



ASOCIACION DE COPROPIETARIOS DE LA URBANIZACION VILLA DEL ROBLE



ACTA # 396

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA – PRESENCIAL

PRIMERA CONVOCATORIA

FECHA: sábado. Marzo 29 de 2025

LUGAR: Cancha Múltiple

HORA: 4:00 P.M

Se da inicio a la asamblea por parte de la administradora de la urbanización villa del roble siendo las 5:42 p.m. del día 29 de marzo de 2025 por tal motivo se procede a dar inicio con la asamblea.

1- VERIFICACIÓN DEL QUORUM

Se inició registro desde las 3:30 p.m. en el ingreso a la cancha múltiple en la cual se llega a la verificación del quorum y se da inicio con la presencia de 256 copropietarios y poderdantes dando así el inicio a la asamblea en primera convocatoria; adicional a esto se procede a leer el orden del día propuesto por la administración.

ORDEN DEL DÍA

1. Registro de copropietarios, poderdantes y verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura del reglamento interno de la Asamblea.
5. Designación de la comisión verificadora del acta de la Asamblea 2025.
6. Presentación del dictamen de revisoría fiscal vigencia 2024.
7. Aprobación estados financieros a diciembre 31 de 2024.
8. Informe Gestión Administrativa vigencia 2024.
9. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos vigencia enero 1 de 2025 a diciembre 31 de 2025.
10. Nombramiento del Consejo de Administración.
11. Nombramiento comité de convivencia.
12. Propositiones y Varios.
13. Fin de Asamblea General Ordinaria.

2. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Para continuar con la asamblea la administradora solicita a los presentes quien quiere ser el presidente de la asamblea, por lo anterior se postula el señor Orlando Correa Mz 23 Casa 13, el señor Joaquín Emilio Vargas Mz 9 casa 13 y la señora Viviana Medina Mz 2 casa 4 postulación que se somete a votación dando como resultado a la señora Viviana Medina como presidenta con 63 votos

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Toma la palabra la señora presidente quien dice que con el fin de darle mayor ligereza a la asamblea algunos copropietarios están solicitando que se realice un cambio en el orden del día para así poder hacer más ágil la asamblea, procede entonces a leer el orden del día nuevamente.

1. Registro de copropietarios, poderdantes y verificación del quórum.
2. Nombramiento de presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.



4. Lectura del reglamento interno de la Asamblea.
5. Designación de la comisión verificadora del acta de la Asamblea 2025.
6. Presentación del dictamen de revisoría fiscal vigencia 2024.
7. Aprobación estados financieros a diciembre 31 de 2024.
8. Informe Gestión Administrativa vigencia 2024.
9. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos vigencia enero 1 de 2025 a diciembre 31 de 2025.
10. Nombramiento del Consejo de Administración.
11. Nombramiento comité de convivencia.
12. Propositiones y Varios.
13. Fin de Asamblea General Ordinaria.

Toma la palabra la señora Adriana propietaria de la manzana 2 casa 1 y manzana 3 casa 14 quien propone que se realice el cambio del orden día, ya que el año anterior se decidió con muy pocos y se subió x cantidad de dinero la cuota de administración y que es la oportunidad de que están los que están ya para poder definir la cuota de administración.

Por lo anterior toma la palabra la administradora quien solicita a los asambleístas que levanten la mano los que estén de acuerdo en modificar el orden del día informando que la idea principal sería mirar primero el orden del día quedando este como 6to punto y luego el resto de puntos, quedando igual. Por lo anterior se somete a votación; dando como resultado 90 votos para modificar el orden del día poniendo primero el presupuesto para el año 2025.

Toma nuevamente la palabra la presidenta de la asamblea quien continua con el próximo punto del orden del día

4. LECTURA DEL REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA.

Se procede a realizar la lectura del reglamento interno por parte de la administradora la cual hace parte de esta acta y se continua con la asamblea de copropietarios 2025.

5. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS VIGENCIA ENERO 1 DE 2025 A DICIEMBRE 31 DE 2025.

Toma la palabra la administradora quien inicia mostrando el presupuesto programado para el año 2025

Informa que lo primero es los gastos de personal; que en los gastos de personal van. Salarios, prestaciones sociales, seguridad social, aporte para fiscales y dotación que eso da un total de **\$487.465.936** al año. Que se están contando 15 empleados. 13 en la parte operativa y las 2 personas de oficina.

Informa que actualmente se tienen 11 en la parte operativa. Que se necesitan dos empleados más, Que se hace necesario porque como es conocimiento de todos se tiene un condominio muy grande con mucha zona verde y no se da abasto para tener siempre la jardinería al día.

Luego siguen las contrataciones de servicios que está la seguridad privada, revisoría fiscal, asesoría contable, asesoría jurídica y otras asesorías. Esto me da un total de **\$219.110.000** al año.

Luego están gastos legales estatutarios que iría aseguramiento de zonas comunes. Que se les Recuerda que la ley 675 los obliga siempre a tener una póliza de zonas comunes y para este año está presupuestado en **\$11.423.643**. Luego está mantenimiento de zonas comunes, el impuesto predial del salón social, implementos de aseo y otros, las bolsas de basura y la botada de escombros vegetales para un total de **\$26.251.000**, en el área de la piscina, los insumos químicos y materiales de mantenimiento está por **\$19.931.000** que el sistema eléctrico, material y mano de obra está **\$16.500.000** el sistema eléctrico, todo lo que es luminarias y el sistema de vigilancia de cámaras. Maquinaria y equipo, equipos de piscina, motobomba, maquinaria para poda, guadaña y cortaseto, equipos de comunicación como los radios, mantenimiento del software y el hosting, y la recarga y mantenimiento de extintores. Esto está por **\$10.935.000**, los servicios públicos, energía, acueducto, aseo de basura, teléfonos, internet **\$60.269.000**, gastos por actividades deportivas y recreación está por **\$8.829.000**, gastos diversos, oficina, bodega y portería, elementos de aseo, papelería, cafetería por **\$25.300.000** Y los gastos financieros por **\$9.319.000**. Informa que, realizando este presupuesto, así como está, y anexando dos empleados más, la



cuota de administración quedaría en **\$155.000**. Recuerden que es una proyección de presupuesto que son los asambleístas los que lo aprueban o no, que ellos solamente miran las necesidades que tiene el condominio, que la idea es ya iniciar a debatirlo.

Toma la palabra la presidenta de la asamblea quien dice que hay gastos que no tienen claros que sería bueno primero que se los explicaran como por ejemplo los gastos varios o gastos diversos que no están claros, que ella tampoco entiende el gasto de las bolsas de basura.

Por lo anterior toma la palabra la administradora quien informa que las bolsas son las que utilizan las personas del aseo, los gatos diversos de oficina son las cosas que se utilizan para la oficina, elementos de aseo y papelería para la portería y demás. Informa que en otras asesorías va lo de seguridad y salud en el trabajo, asesorías jurídicas en caso de que toque responder alguna tutela o algo si no se utiliza la plata queda hay.

Toma la palabra el contador Efrén quien confirma que allí esta todo lo que tiene que ver con los exámenes laborales y el sistema de gestión de riesgos, apoyo a estatutos y asambleas, presentación de exógenas que se presenta cada año y asesorías jurídicas recuerden que una cosa son los honorarios por acompañamiento mensual y la otra es por responder procesos.

Toma la palabra la señora Adíela manzana 14 casa 15 quien dice que cuando se estaba leyendo el presupuesto ella escucho ya una asesoría jurídica que porque la ingresan también en los gastos diversos.

Toma la palabra nuevamente el Dr. Efrén quien le informa que no es que se este pagando otro abogado ni nada parecido.

La señora Adíela dice que para ella es una doble tributación porque se debe de tener un solo abogado para que haga todo

Toma la palabra la presidenta de la asamblea quien dice que la respuesta que están dando es que en caso de que se ponga una tutela tienen quien la responda y en caso que no se presente nada pues queda ese colchoncito hay. Entonces que pasa con ese colchón cuando no se utiliza para nada.

La señora Adíela retoma nuevamente quien dice que entonces se debe de mirar el contrato que se realizo con el abogado y que no se puede estar repartiendo la parte jurídica y se fijan actividades que si tienen problemas para cuadrar esas cosas ella lo hace para que no se genere una doble tributación.

Toma la palabra el Dr. Efrén quien dice que partiendo de la propuesta de la señora Adíela se puede aprobar el salario del abogado para mirar los honorarios y demás que ella porque no informa cuanto se podría pagar por un acompañamiento de un abogado.

toma la palabra el presidente del consejo el señor Jose Fernando quien informa que al abogado actualmente se le cancelan \$200.000, mientras que un abogado esta cobrando un promedio de \$3.000.000 por solo el acompañamiento y el que se tiene cobra solo \$200.000.

pregunta entonces en este punto la señora Adíela que entonces a ella le pasaron un listado de deudas y se tienen personas que deben \$39.000.000 otro 15.000.000 y otro 13.000.000 entonces quien lleva esos procesos jurídicos gratis que la disculpen pero que ningún abogado trabaja así.

para este punto toma la palabra el abogado de la copropiedad el señor Orlando Correa quien también es propietario de la manzana 23 casa 13 el informa que efectivamente cobra ese precio porque el también tiene intereses vinculados al tener un inmueble y que el no cobra para nada una tarifa plena y que los procesos se han iniciado para poder recuperar y que el no espera lucrarse de nada de eso, y que la cuota litris la bajo del 30% al 15% de cuota litris y que si alguno tiene una propuesta mejor que la que se esta manejando lo pueden hacer y no se puede poner en tela de juicio lo que se ha hecho por el condominio.

Toma la palabra la señora presidenta quien le otorga la palabra a la copropietaria de la manzana 2- casa 1 y manzana 3 casa 14.

La señora Adriana dice que en el presupuesto se tienen 13 empleados y actualmente se tienen 11 que ella considera que se deben de quedar con los 11 porque son como \$400 millones del valor actual y que se presenta también la piedra en el zapato con los diversos, que ella considera que lo de seguridad social debería ir en salarios y lo otro que se están cancelando por gastos financieros como \$4.000.000 por ellos podían hacer una alianza con algún banco para bajar esos rubros.

La señora Adíela pregunta ¿cuál es la propuesta de cuota de la administración?

Por lo anterior la presidenta del conejo responde que la propuesta de la administración es \$155.000 con dos empleados más. El abogado toma la palabra y dice que el propone que la administración quede en \$150.000 y que se debe de debatir.



La administradora toma la palabra y dice que como es el presupuesto con lo que se trabaja todo el año se debe de hacer con el papelito porque es algo muy importante, que recuerden que son las herramientas que se dan para poder trabajar.

Toma la palabra la señora Adíela quien dice que el IPC del año quedo en el 5.2% que en muchos conjuntos la cuota de administración se da con el IPC que es una realidad pero que aquí no es así y se propone más.

Toma la palabra el abogado quien informa que se debe de ser responsable con la decisión que se tome porque a los empleados también se les debe de subir el salario y que la propuesta que el ponen no es ni siquiera el 5.2% y que se debe de hacer el ajuste porque todo aumenta porque es lo mínimo para que todo pueda sostenerse que por eso el propone los \$150.000 y ser responsables con la votación.

La señora Adíela toma nuevamente la palabra quien dice que se debe de revisar nuevamente el presupuesto porque se debe de reorganizar porque no debe ser presentado de otra manera porque ella considera que el presupuesto no lo conoce ni lo han presentado como debe ser.

Toma la palabra la presidenta de la asamblea quien informa que se va a realizar la votación con los papeles que se dieron en la entrada que las opciones son por \$150.000 el numero 1 y por \$155.000 el numero 2, que se inicia la votación

La presidenta de la asamblea dice ¿qué le están haciendo la pregunta de cuanto gana la administradora y los trabajadores que por favor dejen claro cuánto ganan de salarios?

Toma la palabra el contador quien informa que la administradora devenga \$ 3.096.000 la auxiliar devenga \$1.523.000 y cada uno de los trabajadores el salario que es \$ 1.423.500 auxilio de transporte por \$200.000 y se tiene un promedio de horas extras de cada trabajador por \$240.000

El resultado de las votaciones de la cuota de administración es de 27 votos por la cuota de 155.000 y 171 votos por la cuota de \$150.000 quedando así la cuota aprobada.

Toma la palabra el abogado quien les dice a los presentes que le están solicitando la no a probación del presupuesto por lo cual el lo pone a consideración que se apruebe el presupuesto y sea ajustado a esta cuota porque de lo contrario tocaría volver a realizar otra asamblea solo para mostrar esos datos el propone que se re ajuste al valor del que fue aprobada la cuota y que sea publicado en la página o se envíe por los correos y se publique en la cartelera. Entonces pone a consideración que se apruebe el presupuesto ajustado al valor de la cuota.

Por lo anterior y por unanimidad las asambleas están de acuerdo como lo confirma la presidenta de la asamblea.

6.DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA 2025.

La presidenta de la asamblea solicita a dos personas para que se postulen para verificar el acta de la asamblea apenas esta lista, por lo cual se postula el señor Orlando Correa Manzana 23 casa 13 y el señor Rigoberto Trejos manzana 19 casa 9

7.PRESENTACIÓN DEL DICTAMEN DE REVISORÍA FISCAL VIGENCIA 2024

Toma la palabra la revisora fiscal quien le informa a la asamblea que el dictamen de la revisoría fiscal está en la página desde días antes de la entrega de la convocatoria para la asamblea.

Informa a los asambleístas que en la auditoria da el cumplimiento contemplado en el marco normativo del país informa que la actuación de la administración durante el transcurso del año 2024 estuvo enfocada al direccionamiento de la copropiedad y el cumplimiento de sus obligaciones legales y estatutarias. Las operaciones realizadas en los libros se ajustan a los lineamientos legales y la contabilidad se lleva conforme a las normas y a la técnica contable.

La correspondencia, los comprobantes, las cuentas y los libros de contabilidad se llevan y se conservan adecuadamente. las cifras que se presentan en los estados financieros han sido tomadas fielmente de los libros de contabilidad. Las cifras contempladas e incluidas dentro del informe de gestión presentado por la administración de la copropiedad concuerdan con los estados financieros en el fin del ejercicio objeto de este dictamen.

Se ha cumplido con las diversas obligaciones de ley que aplican a la copropiedad tales como la legislación laboral, el cumplimiento de los recaudos en cuanto a impuestos. También informa que las observaciones y recomendaciones de la revisoría fiscal generadas en el transcurso del ejercicio fueron dadas a conocer oportunamente a la administración en quien encontró respectividad a sus recomendaciones. Las relaciones de los hechos importantes y la discriminación de la información que ordena el marco técnico vigente en Colombia están dispuestas en las notas y en los estados financieros



como parte integral de esto. Que igualmente, estuvo atenta a los diversos requerimientos de parte de los organismos de vigencia y entes de control observando que la entidad realiza el trámite interno externo requerido.

Manifiesto que a la fecha de este informe no existen requerimientos por atender que permiten advertir que sobre algún incumplimiento que afecte material a los estados financieros. De acuerdo al decreto 1446, también se da disposición del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

El conjunto cuenta con la política vigente en zonas comunes y se realizaron arqueos de caja menor sin encontrar diferencias. Se encuentran pendientes solo la impresión de los libros oficiales, pero en los libros oficiales, del resto los mayores y balances todos se encuentran.

Notifica que las actas se encuentran con sus respectivas firmas por los miembros del consejo. Y que se realiza la restricción de las facturas electrónicas de acuerdo a la normativa vigente. Se dio cumplimiento a la reserva de imprevistos al 31 de diciembre del 2024, el cual corresponde a un valor de **\$49.269.289** en la cuenta de ahorros del Banco Av villa, con un saldo de diciembre de \$50.572.000 Los primeros días de enero del 2025 se realizó la conciliación por valor de \$951 000 por concepto de recaudo de servicios de piscina. También informa que se contrató un asesor para la implementación de la normatividad sobre protección de datos, ley 1581. Nuevamente ratifica que es necesario actualizar ante el municipio de Cartago el error en la certificación de representante legal, el cual aparece como ciudadela y se debe corregir por urbanización, con el fin de evitar inconvenientes legales al momento de algún trámite.

Que como siempre, no se tiene una salvedad fija porque no existe. La única salvedad que siempre he tenido pendiente es los estatutos de la propiedad que no ha sido posible que los reformen.

Les recuerda que tienen unos excedentes de \$71.000.000 del año pasado, dice que se debe hacer el ajuste porque era necesario, porque en el año 2022 se tenía un déficit de \$60.000.000. ¿Por qué? Porque no se aprobaban los ajustes correspondientes cada año. Por eso fue que hubo unos excedentes que quedaron. En el informe que será presentado de la información financiera, hubo unas variaciones presupuestales y esas variaciones presupuestales son dos. Hay dos ítems que son muy importantes. Uno fue los intereses moratorios, porque cuando se cobra la cartera y alguien decía es que de una u otra forma no están haciendo cobro. La administración sí está haciendo los cobros, pero ella los invita a que cuando tengan dudas, arrimen a la administración y digan si estas son las copropiedades que tienen problemas, de mora que todas tienen procesos jurídicos, pero hay cuatro casos en sí que tienen los valores más representativos. Que se ha pasado por tres jurídicos y no hay nada que se pueda hacer porque están embargadas, otras son porque un señor falleció y no ha sido posible hacer nada. Entonces esas tres propiedades para que entiendan cuando tengan las dudas, consulten a Helena, a Silvana, a los del consejo qué pasa con esas propiedades o que porque no han pagado. Pero ella les puede decir con toda la certeza del caso que sí se ha hecho la gestión del cobro. Como también la administración ha recuperado. ¿Por qué se tienen esos excedentes? Parte de lo que se ha recuperado es cartera e intereses y la mera variación que se tiene, en el año 2024 ingresaron 22.000.000 de intereses de mora. Entonces ella los invita a que cuando suban la información a la página, sea consultada. Toda información financiera tiene unas notas, unas revelaciones y unos comparativos años tras año y así lo pueden manejar.

No teniendo otra observación, solo quiere invitarlos a que tengan dudas, pregúntenlas porque ustedes para eso pagan su administración y que como asamblea deciden qué van a hacer. Que se evidencia que el consejo ya está reinvertiendo, está haciendo unas actividades. Pregunta que sí. ¿Alguna duda con respecto al informe o al dictamen?

Toma la palabra nuevamente la presidenta quien informa que entonces se continua con el siguiente punto.



8. APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2024.

Toma la palabra el contador Efrén quien manifiesta que se va a exponer los estados financieros que de igual forma como lo comentaba la doctora Marisol, la información estaba colgada en la página desde que se hizo la convocatoria; que la idea es que sea revisada previamente por si se tiene alguna duda ser aclarada. Que partiendo de eso se va a realizar una presentación breve, que como fue conocimiento de todos en el dictamen de la revisoría se hablo de un excedente que les informara como esta constituido el activo y el patrimonio. Inicia presentando los activos dice que el efectivo que tiene es \$138.828.000. Eso es lo que está representado en las cuentas en el banco. Que todo ese disponible se encuentra en el banco y ahí está el tema del fondo de improviso que mencionaba la revisora fiscal y el disponible que se tiene para operar la copropiedad. Se tienen las cuentas por cobrar de \$152.000.000, eso tiene que ver con esos procesos jurídicos. Que en la propiedad planta y equipo, el conjunto cuenta con 981.000.000 para un total los activos son de 1.273.000.000.

Luego presenta los pasivos. Que lo más representativo de la copropiedad tiene que ver con las obligaciones laborales, por \$38.000.000 por pagar, que tiene que ver con las cesantías, vacaciones por pagar, que está a 31 de diciembre de 2024. Es de aclarar que las cesantías, se pagaron en febrero y ahí se va aprovisionando lo que va pasando en la nómina mes a mes. Que la otra partida, está por \$24.500.000, eso tiene que ver con los ingresos recibidos por anticipado. Que se tiene la parte del patrimonio, entonces la diferencia de los dos rubros anteriores y el patrimonio neto como tal está en \$1.208.000.000, que están compuestos por los fondos, los excedentes que se van acumulando.

Para continuar va el estado de resultados para el año 2024 se tuvo unos ingresos ordinarios, es decir, ingresos de la operación como tal del conjunto, por \$858.000.000, de los cuales las cuotas de administración fueron de \$824.000.000, ingresos de piscina fueron de 7.600.000, ingresos por el tema de salón social de 1.700.000, ingresos por tema de carnets y talonarios por 1.500.000 y unos intereses de \$22.000.000, que era lo que hacía alusión ahorita la doctora Marisol. En la parte de los gastos de administración, el rubro más elevado, y por obvias razones, es el tema de los gastos laborales o de nóminas. El año anterior se gastaron \$416.000.000, ahí está incluidos los 11 trabajadores, los 12 administrativos, temas de horas extras, liquidaciones y demás. Que los honorarios fueron de \$25.000.000, ahí está el abogado, está el contador, está el revisor y algunas otras asesorías que se tienen, que hablábamos de sistemas de gestión de riesgo y demás. El tema de seguros está por \$10.385.000, otro rubro bastante significativo, tiene que ver con el tema de los servicios, y ahí cabe la vigilancia, \$230.000.000. Gastos legales por 2.400.000, mantenimiento y reparación por \$19.000.000, adecuación a instalaciones \$2.800.000, diversos y operacionales de \$49.000.000, para un total de los gastos de \$757.869.000. Luego viene el tema de los gastos no operacionales, que tienen que ver con, acá tenemos los gastos financieros por \$7.700.000, que alguien hacía una intervención con el tema de los gastos bancarios. Que el conjunto siempre ha manejado las cuentas en Av villas, y esos costos financieros es lo que el banco nos cobra por el tema del manejo de los dineros allá, y los recaudos, comisiones y demás. Ya tienen que entrar a mirar de pronto alternativas que si les convenga o no a ustedes mismos como copropietarios para el tema de los recaudos y demás. Gastos, la depreciación que es un tema netamente contable por lo de la propiedad, y eso nos arroja un excedente de \$71.000.000. Que ese es básicamente la presentación de los estados financieros para la vigencia 2024. Se pone a consideración de la asamblea para la aprobación de los estados financieros. Los cuales son aprobados por unanimidad por toda la asamblea.

9. INFORME GESTIÓN ADMINISTRATIVA VIGENCIA 2024.

Para este punto toma la palabra la administradora Silvana Ariza Castro quien inicia su informe de gestión diciendo. Que se dirige a los asambleístas para presentar el informe de gestión correspondiente al año 2024-2025. Que este periodo ha sido una oportunidad para crecer como comunidad, enfrentar desafíos con unión y perseverancia, y trabajar juntos en la mejora continua de nuestro hogar compartido. Mi compromiso ha sido siempre que el hogar compartido Quiero revelar por el bienestar de todos ustedes, gestionando de manera transparente, eficiente, los recursos que nos permiten mantener y mejorar nuestros espacios comunes.



Que agradece la confianza que han depositado en ella y el apoyo que me han brindado para lograr nuestras metas. A continuación, les detallo las acciones realizadas, los logros alcanzados y las áreas en las que seguiremos trabajando para hacer de nuestro condominio un lugar aún mejor para vivir. Bueno, el Consejo de Administración estuvo conformado por Lilian Ladino, Lyda Mercedes Agudelo, Aristóbulo Sepúlveda, José Fernando Muñoz, Néstor Andrés Camargo, Rigoberto Trejos, Néstor Castaño, Jorge Andrés Loaiza y Juan Pablo Hoyos.

Que el equipo de trabajo externo, Revisora Fiscal Marisol Viedma Abonce, Contador Efrén de Jesús Castaño, la Asesoría Jurídica por el Grupo de Cobranza Seco y el doctor Orlando Correa, y la empresa de seguridad Fortox. Nuestro grupo de colaboradores, la asamblea se aprobó que la administración tuviera 13 colaboradores con las dos de la administración, 11 de ellos de la parte operativa, seguridad, piscina, mantenimiento, por eso es normal verlos realizando labores de manera rotativa, pues porque cabe recordar que de ellos dependen cubrir vacaciones, incapacidades y entre otros. El condominio cuenta con una póliza de zonas comunes, una póliza multirriesgo con la aseguradora de seguros del Estado, se le recuerda que esta póliza no cubre daños causados por terceros ni daños a muebles, enseres o vehículos.

La administración está implementando el habeas Data en el condominio, lo que nos permite manejar la información de los residentes de manera segura y conforme a la ley, por esta razón pedimos de su colaboración que en los próximos días se les estará enviando el formato de la autorización de tratamiento de datos personales para que sea firmado por ustedes. Versiones del 2024 y 2025. De la habeas Data también quiero recordarles que por esta razón las cámaras de seguridad ya no se les pueden mostrar a todos ustedes porque contienen información protegida, entonces todo video que se necesite debe ser con un ente judicial. Que ya la administración se encarga de revisar el caso y si se evidencia algo, se les cuenta. Informa acerca de las inversiones realizadas. Que se compró una guadaña porque se guadaña prácticamente 24-7, que se adquirió una nueva motobomba para la piscina ya que la que tenía estaba obsoleta. Que se realizó el cambio de cerramiento de la cancha múltiple, se construyó un muro para evitar deslizamiento de arena y tierra en los sumideros contiguos a la piscina de la cancha múltiple, que se realizó el mantenimiento anual, se instalaron letreros en algunas partes del condominio tratando de generar cultura con los residentes y se realizó el mantenimiento anual de la piscina, eso incluye pintura, exámenes de agua y se construyó otro parasol. Que se hizo la reparación de la vía peatonal entre la Manzana 10 y 11 por hundimiento. Que se instaló un nuevo extractor de calor y se realizó pintura interna y externa de salón social. Se realizó la reparación del ingreso al shut ya que esta estaba deteriorada para evitar caídas de las personas. se realizó la señalización vial por todo el condominio. Se hizo el cambio de la entrada y salida del shut para mejorar la seguridad, se instaló un subidero en la Manzana 11 ya que por ahí se estaba empozando el agua y lo último fue que instalamos el nuevo parque infantil porque el que teníamos ya estaba muy deteriorado. Tuvimos capacitaciones en seguridad y manejo de emociones, bienestar laboral, capacitación con la CVC. Se participó también del segundo congreso de propiedad horizontal del eje cafetero y se realizó la capacitación al personal de trabajo en alturas. Que durante el año 2024 se tuvieron las siguientes actividades. Jornada de vacunación y tamizaje, la UES realizó jornadas de fumigación, se realizó una charla con la policía de infancia y adolescencia. Se llevó a cabo la celebración del día del niño en el mes de abril con el apoyo de la empresa claro, se llevó a cabo el primer cumpleaños de Villar del Roble con un bingo bailable y que es tradición tuvimos la fiesta de los niños en el mes de octubre. Las novenas de aguinaldos y la decoración de Navidad y el primer torneo de micro fútbol infantil y juvenil.

Terminando de esta forma con el informe de gestión el cual no tuvo ningún comentario.

10. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

En este punto pregunta la presidenta de la asamblea si alguien se quiere postular para el consejo de administración por lo cual se disponen las siguientes personas para conformar la primera plancha.

Plancha 1

Rigoberto, otra manzana 19, casa 9.

Lyda de Mercedes Agudelo manzana 16 casa 29

Néstor Andrés Camargo, manzana 5, casa 15

Juan Pablo Hoyos manzana 5 casa 17.



Andrés Loaiza, manzana 4, casa 21.
Norvelya Hernández manzana 10 casa 20
Aristóbulo Sepúlveda manzana 14 casa 16

Se genera una segunda plancha que quedaría conformada así:

Plancha 2

Lilian Ladino manzana 17 casa 3
Consuelo Giraldo manzana 20 casa 18
Viviana Medina manzana 2 casa 4

Solicita la palabra la señora Soffy Esperanza Ramírez manzana 21 casa 5 quien solicita que para hacer la votación se debe de tener mucha responsabilidad porque a veces es muy duro dejar el conjunto en manos de gente que no tenga la experiencia que hasta el momento con el que se tiene se han tenido buenos resultados.

Ya teniendo las planchas se procede a abrir las votaciones para el consejo de administración

Después de realizar la respectiva votación arroja como resultado que la plancha 1 tuvo **108** y la plancha 2 con **67** votos, dejando como ganadores la plancha 1.

11 NOMBRAMIENTO COMITÉ DE CONVIVENCIA

Toma la palabra la presidenta quien dice que se debe de nombrar el comité de convivencia pregunta si alguien desea postularse.

Antes de iniciar con las postulaciones toma la palabra el señor Andrés Loaiza de la Manzana 4 Casa 21 quien quería hacer un reconocimiento en su momento al compañero que hasta hoy los va a acompañar, el señor José Fernando Pues él decidió dar un paso al costado, y fue presidente del consejo por mucho tiempo que él sabe que lo que se ha hecho, lo que ha hecho, de muy buena fe, lo ha hecho porque en verdad quería hacer algo por el conjunto que se debe reconocer, porque sabe que anteriormente había una gran deuda acá en el conjunto y gracias a la gestión que se hizo en cabeza de él, en ese momento tenemos y se goza de excedentes acá en el conjunto Entonces quería reconocer eso, que no se pase desapercibido en ese momento porque pues hasta hoy nos va a acompañar, esa fue su decisión y hay que respetarla y pues los que siguen, seguirán con el amor poniendo un granito de arena por el conjunto. Que saben que esto no es una labor que estén pagando, que sacan de su tiempo de las familias, de los trabajos para tratar de aportar, que a veces hay mucho debate, que en ocasiones hay cosas que no son muy populares que crean conflictos, que mucha gente dice las cosas como no se debería, pero bueno, todo eso les aporta, porque lo que queremos es de una u otra forma, repito, aportar para que todo esté mucho mejor que él quería solamente reconocer eso, y muchas gracias.

Toma la palabra la señora Lyda de la manzana 16 casa 29 perteneciente al consejo de administración, ella dice que al igual que el señor Andrés, está muy contenta, muy agradecida con el grupo que conforman; porque han trabajado muy unidos, han podido cumplir, cree que tienen un buen equipo aprovecha también el espacio para darle las gracias a Silvana que no deben fijarse en lo negativo, hay cosas positivas que ella cree que ha mejorado, y que también se merece un agradecimiento y un reconocimiento; como también al grupo de los muchachos porque le parece que ellos han hecho un gran esfuerzo han dedicado su tiempo en las labores que se están haciendo para mejorar el condominio Como por ejemplo en el parque, un parque que se está haciendo dentro de lo que ustedes van a disfrutar con sus caninos

Toma la palabra nuevamente la presidenta del consejo quien dice que entonces se continúe con el punto del comité de convivencia e invita a las dos mujeres que se postularon en la plancha 2 para el consejo de administración sean las personas que se postulen para el comité de convivencia.

Propuesta que aceptan todos los presentes quedando aprobado por unanimidad que sean representados en el comité de convivencia por las siguientes personas.



Lilian Ladino manzana 17 casa 3
Consuelo Giraldo manzana 20 casa 18

12 PROPOSICIONES Y VARIOS

Para iniciar toma la palabra la presidente de la asamblea que se debe de reelegir la revisora fiscal y que continua la misma que se tiene; aprobando la decisión los asambleístas presentes.

Para continuar con las proposiciones y varios toma la palabra la señora Stella de la manzana 20 casa 3
Ella habla en nombre del Grupo Júbilo de Oro y quiere solicitarle a la junta directiva ¿Qué pasó que no volvieron a prestar la sede para las actividades del grupo?

Que el grupo se reunía tres horas y eso que a veces sacaban las sillas y se hacían en el parque de los niños, que a ella le da tristeza ver a las señoras adultas mayores con unas sillas así encima para irse a buscar una casa de los mismos adultos. Que por otro lado no entiende porque el grupo en la piscina tiene que pagar. Que invita a todos los adultos mayores a que ingresen al grupo Júbilo de Oro. Que la presidenta del grupo es una persona muy aceptable en todos los sentidos, que tienen paseos, tiene los cumpleaños, si les gusta pueden asistir los miércoles Este miércoles a las dos de la tarde pueden asistir para que miren, para que se animen e ingresen a este grupo Muchas gracias,

Tiene la palabra el señor José Fernando Muñoz de la manzana 4 casa 20 quien manifiesta que se desempeñó como presidente del consejo durante 5 años, que con respecto al tema del grupo ellas presentaron una carta en la administración para el tema del salón social, que ellos como consejo lo único que solicitaron fue que el salón social solo fuera para personas del condominio no para gente de afuera; que de hecho la presidenta del grupo lo había ido a buscar a la casa y que dijo exactamente lo mismo que es mas que ellos estaban dispuestos a colaborarles siempre y cuando solo fuera para gente del condominio. Que recuerden que las áreas comunes son para goce de los propietarios y/o arrendatarios. Que esa queja también se la habían puesto alguna persona que pertenecía a ese grupo; que no sabía hasta dónde era cierto, pero que varias personas le dijeron que la señora había sacado a una persona porque no tenía plata, que a otra señora porque estaba triste que esas situaciones estaban generando conflicto entre ellas. Que lo único que a dicho la administración y el consejo es que esa es de uso exclusivo de los residentes.

Por otro lado aprovecha también el momento para reiterar lo que decía la revisora fiscal que si se presenta alguna duda sea necesario que se dirijan a la administración para aclararla que no se dejen guiar de pronto por lo que diga alguna vecina, que el no saber las cosas a veces genera malos entendidos que pidan la explicación ellos tienen todo el derecho porque eso les va a generar muchos malentendidos van a atacar a la administradora, van a atacar a los miembros del consejo cuando es gente que de verdad está trabajando, poniéndole el pecho. Que en el condominio él sabe que tiene falencias Pero que se siente muy orgulloso por el trabajo que hicieron, que hoy en día no le debe un peso a nadie, no le debe un peso a un proveedor no tienen una demanda tiene un colchón. Entonces eso es muy valioso, eso es de rescatar.

La presidenta de la asamblea pregunta el ¿Porque se cancelaron las misas en el condominio?

Esta pregunta la responde el señor Jose Fernando de la manzana 4 casa 20 quien manifiesta que las misas nunca fueron canceladas, que con el padre que había anteriormente se manejaba una agenda pero que con el padre actual no se ha podido programar de la misma manera, que por esta razón a veces se hace muy difícil porque el suele avisar de un día para otro y algunas veces coincide con que el salón este alquilado.

Se le otorga la palabra a la señora Lida La presidenta del grupo de la tercera edad, quien manifiesta que en el grupo no se tiene gente de afuera que allí se tiene es a la mamá de algunas de las compañeras, las hijas o las cuñadas, que es un grupo familiar. Que la administración envió una respuesta a nombre del grupo Corazones Felices y que ese grupo ya no existe que le pedían un listado informando los nombres, la manzana y las casa y que los únicos que podían eran los de aquí. Que a ella le duele sacar la gente del grupo porque se tienen personas enfermas. Que ella lo único que hace es una labor social con amor Que ellas sacan de sus propios recursos para sus paseos que recogen de los bingos y de una contribución que pagan



mensual. Que si una persona dice que la sacaron porque no tenia plata pero que a ella le queda muy difícil sostener a otras personas. Que es verdad que el señor Jose Fernando les ofreció hasta la ayuda a los cual ella le dijo que no que ellas mismas se la sudaban. Que la administradora Silvana en alguna ocasión las acompaño y que ellas le manifestaron que había una persona que no querían en el grupo y que ella ni siquiera supo que responder. Para ella no es difícil llevar la silla donde se vayan a reunir pero que si se tienen personas a las que se les dificulta. Que se pongan la mano en el corazón.

Toma la palabra el abogado quien les menciona a los presentes que recuerden que si algo le llega a pasar a alguna persona externa responden todos de manera solidaria, que si aceptan prestar el salón es por decisión de la asamblea y responsabilidad de todos y no de la administración solamente.

Tiene la palabra la señora Soraya de la manzana 14 casa 2 quien manifiesta que ella perteneció al grupo que nunca tuvo ningún inconveniente con ninguna de las personas, que en alguna oportunidad le dijo a la señora Lida que ella quería ir a uno de los paseos y la respuesta fue que tenia que hablar con el grupo, que ella no podía estar en las actividades porque se iba para Medellín y que en el grupo lo que se la pasaban haciendo era contar plata. Que la respuesta a lo del paseo era que el grupo no la quería. Que ella lo único que pide es que si el salón social se lo van a prestar a ellas y a la gente de la calle que paguen o de lo contrario que a ella también se lo presten para las reuniones de los nietos.

Tiene la palabra el señor Néstor Camargo de la manzana 5 casa 15, que él quiere dejar algo muy en claro y es que si se les permite el salón social a las personas de la tercera edad sean ellos los que se hagan responsables si a las personas les pasa algo, que el esta muy de acuerdo con el buen trato para las personas mayores de la tercera edad, pero que se acuerden que es una propiedad horizontal y que se tienen normas y leyes. Que de todo lo que se apruebe sea el uso del salón social o de la piscina para personas de afuera la asamblea se hace responsable y deben de responder.

Toma la palabra la presidente de la asamblea quien pone a consideración entonces ¿si están de acuerdo en que a las personas de la tercera edad se les preste el salón social?

Por tal razón los asambleístas levantan la mano manifestando que no aprueban el préstamo del salón social a las personas de la tercera edad.

Se continua con el punto de proposiciones y varios y toma la palabra la señora Lida de la manzana 14 casa 15, quien manifiesta que ella tiene 3 proposiciones. Que la primera seria que se recogieran los animales callejeros, que si alguien los quiere adoptar que los coja pero que se recojan y se haga un censo con la cantidad real de las mascotas que cuando una persona desocupe se lleve su mascota, que se revise bien si tienen las vacunas o no. Otra de las proposiciones que la señora realiza es que si se tiene un fondo con \$70.000.000 se mire bien el tema de mejor contratar a dos personas que necesita el condominio. Que el presupuesto debe de revisarlo y acomodarlo y le podrían dar la revisada para contratar a una persona más.

Toma la palabra la señora María Isabel Vélez de la manzana 19 casa 14 ella pregunta a la junta y a la administración si es posible que se gestione o se vuelva a traer el Váctor ya que con la temporada invernal se están volviendo a inundar.

Tiene la palabra la presidenta de la asamblea quien pone en consideración con los asambleístas ¿si se vuelve a traer el váctor?

Por lo anterior los asambleístas aprueban esta proposición.

Se le concede la palabra al señor Juan Diego de la manzana 18 casa 2 quien manifiesta que vive en el condominio mas o menos 20 años y que siempre ha visto que la persona que recoge la basura es el señor Guillermo. Que anteriormente el solo reciclaba y se iba para su casa pero que últimamente el para poder hacer su labor debe de recoger la basura de todo el condominio y a veces llega desde las 5 de la tarde y sale a eso de las 3 de la mañana que el considera que es en el único condominio donde recogen la basura gratis. Que el considera si seria bueno que al señor lo incluyan en el presupuesto o que se le otorgue un salario o algo así.



Toma la palabra la presidenta Viviana quien manifiesta que las personas que pasan barriendo son las que deberían recoger la basura y no acumularla para que los perros dañen la bolsa. Que adicional a eso los que viven al fondo del condominio son los mas perjudicados porque todo el mundo saca los perros a hacer las necesidades y nadie les recoge.

En este punto toma la palabra el abogado quien le informa a los presentes que el día jueves en reunión con el consejo de administración se aprobó el nuevo manual de convivencia y ya se van a empezar a generar sanciones, que tengan en cuanto por ejemplo a las personas que no se presentaron en la asamblea van a ser sancionadas y que entonces todas esas cosas como la de las basuras, los perros y demás van a empezar a ser sancionados y se va a comenzar a aplicar. porque las personas les toca empezar a sancionarlas porque a las buenas muchos no entienden.

Toma la palabra la propietaria de la manzana 3 casa 1 quien manifiesta que ella no vive acá desde hace algún tiempo pero que cuando llega a la portería solamente le abren y la dejan pasar como sin nada que no se percatan en verificar que efectivamente sea el propietario. Por otro lado, manifiesta que para eso se tiene el shut de basura para dejarla allí y no sobre el camino que es mucho mas responsable hacerlo en el shut.

Toma la palabra el señor Juan Pablo de la manzana 5 casa 17 quien es miembro del consejo y manifiesta que el señor que recolecta la basura se esta beneficiando por el reciclaje que saca, que ellos como junta directiva tendría que revisar el tema para poner al rondero para que le colabore al señor con el tema de la basura en la noche pero que es un tema que toca revisar que por esta razón tocaría poner otro trabajador. Que lo mas recomendable es que si tiene basura otro día sea valla directamente hasta el shut y allí la tiren.

Toma la palabra el señor Jhon Jairo de la manzana 1 casa 2 el manifiesta que le da mucho pesar del señor que recolecta la basura porque esos carros pasan muy pesados y es un peligro que el se pueda accidentar, que lo que el señor recibe tampoco es que sea mucho dinero, que si alguno de los presentes trabajaría por \$30.000 toda la noche, que si el condominio asume un trabajador mas seria un aumento de \$2.000.000 mas las prestaciones sociales y el pago de horas extras; que el considera que es necesario que al señor le den una remuneración porque lo recoge con el reciclaje es muy poco.

Toma la palabra la administradora quien le informa a los presentes que al señor Guillermo se le da una bonificación a veces se le da mercado y otras veces en efectivo.

Toma la palabra la señora Lilian Ladino manzana 17 casa 3, con respecto al tema de las basuras le solicita a la junta que por favor hablen con la empresa porque les están haciendo un cobro muy alto de \$40.000 para mirar entonces de que forman pueden ellos entrar al condominio, se sabe que el trabajo que realiza el señor Guillermo es con mucha disposición y es un trabajo muy difícil.

Toma la palabra la señora Carmenza de la manzana 10 casa 15 quien manifiesta que con respecto al tema de las basuras el condominio debería instalar puntos ecológicos y en la zona del shut poner unos depósitos mas grandes para la basura porque es mucha gente y empezar a implementar puntos pedagógicos con las personas

Toma la palabra la presidenta de la asamblea quien pregunta si alguien más desea hablar.

Por lo anterior y siendo las 8:31p.m se da fin a la asamblea de copropietarios de Villa del Roble. Muchísimas gracias a todos por asistir y por la participación. Que tengan feliz noche.


Viviana Medina
Presidente


Silvana Ariza Castro
secretaria