

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS NO.  
AGRUPACIÓN RESIDENCIAL SAN PEDRO DE CASTILLA  
AÑO FISCAL 2019**

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 8:00 am, previa citación realizada por la Administración atendiendo debidamente el Art. 39 y Art. 42 de la Ley 675 de 2010, el Decreto 434 de 2020, el Decreto 398 de 2020 y el Decreto 579 de 2020; se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios en Modalidad Asíncrona para la Agrupación Residencial San Pedro de Castilla, en Aula Virtual mediante la plataforma Zoom, destacando que previamente:

1. Se envió la invitación por correo electrónico a aquellos copropietarios que lo facilitaron.
2. Se publicó la convocatoria en un pendón visible para la copropiedad.
3. Se enviaron invitaciones físicas a todas las unidades residenciales.
4. Se ofreció a los copropietarios la posibilidad de participar en una sesión de simulacro el día 14 de Junio a las 8:00am para conocer la plataforma y superar previamente dificultades técnicas en la utilización de la herramienta Zoom.
5. Se envió el instructivo explicativo en texto y enlaces con video sobre la utilización de las herramientas Zoom y SoportePH Forms.
6. Se envió el reglamento de la Asamblea para revisión de los copropietarios.
7. Se recibió la participación por escrito de los copropietarios a través de la plataforma SoportePH Forms.

Se atendió el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Aprobación del Orden del Día
4. Elección de la Comisión para la revisión y aprobación del acta.
5. Reglamento de la Asamblea
6. Informe Revisoría Fiscal
7. Presentación y Aprobación de los Estados financieros a 31 diciembre de 2019
8. Análisis y aprobación del Presupuesto para la vigencia 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.
9. Informe de Gestión Administración y Consejo de Administración, Comité de convivencia y comité de parqueaderos
10. Elección Consejo de Administración año 2020, Comité de Convivencia, comité de Parqueaderos.
11. Elección Revisor Fiscal.
12. Propositiones y varios.

De la siguiente manera:

**1. Llamado a lista y verificación del quórum**

En la primera sesión, llevada a cabo en la plataforma SoportePH Forms, se instaló el quórum con un 51,54% del total de los coeficientes de la copropiedad y posteriormente en la segunda sesión, el quórum se incrementó al 52,63% de los coeficientes. Dando inicio a la sesión de Asamblea.

**2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea**

Sesión: primera

Plataforma: SoportePH Forms

Se postula al Sr. Alvaro Rodríguez (Administrador) como secretario de la Asamblea y al Señor Iván Forero (Copropietario) como presidente de la Asamblea.

Resultados: 95,32% aprueban; 4,68% desaprueban.

Quedando aprobada la postulación mencionada.

### **3. Aprobación del Orden del Día**

Advirtiendo que para una asamblea no presencial, el orden del día no se podía cambiar conforme al Parágrafo 1, Art. 39 de la Ley 675 de 2001, por unanimidad se manifiesta aprobado.

### **4. Elección de la Comisión para la revisión y aprobación del acta.**

Las personas que se postularon para conformar la comisión verificadora del acta en la primera sesión mediante plataforma SoportePH Forms fueron las siguientes:

CARLOS RODRÍGUEZ

WILLIAM RIVERA NOGUERA

GERMAN MONDRAGON

MARIA AGRIPINA RUEDA RODRIGUEZ

RAMON SERRA

JHON BUSTAMANTE

PABLO FERNANDO PEÑA BECERRA

SAAVEDRA URREA PAOLA

Se lleva a cabo la votación mediante plataforma Zoom en la segunda sesión, obteniendo los siguientes resultados:

SAAVEDRA URREA PAOLA 35%

GERMAN MONDRAGON 25%

MARIA AGRIPINA RUEDA RODRIGUEZ 19%

### **5. Reglamento de la Asamblea**

Sesión: primera

Plataforma: SoportePH Forms

Se aprueba por unanimidad. Enviado previamente por correo electrónico y dado a conocer en ambas sesiones.

### **6. Informe Revisoría Fiscal**

El Sr. Revisor Fiscal David Villarraga explicó su dictamen donde mencionó que los estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2019, presentan razonablemente la situación financiera de la copropiedad, sin embargo como debilidad de control interno menciona la concentración de funciones en el portal bancario respecto a los roles de creador y aprobador en pagos, por lo que recomienda la segregación de dichos perfiles, haciendo del administrador el creador de pagos, mientras uno o más consejeros deberían efectuar el rol de aprobador de pagos.

Respecto a incumplimientos normativos, menciona que aunque se han adelantado esfuerzos importantes, aún faltan unas gestiones para dar cumplimiento total a la Ley 1581 de 2012, que es lo relacionado con la protección de datos personales "Habeas Data". Por otro lado deja manifiesto el incumplimiento de la Resolución 1409 de 2012 respecto al cumplimiento del reglamento de

seguridad para el trabajo en alturas, ya que la copropiedad no tiene líneas de vida ni anclajes certificados, sugiriendo así que un entrenador y evaluador debidamente certificado en trabajo en alturas, dimensione la cantidad de los anclajes certificados que la copropiedad debería adquirir, mientras con otro proveedor se coticen los anclajes sugeridos por tal profesional, a fin de evitar sobrecostos entre quien cotiza y quien determina la cantidad de anclajes necesarios. Respecto al Decreto 1072 de 2015, Resolución 312 de 2019, Resolución 1111 de 2017, todo relacionado a la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo, aclaró que aún faltan algunas actividades para culminar su implementación y que así el conjunto se encuentra expuesto a sanciones económicas.

Adicionalmente expuso una serie de hallazgos suyos que en algún momento estuvieron contenidos en sus informes de auditoría, pero que a la fecha fueron superados por la administración gracias a su trabajo conjunto, convirtiéndose en un logro para la copropiedad, siendo los siguientes:

Caja: ahora asignada formalmente, con un cupo, un responsable y una autorización de descuento. Aclara también que ahora se hacen arqueos de caja por parte miembros del consejo.  
Conciliaciones bancarias: ahora fortalecidas, representan un control interno efectivo.  
Cartera: No presentaba mayor gestión en su recuperación, a lo que el revisor fiscal sugirió cambiar el tipo de tercero en la contratación, pasando de persona natural a firma, que al ser contratada, logró una recuperación de 36.178.740 en dos meses.  
Bitácora de mantenimientos: ahora construida.  
Controles ITGC (de sistemas de información): optimizados a nivel general.

Finalmente sugirió como oportunidad de mejora, la adquisición de la póliza de seguros bolívar llamada "Cuotas de Administración al Día".

## **7. Presentación y Aprobación de los Estados financieros a 31 diciembre de 2019**

Sesión: primera

Plataforma: SoportePH Forms

La Contadora Diana Araque hace la explicación de los estados financieros con sus respectivas notas, siendo estos: estado de situación financiera y estado de resultados.

Resultados: 96,17% aprueban; 3,83% desaprueban.

Quedando aprobados los estados financieros.

## **8. Análisis y aprobación del Presupuesto para la vigencia 1 de enero al 31 de diciembre de 2020.**

Sesión: primera

Plataforma: SoportePH Forms

Sobre el presupuesto da a conocer, con la única propuesta de incremento de la cuota correspondiente al 6%, el cual inició a partir del 1 de Enero de 2020. Así se sometió a votación aprobar el 6% sobre la cuota.

Resultados: 81,70% aprueban; 11,06% no aprueban ese incremento; 2,13% propone que sea el 4%; el 0,85% propone que sea el 3%, mientras el 3,4% propone otras opciones distintas.

Quedando aprobado el incremento del 6%.

## 9. Informe de Gestión Administración y Consejo de Administración, Comité de convivencia y comité de parqueaderos

Sesión: primera

Plataforma: SoportePH Forms

El Consejo de Administración da a conocer entre su gestión:

1. La impermeabilización del tanque de agua potable, exhibiendo fotografías del antes y después, junto con la pintura de sus bombas, el cambio de las válvulas de pie en bronce.
2. Cambio del circuito cerrado de televisión, con 40 cámaras de televisión. Cableado, DVR, Cámaras, todo nuevo.
3. Proyecto de las Puertas de las torres, donde se intervinieron los circuitos de acceso y la estabilidad de las puertas como tal.
4. Sembrado del cercado vivo y los jardines.
5. Feria Sanpedrista, donde se motivaron los productos y servicios de los copropietarios, se hicieron actividades para los copropietarios como una misa, un bingo, conjunto vallenato.
6. Fiesta de los niños, se realizó en el salón; hubo títeres, malabaristas y dos tortugas ninja, entre otras actividades.
7. Campaña educando a reciclar, donde los miembros del consejo se identificaron con chalecos y procedieron a hacer clasificación de residuos, según su tipo, para proceder con el reciclaje. Enseñando a los copropietarios a clasificar en fuente.
8. Reunión mensual con empresa de seguridad para implementar de manera temprana, soluciones ante quejas de algunos residentes.
9. Campaña educando a mi amo en el parque, donde se mandaron a instalar unos avisos persuasivos en el tratamiento de los residuos de las mascotas.
10. Implementación de protocolos de bioseguridad.

El informe de Administración, fue complementado con un informe del administrador, donde adicionalmente a lo ya expuesto, da a conocer:

1. El estado de la cartera
2. La contratación de la firma L&C Asesoría y cobranzas, quienes desde el año pasado se encargan del recaudo de cartera.
3. Se dieron a conocer los contratos ejecutados de mayor relevancia siendo éstos:

### CONTRATOS DE MAYOR RELEVANCIA Y COSTO PARA LA COPROPIEDAD

PROVEEDOR	SERVICIO	VALOR
C&J SOLUCIONES INTEGRALES SAS	INSTALACION CCTV	\$ 27.021.010,00
C&J SOLUCIONES INTEGRALES SAS	INSTALACION PUERTAS TORRES	\$ 64.968.311,00
CAMBIO MONITORES	ALMACEN JUMBO	\$ 4.119.600,00
IMPERMEABILIZACION TANQUE	ACCION ACUA LIMPIA SAS	\$ 12.115.910,00
MANTENIMIENTO EN TUBERIAS Y MOTOBOMBAS	ACCION ACUA LIMPIA SAS	\$ 12.988.600,00
ADECUACION ZONAS VERDES( PLANTAS)	GRUPO EMPRESARIAL GLOBAL	\$ 5.200.000,00
CAMBIO DE SENSORES Y LUMINARIAS TORRES	DISTRIBUIDORA FERRETERA SAS	\$ 11.500.000,00
TOTAL		\$ 137.913.431,00

4. Realización de las siguientes gestiones administrativas:
  - a. Revisión y recarga de extintores, igualmente compra de los elementos necesarios para dar cumplimiento al plan de emergencias.
  - b. Fumigación y desratización permanente con refuerzo en todas las áreas comunes y en el perímetro de las zonas verdes.
  - c. Mantenimiento de los equipos del conjunto (Guadaña, computadores, impresoras)
  - d. Mantenimiento de las zonas verdes y jardinera
  - e. Lavado de tanques de agua potable
  - f. Mantenimiento de equipos de presión
  - g. Cambio tanques hidrofloc
  - h. Lavado y mantenimiento de la red de alcantarillado (aguas negras y aguas lluvias)
  - i. Impermeabilización tanque de agua potable
  - j. Mantenimiento de la red de acueducto y registros de las torres por fugas de agua
  - k. Mantenimiento en puertas vehiculares.
  - l. Mantenimiento y cambio de canales de agua lluvia
  - m. Impermeabilización de diferentes áreas de la cubierta
  - n. Cambio de tubería en el cuarto de equipo por oxidación.
  - o. Adecuación salones comunales
  - p. Decoración navideña
5. Llamados de atención, siendo las faltas más frecuentes:
  - a. Realización de reuniones en los apartamentos generando ruido que perturba a los vecinos.
  - b. Niños jugando en las zonas comunales ocasionando daños en vehículos y áreas comunales
  - c. Maltrato personal de seguridad
  - d. Falta de control con las mascotas, sacándolas sin la correa y en caso de perros peligrosos sin su respectivo bozal.
  - e. No recoger las heces de sus mascotas
  - f. Bicicletas en las áreas comunales y de circulación
  - g. Mal manejo en los escombros
  - h. Fumadores que generan contaminación ambiental los otros inmuebles
  - i. No colaborar con el aseo en las torres, sacando la basura y dejando regueros. Y adicionalmente dejando que las mascotas se orinen en las escaleras de las torres.
  - j. No retirarse el casco a la salida o ingreso de las motos.
6. Se dieron a conocer las gestiones realizadas con el comité de parqueaderos y comité de convivencia.

#### **11. Elección Consejo de Administración año 2020, Comité de Convivencia, comité de Parqueaderos.**

Mediante la plataforma SoportePH Forms en primera sesión, se recibieron las siguientes postulaciones a Consejo de Administración:

ALEXANDER ROJAS PAEZ (7-227)

MARIA AGRIPINA RUEDA RODRIGUEZ (11-342)

WILLIAM RIVERA NOGUERA (16-359)

ERASMO SUAREZ (19-473)

PEDRO HERNÁN CUESTA SÁNCHEZ (3-509)

LUIS HERNEY RINCÓN VARGAS (7-526)

ERWIN KOWOLL GARCÍA (10-537)  
LEONARDO MONTENEGRO (15-555)  
PAOLA SAAVEDRA (14-651)  
YANNETH ROJAS MILLAN (15-656)  
ALEJANDRO MORENO BUITRAGO (16-659)  
IVAN FORERO ROMERO (1-304)

Posteriormente en segunda sesión, mediante la sesión virtual en la herramienta Zoom, se hicieron las siguientes postulaciones adicionales:

ERASMO SUAREZ  
LIDIA QUIROGA  
JORGE FORERO  
JUAN CARLOS GARCIA  
HERNAN ARTEAGA  
JESUS SOLIS  
JOSE HERNANDEZ

Se aclaró que la postulación recibida de PAOLA SAAVEDRA, realmente correspondía a ANDRÉS GUTIÉRREZ, su cónyuge, quien pertenecía al comité de parqueaderos saliente. Previa votación el Sr. Revisor Fiscal mencionó que el Sr. IVAN FORERO ROMERO, quien se había postulado nuevamente para consejo, ya había cumplido el tiempo reglamentario de tres años consecutivos como consejero, que conforme al reglamento de la copropiedad, se encontraba inhabilitado para continuar, así se lanzó la votación sin su participación, a los asistentes en la sesión de Zoom aclarando que los consejeros necesarios para la conformación del organismo eran 7 copropietarios como principales y 7 como suplentes, que se encontraran habilitados, o sea que se encontraban a paz y salvo por todo concepto con la administración, no haber incurrido en mora en el último año ni haber sido sancionado por convivencia en el último año. También se aclaró que las personas podrían votar mediante la modalidad de selección múltiple y que la conformación del consejo se haría tomando la votación más alta, con una verificación posterior de sus eventuales inhabilidades para ratificar su nombramiento. Cada uno de los copropietarios tuvo un espacio para presentarse y darse a conocer a la copropiedad. Se procedió con la votación obteniendo los siguientes resultados:

<b>Candidato</b>	<b>Total Votos</b>
ERASMO SUAREZ	130
MARIA AGRIPINA RUEDA	109
LIDIA QUIROGA	99
ALEJANDRO MORENO	95
LEONARDO MONTENEGRO	92
JORGE FORERO	88
YANETH ROJAS	85
ALEXANDER ROJAS	82
ANDRES GUTIERREZ	72
JUAN CARLOS GARCIA	70
LUIS HERNEY RINCON	70
ERWIN KOWOLL GARCÍA	69
HERNAN ARTEAGA	67

WILLIAM RIVERA	65
JESUS SOLIS	63
PEDRO CUESTA	63
JOSE HERNANDEZ	60

Luego de la votación el Sr. IVAN FORERO ROMERO solicita lanzar a votación para que los copropietarios votaran sobre su permanencia en el consejo de administración, a lo que el Sr. LUIS HERNEY RINCON intervino exponiendo a los asambleístas, lo inconveniente de tal decisión a nivel estadístico y normativo, pues su votación quedaría por encima de los demás copropietarios, además de que ya había cumplido el periodo establecido por reglamento, a lo que el Sr. IVAN FORERO recuerda su posición de Presidente de Asamblea. El Sr. Revisor Fiscal DAVID VILLARRAGA interviene nuevamente para mencionar tal inhabilidad y respaldar la posición del Sr. LUIS HERNEY RINCON. Tal inhabilidad es recalcada también por el Sr. ERASMO SUAREZ.

Se precisa que posteriormente en sesión de consejo se verificarían las posibles inhabilidades y se descartarían de la lista de elegidos, dejando sólo aquellos con mayor votación y sin inhabilidades, publicando posteriormente como quedaría la conformación definitiva del consejo, representado en 7 principales y 7 suplentes.

Luego se recibe la postulación de tres copropietarios para la conformación del comité de convivencia, siendo estas:

GLADYS MORA  
MARIA SALGADO  
MARIA INÉS MONTOYA

Quedando así conformado el comité de convivencia.

Posteriormente se procede con la elección de los integrantes del Comité de Parquaderos, las postulaciones recibidas en la primera sesión, siendo éstas:

GERMAN MONDRAGON  
FORERO SANTOS JORGE ALBERTO  
EVELIO HERNANDO MARIN  
JORGE PACHÓN MORENO  
NADIA BENAVIDES  
YADER ALEXANDER BEJARANO RODRIGUEZ

Al darles la palabra para que se presenten, se excluyen a las personas ausentes siendo éstas:

EVELIO HERNANDO MARIN  
NADIA BENAVIDES

Se descarta la postulación del Sr. FORERO SANTOS JORGE ALBERTO al ya haber quedado elegido en el consejo de administración.

Así quedaron como postulados:

GERMAN MONDRAGON  
JORGE PACHÓN MORENO  
YADER ALEXANDER BEJARANO RODRIGUEZ

RUBÉN SIERRA (Éste copropietario se postula durante la sesión)  
PATRICIA GUTIERREZ (Éste copropietario se postula durante la sesión)

Durante la deliberación de la elección de comité de parqueaderos se suscita un pleito por parte de algunos copropietarios en la sala presencial que se había habilitado en el salón comunal y se suspende la votación, a lo cual el presidente de la Asamblea el Sr. IVAN FORERO y el Sr. ALVARO RODRÍGUEZ deciden dar por terminada la sesión por falta, explicando que tal votación se hará posteriormente.

Siendo las 11:41 am se levanta la sesión.

FIRMAN:

IVÁN FORERO  
Presidente asamblea

ALVARO RODRÍGUEZ  
Secretario Asamblea

COMITÉ VERIFICADOR:

SAAVEDRA URREA PAOLA

GERMAN MONDRAGON

MARIA AGRIPINA RUEDA