	120.373.394	120.373.394	-0	100,00%	10.849.428	130.193.140	9.819.746	8,16%
CONTRATO DE SERVICIOS								
Servicio de Vigilancia	706.022.573	714.857.174	-8.834.601	101,25%	76.250.000	915.000.000	200.142.826	28,00%
Asso general	174.302.340	173.271.190	1.031.150	99,41%	16.937.302	203.247.624	29.976.434	17,30%
Fronte de seguridade	52.275.761	53.271.450	-995.689	101,90%	5.637.895	67.654.742	14.393.292	27,00%
Total contratos de servicios	932.600.674	941.399.814	-8.799.140	100,94%	98.826.197	1.185.902.366	244.502.661	25,97%
SERVICIOS PUBLICOS								
Acueducto	8.253.257	7.242.630	1.010.627	87,76%	650.635	7.807.620	564.930	7,80%
Energía	149.913.517	112.106.650	37.726.857	74,83%	10.096.481	121.157.775	8.971.115	8,00%
Telefono	3.140.841	3.062.831	78.010	97,52%	275.144	3.301.732	238.901	7,60%
Total servicios públicos	161.307.615	122.492.181	38.815.434	75,94%	11.022.261	132.267.127	9.774.946	7,56%
MANTENIMIENTO								
Mantenimiento zonas comunes	15.941.761	23.343.710	-7.401.949	146,43%	1.500.000	18.000.000	-5.343.710	-22,89%
Mantenimiento de ascensores	36.681.222	36.681.216	6	100,00%	3.212.663	39.551.958	1.870.742	5,10%
Mantenimiento tanque agua	2.799.999	1.666.000	1.133.999	59,50%	145.914	1.750.966	84.966	5,10%
Repuestos ascensor	22.547.700	29.029.430	-6.482.230	128,75%	2.500.000	30.000.000	570.070	3,34%
Mantenimiento planta eléctrica	4.720.379	2.394.336	2.326.043	50,72%	209.704	2.516.447	122.111	5,10%
Combustible planta	846.439	0	846.439	0,00%	41.667	500.000	500.000	0,00%
Mantenimiento equipos electrónicos -preventivo	14.280.000	15.192.730	-912.730	106,39%	665.317	7.983.800	-7.208.930	-47,45%
Mantenimiento sistema hidráulico	9.262.000	8.201.856	1.060.144	88,36%	718.346	8.620.151	418.295	5,10%
servicio y manejo pagina web	5.783.900	6.082.429	-298.529	105,16%	532.719	6.392.633	310.204	5,10%
Mantenimiento puertas	0	228.600	-228.600	100,00%	20.039	240.468	11.668	5,10%
Repuestos equipos electrónicos	1.725.000	7.197.470	-5.472.470	417,24%	599.789	7.197.470	0	0,00%
Repuestos hidráulicos	3.686.787	2.431.451	1.255.336	65,95%	212.955	2.556.456	124.004	5,10%
Mantenimiento red contra incendios	3.570.000	2.332.400	1.237.600	65,33%	204.279	2.451.352	119.952	5,10%
Mantenimiento equipo gimnasio	2.360.000	1.595.000	765.000	67,58%	139.695	1.676.345	81.345	5,10%
Certificación ascensores	1.957.550	1.677.900	279.650	85,71%	146.956	1.763.473	85.573	5,10%
Mantenimiento equipo de cómputo	500.000	0	500.000	0,00%	0	0	0	0,00%
Mantenimiento software contable sisco	630.361	630.326	35	99,99%	55.206	662.473	32.147	5,10%
Licencias Microsoft	322.110	457.800	-135.690	142,13%	40.056	481.148	23.348	5,10%
Recarga y mantenimiento extintores (71 unidades)	1.330.748	1.082.305	248.443	81,33%	94.782	1.137.203	55.198	5,10%
Mantenimiento pozos eyect caja aguas negras	3.200.000	2.350.000	850.000	73,44%	205.821	2.468.650	119.850	5,10%
Repuestos gimnasio	2.000.000	3.060.000	-1.060.000	153,00%	194.375	2.332.600	-727.500	-23,77%
Repuestos puertas	1.374.631	4.080.667	-2.706.236	296,87%	357.416	4.288.991	208.124	5,10%
Certificación puertas vehicular	452.200	428.400	23.800	94,74%	37.521	450.248	21.648	5,10%
Elementos eléctricas	2.400.000	1.834.600	565.400	76,44%	160.680	1.928.165	93.565	5,10%
Materiales	5.000.000	5.216.800	-216.800	104,34%	456.905	5.482.657	266.057	5,10%
Dotación equipos y herramientas	5.000.000	1.749.300	3.250.700	34,98%	153.210	1.836.914	89.214	5,10%
Señalización sistema evacuación	4.000.000	2.976.000	1.024.000	74,38%	260.560	3.126.725	151.725	5,10%
Total mantenimiento	152.392.787	161.920.626	-9.527.839	106,25%	12.866.624	154.399.491	-7.521.104	-4,64%
OTROS GASTOS								
Gastos asambleas	9.000.000	11.106.061	-2.106.061	123,40%	966.667	11.600.000	493.939	4,45%
Decoración Halloween y navidad	5.000.000	4.107.200	892.732	83,35%	333.333	4.000.000	-167.268	-4,01%
Eventos	10.000.000	10.278.741	-278.741	102,79%	833.333	10.000.000	-278.741	-2,71%
Elementos de aseo y cafetería	10.024.995	10.656.090	-257.945	97,64%	916.667	11.000.000	333.010	3,12%
Papelaría y fotocopias	1.250.000	1.333.046	-143.046	111,44%	116.667	1.400.000	6.954	0,50%
Transportes	1.000.000	1.440.100	-440.100	144,01%	125.000	1.500.000	59.900	4,16%
Compra plantas y abono jardín	800.000	2.396.162	-1.596.162	299,27%	208.333	2.500.000	113.838	4,77%
SG-SST	4.369.992	3.428.328	941.664	78,45%	141.667	1.700.000	-1.728.328	-50,41%
Total otros gastos	42.344.927	44.856.696	-2.521.769	105,96%	3.641.667	43.700.000	-1.166.696	-2,60%
FINANCIEROS								
Gastos Bancarios	7.170.828	3.306.094	3.864.734	46,10%	289.559	3.474.707	168.612	5,10%
Total gastos financieros	7.170.828	3.306.094	3.864.734	46,10%	289.559	3.474.707	168.612	5,10%
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	150.684.862	146.993.300	3.691.562	97,55%	14.072.159	168.865.903	21.872.603	14,28%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	1.704.993.921	1.677.196.932	27.796.989	98,37%	164.419.541	1.973.034.493	295.937.561	17,64%
DÉFICIT DEL PRESENTE EJERCICIO OPERACIONAL	-47.400.441	-19.771.692	-27.628.749	41,80%	-7.032.868	-64.395.580	-64.623.888	92,85%

EJECUCION PRESUPUESTAL NO OPERACIONAL

INGRESOS NO OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado
Intereses por mora	0	6.514.100	-6.514.100	n.c.	0	0	-6.514.100	-100,00%
Parqueaderos	7.513.149	4.560.000	2.933.149	60,95%	401.192	4.913.580	233.580	5,10%
Rendimientos e intereses	0	85.774	-85.774	n.c.	0	0	-85.774	-100,00%
Uso salón comunal y B&B	12.000.000	16.819.957	-4.819.957	140,17%	1.266.167	15.182.000	-1.637.997	-9,74%
Tarjetas vehiculares	0	731.300	-731.300	n.c.	0	0	-731.300	-100,00%
Uso depósitos	0	2.400.000	-2.400.000	n.c.	200.000	2.400.000	0	0,00%
Consignaciones por identificar no reclamadas	0	846.700	-846.700	n.c.	0	0	-846.700	-100,00%
Otros ingresos	0	2.176.837	-2.176.837	n.c.	0	0	-2.176.837	-100,00%

Libro Acta Asamblea General de Copropietarios



Uso excedentes acumulados	27.947.294	U	27.947.294	n.c.	0.186.667	62.000.000	62.000.000	100,00%
Ajuste a peso	0		2.769	-2.769	n.c.	0	0	-100,00%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	47.460.443	34.187.177	13.273.266	72,00%	7.032.965	84.395.580	80.208.403	146,86%

GASTOS NO OPERACIONALES	Presupuesto	Ejecución	Variación \$	% ejecutado	Mes	Año	Variación \$	% ejecutado
Gastos reintegro seguro zonas comunes	0	1.985.500	-1.985.500	n.c.	0	0	-1.985.500	-100,00%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	0	1.205.100	-1.205.100	n.c.	0	0	-1.205.100	-100,00%
Ajuste a peso	2	9.069	-9.067	n.c.	0	0	-9.069	-100,00%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES	2	3.199.669	-3.199.667	n.c.	0	0	-3.199.669	-100,00%

EXCEDENTE DEL PRESENTE EJERCICIO NO OPERACIONAL	47.460.441	30.987.508	16.472.933	65,29%	7.032.965	84.395.580	83.408.072	172,26%
--	-------------------	-------------------	-------------------	---------------	------------------	-------------------	-------------------	----------------

EXCEDENTE DEL EJERCICIO 2025	1.214.000	1.214.000	100,00%
-------------------------------------	------------------	------------------	----------------

Posteriormente, expuso la estructura general de los gastos por bloques, así:

- Honorarios: incremento del 13,54%, con una participación del 7,82% sobre el valor total del presupuesto.
- Póliza de áreas comunes: incremento del 8,16%, con un impacto del 6,60% sobre el gasto total.
- Contratos de servicios: incremento del 25,97%, con un impacto del 60,11% sobre el total del gasto. En este rubro se precisó que el mayor peso corresponde al tema de vigilancia, tanto interna como del Frente de Seguridad, y que se evaluaron varias alternativas, concluyéndose que lo más conveniente era mantener el mismo esquema actual.
- Servicios públicos: incremento del 7,98%, con un impacto del 6,70% sobre el gasto total, teniendo en cuenta que el año anterior hubo una ejecución inferior a la presupuestada.
- Mantenimientos: decrecimiento del 4,64%, con un impacto del 7,83% sobre el gasto total. Se explicó que este ajuste obedece principalmente al comportamiento del rubro de repuestos, que fue el que llevó al tope la ejecución del año anterior.
- Otros gastos: decrecimiento del 6,73%, con un impacto del 2,21% frente al gasto total.
- Gastos financieros: incremento del 5,1%, con un impacto del 0,18% sobre el gasto total.
- Descuento por pronto pago: incremento del 14,88%, con un impacto del 8,56% sobre el gasto total.
- Gastos de ejercicios anteriores: se indicó que en 2025 no se está contemplando este rubro, a diferencia del año anterior, cuando se presentó un valor de \$1.214.000, correspondiente principalmente a descuentos por pronto pago aplicados a consignaciones antiguas que aparecían por identificar y respecto de las cuales se hizo reversión de intereses.

Con base en ello, la contadora explicó la proyección de los ingresos, así:

- Cuotas de administración: incremento del 14%.
- Intereses de mora: no se contemplan en mayor proporción, en atención a que la cartera viene disminuyendo.
- Parqueaderos: ingreso proyectado de \$4.813.000.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Pontevedra III

- Fondo restringido o fondo de imprevistos: valor de \$19.923.000, aclarando que este rubro se toma dentro de la cuota de administración y por eso aparece como un menor valor dentro de la presentación.
- Ingreso no operacional: \$17.582.000, correspondiente principalmente a descuentos por operación.
- Uso de excedentes: se propone tomar \$62.000.000 de los excedentes para nivelar el presupuesto. La contadora advirtió expresamente que, si no se aprueba el uso de esos 62 millones de pesos, la cuota de administración no quedaría en 14% sino en 18%.

Posteriormente, se mostraron algunos ejemplos del impacto de la cuota de administración sobre distintos coeficientes. Se aclaró que solo se estaban presentando tres ítems de referencia, dado que el conjunto maneja varios coeficientes. En ese sentido, se indicó que:

- En el mayor coeficiente, la cuota pasaría de \$740.000 a \$843.600, y aplicando el descuento del 10% quedaría en \$759.200.
- En el coeficiente de menor valor, la cuota pasaría de \$273.000 a \$311.200, y con descuento quedaría en \$280.100.

Abierto el espacio para observaciones, un asambleísta preguntó por qué el rubro de honorarios presenta un incremento del 14,62%, señalando que ese aumento no parece estar indexado ni al salario mínimo ni al IPC, el cual, según manifestó, fue del 5,62%, razón por la cual consideró exagerado ese incremento.

Frente a ello, la contadora respondió que ese porcentaje surge de un promedio entre el salario y el IPC, con el propósito de evitar un impacto aún mayor, teniendo en cuenta que algunos honorarios también están afectados por el costo de la seguridad social. Señaló que esa fue la base utilizada para estructurar esa proyección.

En respuesta a la inquietud planteada sobre los contratos y su forma de actualización, se indicó que dichos contratos no tienen una indexación directa al IPC. Frente a ello, el interviniente observó que, tratándose de contratos de renovación automática, lo normal sería que su incremento se ajustara al IPC.

Posteriormente, otro asambleísta solicitó que se explicara con mayor detalle la composición de los distintos rubros del presupuesto, particularmente en los componentes de administración, seguridad y servicios generales, con el fin de entender mejor cómo quedó estructurada la proyección.

Frente a ello, la contadora indicó que procedería a leer la composición de los rubros, debido a que en la diapositiva los números resultaban demasiado pequeños para su correcta visualización. En ese sentido, informó que en el rubro de honorarios se contemplaron los siguientes incrementos:

- Revisoría fiscal: 10%
- Administración: 14,88%
- Contabilidad: 10%



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Precisó además que en ese rubro no se estaba contemplando el tema de asesoría jurídica.

En cuanto a contratos de servicios, informó que los incrementos proyectados son los siguientes:

- Servicio de vigilancia: 28%
- Aseo general: 17,30%
- Frente de seguridad: 27%

Respecto de los servicios públicos, indicó que se proyectó un incremento aproximado del:

- Acueducto: 7,8%
- Teléfono y energía: 8%

En el rubro de mantenimientos, explicó que la mayoría de los conceptos se proyectaron con base en el IPC, salvo el mantenimiento de zonas comunes, que presenta una excepción por decrecimiento, en atención a la ejecución observada durante el año anterior.

En el rubro de otros gastos diversos, señaló que el gasto de asamblea asciende a \$11.600.000, con un incremento del 4,45% frente al año anterior. Añadió que los demás ítems de este bloque, tales como decoración de Halloween y Navidad, eventos, elementos de aseo, cafetería, papelería, transportes, compra de matas, abono de jardines, sistema de gestión y reintegros de gastos de seguro, no superan el 5% de incremento.

La contadora precisó que, dentro del rubro de honorarios, el mayor impacto corresponde al contrato de administración, con el 14,88%, explicando que ello obedece a que existe una persona de tiempo completo dedicada a la atención de la copropiedad, aun cuando el servicio se preste de manera tercerizada.

Frente a este punto, la administración explicó que, aunque existe una carga prestacional y el salario mínimo tuvo un incremento cercano al 23%, la proyección del contrato de administración no se hizo sobre ese porcentaje, sino sobre un 14%, con el fin de moderar el impacto.

Se indicó que la empresa administradora cuenta con más de una persona prestando servicios casi a diario para atender solicitudes e incidentes de la copropiedad, y que el porcentaje finalmente proyectado se obtuvo como una nivelación entre el incremento salarial y el IPC, buscando que no hubiera un ajuste aún mayor.

Asimismo, se recordó que el presupuesto propuesto incorpora el uso de \$62.000.000 de excedentes de ejercicios anteriores, precisamente para evitar que la cuota de administración se dispare por encima del 14%.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Pontvedrall

La administración reiteró que el rubro de vigilancia se encuentra reglamentado por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada y que el impacto de este servicio en el presupuesto total de la copropiedad es del 66%.

Explicó que, aunque inicialmente se hablaba de un incremento del 28%, el impacto real del ajuste proyectado para 2026 se relaciona con la implementación de la reducción de jornada laboral derivada de la Ley 2101, que reducirá progresivamente la jornada hasta 42 horas semanales, lo que implica un aumento en horas extras. A ello se suma el impacto de la reforma laboral sobre los recargos nocturnos y festivos, que comienzan a generar mayores costos desde horas más tempranas del día.

La administración señaló que, por ello, aunque el incremento puede parecer elevado, en realidad obedece a factores normativos externos que están afectando a todas las copropiedades. Precisó que la decisión tomada con el Consejo de Administración fue no sacrificar la seguridad, ni interna ni externa, y por eso se acudió al uso de excedentes para amortiguar el impacto en la cuota.

A continuación, la sra Audry Mendoza integrante del Consejo de Administración hizo una aclaración adicional, indicando que el contrato de administración ya contemplaba desde su origen un incremento anual atado al salario mínimo.

Explicó que, teniendo en cuenta que el incremento del salario mínimo para el año fue inesperadamente alto, el Consejo acudió a la administración para pedir que revisara dicho ajuste, a pesar de que contractualmente podía incrementarse en un porcentaje cercano al 23,7%. Señaló que, como resultado de esa gestión, se llegó a un acuerdo para limitar el incremento al 14,87% y no al valor máximo originalmente previsto en el contrato.

Posteriormente, una asambleísta preguntó si ese incremento del contrato no correspondía al mes de octubre, teniendo en cuenta que el contrato tendría vencimiento anual. Frente a ello se aclaró que el incremento contractual se aplica cada mes de enero, de acuerdo con el incremento del salario mínimo, y que en octubre aún no se conocía cuál sería ese porcentaje.

Seguidamente intervino el señor Samuel Gutiérrez, residente de la Torre 3, apartamento 802, quien solicitó a la administración revisar cuidadosamente si la empresa de seguridad está cumpliendo realmente con los salarios que debe pagar a sus vigilantes, señalando que, con el incremento proyectado, un vigilante debería estar devengando un ingreso superior a \$2.200.000. Solicitó verificar que no se estén pagando valores inferiores, como por ejemplo \$1.900.000.

A continuación, intervino el señor Jesús Díaz, residente de la Torre 7, apartamento 703, quien preguntó si la cláusula contractual que ata el incremento del contrato de administración al salario mínimo puede ser modificada, teniendo en cuenta la posibilidad de que en el futuro vuelvan a presentarse incrementos significativos.



Pontevedra III

Manifestó también, desde el sentido común y la experiencia cotidiana, que la mayoría de los conceptos del presupuesto parecen haber subido por encima del 10%, mientras que los ingresos de muchas personas no lo han hecho en esa misma proporción, lo que hace difícil asumir aumentos de esa magnitud. En ese sentido, sugirió buscar la forma de que, en adelante, las cuotas no sigan aumentando por encima del 10%.

Frente a ello, la presidencia de la asamblea manifestó estar de acuerdo en que se trata de un tema de negociación contractual que debe quedar como tarea para el próximo Consejo de Administración. Añadió que esa renegociación no solo debería abarcar el contrato de administración, sino también otros contratos relevantes, como el de aseo y el de vigilancia, dado que esos rubros pesan fuertemente dentro del presupuesto.

La presidencia señaló además que los llamados "valores adicionales" o beneficios que entregan las compañías de vigilancia en realidad terminan incorporándose por otra vía dentro del contrato, razón por la cual sería preferible renegociar condiciones de manera más transparente, incluso renunciando a ciertos adicionales si ello permite reducir el valor base del servicio.

El revisor fiscal intervino brevemente para hacer una reflexión, indicando que cuando la comunidad busca reducir costos, debe concentrarse en los rubros que realmente representan el mayor porcentaje del presupuesto, como vigilancia, aseo, mantenimientos y seguros, y no únicamente en los honorarios de los profesionales que acompañan la gestión.

Señaló, a título personal, que como profesional no estaría dispuesto a trabajar por menos del salario mínimo, y mucho menos auditando un presupuesto cercano a \$1.973 millones, y que, si se mira en términos porcentuales, el impacto de los honorarios profesionales sobre el total del presupuesto resulta relativamente menor frente a otros rubros. Aclaró que su comentario lo hacía únicamente como una reflexión profesional.

Finalmente, la contadora indicó que, en efecto, hubo algunos contratos respecto de los cuales sí se evitó un incremento del 10% y se manejaron más cerca del IPC, precisamente por tratarse de servicios profesionales o de prestación de servicios sin dedicación exclusiva.

En cuanto a la prestación de servicios del revisor fiscal, indicó que, efectivamente, este había solicitado un ajuste, pero en ese punto la transcripción se interrumpe, por lo cual la continuación del debate sobre el presupuesto 2026 seguirá en la siguiente parte.

En continuación de la explicación sobre la estructura del presupuesto, la administración precisó que, si bien algunos contratos habrían podido incrementarse hasta en un 23%, en el caso de la Revisoría Fiscal y de la contabilidad se logró acordar un incremento del 10%, por considerar que ese era el nivel máximo que la copropiedad podía asumir razonablemente. Asimismo, se indicó que hubo otros



Pontevedralll

contratos respecto de los cuales incluso se optó por postergar ciertas recurrencias mensuales, al no considerarse indispensable mantenerlas con la periodicidad anterior, lo cual permitió reducir parcialmente el impacto del presupuesto.

No obstante, la administración aclaró que el rubro en el que no se quiso sacrificar cobertura ni reducir el esquema fue el de seguridad, por considerarlo directamente relacionado con la integridad y calidad humana de quienes habitan la copropiedad. Se reiteró que ese es, además, un servicio sometido a regulación y tarifas fijadas por la autoridad competente, razón por la cual no resulta fácilmente negociable.

Intervino la señora Diana Aldana, residente de la Torre 3, apartamento 1002, quien manifestó que, si bien las tarifas de vigilancia están reguladas y además se han visto impactadas por la reforma laboral, también podrían explorarse alternativas tecnológicas, como el aumento de cámaras o la implementación de otros sistemas, que eventualmente permitieran reducir uno o dos vigilantes sin afectar la seguridad general del conjunto.

Frente a ello, el sr Fredy Cepeda le respondió que efectivamente algunas empresas han optado por reducir personal apoyándose en tecnología, pero que ello implica una inversión considerable.

En relación con lo anterior, se informó que personalmente ya se encontraban programadas visitas técnicas para la semana siguiente, con el fin de revisar propuestas de vigilancia apoyada en inteligencia artificial. Se indicó que, en experiencias laborales previas, este tipo de proyectos ha permitido reducir personal dentro del esquema de seguridad, aunque la inversión inicial puede ser alta. Se explicó que, para poder reducir uno o dos funcionarios del esquema actual, la inversión requerida puede superar los \$100.000.000, por lo cual ello tendría que tratarse como un proyecto específico. No obstante, se señaló que la idea es recorrer varios proveedores y analizar qué soluciones se ajustan mejor a las necesidades de la copropiedad, siendo este uno de los proyectos que se tienen contemplados dentro del Consejo de Administración.

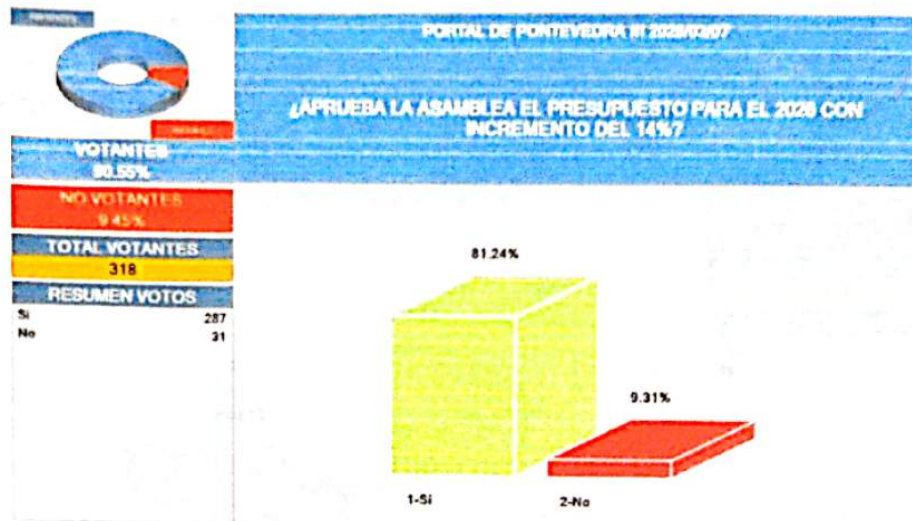
Ante ello, se manifestó desde la asamblea que, con los valores tan altos del contrato de vigilancia, una inversión de ese tipo podría recuperarse en menos de un año.

No presentándose más observaciones sobre este punto, la presidencia preguntó si había alguna otra observación con respecto al presupuesto.

SE SOMETE A VOTACIÓN

Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Portal de
Pontevedra III



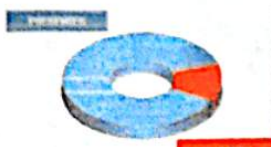
Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 81.24% de coeficiente de copropiedad.

Antes del cierre definitivo, intervino el señor Cristian, quien solicitó una aclaración práctica sobre el significado de esa aprobación. Indicó que la inquietud de varios asistentes consistía en entender si dicha medida implicaba una reducción real de la cuota de administración o si, por el contrario, esos recursos se estarían utilizando ahora y luego podrían hacer falta más adelante, por ejemplo, para temas relacionados con la impermeabilización.

Frente a ello, la presidencia explicó que, en términos prácticos, lo que se estaba proponiendo era utilizar parte de los excedentes acumulados de años anteriores, y no la totalidad, para que la cuota de administración de este año aumentara solamente el 14%. Preciso que, de no aprobarse esa utilización de excedentes, la cuota no subiría el 14%, sino el 18%, lo que además implicaría un cobro retroactivo adicional del 4% en la cuota de administración.

En ese orden de ideas, la presidencia explicó que la finalidad de utilizar esos \$62.000.000 era amortiguar el incremento que necesariamente debía presentarse en la cuota de administración.

SE SOMETE A VOTACIÓN.



PORTAL DE PONTEVEDRA III 2025/02/07

APRUEBA LA UTILIZACION DE \$82.000.000 DE LOS EJERCICIOS ANTERIORES PARA NIVELAR EL PRESUPUESTO DEL 2026

VOTANTES	
86.80%	
NO VOTANTES	
13.20%	
TOTAL VOTANTES	
304	
RESUMEN VOTOS	
Si	227
No	77



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 65.17% de coeficiente de copropiedad

9. Presentación de propuestas para instalación de cargadores para carros eléctricos.

La presidencia indicó que el siguiente punto del orden del día correspondía a la presentación sobre la instalación de cargadores eléctricos, y cedió el uso de la palabra a la administración para explicar el proyecto o planteamiento existente.

La administración informó que, dado el crecimiento progresivo de la demanda de vehículos eléctricos, ha empezado a surgir en la copropiedad la necesidad de regular e implementar adecuadamente este tipo de instalaciones. Señaló que, aunque los parqueaderos son bienes privados y los propietarios podrían considerar que están en libertad de instalar los cargadores, la Ley 675 obliga a la administración a reglamentar estas instalaciones, en armonía con la Ley 1964 de 2019.

Asimismo, se indicó que en el año 2025 el Ministerio de Vivienda se pronunció sobre el tema de cargadores eléctricos, y que dentro de la normatividad aplicable resulta particularmente relevante el cumplimiento de la NTC 2050 sobre instalaciones eléctricas.

La administración explicó que la copropiedad, por tratarse de una instalación de varios años de antigüedad, debe contar con un concepto RETIE, y que no basta con que el proveedor del vehículo llegue e instale un cargador en un parqueadero, pues deben verificarse las condiciones eléctricas reales del conjunto. Señaló que un cargador tipo dos puede demandar aproximadamente 7 kilovatios, mientras que la carga promedio disponible por apartamento está alrededor de 5 kilovatios, dado que en el conjunto predominan las instalaciones monofásicas. Se aclaró expresamente que las casas sí cuentan con sistema trifásico, pero los apartamentos no.



Pontevedra III

Se indicó que, en caso de que un propietario quiera instalar un cargador, tendría que solicitar ajuste de carga. Además, si la instalación requiere cruzar por zonas comunes, perforar o intervenir infraestructura común, también necesitaría una autorización o licencia correspondiente.

Por ello, la administración enfatizó que se requiere un estudio especializado que permita revisar la norma RETIE, evaluar las condiciones de carga actual del conjunto y determinar cómo podría reglamentarse e implementarse adecuadamente la instalación de cargadores. Se recordó que la norma RETIE fue actualizada aproximadamente hace uno o dos años, por lo cual las instalaciones de la copropiedad podrían requerir revisión o actualización.

También se informó que actualmente ya existen entre cinco y seis cargadores instalados en la copropiedad. Frente a ello, la administración planteó la necesidad de prever qué ocurrirá si en el futuro ya no son cinco o seis, sino diez, veinte o treinta cargadores, pues en ese escenario la carga general del transformador podría verse afectada, obligando eventualmente a la copropiedad a contratar más capacidad eléctrica.

La administración explicó que, por esa razón, lo que se busca en este punto no es autorizar directamente instalaciones masivas, sino dejar constancia de que el tema fue tratado por la asamblea y que se autorice la contratación de un profesional o estudio que revise técnicamente el asunto, evalúe la norma RETIE y determine cómo debería manejarse en adelante este tema. También se dejó constancia de que este punto eventualmente deberá formar parte de una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, en atención a las actualizaciones normativas pendientes.

La administración aclaró que, si la asamblea no aprueba ese estudio, entonces cada propietario que quiera instalar un cargador tendría que resolver por su cuenta el trámite técnico y jurídico correspondiente, lo cual podría dificultar la gestión uniforme del tema por parte de la administración.

Intervino el señor Jesús Díaz, residente de la Torre 7, apartamento 703, quien manifestó que, desde su desconocimiento técnico, había entendido que actualmente ya existen cinco o seis instalaciones de cargadores eléctricos dentro de la copropiedad y preguntó si esas instalaciones ya están impactando la carga general del conjunto.

Frente a ello, la administración respondió que, normalmente, este tipo de instalaciones debe salir directamente del contador del propietario y no de las áreas comunes, y precisó que las instalaciones no pueden tomarse de la energía común de la copropiedad.

En respuesta a la inquietud planteada sobre las instalaciones ya existentes, la administración aclaró que dichos cargadores deben alimentarse directamente desde el contador del respectivo propietario. No obstante, precisó que, aunque individualmente cada instalación salga del medidor privado, la suma de todas las cargas sí puede terminar afectando la capacidad general de la copropiedad.



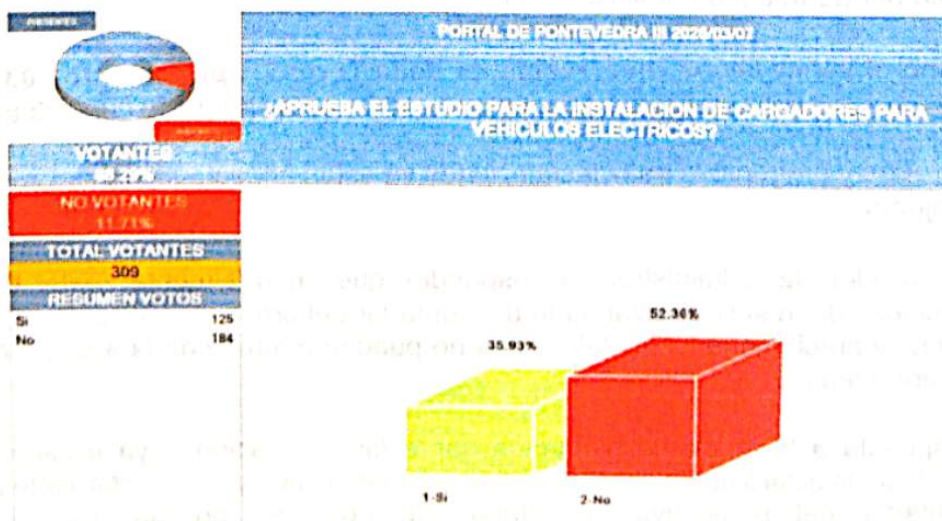
Acto seguido, varios asambleístas solicitaron mayor claridad sobre el alcance de lo que se pretendía aprobar. En particular, se manifestó que no resultaba adecuado votar algo que no se conocía suficientemente, razón por la cual se pidió una explicación más amplia sobre el estudio propuesto, sus alcances, beneficios y posibles implicaciones.

Frente a ello, la presidencia y la administración aclararon que lo que se sometería a aprobación no era la ejecución de obras ni la instalación directa de cargadores, sino la realización de un estudio técnico que permitiera determinar cómo se encuentra actualmente la copropiedad a nivel eléctrico, qué capacidad de carga tiene y qué sería necesario hacer para habilitar, regular y soportar este tipo de instalaciones a futuro.

La presidencia explicó que actualmente la copropiedad tiene asignada una carga eléctrica estándar para este tipo de conjuntos, pero que, con el aumento progresivo del uso de vehículos eléctricos, es probable que esa capacidad resulte insuficiente. Añadió que el eventual incremento de consumo no solo compromete la carga general, sino que exige revisar otros componentes técnicos asociados, como el calibre de los cables, condiciones de las redes y demás elementos propios de la infraestructura eléctrica. En ese sentido, indicó que el objetivo del estudio sería precisamente que un profesional evaluara el estado actual del sistema, el consumo proyectado y las adecuaciones requeridas para una eventual implementación regulada de cargadores.

Con base en ello, la presidencia insistió en que la asamblea solo estaba siendo llamada a decidir si autorizaba o no la elaboración de dicho estudio. Indicó igualmente que, si la comunidad no consideraba necesario adelantarlo, podía votar negativamente.

SE SOMETE A VOTACIÓN





Se aprueba por la opción (2) "No" con un 52.36% de coeficiente de copropiedad

Luego del resultado, la presidencia dejó constancia de que existen solicitudes en curso para aprobación de instalaciones eléctricas de este tipo, razón por la cual advirtió que esos casos deberán revisarse individualmente para determinar si procede o no su autorización y qué efectos podrían tener sobre la copropiedad.

10. Elección de Consejo de Administración

Agotado el punto anterior, la presidencia anunció que se continuaría con la elección del Consejo de Administración.

Antes de abrir formalmente las postulaciones, la presidencia realizó una intervención exhortando a la comunidad a que las personas que se postularan fueran realmente personas comprometidas, serias y dispuestas a aportar a la copropiedad. Manifestó que había hecho parte de varios consejos de administración dentro del conjunto, y que, así como ha conocido consejos muy comprometidos y eficaces, también ha visto otros que solo cumplen mínimamente con sus funciones.

Señaló que la copropiedad atraviesa en ese momento una situación compleja, particularmente por el tema de la obra, y que al próximo Consejo de Administración le corresponderá asumir una labor especialmente exigente. Por ello, pidió expresamente que quienes se postularan lo hicieran con verdadera disposición de trabajo y servicio hacia el conjunto.

Se postularon inicialmente las siguientes personas:

- Wilson Wilches Torres, Torre 6, apartamento 1002.
- Jaqueline Medina, apartamento 6-1201.
- Luz Ángela Garzón, Torre 7, apartamento 1002.

Durante este espacio también se invitó a otras personas a considerar su postulación, entre ellas al señor Pedro Pablo, quien agradeció la invitación, pero manifestó que no deseaba postularse.

En este punto intervino la señora Audrey Mendoza, quien manifestó que agradecía la confianza de quienes la invitaban a continuar, pero expresó que toda la situación vivida durante el periodo había generado múltiples dificultades personales, tensiones y desgaste emocional.

Señaló que cuando una persona entra al Consejo de Administración lo hace por convicción y por querer ayudar a la comunidad y a sí misma como parte de ella, pero que todo lo sucedido alrededor del proceso de la obra, las discusiones y los señalamientos generaron un agotamiento profundo. Indicó que no esperaba agradecimientos, pues su trabajo en el año 2025 lo realizó porque quiso hacerlo y nadie la obligó, pero sí manifestó que toda esta experiencia la llevaba a cuestionarse

hasta qué punto se justifica invertir tanto tiempo personal y familiar en una labor cuyo esfuerzo muchas veces no se percibe.

Añadió que el proceso ha sido demasiado complejo, que incluso generó afectaciones personales y de salud, y que le obligó a dejar de lado su negocio y asuntos propios para dedicarse al Consejo. Por ello, dejó ver su resistencia inicial a continuar.

Seguidamente intervino el señor Arturo Carreño, del apartamento 7202, quien manifestó que entendía lo expresado por la señora Audrey y reconocía que este tipo de cargos no se ejercen para recibir aplausos ni reconocimientos. No obstante, invitó a asumir la situación con responsabilidad, "coger el toro por los cachos" y hacer lo mejor posible frente a las circunstancias que atraviesa la copropiedad.

Acto seguido, el señor Arturo Carreño se postuló formalmente al Consejo de Administración.

Postulación de Cristian Galvis

Posteriormente, desde la mesa se invitó al señor Cristian Galvis a postularse, resaltando que se trata de una persona bien considerada por la comunidad. Inicialmente él agradeció la invitación, pero luego aceptó postularse formalmente, quedando inscrito como:

- Cristian Galvis, apartamento 6104.

Solicitud de continuidad de al menos un consejero anterior

En el desarrollo de este punto, se realizó también una observación en el sentido de que sería conveniente que por lo menos una persona del Consejo saliente continuara, con el fin de garantizar cierta continuidad y facilitar el empalme con el nuevo órgano de administración.

Aceptación de Audry Mendoza para postularse nuevamente

Ante esa necesidad, la señora Audry Mendoza manifestó que, en contra de lo que había venido pensando durante la jornada, aceptaría postularse nuevamente, priorizando la responsabilidad de ayudar a dar solución a las situaciones que enfrenta la copropiedad.

No obstante, señaló expresamente que lo único que pedía a los futuros miembros del Consejo era que realmente trabajaran por construir comunidad y remar todos hacia el mismo lado. Advirtió que no pueden seguir formándose bandos o divisiones internas, porque eso destruye cualquier posibilidad de gestión efectiva.

En esa misma intervención, propuso también a sus compañeros Freddy Cepeda y María Eugenia Celis, resaltando que habían sido muy buenos coequiperos y que



Pontevedra III

con ellos habían contado con un gran apoyo para intentar sacar adelante los temas del conjunto.

En continuación de su intervención, la señora Audry Mendoza manifestó que, aunque lamentablemente las cosas no se dieron como se esperaba durante el periodo que culminaba, consideraba importante reconocer que sus compañeros también habían sido un gran aporte para el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III. En ese sentido, invitó a postularse a quienes, a su juicio, habían acompañado de manera seria y comprometida el trabajo del órgano.

Acto seguido, se postuló el señor Freddy Cepeda, identificado como residente del apartamento 2-402, quien manifestó que, a pesar de las dificultades vividas, como equipo habían realizado múltiples esfuerzos para defender los intereses de la comunidad. No obstante, señaló que también existe un tema de responsabilidad y que, atendiendo la sugerencia formulada en la asamblea, aceptaba postularse nuevamente para apoyar el proceso.

De igual manera, se postuló la señora María Eugenia Celis, identificada como residente del apartamento 7-802.

Con ello, la presidencia indicó que se contaba ya con ocho personas postuladas para integrar el Consejo de Administración. Frente a la observación de algunos asistentes en el sentido de que el número parecía superior al previsto, se aclaró que ello era viable, pues el reglamento contempla miembros principales y suplentes.

La presidencia explicó que, conforme al reglamento de propiedad horizontal, el Consejo está conformado por cinco principales y cinco suplentes. Señaló además que, para agilizar la votación, el procedimiento usual consiste en someter a aprobación la lista completa de postulados y que, posteriormente, en la primera reunión del nuevo Consejo, los elegidos realicen una votación interna para determinar quiénes cumplen los requisitos para actuar como consejeros y, a su vez, quiénes serán principales y quiénes suplentes.

POSTULADOS AL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

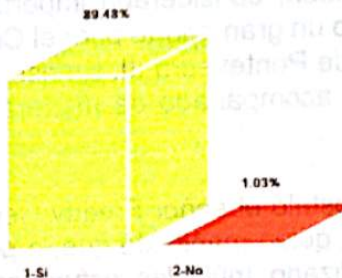
•WILSON	WILCHES	6-1002
•JAQUELINE	MEDINA	6-1201
•LUZ A.	GARZON	7-1002
•ARTURO	CARREÑO	7-202
•CRISTIAN	GALVIS	6-1004
•AUDRY	MENDOZA	3-1101
•FREDY	CEPEDA	2-402
•MARIA E.	CELIS	7-802

SE SOMETE A VOTACION.

DIAN
 Dirección Seccional Impuestos Bogotá
 División de Servicio al Ciudadano
 Registro de Libros de Contabilidad
 1 32.260



PORTAL DE PONTEVEDRA III 2028/03/07
¿APRUEBA LOS POSTULADOS AL CONSEJO DE ADMINISTRACION?



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 89.48% de coeficiente de copropiedad

Acto seguido, intervino el señor Juan Manuel Ríos, propietario del apartamento 3503, quien solicitó al nuevo Consejo de Administración que escuchara el sentir manifestado por la asamblea durante la reunión. Señaló que, a su juicio, el sentimiento general de la comunidad era que se evaluara el cambio de la empresa administradora.

Reconoció que la copropiedad tiene cuentas claras, que no se ha perdido dinero y que la gestión de cartera ha sido positiva; sin embargo, consideró que el ciclo de la administración actual ya había terminado en la copropiedad. En consecuencia, solicitó que el nuevo Consejo evalúe como una de sus primeras tareas el cambio de la empresa administradora.

Frente a ello, la presidencia indicó que esa solicitud ya había sido formulada en varias oportunidades por distintos asambleístas, pero aclaró que dicha decisión debe surtir un proceso y que no podía esperarse que, en un plazo de pocos días o pocas semanas, la empresa administradora ya hubiera sido reemplazada. No obstante, manifestó que el nuevo Consejo asumiría la labor que la asamblea le estaba encomendando y evaluaría ese asunto.

11. Elección de Comité de Convivencia

La presidencia anunció que el siguiente punto correspondía a la elección del Comité de Convivencia y abrió el espacio para postulaciones.

Se postularon inicialmente las siguientes personas:

- Graciela Velázquez, Torre 2- apartamento 203.
- Nancy Villescás, Torre 1- apartamento 803.

Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

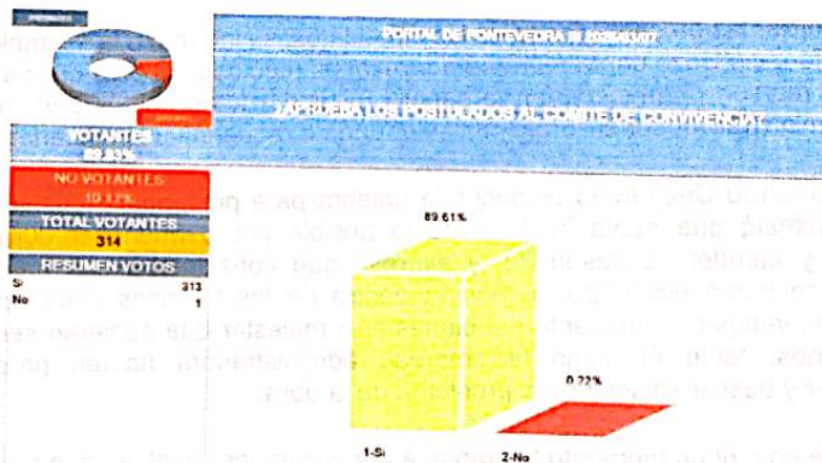


En este punto, la señora Nancy Villescaz solicitó la palabra para hacer un reconocimiento al comité saliente, especialmente a Elizabeth, destacando su valentía y compromiso al haber sostenido prácticamente sola la gestión del comité. La presidencia y otros asistentes respaldaron ese reconocimiento, resaltando el compromiso y el esfuerzo que ello implicó.

POSTULADOS AL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

•	GRACIELA	VELASQUEZ	2	203
•	NANCY	VILLESICAS	1	803
•	MYRIAN	PINZON	1	604
•	NUBIA	REYES	1	501
•	ELIZABETH	REYES	5	504

SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por la opción uno (1) "Si" con un 89.61% de coeficiente de copropiedad

12. Elección de Revisoría Fiscal

A continuación, la presidencia informó que el siguiente punto correspondía a la elección del revisor fiscal para el próximo periodo.

En primer lugar, se consultó si el revisor fiscal actual deseaba postularse nuevamente al cargo, a lo cual respondió afirmativamente.

Seguidamente, se informó que también reposaban hojas de vida de otros aspirantes, así:

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
 División de Servicio al Ciudadano
 Registro de Libros de Contabilidad
 1.32.260



- Nelson Ortiz Ovalle.
- Carlos Arturo Borges Bernal.
- William Cruz Sánchez.

Se preguntó además por la presencia del señor Ricardo Hernández, pero se informó que no se encontraba presente, razón por la cual su hoja de vida quedaba archivada sin presentación en ese momento.

La presidencia pidió entonces a cada uno de los postulados que hiciera una presentación breve de su experiencia, habilidades y razones por las cuales consideraban que debían ser elegidos revisores fiscales de la copropiedad, precisando además que debían tener en cuenta el presupuesto disponible para ese cargo y manifestar si lo aceptaban.

Se consultó si el revisor fiscal actual deseaba iniciar o prefería hacerlo de último. Finalmente se definió que comenzaría uno de los nuevos aspirantes.

Retiro del administrador por motivos de salud

Antes de iniciar las presentaciones de los candidatos, se informó a la asamblea que el señor Mauricio Uriza debía retirarse por razones médicas. La presidencia aclaró que en la reunión permanecerían la señora Elizabeth y las demás personas del equipo administrativo, por si surgía cualquier duda o requerimiento posterior.

El señor Mauricio Uriza tomó entonces la palabra para presentar excusas por su retiro. Manifestó que había hecho todo lo posible por permanecer durante la asamblea y atender su desarrollo, y expresó que consideraba que hasta ese momento se había evacuado la reunión dentro de los términos contemplados. Señaló que, independientemente del bienestar o malestar que pudieran sentir los copropietarios, tanto él como la empresa administradora habían procurado permanecer y buscar soluciones al problema de la obra.

Agregó que en ningún momento la empresa administradora ni él, a título personal, habían querido faltarle al respeto a la comunidad, y pidió disculpas por tener que retirarse. Finalmente explicó que padece una condición de salud, indicando que es paciente renal, motivo por el cual debía retirarse de inmediato.

Presentación de William Cruz Sánchez

A continuación, tomó la palabra el señor William Cruz Sánchez, quien inició su presentación indicando que algunas personas presentes ya lo conocían, pues había acompañado a la copropiedad como revisor fiscal en años anteriores, concretamente durante los años 2023 y 2024.

Manifestó que comparecía nuevamente para presentar su propuesta de servicios como revisor fiscal del conjunto. Se identificó como William Sánchez, socio fundador de la firma Cruz Auditores y Consultores, contador público, especialista en Revisoría



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Fiscal de la Universidad del Rosario, especialista en Derecho Tributario Corporativo de la Universidad Externado de Colombia, y con diplomados en Normas Internacionales de Auditoría y Normas Internacionales de Información Financiera.

En continuación de su presentación, el señor William Cruz Sánchez manifestó que su experiencia profesional se ha fortalecido tanto en la academia como en la práctica diaria. Indicó que se encuentra afiliado a Auditul, Red Global de Conocimiento y Control Interno, hace parte del grupo de ESR Profesionales Asociados, con quienes dicta capacitaciones en control interno aplicado a propiedad horizontal, y que su firma se encuentra vinculada al círculo de afiliados de la Cámara de Comercio de Bogotá.

Señaló que su propuesta de servicios está motivada por tres razones principales:

1. Vocación, al manifestar que ama lo que hace y le gusta trabajar en el sector de propiedad horizontal.
2. Responsabilidad social, entendiendo que su labor debe generar valor agregado a las copropiedades.
3. Dignificación del ejercicio profesional, como principio rector de su gestión.

Explicó que su plan de auditoría no se limita únicamente a la revisión de estados financieros, sino que tiene un alcance más amplio, que comprende auditoría de cumplimiento a la gestión y a las responsabilidades administrativas, revisión de la gestión de cartera, evaluación del cumplimiento de normas técnicas sectoriales para el sector inmobiliario, revisión tributaria y fiscal, seguimiento al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, análisis de pólizas de seguro y, en general, verificación de lo dispuesto en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001 respecto de las funciones de la revisoría fiscal y del objeto social de las copropiedades.

Manifestó que el programa de auditoría que aplica no se enfoca únicamente en detectar errores, sino en identificar oportunidades de mejora y en hacer más eficiente y efectiva la gestión. En ese sentido, explicó que su propuesta de valor consiste en cambiar el concepto de "gasto" por el de "inversión", promoviendo que la administración comprenda la importancia de usar eficaz y eficientemente los recursos y no simplemente ejecutarlos.

Como fortalezas de su propuesta, destacó:

- Rigor y cumplimiento normativo.
- Auditoría con visión prospectiva hacia el futuro.
- Orientación a la valorización de la copropiedad.
- Permanencia promedio de sus clientes por cinco años, lo cual, según indicó, demuestra que sus clientes encuentran valor en el servicio prestado.
- Experiencia comprobada en más de 70 copropiedades.
- Tarjeta profesional sin antecedentes disciplinarios.
- Evaluación independiente de la gestión administrativa con enfoque desde la perspectiva del copropietario.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1 32 260



Pontevédralll

Agregó que Cruz Auditores no es solo una empresa sino una marca registrada ante la Superintendencia de Industria y Comercio, lo que, a su juicio, ratifica el compromiso de la firma con su oficio, con la profesión y con los representados.

Finalmente, solicitó a la asamblea el voto de confianza, manifestando que esperan volver a acompañar a la copropiedad para trabajar articuladamente con la administración, los comités y la comunidad, en favor de una gestión adecuada y de la protección de los recursos comunes.

La presidencia agradeció su intervención y aclaró que la votación del revisor fiscal se realizaría al final, una vez se hubieran presentado todos los candidatos.

Presentación del señor Carlos Arturo Borges Bernal

Posteriormente, tomó la palabra el señor Carlos Arturo Borges Bernal, quien inició saludando a los asambleístas, al Consejo de Administración y a la administración, reconociendo que la asamblea ya se encontraba avanzada y que los asistentes estaban cansados, razón por la cual haría una presentación breve.

Se presentó como contador público egresado de la Universidad Central, con especialización en Alta Gerencia Financiera de la misma universidad. Indicó que cuenta además con un diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera y con certificación en NIIF por IncaEvo, entidad que describió como uno de los centros reguladores en más de 160 países.

Manifestó que actualmente es partner de dos compañías, una denominada Financial Accounting Group y otra Asistencia Integral de Servicios, ambas enfocadas exclusivamente en la prestación de servicios integrales para copropiedades y propiedad horizontal. Explicó que dichas compañías prestan servicios de administración, asesoría jurídica, asesoría financiera, auditoría y acompañamiento legal, entre otros.

En cuanto a su experiencia laboral, señaló que ha trabajado en el sector público, el sector privado y específicamente en el sector de propiedad horizontal. Dentro del sector público mencionó experiencia como profesional especializado y asesor en entidades como:

- Unidad de Restitución de Tierras y Territorios.
- Gobernación de Cundinamarca.
- Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca.
- Acueducto de Bogotá.

En el sector privado mencionó experiencia en empresas como:

- Columbia Natural Resort, multinacional del sector carbón.
- Meljack International, empresa dedicada al comercio internacional.



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Respecto de su experiencia específica como revisor fiscal en propiedad horizontal, indicó que reside en el sector de Colina y que presta servicios en varias copropiedades de esa zona. Entre algunos conjuntos mencionó:

- Conjunto Residencial Pablo VI, de uso mixto y con más de 1.700 unidades.
- Conjunto Residencial Rosetti, en Colina.
- Conjunto Residencial Pratur, conjunto mixto con más de 520 unidades residenciales.
- Conjunto Residencial Vilanova, ubicado detrás del sector comercial Santa Fe.
- Agrupación Palo de Agua, en Cota, compuesta por más de 10 etapas, prestando servicios en tres de ellas.
- Conjunto Residencial Vali, ubicado en Lagos de Córdoba.

Indicó que en varios de estos conjuntos ha acompañado procesos similares a los que actualmente enfrenta Portal de Pontevendra III, especialmente relacionados con fachadas y estructuras.

En cuanto al alcance de su trabajo, explicó que no se limita a una evaluación posterior de los hechos, sino que realiza también una revisión previa a la ejecución de pagos, verificando el cumplimiento de requisitos documentales antes de que la administración los realice.

Señaló que su equipo de trabajo está compuesto por dos personas de apoyo permanente, además de un asesor jurídico especializado en propiedad horizontal y un colega contador público, especialista en alta gerencia financiera, con experiencia en firmas como Deloitte y PricewaterhouseCoopers.

Indicó que, dentro de sus entregables, contempla:

- Informe mensual al Consejo de Administración.
- Recomendaciones derivadas de la auditoría realizada en cada periodo.
- Revisión de contratos, actas, sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, compromisos fiscales, aspectos técnicos y operativos.
- Revisión financiera del patrimonio, reservas, fondo de imprevistos, manual de políticas contables y aprobación de gastos con el ordenador del gasto.
- Informes adicionales requeridos por entes de control.
- Revisión y firma de documentos tributarios.

Finalmente, puso a disposición de la asamblea sus servicios profesionales y agradeció el espacio brindado.

La presidencia agradeció su intervención y concedió a continuación el uso de la palabra al siguiente candidato.

Presentación del señor Nelson Ortiz Ovalle



Acto seguido intervino el señor Nelson Ortiz Ovalle, quien inició agradeciendo a la asamblea la posibilidad de presentar su propuesta laboral, independientemente del resultado de la elección.

Se identificó como contador público egresado de la Universidad Nacional, e indicó que, desde antes de la expedición de la Ley 675 de 2001, tuvo acercamiento académico al régimen de propiedad horizontal, pues, según manifestó, hizo parte de un grupo de exalumnos y profesores que fue invitado al curso relacionado con dicha norma aproximadamente desde 1996, es decir, varios años antes de su promulgación.

Explicó que desde entonces viene trabajando en el sector de propiedad horizontal, inicialmente como contador y revisor fiscal. Añadió que, en el ejercicio de su labor, identificó la necesidad de fortalecer su perfil profesional con un componente jurídico que le permitiera contar con un soporte normativo más sólido para el ejercicio de la revisoría fiscal.

Por tal motivo, indicó que también es abogado, aunque aclaró que no ejercerá ese rol dentro del cargo, sino que utilizará esa formación para fundamentar técnica y normativamente su trabajo, así como para interpretar y conceptuar sobre los asuntos legales que afectan o comprometen a la copropiedad frente a terceros.

Manifestó que, desde esa doble formación como contador y abogado, ha venido desarrollando su experiencia profesional no solo en propiedad horizontal, sino también en fondos, cooperativas y organizaciones no gubernamentales, aunque reiteró que su experiencia más relevante para esta elección se encuentra precisamente en el sector de propiedad horizontal.

el señor Nelson Ortiz Ovalle manifestó que también se ha desempeñado como docente, aspecto que consideró relevante para el ejercicio de la Revisoría Fiscal, en la medida en que esta labor, a su juicio, requiere un enfoque metodológico y pedagógico, con objetivos específicos, generales y una metodología claramente estructurada para su ejecución.

Indicó que ha trabajado durante aproximadamente 20 años como docente en el sector público, y también como docente privado en la Pontificia Universidad Javeriana y en la Universidad de San Buenaventura, en cátedras relacionadas con ciencias económicas.

Señaló además que, en su calidad de contador y abogado, cuenta con especializaciones en control de gestión, revisoría fiscal, auditoría para proyectos de gestión, gerencia de proyectos y conciliación en el campo del derecho, así como en áreas de pedagogía, lo que le ha permitido desempeñarse tanto en el sector público como en el privado.

Manifestó que su experiencia en propiedad horizontal supera los 25 años, abarcando edificios, centros comerciales, conjuntos residenciales y mixtos, en



Pontevedra III

distintos estratos, desde estrato 2 hasta estrato 6, tanto en Bogotá como en municipios cercanos.

Explicó que su metodología de trabajo es puntual y que cuenta con un proyecto de auditoría sistematizado, diseñado específicamente para darle cobertura a todas las áreas que forman parte del plan de revisoría fiscal. Indicó que dicho sistema agiliza y da celeridad a los informes y comunicados que emite.

Añadió que dispone de un equipo de trabajo conformado por digitador y contador profesional de apoyo, aunque aclaró que él realiza personalmente la labor de revisión, acompañado por su equipo, y que no delega completamente la ejecución en terceros.

En cuanto al alcance de su trabajo, indicó que este cubre las áreas:

- Financiera.
- Contable.
- Contractual.
- Tributaria.
- Control interno.
- Operativa.

Destacó especialmente la importancia del enfoque contractual desde su perfil de abogado, pues consideró que esta dimensión permite proteger a la copropiedad de posibles detrimentos patrimoniales y comunicar oportunamente los hallazgos encontrados, evitando llegar a la asamblea sin haber actuado frente a situaciones críticas durante la ejecución de contratos.

También resaltó que la parte tributaria es especialmente relevante, dado que actualmente la propiedad horizontal está bajo observación de la DIAN, por lo que se debe cumplir integralmente con el Estatuto Tributario vigente. En cuanto al control interno, lo definió como la herramienta que garantiza el uso adecuado de los recursos, evitando desviaciones y manejos indebidos.

Finalmente, manifestó que el alcance de la Revisoría Fiscal está fijado por la ley y que su incumplimiento puede generar consecuencias penales, civiles, disciplinarias y contravencionales. Añadió que, además del componente legal, el aspecto más importante de su gestión es el componente social, razón por la cual procura mantener comunicación permanente con los copropietarios, realizar reuniones informativas en mitad del ejercicio y mantenerlos al tanto de lo que sucede en la copropiedad, para que no lleguen a la asamblea desconociendo la situación real.

Concluyó agradeciendo la oportunidad de presentar su propuesta, independientemente del resultado de la elección.

Presentación del actual revisor fiscal, David Villarraga



Pontevedra III

Acto seguido, tomó la palabra el señor David Villarraga, actual revisor fiscal, quien inició su presentación saludando a los copropietarios e identificándose como contador público, Máster en Administración de Empresas y especialista en coaching.

Manifestó que una de las mayores quejas que suele recibir respecto a la gestión de los revisores fiscales es que muchas veces no orientan a la comunidad ni a los órganos de administración cuando se están equivocando, o que, aun estando presentes en las reuniones, no aportan de manera real. Señaló que comprende perfectamente esa percepción y que precisamente su propuesta apunta a cambiar ese enfoque.

Afirmó que el problema no es la figura de la Revisoría Fiscal en sí, sino que en muchos casos esta se ha convertido en un simple trámite, cuando en realidad debería ser la mejor herramienta de control y seguridad para la copropiedad.

Indicó que se ha formado bajo Normas Internacionales de Auditoría y que ha aprendido en cada uno de los lugares donde ha trabajado, incluyendo su paso por firmas internacionales como PricewaterhouseCoopers, Ernst & Young y KPMG, donde auditó multinacionales como Gas Natural, entre otras.

Manifestó que lleva más de 18 años dedicado exclusivamente a esta labor, no solo en revisoría fiscal, sino también en otros trabajos relacionados con control y gestión, incluyendo la escritura de un libro sobre gestión de presupuestos de la administración municipal, en convenio con la Administración Municipal de Mosquera.

Indicó que más de 50 copropiedades lo han reelegido en distintas oportunidades, y que su permanencia máxima con un mismo cliente ha sido de 13 años continuos, lo cual, según señaló, demuestra que su compromiso va más allá del simple requisito legal y que genera valor real para las copropiedades.

Agregó que ha auditado presupuestos individuales de hasta \$13.000 millones anuales en copropiedades de alta complejidad, y mencionó proyectos como La Conciente, Portal de Pontevedra 3, Aitana del Salitre, entre otros, que han confiado en su modelo de trabajo.

Señaló además que lo acompaña el doctor José Rafael Villarraga, contador público y abogado con más de 30 años de experiencia en revisoría fiscal, orientación jurídica a copropiedades y más de 10 diplomados, todos relacionados con propiedad horizontal.

Manifestó que tanto él como el equipo AuditaPH se mantienen en actualización constante mediante Auditoool, plataforma especializada en capacitación para auditores. Añadió que muchas firmas prometen aplicar normas internacionales de auditoría, pero no tienen las herramientas para garantizarlo, mientras que su equipo sí dispone de ellas.



Libro Acta Asamblea General de Copropietarios

Explicó que utilizan un software certificado que garantiza la ejecución de más de 96 pruebas de auditoría, y que sus informes son elaborados con apoyo de inteligencia artificial especializada en propiedad horizontal, mediante dashboards interactivos y reportes comprensibles desde cualquier dispositivo, con lenguaje sencillo y de alto impacto visual.

Señaló que invierten aproximadamente 440 horas ejecutando esas 96 pruebas, y que cada etapa cubre diferentes normas internacionales de auditoría y ciclos operativos de la copropiedad.

Aclaró que todo lo proyectado por su firma queda documentado con compromiso contractual y exhortó a la asamblea a verificar, en las demás propuestas, si realmente existe una metodología escrita que garantice la aplicación efectiva de las NIAS. Indicó que su trabajo se centra en responder tres preguntas: qué se encontró, cuáles son los riesgos y qué hacer al respecto.

Adicionalmente, su propuesta incluye:

- Capacitación personalizada sobre el reglamento, alcances y protocolos de la Revisoría Fiscal.
- Boletines con mejores prácticas y actualizaciones normativas especializadas.
- Trabajo constructivo enfocado en riesgos, sin señalar culpables ni generar divisiones entre los actores de la copropiedad.

Finalmente, manifestó que, si la asamblea se sintió identificada con la gestión que viene desarrollando y con la propuesta presentada, les ofrecía certeza en cada decisión y tranquilidad respecto a la protección del patrimonio común. Invitó a los copropietarios a juzgarlo por resultados y no por comentarios, y expresó su deseo de continuar acompañando a la copropiedad como revisor fiscal.

POSTULADOS PARA REVISORIA FISCAL.

1.	William	Cruz	Sánchez	
2.	Carlos	Arturo	Borges	Bernal
3.	Nelson	Ortiz	Ovalle	
4.	David	Villarraga		Revisor Fiscal Actual

SE SOMETE A VOTACIÓN

DIAN

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



PORTAL DE PONTEVEDRA III 20250007
¿A QUIEN APRUEBA USTED COMO REVISOR FISCAL PARA EL 2026-2027?

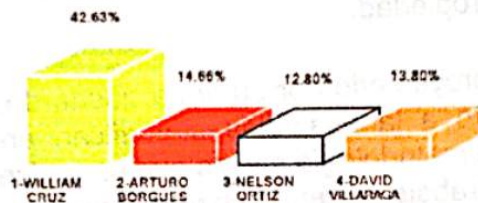
VOTANTES 83.90%

NO VOTANTES 16.10%

TOTAL VOTANTES 292

RESUMEN VOTOS

WILLIAM CRUZ	148
ARTURO BORGUES	51
NELSON ORTIZ	45
DAVID VILLARAGA	48



Se aprueba por la opción uno (1) "WILLIAM CRUZ" con un 42.63% de coeficiente de copropiedad

13.Proposiciones y varios

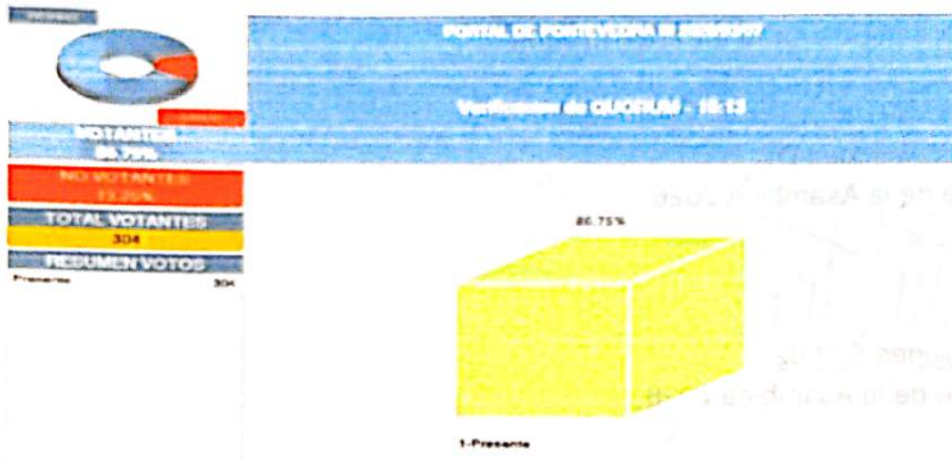
La presidencia indicó que el último punto restante del orden del día correspondía a proposiciones y varios. Sin embargo, al consultar a la asamblea sobre el estado general y la posibilidad de retomar otros temas, no se presentaron nuevas proposiciones sustanciales en ese momento.

También pide la palabra el sr Juan Manuel Rios del 3-503, manifestando al Consejo no olvidar el sentir de la Asamblea del querer cambiar a la administración, ya que si bien es cierto las cuentas están claras la cartera bajo, también es cierto que ya cumplieron su ciclo.

En consecuencia, se anunció que se procedería con la votación de cierre, con el fin de dar por clausurada la Asamblea Ordinaria del año 2026.

Antes de ello, la presidencia agradeció la participación de los asistentes y ofreció disculpas si alguna persona se sintió agredida o incómoda durante el desarrollo de la jornada, señalando que el espacio de la asamblea está previsto precisamente para la deliberación de los asuntos de la copropiedad.

VERIFICACION DE QUORUM



QUORUM PRESENTE DE 86.75%

14.Cierre

Siendo las 3:16 p. m., se dio por clausurada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del año 2026 del Conjunto Residencial Portal de Pontevedra III.

Se deja constancia de que el contenido es fiel a lo manifestado en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA, firma el Comité verificador:

Audry Mendoza 3-1103

Leonardo Rodríguez 6-1101

Manuel Chavez 6-601

Cristian Galvis 6-104

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



En concordancia con lo anterior firman:

Elizabeth Velasquez D.
Secretaria de la Asamblea 2026

Wilson Witches 6-1002
Presidente de la Asamblea 2026