

## ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2025

### DESARROLLO

Siendo las 8:00 p.m. del 13 de marzo, se da inicio a la asamblea general de copropietarios del **UNIDAD RESIDENCIAL URBANIZACION SABATTO** del año 2025, en la cual se somete a votación el orden del día y es aprobado por unanimidad.

Desarrollo del orden del día.

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

El señor Nicolás Rueda administrador siendo las 8:00 p.m. les informa a los copropietarios que se cuenta un quorum suficiente y necesario para dar inicio a la reunión en la segunda convocatoria contado con una participación de 49% de los copropietarios y se procede a dar inicio.

#### 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Continuando con el desarrollo de la Asamblea, el Representante Legal, Sr. Nicolás Rueda Rendón, abordó el segundo punto establecido. Procedió a dar lectura a los diez puntos que conformaban el orden del día propuesto, los cuales habían sido previamente comunicados en la citación oficial y se encuentran detallados en el encabezado de esta acta. Estos puntos incluían desde la verificación del quórum y la elección de dignatarios de la asamblea, hasta la presentación de informes de gestión y financieros, la aprobación del presupuesto, la elección de órganos de administración y convivencia, y finalmente, un espacio para proposiciones y varios. Una vez leídos todos los puntos, el Sr. Rueda Rendón sometió formalmente a consideración de los asistentes el orden del día presentado, indicando que era la propuesta conjunta de la Administración y el Consejo de Administración saliente. Consultó directamente a la Asamblea si existía acuerdo para desarrollar la reunión siguiendo la secuencia de temas propuesta. Ante la pregunta, se solicitó manifestar cualquier desacuerdo para dejar constancia. Al no presentarse objeciones ni propuestas de modificación por parte de ninguno de los asistentes y observando el asentimiento general, se concluyó este punto. Se dejó constancia formal de que el orden del día propuesto fue aprobado por unanimidad por la Asamblea General de Copropietarios.

**Por mayoría se aprueba el orden del día.**

### 3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

**ELECCIÓN DE PRESIDENTE:** El copropietario elegido para Presidente de la Asamblea Ordinaria ejercerá este cargo únicamente el día de celebración de la sesión convocada el 1 de marzo de 2025; donde su función, es la de otorgar la palabra a los miembros de la Asamblea de manera ordenada, evitando desviaciones de temas, procurando en todo momento el orden y el respeto entre los miembros que participan durante la sesión.

Adicionalmente, firmará el Acta como constancia de que todo lo que se planteó en la Asamblea, se encuentre conforme a lo redactado.

#### EN CONCLUSIÓN:

- Será la persona encargada de moderar la Asamblea.
- Administra, lidera el desarrollo de la Asamblea.
- Controla y regula los tiempos de intervenciones de los asambleístas.

Se postula a cargo de presidente el señor **EDISON SALDARRIAGA** del apartamento **1507**. Quien queda elegido como presidente por unanimidad.

**ELECCIÓN DE SECRETARIO:** La función de este rol ostenta la responsabilidad de redactar el Acta de la Asamblea, donde por unanimidad se aprueba la grabación de la misma como soporte del Acta en mención. De no postularse nadie, la Administración queda facultada por la Ley y será la encargada de actuar como Secretario. En este caso queda delegada a la administración por decisión unánime.

#### 4. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.

Son aquellos copropietarios elegidos a integrar el Comité que leerán el Acta redactada por la Administración, verificando que lo asentado en esta cumpla de manera acorde a lo tratado en la reunión. Esta Acta será publicada 20 días calendario después de la Asamblea, en cartelera se informará que el Acta está lista y se enviará a los correos electrónicos de sus propietarios.

Se postulan las siguientes personas para conformar la Comisión Verificadora:

COPROPIETARIO	APTO
1. ADRIANA OSORIO	1509
2. CATALINA PIEDRAHITA	1102
3. DARIO MURILLO	2311

- **Se aprueba por Unanimidad la Comisión Verificadora del Acta.**

#### 5. INFORME DE GETION ADMINISTRATIVO.

El Representante Legal, Sr. Nicolás Rueda Rendón, procedió con la presentación del quinto punto del orden del día: el Informe de Gestión Administrativa correspondiente al año 2024. Indicó que, si bien era su segunda asamblea con la copropiedad, esta era la primera ocasión en que presentaba un informe completo de gestión anual, dado que su incorporación se produjo a finales de 2023. Aclaró que el informe detallado había sido distribuido previamente en formato digital para evitar costos de impresión y por consideraciones ambientales, y que la presentación se centraría en un resumen de los aspectos más relevantes, invitando a los asistentes a seguirlo en sus dispositivos móviles.

Inició expresando un agradecimiento especial al Consejo de Administración saliente, presidido por el Sr. Edison Saldaña, destacando su preparación técnica y compromiso. Resaltó que durante 2024 y principios de 2025 se mantuvieron reuniones mensuales, e incluso extraordinarias (dos veces al mes en algunas ocasiones), para abordar los desafíos de la copropiedad, incluyendo la recepción

de la Torre 3, temas de postventa con la constructora y la puesta a punto general de la unidad residencial. Subrayó que la gestión presentada era un trabajo conjunto con dicho Consejo.

Detalló diversas acciones de mantenimiento y mejora realizadas durante el periodo. Mencionó trabajos de resanes y pintura en puntos específicos de la unidad, utilizando galones de pintura disponibles para retoos, especialmente en los puntos fijos. Una obra relevante fue el enchape de los puntos fijos en los pisos de parqueaderos, completado hasta el piso seis, como mejora estética y funcional. Se informó sobre el cambio de la empresa de aseo durante 2024, contando actualmente con los servicios de Grupo Aseo, y se resaltaron algunas de sus funciones como el uso de hidrolavadora, limpieza de cañuelas, sumideros y mantenimiento de la bomba de calor de la piscina. Se explicó que la piscina utiliza un sistema de filtros de cartucho desechables que requieren limpieza constante y reemplazo periódico, mostrando imágenes del proceso.

En cuanto a jardinería, se indicó que un empleado propio realiza las podas, utilizando una guadañadora prestada sin costo por la empresa de aseo mensualmente. Se mencionaron tareas como fumigación, fertilización y el mantenimiento del jardín vertical de la fachada, considerado un atractivo importante de la copropiedad. Respecto a la seguridad, se confirmó la continuidad de la empresa Clave de Seguridad, aunque se reconoció la necesidad de ajustes debido a problemas con el cumplimiento de las rondas por parte del personal asignado (rondero), asunto que ya fue tratado con los directivos de la empresa de seguridad para tomar acciones pertinentes. Se realizaron también la revisión y mantenimiento del circuito cerrado de televisión (CCTV).

Se abordó el mantenimiento de equipos específicos. Se realizó el mantenimiento del aire acondicionado del coworking, solucionando problemas de enfriamiento reportados por los usuarios. Para el mantenimiento de los equipos del gimnasio, se optó por contratar a Estilo, los fabricantes originales, a pesar de ser más costoso, para asegurar la calidad del servicio en estos activos importantes. Se confirmó la existencia de un contrato de mantenimiento para el gimnasio, destacando su alta utilización y mencionando la gestión de incidencias como la rotura de guayas (cables), para las cuales se tiene un tiempo de atención comprometido con el proveedor de no más de tres días para su reposición, además del mantenimiento mensual preventivo. Otros mantenimientos incluyeron el lavado de los ductos de basura (Shut) y la reparación de humedades en las entradas del gimnasio.

Se reportaron reparaciones puntuales como la instalación de un nuevo vidrio en el domo de la Torre 1, que fue quebrado por un objeto contundente arrojado presuntamente por un niño, y la instalación de reflectores solares en plazoletas de

puntos fijos del piso siete. Se reconoció que la iluminación general de los parqueaderos es un tema deficiente y un proyecto significativo pendiente para el futuro, con planes para instalar sensores en cada lámpara y reemplazar las restantes. No obstante, se realizaron algunas mejoras puntuales en iluminación durante el año, incluyendo la revisión de lámparas de emergencia en escaleras y el cambio de iluminación en el aviso exterior de Sábatto.

Se informó sobre la instalación de un botiquín en las zonas húmedas, como respuesta a una recomendación de la Secretaría de Salud durante sus visitas mensuales de inspección, necesarias para la autorización de operación de la piscina y zonas húmedas. Se describieron mejoras en el área adyacente a la piscina (a mano derecha saliendo), donde se retiraron escombros dejados por la constructora, se sembró grama y una Duranta como seto natural para mejorar la estética y delimitar el espacio.

Se mencionó que esta zona forma parte de un área en comodato y que, aunque se había pensado en desarrollar una pista de agilidad para mascotas, no se contó con los recursos necesarios en 2024.

Se hizo un llamado a los propietarios para evitar que las mascotas orinen en las plantas para asegurar su crecimiento y el éxito del cerco natural.

Un punto relevante de la gestión fue el manejo de una situación compleja de convivencia con un inquilino relacionada con el consumo de sustancias psicoactivas. Se explicó que, tras una acción de tutela interpuesta por el inquilino alegando uso medicinal, un juez ordenó a la copropiedad adecuar un espacio específico para dicho consumo. Este espacio se improvisó en la zona del comodato mencionada anteriormente, utilizando una silla de reciclaje. Se informó que la tutela está en revisión en la Corte Constitucional, argumentando la prevalencia de otros derechos fundamentales (salud de vecinos con problemas respiratorios, espacios libres para niños). Se destacó el desgaste administrativo y jurídico que esta situación ha generado, aunque sin costo directo para la copropiedad al ser manejado por el equipo legal de la administración (siendo el administrador abogado). Se agradeció la colaboración de los propietarios del inmueble arrendado y de la inmobiliaria en el proceso de restitución del inmueble por incumplimiento del reglamento, a pesar de las dificultades interpuestas por el inquilino.

En el ámbito de servicios, se logró la entrada de Claro como proveedor de telecomunicaciones, ampliando las opciones disponibles para los residentes, que ahora incluyen Claro, Tigo, Somos y Movistar con fibra óptica.

Se mencionaron intervenciones estructurales como reparaciones por filtraciones en la terraza de la Torre 1, cuya garantía ya expiró, a diferencia de la Torre 3 que aún

cuenta con ella, lo cual explica diferencias visibles en las fachadas. Se detalló una intervención importante en la piscina debido al desprendimiento de material de revestimiento (azulejos), lo cual representaba un riesgo (cortes) para los bañistas. Ante un requerimiento perentorio de la Secretaría de Salud y habiendo expirado la garantía por el tiempo transcurrido desde la entrega de esa zona común, se procedió al cierre de la piscina por ocho días y a la reparación con recursos propios de la copropiedad. Se está investigando un sistema de revestimiento alternativo más duradero, como la "fibra placa", utilizada en otras aplicaciones de piscinas.

Otras intervenciones incluyeron reparaciones en lagrimales, la instalación de mallas para evitar nidos de palomas en huecos estructurales (requiriendo personal de alturas), la reparación de sombrillas de piscina, el sellado de desagües en parqueaderos del piso seis para eliminar humedades inferiores, y la limpieza de ductos de basura y zonas verdes.

Se enfatizó la importancia del mantenimiento preventivo de equipos críticos como ascensores y motobombas (sistemas alternados por torres y tanques), no solo para su buen funcionamiento sino también para asegurar la cobertura de la póliza de seguros en caso de averías mayores (ej. una tarjeta de ascensor puede costar 5 o 6 millones de pesos), donde la copropiedad solo asumiría el deducible. Se aseguró también la realización periódica de lavado de tanques y análisis de agua para garantizar su potabilidad, previniendo la presencia de bacterias.

En el aspecto de convivencia e integración, se mencionó la realización de un evento de artes plásticas para niños, agradeciendo la iniciativa de una propietaria y el apoyo logístico menor de la administración.

Se organizaron también la decoración y fiesta de Halloween, como primera iniciativa de este tipo en la copropiedad, y se realizó una primera dotación de decoración navideña (pesebre, árbol, chimenea, etc.), buscando fomentar la integración comunitaria y esperando que se conviertan en tradiciones.

Se proporcionó información sobre la póliza de seguros de la copropiedad, confirmando que cubre zonas comunes y privadas a todo riesgo (incendio, terremoto, asonada, actos malintencionados de terceros - AMIT). Se especificaron los límites de cobertura para responsabilidad civil extracontractual (hasta \$1.000 millones) y para directores y administradores (hasta \$500 millones) por posibles malos manejos. Se reiteró la posibilidad y conveniencia para los propietarios con crédito hipotecario de solicitar el endoso de la póliza de la copropiedad para evitar el doble pago del seguro de incendio y terremoto exigido por los bancos, mencionando que se facilitaría un enlace para tramitarlo y destacando el ahorro potencial que esto representa.

Finalmente, el Sr. Rueda concluyó el resumen reconociendo que, si bien se realizaron muchas gestiones, también hubo fallas y aspectos por mejorar. Mencionó específicamente la iluminación pendiente en parqueaderos, problemas de comunicación reportados por el consejo, y la falta de control efectivo en parqueaderos, particularmente el mal uso de los parqueaderos de visitantes por parte de residentes con múltiples vehículos que solo disponen de un parqueadero privado. Se comprometió a trabajar en acciones de mejora para estos puntos.

Se aclaró que el informe de gestión administrativa es de carácter informativo sobre lo ejecutado y, por lo tanto, no se somete a votación. Se indicó que cualquier inquietud, sugerencia o propuesta de mejora podría ser presentada durante el punto de "Proposiciones y varios", aunque ofreció ampliar detalles sobre cualquier punto si algún propietario lo requería en ese momento.

Ante la pregunta del Presidente de la Asamblea, Sr. Edison Saldarriaga, sobre si había dudas inmediatas, y al no presentarse intervenciones en ese instante, se dio por concluida la presentación del informe y se procedió al siguiente punto del orden del día.

## 6. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2024.

El Representante Legal, Sr. Nicolás Rueda Rendón, procedió con la presentación de los Estados Financieros correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024. Indicó que, si bien el informe detallado se encontraba disponible en formato digital para consulta de los asistentes, realizaría un resumen enfocado en los aspectos más relevantes para comprender la situación financiera de la copropiedad, la cual consideró fundamental para la posterior discusión del presupuesto.

Expuso las principales cifras del balance general. Se reportó una **caja menor de \$300,000**. En cuentas bancarias, se detalló un saldo de **\$4,899,615 en el Banco AV Villas y \$14,510,023 en Banco Davivienda**. Respecto a esta última cuenta, el Sr. Rueda hizo un llamado enfático a los propietarios para que cesaran las consignaciones en ella, explicando las dificultades persistentes para identificar los pagos debido a problemas con la clave de acceso heredada de la administración anterior, especialmente para pagos desde el exterior. Informó que el saldo existente fue retirado mediante cheque en febrero de 2025 y trasladado a la cuenta de AV Villas, pero reiteró la necesidad de descontinuar su uso. Adicionalmente, se reportaron **\$4,000,622 como consignaciones en tránsito**, aclarando que

correspondían a pagos realizados por propietarios a finales de diciembre a través de la pasarela de pagos Aval Pay, cuyo dinero fue recibido por la entidad, pero abonado en la cuenta de la copropiedad en los primeros días de enero de 2025.

En cuanto a las cuentas por cobrar (deudores), se informó un saldo total de **\$90,575,129**. Si bien se mencionó una reducción respecto al año anterior, se calificó este indicador como no positivo, señalando que la cartera ideal debería situarse en torno al 30% de la facturación mensual. Se detallaron los deudores más significativos, destacando un saldo pendiente de la **constructora** por **\$25,295,000**, correspondiente a partidas de la Torre 3 en proceso de conciliación y cuya documentación fue enviada en febrero de 2025 para su pago. Se mencionaron otros apartamentos con deudas relevantes (ejemplos de **\$5.000.000 millones, \$4.3 millones**). Se ratificó que, tal como se detallaba en el informe distribuido, se han iniciado **acciones legales de cobro** contra los deudores morosos a través de una firma externa de abogados, asegurando que no existen riesgos de prescripción.

El Sr. Edison Saldarriaga, Presidente de la Asamblea, intervino para contextualizar la cifra de cartera. Recordó que el presupuesto mensual de gastos de 2024 fue de **\$78,400,000** y que cerrar con una cartera de **\$90 millones** equivalía a haber operado financieramente con los ingresos de aproximadamente **once meses**, como si un mes y medio de cuotas no se hubieran recaudado. Subrayó la importancia de tener presente esta situación al analizar el presupuesto para 2025.

Continuando con la presentación, el Sr. Rueda vinculó la alta cartera con las cuentas por pagar, indicando que la falta de liquidez por el no pago de cuotas dificultaba el cumplimiento oportuno de las obligaciones con los proveedores. Posteriormente, abordó el estado de resultados, informando que el ejercicio 2024 cerró con un **resultado negativo (déficit) de \$158 millones**.

Explicó que esta presentación en negativo fue una decisión consciente para reflejar la realidad operativa completa del primer año con las tres torres y todos los servicios activos. Aclaró que, aunque existía una utilidad acumulada de ejercicios anteriores de **\$63 millones** (autorizada por la asamblea anterior para mejoras), no se utilizó contablemente para compensar el déficit del año, sino que las mejoras realizadas se cargaron al gasto, mostrando así el costo real de operación. Atribuyó gran parte de este déficit a desviaciones significativas en los gastos de servicios públicos, que superaron ampliamente lo presupuestado tras la conexión de la Torre 3 y la desconexión del contador de la constructora. Detalló un desfase en **Acueducto del 287%** sobre lo presupuestado, representando **\$30,959,711** adicionales, y un desfase en **Energía de \$17,598,000**.

El Sr. Rueda concluyó su resumen indicando que estos puntos (cartera elevada, cuentas por pagar, déficit operativo y desfase en servicios públicos) eran cruciales para entender la necesidad de ajustar el presupuesto para el año 2025. Tras la exposición, consultó a la asamblea si existían preguntas sobre los estados financieros presentados. Al no presentarse inquietudes en ese momento, se procedió a someter los estados financieros a aprobación.

Sometidos a votación, los Estados Financieros correspondientes al año 2024 fueron:

- **Aprobados por unanimidad** por la Asamblea General de Copropietarios.

## 7. ANÁLISIS Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2025.

1. La aprobación del presupuesto de gastos para el año 2025, que implicaba un ajuste para alcanzar un incremento total anual del **10.5%** sobre la cuota de administración de 2024.
2. La aprobación del cobro del seguro de la copropiedad mediante una **cuota extraordinaria**, pagadera en **tres (3) cuotas mensuales** a partir de **julio de 2025**.

Ambas propuestas fueron sometidas a consideración de la Asamblea:

- El presupuesto para el año 2025 fue **aprobado por unanimidad**.
- El cobro del seguro mediante cuota extraordinaria en tres pagos a partir de julio de 2025 fue **aprobado por unanimidad**.

**Se aprueba por mayoría el presupuesto para el año 2025.**

## 8. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Se aprueba de manera unilateral por parte de la asamblea, que los miembros del consejo sean conformados por 6 propietarios.

PROPIETARIO	APTO
1. Edison Saldarriaga	1507
2. Juan Camilo Montoya	2605
3. Gloria Ramírez	1407
4. Carlos Andrés Janet,	706
5.. Hugo Betancur	2608
6. Federico Largo	1106
7. Marisol Parada	1502
8. Adriana Marín	711
9. María Eugenia López	1402
10. Johnny Jiménez	1311

Por unanimidad la Asamblea Aprueba la postulación de los seis (10) postulados al Consejo de Administración 2025.

## 9. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA.

PROPIETARIO	APTO
1. Angelica García	2107

Se aprueba por Unanimidad la elección del comité de convivencia.

## 10. PROPOSICIONES Y VARIOS.

Una vez concluidas las elecciones de los órganos de administración y convivencia, se dio paso al décimo y último punto del orden del día, destinado a proposiciones y varios, abriendo un espacio para que los asistentes presentaran inquietudes, sugerencias o propuestas adicionales no abordadas previamente.

-La Sra. **María José González**, propietaria del apartamento **1903**, solicitó una explicación sobre el destino de una suma de **nueve millones de pesos (\$9,000,000)** que, según recordó de una asamblea anterior, se habían destinado a un abogado (Sr. Tomás Mejía) para posibles acciones legales contra la constructora.

R/ El Representante Legal, Sr. Nicolás Rueda Rendón, aclaró que dicho monto correspondió a un anticipo aprobado por la asamblea aproximadamente tres años atrás, junto con fondos para una intervención, con el fin de preparar una eventual demanda. Explicó que, tras evaluar la situación, no se encontraron fundamentos técnicos o legales sólidos para iniciar un proceso judicial formal contra la constructora, ya que los problemas estructurales no eran significativos y los detalles menores estaban siendo atendidos dentro del marco de la garantía. Indicó que el contrato firmado con el abogado fue por el anticipo para estar disponible y analizar el caso, pero al no existir mérito para demandar, el proceso no se inició. Subrayó que la decisión de pagar el anticipo sin tener aún los elementos probatorios completos fue tomada por la administración anterior. El Sr. Edison Saldarriaga y el Sr. Juan Camilo Montoya complementaron, confirmando que la aprobación de dichos fondos se dio en la segunda asamblea general y que, si bien la decisión de la administración de ese entonces no fue la más acertada (lo que contribuyó a su cambio), el abogado estuvo dispuesto a actuar, pero el contrato finalizó al no encontrarse mérito para la demanda, por lo que no se trató de una pérdida de fondos sin justificación contractual, aunque sí una gestión cuestionable en su origen.

-La Sra. **María Isabel**, propietaria del apartamento **1412** (Torre 3), planteó inquietudes sobre el proceso de garantía con la constructora. Reportó un problema de **filtración de agua en su parqueadero** ubicado en el piso 3 durante lluvias intensas, situación que ya había notificado a la coordinadora, Sra. Yasmin. También cuestionó la calidad del **jardín en la zona posterior** (cerca a la cancha), describiéndolo como maleza ("matorral") en lugar de la gramilla esperada según los modelos del proyecto. Solicitó información sobre el estado de estas reclamaciones, los plazos de respuesta de la constructora y la fecha de vencimiento de la garantía para las zonas comunes.

R/ El Sr. Rueda Rendón se comprometió a hacer seguimiento específico al caso del parqueadero y a compartir con todos los propietarios la lista detallada de los elementos que aún se encuentran en proceso de reclamación por garantía. Explicó que la ley otorga generalmente un año de garantía y que se han realizado reclamaciones por escrito para interrumpir la prescripción. Respecto a la zona verde posterior, reconoció su estado ("matorral") e informó que la constructora había argumentado no haberse comprometido a entregarla con grama, por lo que la administración actual asumió su mantenimiento básico (corte de maleza), pero se comprometió a solicitar una respuesta formal y por escrito a la constructora sobre este punto específico.

-En una segunda intervención, la Sra. **María Isabel** (Apt 1412) insistió en que la entrega con grama sí debería considerarse parte de la garantía, basándose en las promesas del proyecto. Adicionalmente, sugirió evaluar la posibilidad de **extender el enchape** de los puntos fijos (similar al realizado hasta el piso 6) al resto de los pisos de parqueaderos, dada su buena apariencia. Finalmente, expresó preocupación por el daño a las **cajas de comunicaciones** en varios pisos (pines rotos, cables expuestos) causado por los técnicos de las empresas proveedoras, solicitando mayor supervisión y recomendaciones a dichas empresas para el cuidado de las zonas comunes durante las instalaciones. La Administración reiteró el compromiso de buscar respuesta sobre la grama y reconoció la problemática con los instaladores de telecomunicaciones, aceptando la necesidad de reforzar las recomendaciones de cuidado.

-El Sr. **Juan Felipe Agudelo**, propietario del apartamento **2110**, presentó tres proposiciones: 1) Instalar **dobles espejos convexos** en las curvas de la rampa vehicular ("caracol") para mejorar la visibilidad y seguridad, señalando que en algunos puntos falta uno o ambos. 2) Mejorar la **señalización de los parqueaderos de visitantes** en cada piso, indicando claramente su ubicación para evitar que las visitas se pierdan. 3) Investigar y solucionar la **limitada oferta de servicios de telecomunicaciones completos en la Torre 3**, donde actualmente solo Claro parece ofrecer servicio integral (internet, TV, telefonía), mencionando que lleva más de un año intentando contratar con Tigo sin éxito y expresando su inconformidad por la falta de alternativas. La Administración tomó nota para revisar la disponibilidad de proveedores en Torre 3.

-La Sra. **Silvia**, propietaria del apartamento **1307**, manifestó su preocupación por dos temas relacionados con mascotas: 1) El **mal estado de la zona designada para perros**, calificándola de "horrible" y potencialmente insalubre, lo que desincentiva su uso. 2) La aplicación de **multas por no llevar a los perros con**

**traílla.** Alegó haber recibido una multa de **\$150,000** después de un solo llamado de atención, cuando el reglamento indicaría que se requieren tres. También denunció una aparente inconsistencia en la aplicación de la norma, mencionando que una vecina en la misma situación no fue multada. Solicitó claridad sobre las normas de uso de la zona de perros (dónde pueden estar sueltos) y criticó la actitud de algunos vigilantes. El Presidente de la Asamblea, Sr. Edison Saldarriaga, indicó que el procedimiento debe ser igual para todos y que las multas se aprueban en Consejo tras verificar los llamados de atención. Le recomendó dirigir una comunicación escrita detallando su caso al correo electrónico de la administración para que el Consejo de Administración pudiera revisarlo formalmente.

-La Sra. **Alicia Álvarez**, propietaria del apartamento **1702**, propuso estudiar la posibilidad de **ampliar la cubierta o techo de la zona de BBQ**, ya que consideraba el espacio cubierto actual insuficiente para el área total, obligando a los usuarios a improvisar con elementos externos.

-La Sra. **Lina Flores**, propietaria del apartamento **1205**, planteó varias inquietudes y sugerencias: 1) La necesidad de reparar o reemplazar las **sombrillas del área de la piscina**, indicando que están dañadas o faltantes. 2) Consultó si era posible programar los **sensores de luz** de zonas comunes para que no se activen durante el día y así ahorrar energía. La Administración aclaró que esto se hace en la medida de lo posible, pero la configuración actual de los circuitos lo limita, y que el proyecto futuro de sensores individuales permitiría un mejor control. 3) Señaló el **mal estado de las bicicletas estáticas** del gimnasio. 4) Sugirió considerar la adquisición de una **caminadora** para el gimnasio y propuso ideas como realizar un bingo para recaudar fondos si fuera necesario. Ante estas solicitudes (sombrillas, gimnasio), el Sr. Edison Saldarriaga reiteró que el **presupuesto aprobado para 2025 es de austeridad**, enfocado en mantener la operación básica y gestionar el costo del seguro. Explicó que, si bien se reconocen estas necesidades, su ejecución dependerá de la mejora en el flujo de caja,

principalmente a través de la **recuperación de la cartera pendiente**, e instó a la colaboración de todos para fomentar el pago oportuno.

Un asistente consultó sobre la disponibilidad y ubicación del **Plan de Emergencia y Contingencia** de la copropiedad, así como del **Plan de Manejo de Residuos Sólidos (PMRS)**. Adicionalmente, criticó las deficientes prácticas de **separación de residuos** por parte de algunos residentes y observó que los recicladores externos a menudo mezclan los residuos al recogerlos.

R/ El Sr. Rueda Rendón confirmó que en el presupuesto 2025 se incluyó una

partida para la elaboración del **Plan Integral de Manejo de Residuos Sólidos (PMIR)**, el cual abordará de manera estructurada todo el ciclo, incluyendo la separación en la fuente y la disposición final, respondiendo así a una obligación legal y una necesidad social.

-El Sr. **Juan Camilo Montoya**, miembro del Consejo, sugirió formalizar y comunicar claramente a través de los canales oficiales (chat de propietarios) los **correos electrónicos y medios de contacto** vigentes con la administración (general, coordinación, contabilidad) para evitar confusiones con canales antiguos. Propuso también implementar un **sistema formal para el seguimiento de quejas y solicitudes**, desde su apertura hasta su cierre.

-El Sr. **Oscar Cano**, propietario del apartamento **1509**, propuso instalar **puntos de anclaje fijos ("ojitos") o cintas transparentes en las paredes del salón social** para que quienes alquilen el espacio puedan colgar decoraciones sin dañar las paredes con cintas adhesivas o puntillas.

-Finalmente, otro asistente reiteró la observación sobre los **recicladores externos que mezclan los residuos** al recogerlos, mermando el esfuerzo de separación en la fuente. También solicitó acceso a las **actas de las reuniones del Consejo de Administración**. El Sr. Saldarriaga explicó que, por normativa de protección de datos y por contener información sensible sobre casos particulares (multas, nombres), las actas completas del Consejo no se comparten públicamente. Sin embargo, se comprometió a que se elaboren y compartan **resúmenes de las decisiones** tomadas en cada reunión del Consejo, omitiendo datos personales, posiblemente a través de los informes periódicos de gestión administrativa. Respecto a los recicladores, se reiteró que el desarrollo del PMIR abordará la relación y procedimientos con los gestores externos.

**No habiendo más proposiciones y siendo las 9:15 p.m., el Presidente de la Asamblea agradeció la asistencia y participación de los presentes y dio por finalizada la Asamblea General Ordinaria.**

Para constancia firman:



EDISON SALDARRIAGA.  
Presidente



NICOLÁS RUEDA RENDÓN  
Secretario (la administración)



ADRIANA OSORIO  
Comisión verificadora



CATALINA PIEDRAHITA  
Comisión verificadora

DARIO MURILLO  
Comisión verificadora