

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA
FECHA: 10 DE ABRIL DE 2021**

En la ciudad de Bogotá D.C el día 10 de abril de 2021 a las 2:36 PM se da inicio a la asamblea general ordinaria del conjunto residencial Senderos de Castilla, previa convocatoria enviada a cada propietario y publicada por edicto en cada torre se verifica que a este momento hay un quorum del 57.3% de manera que se puede dar inicio a la asamblea General Ordinaria, asamblea que se realiza de forma virtual por la plataforma propiedata según la convocatoria con el siguiente orden del día:

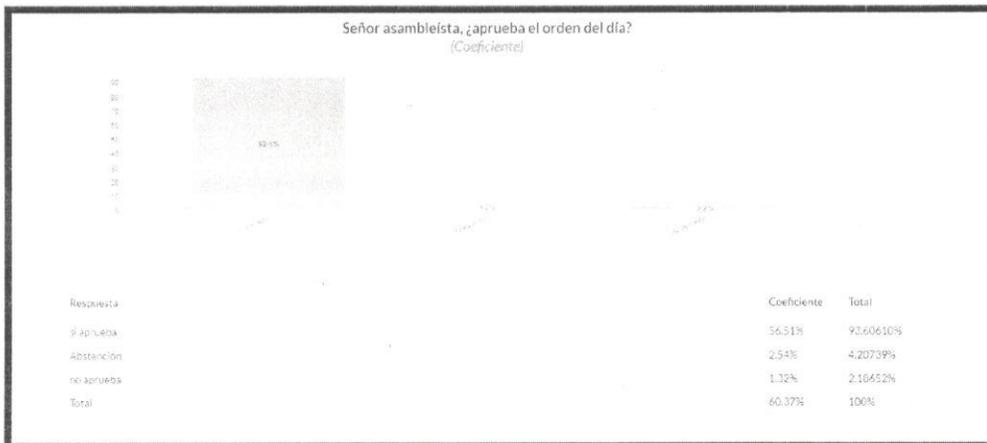
1. Llamado de lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria.
4. Elección del Comité verificador de la redacción del Acta de Asamblea.
5. Informe del Consejo de Administración y del Administrador.
6. Dictamen de la Revisora Fiscal.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2020.
8. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia 2021.
9. Elección de miembros del Consejo de Administración.
10. Elección del Comité de Convivencia.
11. Elección, nombramiento y ratificación del Revisor Fiscal.
12. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

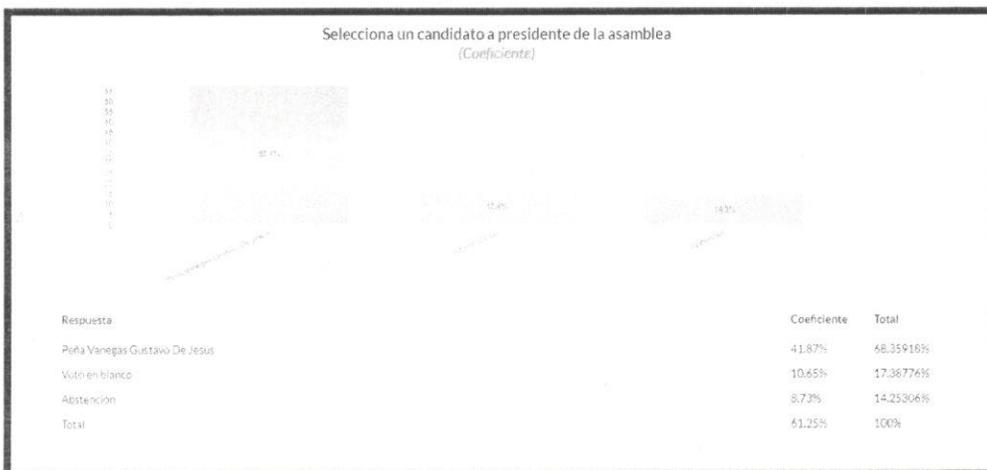
1. **Verificación de quorum:** La Asamblea General Ordinaria del año 2021 programada para el día 10 de abril, inicia con un quorum del 57.3%. Se realiza la apertura por medio del moderador designado por Propiedata y se explica el funcionamiento de la plataforma tecnológica para todos los asambleístas (anexo a la presente acta listado de asistentes que conforman el quorum).
2. **Lectura y aprobación del orden del día:** Se da lectura del orden del día por parte del Administrador Carlos Zubieta y antes de proceder a la aprobación por medio del voto de los asambleístas, se hacen las siguientes observaciones por parte de algunos asistentes:
 - Javier Ortega: Solicita no aprobar el orden del día entre tanto no se incluya la elección del administrador, el señor argumenta que se debe tener como un punto del orden del día la elección del administrador por parte de la asamblea según la ley 675/01y que la asamblea no puede aprobar el orden del día
 - Nancy Ramos: solicita No dejar el tema de los depósitos que están ubicados en la torre D y que no están relacionados en ninguna escritura y que este tema sea de mayor importancia en propositiones y varios, o de ser posible tratarlo antes.
 - Fabio Orlando Gutiérrez: De acuerdo con el orden del día: solicita respetuosamente seguir, teniendo en cuenta que quien elige al Administrador es el Consejo de Administración.

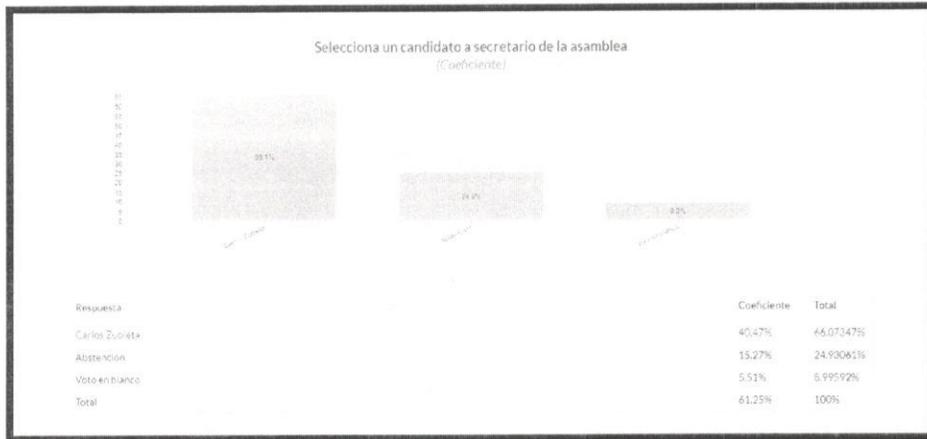
- Javier Ortega: manifiesta que no hay Consejo de Administración, por lo que es necesario hacer la Asamblea y proceder al nombramiento del Administrador.
- Ante las observaciones hechas por los copropietarios, el Administrador responde que en la última asamblea así como en las anteriores siempre se hace la pregunta a la asamblea que si están de acuerdo que continúe el señor Carlos Zubieta como administrador y en las actas queda constancia tal como sucedió en la última asamblea del abril del año 2019. Y que recuerden que la asamblea del año 2020 no se pudo hacer por la pandemia, En consecuencia el Consejo de administración debidamente elegido en asamblea ratificó la reelección del Administrador ya que efectivamente son ellos quienes eligen y no la Asamblea. Luego de esta aclaración y con el ánimo de dar continuidad a la reunión el administrador informa que de todas maneras estos puntos se trataran en el punto doce de proposiciones y varios. Y solicita a la asamblea votar para determinar si se continua con la asamblea y el orden del día propuesto según lo que indique la votación
- Se hace la pregunta a los asistentes ¿aprueban el orden del día? y se obtiene el siguiente resultado de votaciones.

Se aprueba el orden del día con un 93.6%, se abstiene un 4.2% y no lo aprueba un 2.2% del quorum total de la Asamblea.



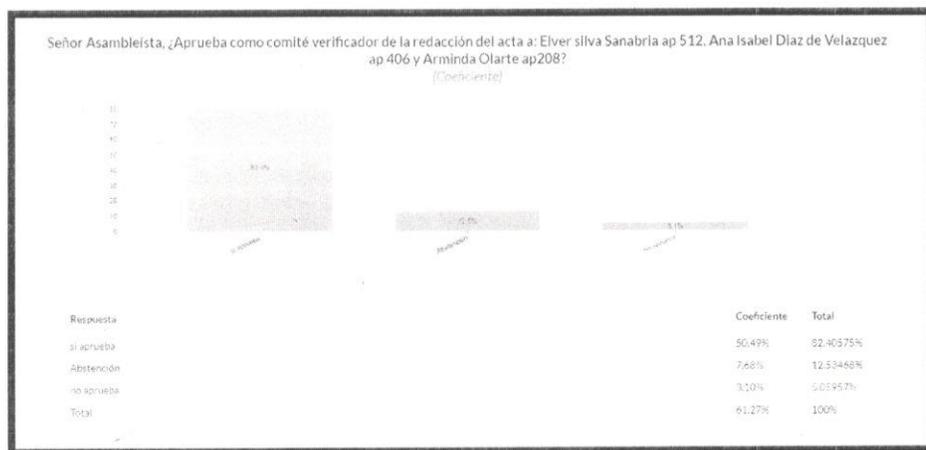
3. **Elección del presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria:** Se postula el señor Gustavo de Jesús Peña para presidir la Asamblea y es aprobado por el 68.4% y a su vez, con un 66.1% del quorum queda elegido como secretario de la Asamblea el Administrador, el señor Carlos Zubieta.





4. Nombramiento del Comité verificador de la redacción del Acta: Se postulan las siguientes personas para hacer parte del comité:

- Elbert Silva (B 512)
- Ana Isabel Díaz de Velásquez (C 406)
- Arminda Olarte (D 208)



La Asamblea con un quorum del 82.4%, aprueba los propietarios postulados para la verificación del acta de Asamblea General Ordinaria del 2021. Antes de proceder al siguiente punto, la señora Isabel Tirado de Rey (D205), interviene afirmando que es importante respetar la participación de los asambleístas y permitirles hablar cuando intervienen o levantan la mano dentro de la plataforma y también, la señora Ana Isabel Díaz C406, hace su intervención para expresar el apoyo hacia la Administración y resalta el compromiso de don Carlos con el conjunto.

5. Informe del Consejo de Administración y el Administrador: El señor presidente de la asamblea otorga el uso de la palabra al señor Carlos Zubieta administrador del conjunto quien a nombre del consejo y de la administración presenta un informe de gestión de los años 2019 y 2020 (informe anexo a la presente acta y publicado en la página web del conjunto). El administrador hace un resumen de este informe en donde destaca las gestiones en vigilancia, salubridad, mantenimiento, convivencia y gestión administrativa entre otros aspectos comenta situaciones puntuales como:

- Robo de bicicletas: Durante el año 2019 y 2020 se presentaron 4 robos de bicicletas, es decir, uno cada 6 meses, por lo que es necesario acudir a que se cuiden mejor las pertenencias dentro del Conjunto.
- Salubridad: arreglos por daños en Tuberías de aguas blancas, negras y lluvias. Mantenimiento de cajas de inspección mantenimiento de tanque de agua bombas y sistema hidráulico.
- Manifiesta la importancia que los dueños de mascotas colaboren con el aseo del conjunto y el cumplimiento del reglamento.
- Mantenimiento de áreas comunes por daños en partes eléctricas de pasillos y escaleras, arreglos de tuberías galvanizadas por deterioro, en especial en los nichos de contadores de cada piso. En general hace un resumen del informe anexo.

6. **Dictamen de la Revisora Fiscal:** El presidente de asamblea otorga el uso de la palabra a la revisora fiscal quien presenta el dictamen de Revisora Fiscal de los años 2019 y 2020 (informe anexo a la presente acta). la señora María de los Ángeles Bravo Torres, resalta los siguientes puntos:

- Se han verificado todos los comprobantes de pago ingresos y egresos.
- Se hace un seguimiento Cartera morosa, gestión del cobro que retrasan las labores en la copropiedad.
- Se informa que a partir del año 2021 se podrán a disposición los Estados trimestralmente y también, la cartera por medio de la página web del Conjunto.
- En todo caso se hace un llamado a los residentes para que hagan las consignaciones en el banco Davivienda, en la cuenta del conjunto.

El presidente de la asamblea manifiesta que, ya la revisora hizo una claridad al dictamen y que el mismo; tal como se informó, hace parte del acta.

7. **Presentación y aprobación de los Estados Financieros a fecha 31 diciembre 2020:** el señor presidente de la asamblea otorga el uso de la palabra a la contadora del conjunto señora JULIETH CORSO quien procede a la presentación de los Estados Financieros (los estados financieros anexos a la presente acta hacen parte integral del informe de la contadora) a su vez la contadora presenta gráficas y cuadros explicativos para hacer más didáctica la presentación de las cifras y que sean entendidas por todos los asistentes a esta asamblea con el objeto de ser más explícitos en todos los rubros que componen los estados financieros del conjunto al corte de diciembre de 2020. Teniendo en cuenta el punto en mención, se hacen las siguientes intervenciones por parte de los asambleístas:

- Javier Ortega (D401): Afirma que no hay nada en contra del Administrador y desea que quede establecido que expresó este tema durante el punto en mención, teniendo en cuenta que no le dieron la palabra antes.
- Ana Yaya (A305) Le agrada la armonía con que se ha desarrollado la Asamblea y pregunta ¿qué ley se puede pedir para las personas que no están cumpliendo con las cuotas de Administración?, ya que la copropiedad se mantiene con el pago que cada propietario, debe hacer puntualmente y solicita que los morosos se pongan al día
- Isabel Norby Tirado de Rey (D 206) Que se siga administrando por parte del señor Carlos Alberto y se ha visto la mejoría del conjunto. Los felicita y queda agradecida.
- Yimy Buenaños (A 303): solicita que se avance en el desarrollo del orden del día, así como mantener al respeto en cada intervención. se procede a la votación de los estados financieros del año 2019 y 2020.

El señor presidente de la asamblea Gustavo Peña manifiesta que es importante que la asamblea avance y solicita a los asambleístas que luego de haber visto y escuchado la presentación de los estados financieros y la ejecución presupuestal al cierre del año 2020 se someta a aprobación por parte de los asistentes. Se procede a hacer la votación a la pregunta ¿aprueban los estados financieros año 2019 y 2020? Y se obtiene el siguiente resultado. Se aprueban los Estados Financieros con el 87.6%, con una abstención del 11.7%, y no aprueban el 0.7%. del quorum de la Asamblea. Ver cuadro de aprobación anexo.



8. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia 2021: El señor presidente de la asamblea señor Gustavo Peña da el uso de la palabra al administrador para que presente el presupuesto para la vigencia del año 2021

El administrador aclara: El incremento de la cuota de Administración fue del 3.5% equivalente al aumento del salario mínimo para el año 2021, se hace de forma automática, según el reglamento del conjunto artículo 47, párrafo 5: "el primer día del mes de enero de cada año automáticamente de incrementaran las cuotas ordinaria, según el incremento del SMLM establecido por el gobierno nacional y ajustado al mil siguiente, sin perjuicio del incremento que autorice la asamblea en el presupuesto anual.

- Por parte del cobro por parqueaderos de visitantes se generan un ingreso de \$8.000.000 por año, este valor es el que se recibe a diario diferente al valor anual por parte de Zapatoa, que permite que el flujo de caja de la copropiedad aumente, estos ingresos ayudan a los mantenimientos ya que no se recauda el 100% de las cuotas de administración y en promedio mensual se recauda 170 apartamentos quedando pendientes en cartera en promedio 50 apartamentos, por otra parte el ingreso del salón comunal no se tuvo en cuenta para el año 2021 por medidas de salud pública que restringe el uso de salones por la pandemia. En cuanto a los gastos se explica que:
- El 44% de los gastos, corresponde a Seguridad que se ha logrado reducir, puesto que antes se encontraba en un 56%.
- El aseo el gasto es del 21% que es muy relevante junto con el seguro de las Áreas Comunes y mantenimientos, servicios públicos, entre otros y demás gastos menores que están contemplados en el presente presupuesto. El administrador también menciona que parte de este presupuesto

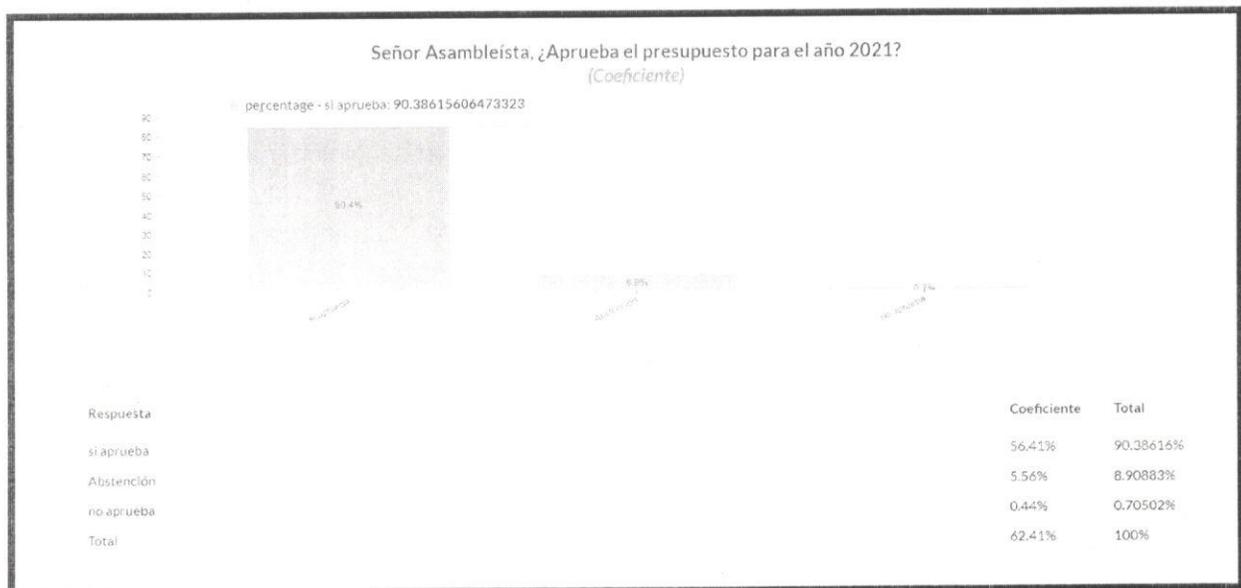
se paga en la administración ya que los dueños de los parqueaderos los alquilan y el inquilino deja el dinero del arriendo para el pago de la administración. Finaliza la intervención manifestando que el presupuesto es presentado por el consejo de administración, la contabilidad, la revisoría y esta administración.

- El presidente de la asamblea otorga el uso de la palabra a quienes quieran intervenir u opinar sobre el presupuesto presentado

Se hacen las siguientes intervenciones respecto al Presupuesto en mención:

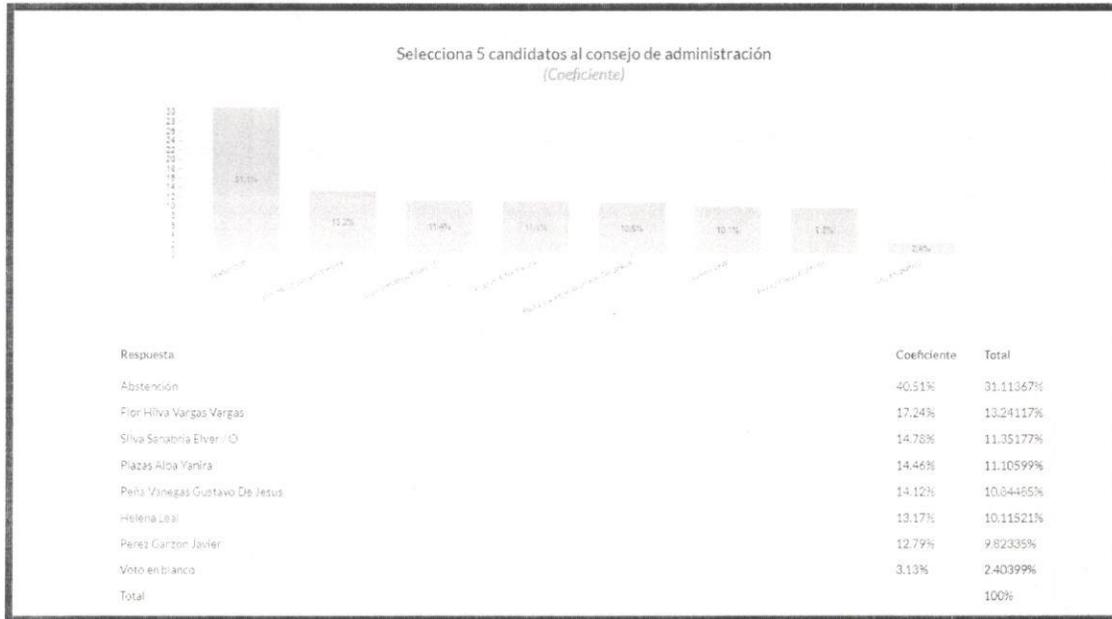
- Orlando González (C 107): es una correcta presentación del Presupuesto.
- Javier Ortega (D 401): pregunta a la Administración cual es el valor exacto que se recibe por los parqueaderos de visitantes, además considera que no es prudente incrementar la cuota de Administración. La Administración responde: el recaudó de parqueadero de visitantes en el año 2020 fue: \$ 7.969. 000 en el año, \$ 664.083 al mes y al día \$22.136 pesos, con respecto a la cuota de Administración la propuesta no considera el incremento de ninguna cuota para este año
- Juan Carlos Pérez (D 209): es importante darle manejo a los parqueaderos de visitantes y que no se usen de forma prolongada, ya que se ha evidenciado algunos casos de vehículos que están regularmente ahí. El Administrador responde que son situaciones especiales y que en el posible, se busca que no persistan y se pueda hacer efectivo este servicio dentro de la Copropiedad.
- Jorge Díaz (D 512): le preocupa la sobrepoblación de motos que hay en el conjunto y los espacios que están usando para parquear, a lo que responde la Administración que hay un parqueadero de vehículo que debió usarse para motos, ya que el espacio no es suficiente para un carro, pero se resalta que debe darse un mejor manejo en la acomodación de las motos.

Luego de las intervenciones el señor presidente solicita que se proceda con la votación por parte de los asambleístas para el presupuesto para el año 2021 y pregunta a los asistentes: ¿Aprueba el presupuesto para el año 2021? Y se obtiene el siguiente resultado: es aprobado por el 90.4% del total del quórum.

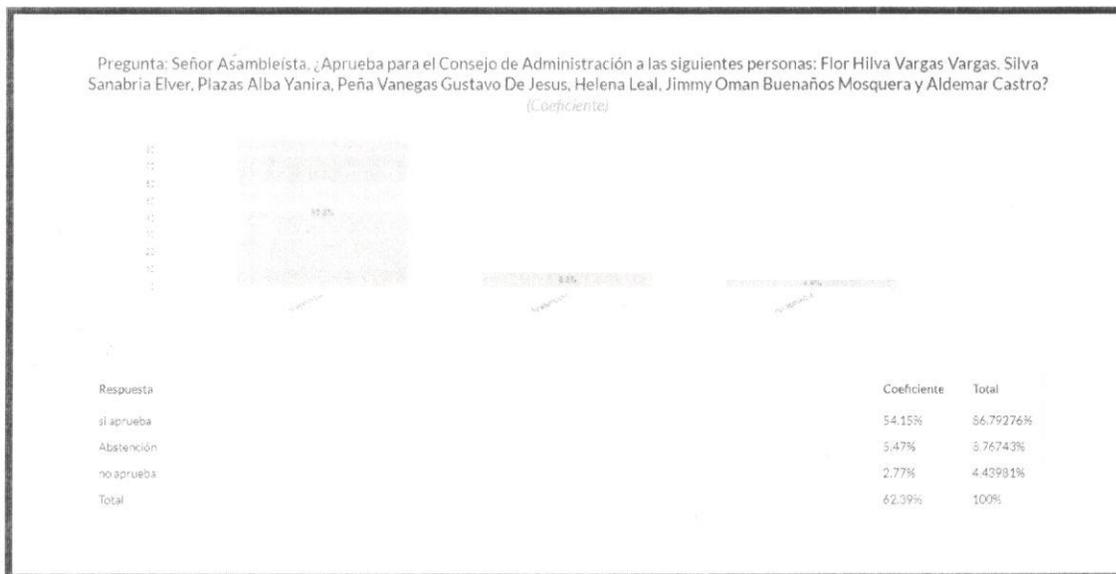


9. Elección de miembros del Consejo de Administración: Se procede a escoger a los Consejeros que van a conformar el Consejo para el periodo del 2021 – 2022 y se presentan dos votaciones puntuales las cuales son:

- Se vota por cada uno de los postulantes con el fin de poder determinar qué personas pueden pertenecer al Consejo, con un 31.1% que se abstiene y un porcentaje asignando para cada persona como se muestra a continuación:



- Teniendo en cuenta los resultados anteriores, se escogen a los postulados con mayor porcentaje y se vota por ellos en bloque, que quedan aprobados con un 86.6% del quórum total de la Asamblea.

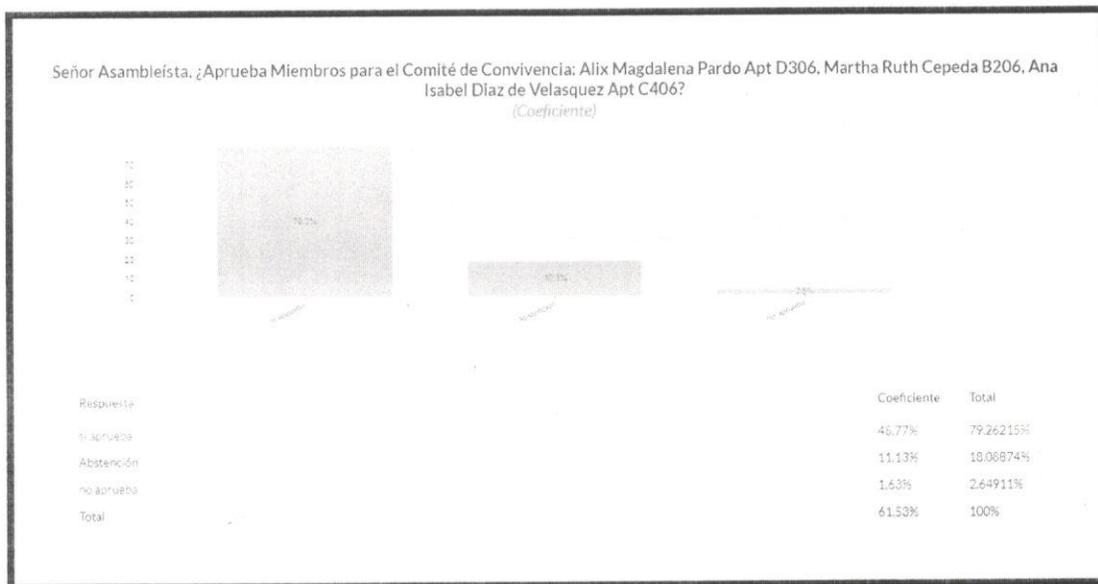


Entonces, el Consejo de Administración queda conformado por las siguientes personas:

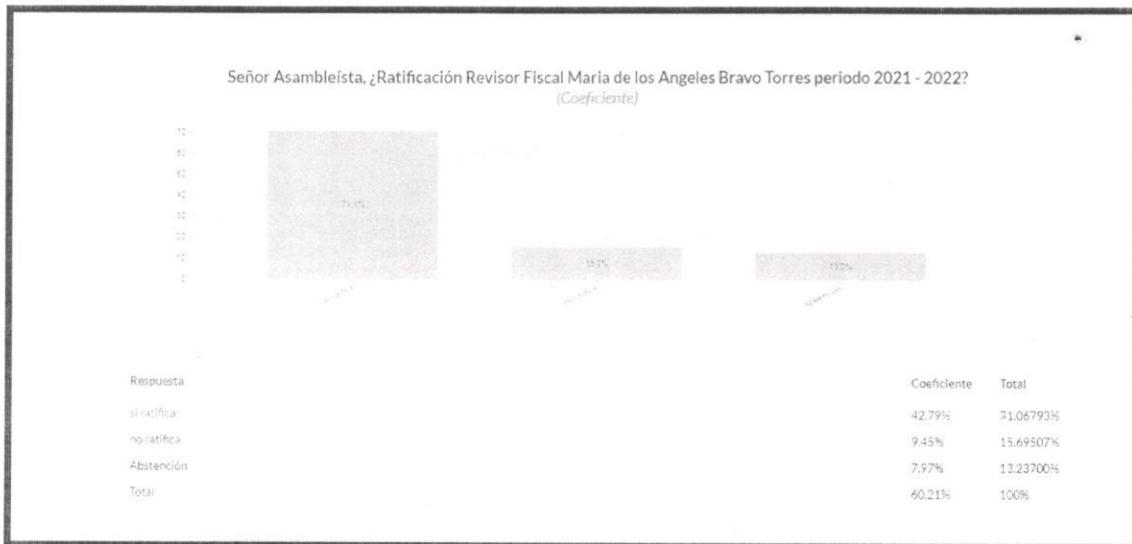
- Flor Alba Vargas
- Elver Silva Sanabria
- Alba Yanira Plazas
- Gustavo de Jesús Vanegas
- Helena Leal
- Jimmy Oman Buenaños
- Aldemar Castro

10. **Elección del Comité de Convivencia:** Se postulan 3 personas para el Comité de Convivencia que quedan aprobadas por el 79.3% del quórum, las cuales son:

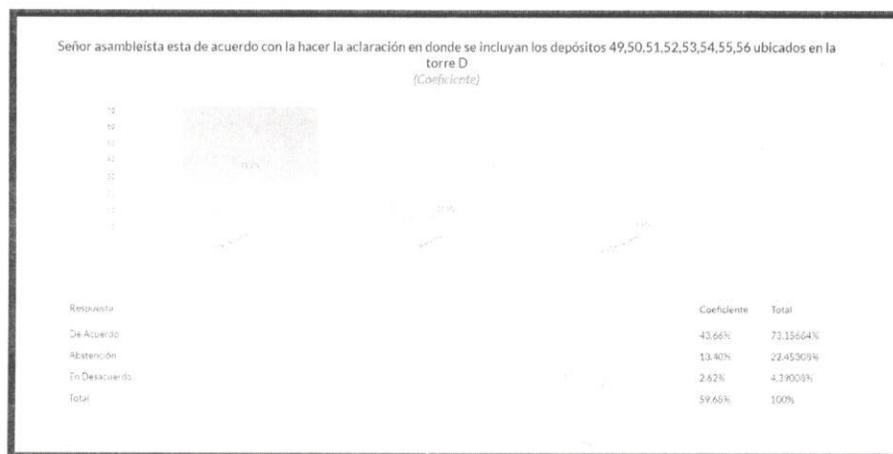
- Alix Magdalena Pardo (D306)
- Martha Ruth Cepeda (B206)
- Ana Isabel Díaz de Velásquez (C406)



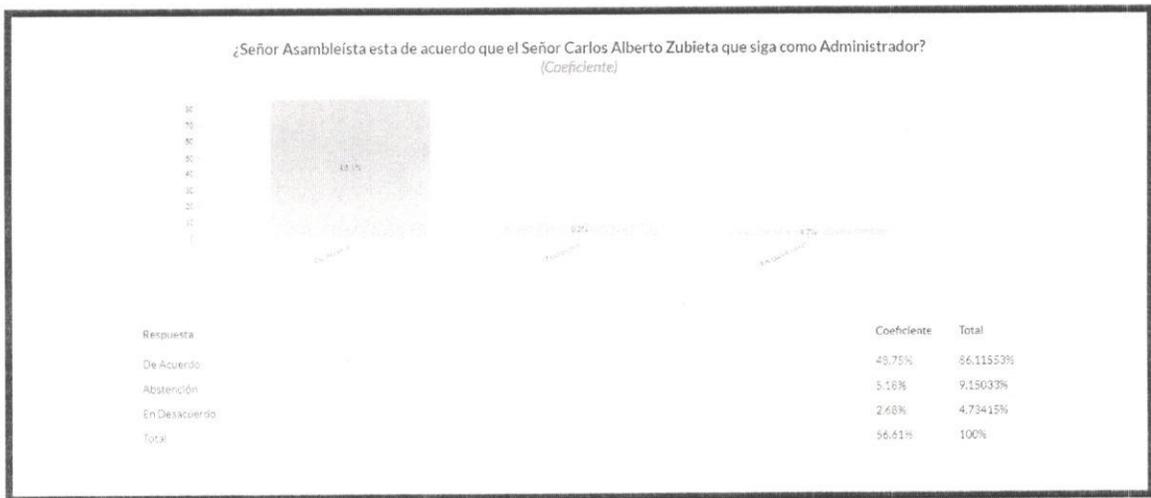
11. **Elección, nombramiento y ratificación del Revisor Fiscal:** el presidente de la asamblea manifiesta a los asistentes si están de acuerdo a someter a votación el nombramiento o ratificación del Revisor fiscal teniendo en cuenta que no se recibieron propuestas para este cargo y que este se elige en la Asamblea, se procede a votar y se aprueba la ratificación de la Revisora Fiscal, la señora María de los Ángeles Bravo Torres con un 71.1% del quórum. Se aclara además que el nombramiento de la contadora no se hace por asamblea y se hace por el consejo de administración.



- Proposiciones y varios:** El presidente de la asamblea manifiesta que solo falta el último punto del orden del día, pero que es muy importante para aclarar algunas dudas o responder inquietudes de algunos copropietarios. El presidente de la asamblea le solicita al administrador hacer saber a los asistentes cuantas proposiciones o varios llegaron y le da el uso de la palabra al administrador quien manifiesta que en esta asamblea hay que tomar una decisión para hacer una aclaración al reglamento del conjunto ya que por un error no se incluyeron en la escritura 4040 los depósitos que están como zona común de uso exclusivo y están ubicados en los pisos del segundo al quinto de la torre D, que dentro de la escritura 4040 de la copropiedad no aparecen los depósitos denominados y enumerados con los números 49 al 56 de la torre D. El administrador da lectura al texto de aclaración o corrección para ser presentado a la notaría y de esta manera dejar subsanada esta omisión, luego de la lectura el presidente de la asamblea les solicita a los asistentes votar con el objeto de aprobar en esta asamblea esta aclaración y posteriormente gestionar por parte de la Administración el trámite notarial y de esta manera queden incluidos los depósitos mencionados. Se procede a la votación por parte de los asistentes y se aprueba esta proposición con un 73.2% votos a favor.



- El presidente de la asamblea pregunta al administrador que si llegaron más proposiciones y varios, el administrador manifiesta que no, pero que es importante el punto del señor Javier Ortega el cual solicita la elección del administrador por parte de esta asamblea, el señor presidente aclara a la asamblea que si bien es cierto se puede hacer en esta asamblea según los estatutos es el Consejo de Administración el que debe elegir el administrador y hacer el contrato correspondiente pero sin embargo pone en consideración la ratificación del Administrador. El presidente solicita a la asamblea votar sobre esta propuesta de ratificar al administrador actual y se procede a la votación. Se aclara que este punto será ratificado por el Consejo de Administración. Se somete a votación y se aprueba con el 86.1% la ratificación del administrador.



Se presentan las siguientes observaciones por parte de los asambleístas referentes al punto de Proposiciones y Varios:

- Javier Ortega: manifiesta, y se ratifica en su posición, en la cual es la asamblea la que elige el administrador según el artículo 39 de la Ley 675 la cual establece que quién elige el Administrador es la Asamblea y que debería tenerse en cuenta en este punto. Además solicita a la asamblea el cambio de los pisos de las torres, ya que se encuentran deteriorados y devalúan el Conjunto, a lo que el Presidente de la asamblea responde: que ya se está pensando en el cambio de los pisos, teniendo en cuenta que llevan 20 años y que es necesario. También el presidente de asamblea aclara que es bueno leer los estatutos del conjunto en el cual está estipulado que es el Consejo de Administración elegido en asamblea quién elige al Administrador,
- El señor Jimmy Buenaños: interviene y lee parte de una sentencia en donde se aclara el concepto al respecto por lo que se declara exequible el Artículo 50, entonces queda establecido que el Consejo de Administración es quien elige al Administrador.
- Guillermo Guevara: Presenta las siguientes inquietudes, pregunta si se ha puesto a consideración la posibilidad de los ascensores en las torres, el problema de las humedades e ciertos parqueaderos, sobre todo en la Torre C. y hace una enérgica reclamación para que los que son muy grandes no invadan los espacios y zonas comunes peatonales. El Administrador contesta que todos los conjuntos requieren mantenimientos y cambios, así que junto con el punto del cambio de los pisos el nuevo Consejo es quién debe determinar si estos arreglos pueden hacerse,

con los estudios respectivos para aprobar o no estos proyectos, ya que generan un costo alto y no hay un gran recurso económico para esto. e invita a los residentes a verificar el presupuesto aprobado para este año sin dejar de lado los proyectos que le permitan al conjunto mejorara.

- Para terminar, el Administrador hace la aclaración referente al tema de los ascensores, donde se tiene un estudio y una cotización, que debe evaluarse de forma adecuada, así como los demás puntos que se desean resolver, y manifiesta que estos temas deben ser abordados por el nuevo consejo de administración para hacer proyectos, encontrar alternativas y buscar formas para financiar estos planes a futuro.
- El administrador manifiesta a los asambleístas que en la zona verde central la cual esta distribuida en 3 secciones se buscara la manera de hacer 3 espacios diferentes: el espacio que da contra la pared será para las mascotas, la zona central será para cancha o juegos con balón y la zona occidental o donde están las bancas se adecuara para jardín y se proyecta el prohibir en este espacio el tránsito y estadía de mascotas.
- La señora Arminda Olarte resalta la importancia de sentido de solidaridad de todos los residentes y solicita a los dueños de las mascotas recoger sus excrementos para tener un mejor conjunto.
- El administrador informa a la asamblea que se suspendió temporalmente el servicio de todero ya que no estaba cumpliendo todas las funciones de mantenimiento de jardín y demás áreas comunes. Se contrató al antiguo jardinero Carlos para que hiciera las labores de mantenimientos de zonas verdes. Esto de manera temporal, en caso de dar mejores resultados se continuara con este modelo.

El señor presidente de asamblea manifiesta que ya se agotó el orden del día aprobado y siendo las 7:05 pm, se declara terminada la presente asamblea dando el agradecimiento a todos los asistentes y participantes.

Se deja constancia que esta asamblea fue virtual por tanto los audios y los documentos nombrados son anexos integrales de la presente acta. Y se podrán verificar en la página web del conjunto.



Señor Gustavo de Jesús Peña
Presidente de la Asamblea Ordinaria

SENDEROS DE CASTILLA
NIT 830.076.665-5

CARLOS ALBERTO ZUBIETA
ADMINISTRADOR



Carlos Zubieta, Administrador
Secretario de la Asamblea Ordinaria

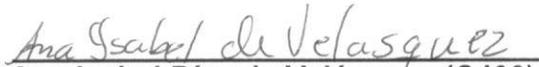
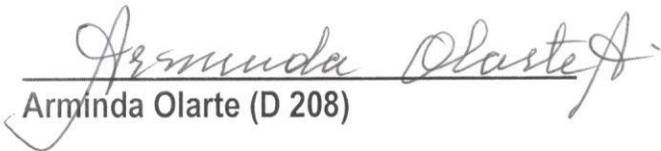
VERIFICADORES DEL ACTA:

Con la presente el comité de acta elegido para verificar el contenido de la misma y de acuerdo al desarrollo y decisiones de la asamblea certifican que el acta es reflejo del orden del día tratado las decisiones y las votaciones son ajustadas a la realidad y hechos ocurridos en esta asamblea.

Para constancia firman.



Elbert Silva (B512)


Ana Isabel Díaz de Velásquez (C406)

Arminda Olarte (D 208)