



## EDIFICIO RIOMAGGIORE CITY TOWER ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia a los dieciocho días (18) del mes de abril del dos mil veinticuatro (2024), siendo las 7:35 P.M se realiza Asamblea General Ordinaria de Copropietarios para estar reunidos de forma presencial en el salón social del edificio, de acuerdo con la convocatoria realizada mediante correo electrónico y física el día sábado 23 de marzo del 2024, quienes manifestaron su voluntad, se elaboró la lista de los asistentes y se obtiene el siguiente resultado:

### DESARROLLO

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Se realiza el registro de los asistentes a la reunión en calidad de propietarios y apoderados y se verifica con el listado de firmas el cual se incluye para que forme parte del presente documento.

Se obtiene un quorum del **75,16%** de acuerdo con los coeficientes de participación.

			<b>75,16%</b>	
APTO	PROPIETARIO	TOTAL % PARTIC	PRESENTE	PODER
201	ADRIANA ESCOBAR CHALARCA	1,374	1	
202	MARIA XIMENA SANCHEZ GRAJALES	1,267		1
203	ANA MARIA HUERTAS VIVAS	1,178	1	
204	MARTHA LILIANA ZULUAGA RESTREPO/JOSE ALBERTO MUÑOZ PIEDRAHITA	0,538	1	
205	FRANKLIM ZAMBRANO VELANDIA	1,24	1	
206	JUAND DAVID CAMPO ESCOBAR - DANIELA MANRIQUE	1,404	1	
207	QUADRATTO GRUPO CONSTRUCTOR	1,367		1

208	LUIS PEÑA	1,213		
209	JUAN FERNANDO URIBE - JAIME ALBERTO URIBE SALDARRIAGA	0,539		
210	NICOLAS VALENCIA	1,214	1	
211	JUAN FELIPE MEDINA RESTREPO- JULINA ANDRES MEDINA RESTREPO	1,341		
212	QUADRATTO GRUPO CONSTRUCTOR	1,355		1
301	ERNESTO JIMENEZ HOYOS	1,652		
302	ANDRES FELIPE RENGIFO ARANA	1,544	1	
303	PALOSANTO ANCESTRAL S.A.S	1,452		1
304	STELLA MORENO	0,639		
305	VALENTIN OLAH VELEZ	1,382		1
306	MARTHA ISABEL ECHEVERRY MARTINEZ	1,58		
307	QUADRATTO GRUPO CONSTRUCTOR	1,614		1
308	JULIAN ALBERTO ESTRADA	1,43	1	
309	SOFIA VALENCIA	0,633		1
310	ANA MARIA HUERTAS VIVAS - RIQUELMER RODRIGUEZ MENA	1,399	1	
311	NURYA MACIQUE LLENERA	1,579	1	
312	JHONATAN PETER SCHAMBACH GALVEZ	1,605		

401	LUZ DARY RAMIREZ DE FORERO	1,186	1	
402	SILVIO ALVARADO	0,538		
403	JUAN CAMILO CAMPO SINISTERRA	1,181	1	
404	JAIME FORERO RAMIREZ	1,178		1
405	CARLOS ANDRES TEZNA	0,539		1
406	MIGUEL ANGEL ENDO PEREZ	1,187		
501	CECILIA ADIELA RINCON	1,188		1
502	MONICA VELASQUEZ PALACIO - HUMBERTO FEDEERICO GUIHUR TORRES	0,538		1
503	VIVIANA MORENO FERNANDEZ	1,219		1
504	MAUREC S.A.S	1,214		
505	JOHNNATAN IBARRA GONZALEZ	0,539		1
506	SANTIAGO SALAS Y RAFAEL SALAS	1,202	1	
601	CARLOS ANDRES LOPEZ - LINA MARIA SALAZAR HOLGUIN	1,411		
602	JULIANA ESCOBAR	0,634	1	
603	JUAN PABLO ARCE	1,266		1
604	MONICA MORENO	1,213	1	
605	ALBERTO BOTERO	0,539		
606	JUAN DIEGO MORENO	1,397		

1001	ONE ZERO ONE S.A.S	1,413		
1002	GLORIA ROCIO AGUDELO HERNANDEZ / CARLOS ARTURO DUQUE TOBON	0,633	1	
1003	STEPHANY BURAYE BORRERO	1,214		1
1004	JOHNN JAIRO ARCE CARDENAS	1,258	1	
1005	JONATHAN VELASQUEZ	0,632	1	
1006	JOSE EUGENIO HERNANDEZ SARMIENTO - VALENTINA HERNANDEZ HENAO	1,454	1	
1101	JUAN DAVID MONTES OSORIO	1,198		1
1102	JONATHAN XAVIER ARTURO MARTINEZ / ADRIANA SALOME TORRES NARVAEZ	0,538		
1103	CARLOS ARTURO BRAVO NARANJO	1,37	1	
1104	ANDRES MONTOYA MEJIA	1,366		1
1105	HARRY LOBOA	0,539	1	
1106	JOSE DAVID BRAVO ALVAREZ	1,25		1
1201	GONZALO JOSE MUÑOZ FERRER / PAULA ANDREA CRUZ ROBLEDO	2,366		
1202	MANUELA VALENTINA AVILA RODRIGUEZ/JUAN CAMILO GIRALDO SERNA	2,676	1	
1301	ALBERTO DE JESUS GOMEZ GIRALDO	2,092	1	
1302	MARIA EUGENIA GIRALDO HOYOS	2,063		1
1401	NAVID SHEIKHOL ESLAMI	2,076		
1402	JONATHAN VELASQUEZ	2,094		

701	CARLOS ANDRES PORTILLA	1,25		1
702	ANTONIO YEPES	0,538		1
703	SILVIO GNECCO/MARIA VICTORIA CHAPARRO	1,389		1
704	YACOTZIN SANCHEZ Y TADDOUS ARCHIES	1,363		1
705	ANTONIO YEPES	0,539		1
706	JULIAN CAMARGO	1,207		1
801	WILMA LUZ BAZANTES GARCIA - LUIS FELIPE RAMIREZ OSPINA	1,499		
802	SANDRA YANNETHE ZULUAGA SANTA	0,633		1
803	LORENA DELGADO	1,231	1	
804	ALEJANDRO COBO ESCOBAR	1,205	1	
805	JAVIER HUMBERTO CUADROS GUZMAN/ CARMENZA COLLAZOS MURGUEITIO	0,632	1	
806	LINDA CECILIA GUTIERREZ MENDEZ - FELIPE CASTRO VILLEGAS	1,409	1	
901	INDUSTRIAS PROMAR S.A	1,198		1
902	ALBERTO DE JESUS GOMEZ GIRALDO	0,538	1	
903	JOSE FERNANDO ZAMORANO HINCAPIE	1,431		1
904	SANTIAGO JOSE MATTA VANEGAS	1,365		1
905	SOFIA VALENCIA	0,539		1
906	GIANCARLO MIGUEL VALENCIA FERRARI	1,216		1



<b>LOCAL 1</b>	QUADRATTO GRUPO CONSTRUCTOR	<b>4,035</b>		<b>1</b>
<b>LOCAL 2</b>	QUADRATTO GRUPO CONSTRUCTOR	<b>1,623</b>		<b>1</b>
<b>DEPOSITO 32</b>	QUADRATTO GRUPO CONSTRUCTOR	<b>0,22</b>		<b>1</b>
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>28</b>	<b>34</b>

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

A continuación, se procede a leer el Orden del Día y se somete a consideración de la Asamblea,

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Designación del presidente y secretaria de la Asamblea ordinaria.
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.
5. Informe para la entrega del edificio Riomaggiore City Tower por parte de la CONSTRUCTORA QUADRATTO.
6. Informe de Gestión Consejo de Administración – Administración del 15 de diciembre al 30 de marzo de 2024.
7. Presentación y Aprobación Situación Financiera del 15 de diciembre al 30 de marzo del 2024.
8. Presentación y Aprobación de Presupuesto de Ingresos y Gastos para la vigencia 2024.
9. Nombramiento Revisor Fiscal.
10. Elección del Consejo de Administración vigencia 2024.
11. Elección del Comité de Convivencia vigencia 2024.
12. Aprobación Manual de Convivencia del edificio RIOMAGGIORE CITY TOWER.
13. Propositiones y Varios.

El orden del día es aprobado por unanimidad por todos los propietarios asistentes a la asamblea ordinaria.



### **3. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA ORDINARIA.**

Con el voto unánime de los presentes en la reunión, se nombra a la señora **ADRIANA ESCOBAR CHALARCA**, como presidente y a la señora **SANDRA LUCIA ARCOS** Administradora, como secretaria de la misma, quienes aceptan el nombramiento. Una vez nombrados los cargos se procede a continuar con el Orden del Día.

La Administración informa a los presentes que la reunión está siendo grabada para efectos de elaboración del Acta de Asamblea.

### **4. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA REUNIÓN.**

La Asamblea, con el voto unánime de los asistentes, realiza los siguientes nombramientos, para la verificación del contenido del acta de la reunión de asamblea ordinaria.

<b>Residentes</b>	<b>Apartamento</b>
ALBERTO DE JESUS GOMEZ	1302
NURIA MACIQUE LLERENA	311

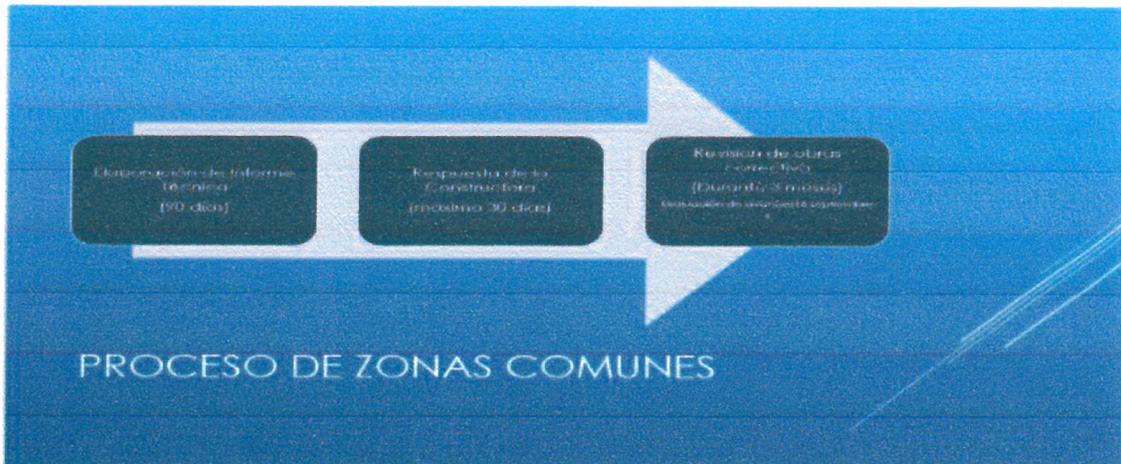
Los presentes aceptan el nombramiento propuesto.

### **5. INFORME PARA LA ENTREGA DEL EDIFICIO RIOMAGGIORE CITY TOWER POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA QUADRATTO.**

En este punto del orden del día está a cargo la señorita Estefanía Brand Ibarra (asistente comercial) y el señor Gustavo Núñez (director de crear habita).

La señorita Estefanía Brand explica cómo se hará la entrega a la administración por parte de la empresa crear habitad constructores para el recibimiento de las zonas comunes, ya que desde el inicio del proyecto han trabajado juntos de la mano para poder tener soporte desde el inicio del proyecto con el fin de minimizar errores normativos para que la entrega de la copropiedad sea eficaz. Estefanía le sede la palabra al señor Gustavo Núñez para que explique como es el funcionamiento de las revisiones que él ha venido haciendo a lo largo de la construcción del edificio y que los copropietarios tengan la tranquilidad de lo que se esta entregando a nivel de equipos cumpla con todas las normas.

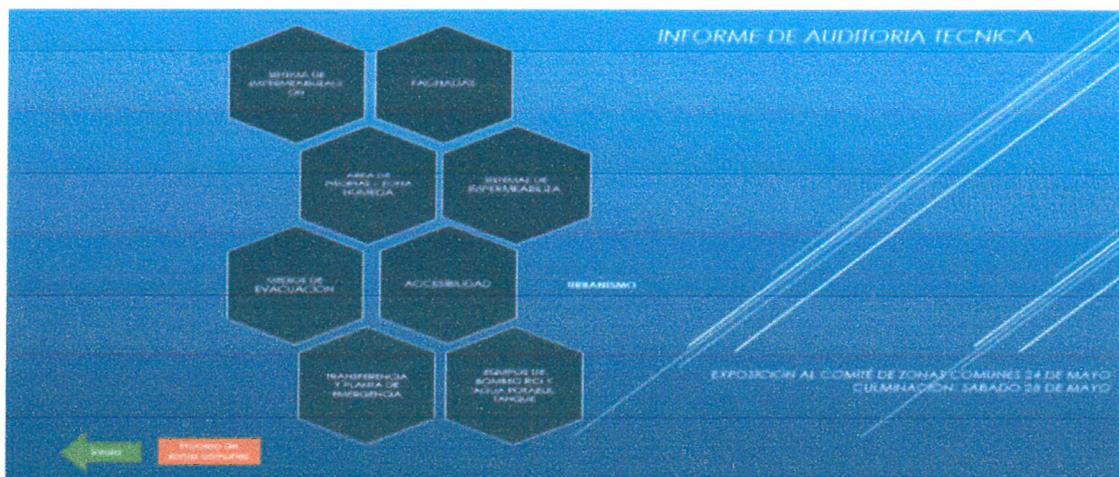
La señorita Estefanía Brand sede la palabra al señor Gustavo Núñez.



el señor Gustavo Núñez se presenta como el director de crear habitad constructores, es una empresa de consultoría que lleva más de 50 años en el sector y se encargan de asesorías y diseños y prestar un servicio de soportes a los proyectos nuevos y propietarios mientras que están en el proceso de construcción para que muchos de los hallazgos que se encuentra en los procesos de las obras no se refleje al final cuando este habitado ya que es más complejo.

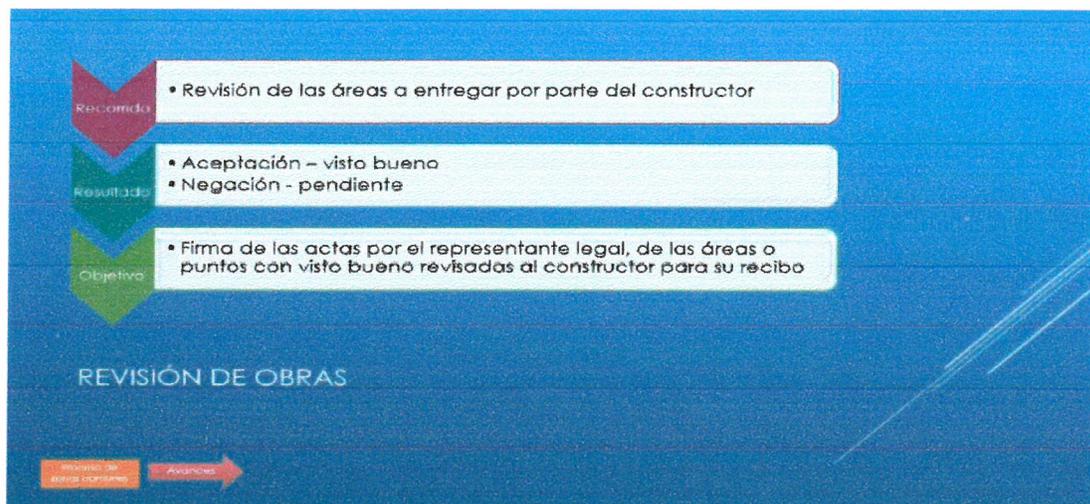
Inicialmente se hace un informe que actualmente esta en desarrollo ya que abarca todas las áreas que comprenden todas las áreas de las zonas comunes del proyecto como fachada, sistema de bombeo, red contra incendios, la pared urbanística, accesibilidad y medios de evacuación, entran más de 150 normas las cuales se han ido revisando a medida de los acabados.

Desde el proyecto lo que se hace es revisar desde el diseño mismo vs lo que se haya pactado, diseñado o desarrollado como tal en el proyecto y se cumpla a cabalidad con todo, cuando se revisa el proyecto hay partes normativas que tienen que ver con el diseño contextual tiene que ver con la parte de los elementos de uso de los materiales, por el ejemplo con tuberías pacto que están expuestos al sol y ellos por norman técnicas deben de ir protegidas por una pintura de aluminio.



El informe le toma al redor de 90 días ya fue empezado hace mas de 3 semanas y en 30 días se elaborará un informe que será transmitido a través de la administración por medio del cual se le empieza el recibimiento de los hallazgos que se encuentren para que la constructora en lo posible se le entregue de un lapso no mayor a unos 4 o 5 meses dependiendo de lo que salga, normalmente es corto tiempo en los procesos normales toma casi un año pero como en el edificio se corrigieron desde el inicio ya no se verán reflejados ya lo que se va a percibir es con los equipos que cuando estaban en obra ya no estaban.

Al final los propietarios reciban de buena forma y el informe tendrá al final 3 respuesta de parte del constructor que sería aceptación, denegación de lo que se este diciendo en el cual se contraargumento y justificado. Las cuales al final se tendrán que depurar.





El informe se va a desenvolver en ese ciclo de respuesta y se tendrá que depurar para que las obras que salgas correctivas se ejecuten y vendríamos después a revisar que de los 100 hallazgos encontrados se hayan ejecutados y daremos el visto bueno para que la administración les pueda recibir de buena forma.

El señor Gustavo Núñez menciona a los asistentes si tienen alguna duda o inquietud o preguntas al informe presentado.

El señor Gustavo Núñez informa que Actualmente ya se están armando protocolo general para las pruebas que se entregan a administración recalcando que algunas zonas ya se empezaron a inspeccionar ya tenemos mas de 3 semanas, en la zona de cubiertas fachadas ya se empezaron a evaluar, el equipo de bombeo estamos en revisión y planos, en los medios de evacuación se están haciendo visitas y en la medida que se vaya avanzando se informara pero en 30 días ya tendrán el informe y vean como esta la propiedad.

La señorita Estefanía Brand Ibarra (asistente comercial) comenta que es importante resaltar que el señor Gustavo Núñez fue contratado precisamente para minimizar los riesgos y posventas para poder facilitar la entrega a la copropiedad, como constructora se quisieron adelantar para tener la tranquilidad de que lo que se está entregando este en óptimas condiciones, si los propietarios quieren tener una opinión se lleva al consejo de administración la cual será transmitida a la constructora.

La propietaria del apartamento 201 Adriana escobar miembro del consejo dice: que de parte del consejo de riomaggiore quieren que cuando terminen de presentar el informe los señores de crear habitad constructores que los assembleístas puedan recibirlo si están de acuerdo en nombrar otro interventor para que revise las entregas de las áreas comunes.

El señor Gustavo Núñez menciona a los asistentes si tienen alguna duda o inquietud o preguntas al informe presentado y si todo quedo claro.

La señorita Estefanía Brand Ibarra (asistente comercial) comenta que al momento que el señor Gustavo Núñez vaya compartiendo los informes a la administración ya los copropietarios se pueden acercar al miembro del consejo y correrán traslado con todo lo que se necesite.

La administradora interviene dice que precisamente es el trabajo que le queda al consejo que se nombrara es trabajar con la información que la constructora enviara y en base a eso se tienen que hacer una información a todos de como va la entrega y las inquietudes que haya para poder hacer un trabajo en común.

La administradora pregunta que si tienen alguna inquietud de alguna zona sería el momento de aprovechar para que expliquen cómo será el proceso de remisión.

La propietaria del apartamento 206 Daniela Manrique dice: que cuando fue a tomar las fotos de su apartamentos y zonas comunes para poder promocionarlo para rentas cortas



hicieron fotos en la piscina y vio que en la piscina pequeña donde salen burbujas hay unos tubos verdes por encima de la superficie de PVC pregunta si es normal que estén o si tiene corrección ya que no se ven bien estéticamente y que pueden maltratar a las personas al acostarse.

El arquitecto José Fernando responde: dice que son los tubos de inyectores y son tubos flexibles que parecen rígidos, pero son de espuma y técnicamente se llamó al proveedor y dio la respuesta el porqué.

El propietario del 205 franklin Zambrano dice: respecto a la observación que hizo la propietaria del 206 tiene razón en base a las válvulas de control de oxígeno están mal expuestas y que así como eso debe de haber una gran cantidad de detalles que se podrían llegar a pasar, y que no se den cuenta los propietarios, el propietario pregunta que mecanismo se podría adoptar para que los propietarios podrían comentar esos hallazgos que encuentren sea una relación al consejo o al administración y que debe de haber un mecanismo para corregir las cosas del día a día.

La propietaria del 1202 manuela Ávila dice: vive en el edificio y esta de acuerdo con el propietario 205 como personas que viven en el edificio y tienen más contacto con las zonas entran y salen que ve detalles y que tiene muchas preguntas y aunque hace parte del consejo siente que no hay un mecanismo de donde proponer todas esas dudas ya que hay muchos detalles alrededor del edificio ya que hay miles de detalles que no solo es con el jacuzi si no alrededor del edificio.

El propietario 302 Andrés Rengifo dice: que apoya la idea de tener un mecanismo que sea continuo no solo una lista o una encuesta dice que si el grupo de copropietarios que ya esta armado se puede abrir para que todas las personas puedan contribuir entendiendo que hay reglas del comportamiento para esos grupos y ensayar.

La señorita Estefany Brand responde : dice que por WhatsApp no es el medio idóneo para dejar establecido los requerimientos y como saben que actualmente las posventas que cada uno ha tenido se están manejando a través de la página web donde cada uno radica y adjunta fotos y videos todo es canalizado con José Fernando (arquitecto) y posteriormente procede hacer las respectivas revisiones, el cual para las zonas comunes no será la excepción y debe ser por medio del consejo que se hable con ellos y se transmita a la información ya que no es fácil atender su punto de vista, el edificio tiene garantía pero hay cosas que son de uso de mal manejo y que la constructora tenga la responsabilidad del 100% se tiene que entrar y hacer una verificación si es por un tema constructivo o mal manejo.

La propietaria del apartamento 311 Nuria macique pregunta: cual es procedimiento y el tiempo límite de las áreas comunes tenemos la firma de que el proyecto tiene la auditoria, pero cree que es importante en este espacio acordar el tiempo y hasta que fecha y que quede claro.

la administradora dice que como la constructora se demora un mes, durante el mes nosotros como habitantes y dueños va a empezar hacer el listado de las PQR que está



en revisión o el filtro que es como garantías, estructural, mantenimiento, uso, desgaste e inconformidad ya que se tendrán muchas cosas y para poder darle respuesta todo. El WhatsApp no es un medio de registro legal en el informe de gestión, se estará mostrando los medios de comunicación por medio de la página web que se está creando del edificio para que quede registrado legalmente.

La propietaria del apartamento 206 Daniela Manrique dice: que el ascensor de discapacitados que está en la piscina, pero para entrar a la zona humedad tiene un muro así que dice que no es considerable y que revisemos.

La señorita Estefany Brand dice: Es importante que tengan certeza de que todas las observaciones se quieren escuchar y que será todo manejado a través de la página web de quadratto y se irán contactando uno por uno.

El propietario del 1004 John arce pregunta cuanto tiempo tiene la garantía del edificio para la constructora responder sean años o meses.

El señor Gustavo Núñez responde: lo que es con acabado es un año, pero en el informe dice cosas que tu no se hayan ocasionados, pero exigen acabados lo que es normativo a través del estatuto del consumidor son doce años en acabados y 10 años en la estructura y que en temas de garantías hay cosas que son obligatorias y es cuando no se han modificados y que lo que se vence son los acabados y cosas por uso.

El propietario del 1004 John dice que hace una semana llovió y se cayó con la pintura de la entrada al edificio y que se debe mirar porque quizás un niño o un adulto mayor se pueda caer y ocasionen inconvenientes.

El señor Gustavo Núñez responde: se debe aplicar una película y hacer una carga mayor recalando que tiene lucre y poliuria con reactor y que se cambiara.

No teniendo más inquietudes frente al tema se continua con orden del día.

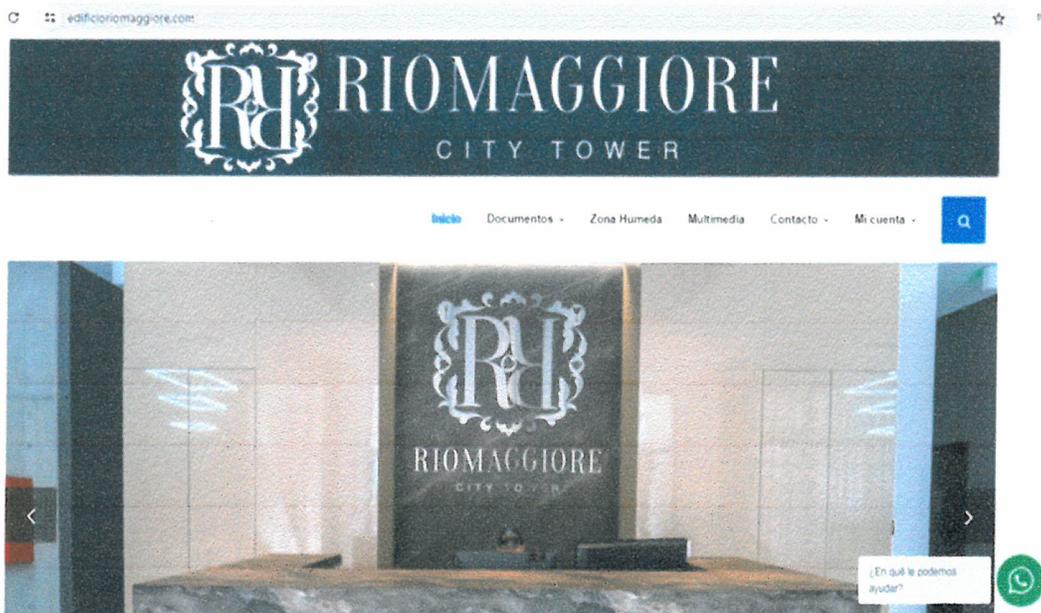
## **6. INFORME DE GESTION CONSEJO DE ADMINISTRACION – ADMINISTRACION DEL 15 DE DICIEMBRE AL 30 DE MARZO DE 2024.**

La administradora Sandra continua con el informe de gestión administrativa que es básicamente un resumen de toda la gestión que se hizo desde el 15 de diciembre de 2023 al 30 de marzo de 2024.

la representante Sandra lucia arcos sede la palabra al señor Guillermo Patiño es ingeniero de sistema y encargado de realizar la página web del edificio para que explique cómo está conformada la página y con qué fin fue creada y luego al informe del 2024.



El señor Guillermo Patiño se presenta, explica como es la construcción de la página web.



- El ingeniero empieza a mostrar la pagina y la información que se ha suministrado, todavía no esta terminada, pero se está formando.
- Cada propietario tendrá un usuario de trabajo interno que solo los propietarios podrán utilizar es tipo correo electrónico sola la información que corresponde a cada propietario.
- Podrán gestionar los pagos con el banco de occidente para que facilite los pagos quede todo modificado y pueda mirar toda la información correspondiente.
- A continuación, el ingeniero explica como se distribuye la página web.
- En la parte inicial se encuentran los menús de información donde encontrarán la documentación en esa parte se encontrarán los formatos que podrán descargar desde el celular o computador para el manejo interno del edificio.
- En la pagina se puede visualizar la información de fotos de las áreas comunes como lobby, gimnasio, zona húmeda, game roome, fachada, business center, parqueaderos.
- La información diaria del día a día se estará publicando por medio de la página web, donde avisaran los guardas que estarán prestando el edificio, personal de aseo y mantenimiento que se realicen y circulares de mejoramiento.

A

- La página web en el transcurso de una semana ya estará disponible para que se puedan comunicar por ese medio y se les dará el usuario correspondiente a cada propietario para que vea.
- En la página web pondrán encontrar los contactos necesarios para cualquier duda en cartera, contabilidad y asistencia administrativa.
- Contamos con una pestaña de PQRSD donde podrá hacer las observaciones quejas y reclamos o alguna duda por este medio podría aportar para el mejoramiento del edificio.
- En la página en contratan una pestaña que dice pagos en esa pestaña podrán realizar los pagos directamente y será de mucha facilidad hasta el momento no está disponible ya que estamos a la espera de que el banco nos de el link de acceso.
- Cada propietario contara con un usuario privado que el ingeniero los realizara donde podrán visualizar las cuentas de cobros (FACTURAS DEL MES), estados de cuentas y paz y salvos y podrán descargarlos.
- El propietario del apartamento 206 Juan David campo dice: respecto a la página tengo una inquietud de manera que tendrá un mantenimiento y costo para poderla mantenerla frecuentemente y si de parte del consejo lo tienen contemplado y que manejo se le dará.
- El cual el ingeniero Guillermo Patiño responde: estamos hablando con la parte administrativa porque lo debe tener porque siempre falla la pagina y que como se llenan datos hay que tener bastante cuidado ya que por ejemplo en la parte de pagos es muy delicado y le hare seguimiento a la página.
- El propietario del apartamento 206 Juan David campo dice: valoro y chévere la iniciativa por parte de la administración y consejo facilitar la herramienta per mas sim embargo creo que se puede validar el tema de la página ya que son costos adicionales y hay que saber hasta qué punto y sería bueno votar entre todos la página que tan factible es.
- La propietaria del 803 Lorena Delgado dice: que con relación a la página me parece que es una herramienta útil, tengo experiencia en conociemitno de desarrollos de sitios web y con gusto puedo revisarla y con toda confianza me parece que es muy útil y con gusto me pongo a disposición.
- La administradora pregunta si no hay más dudas por resolver con respecto a la página web y procede con el informe de administración.

EJECUCION CUOTA EXTRAORDINARIA EDIFICIO RIOMAGGIORE CITY TOWER	
LOBBY,SALA DE JUNTAS,OFICINA ADMON ,PORTERIA,ZONA PISCINA	\$ 78.664.500
DOTACION GIMNASIO	\$ 22.578.410
CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION MEJORAMIENTO DE SEGURIDAD	\$ 26.839.855
ESPEJOS GIMNASIO	\$ 2.888.665
C&C CONSTRUCCIONES INTERNAS DE GAS	\$ 3.212.040
SISTEMA DE RIEGO	\$ 2.100.000
AIRES ACONDICIONADOS	\$ 6.478.072
TELEVISOR Y SOPORTE	\$ 3.049.800
COMPRA DE PAPELERAS	\$ 2.079.200
MODULOS MERCALLAVES	\$ 1.433.400
CARROS DE MERCADOS	\$ 3.048.643
ALQUILER DE MAQUINARIAS PARA INSTALACION DE BARRERAS PERIMETRALES	\$ 907.400
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 153.279.985</b>

Es importante recalcar que en la asamblea del 15 de diciembre cuando la constructora salió de la administración provisional, que es cuando logra tener escriturado el 50 más 1 de las unidades y ya le hacen entrega de la parte administrativa a los propietarios, en la asamblea del 15 de diciembre hicieron el nombramiento del consejo de acuerdo al reglamento de la propiedad horizontal, el consejo debe estar conformado por 5 propietarios principales y 5 propietarios suplentes en su momento estaba nombraron 7 integrantes que está conformado por:

Adriana Escobar presidente del consejo de diciembre hasta el día de hoy, Manuela Ávila Rodríguez, Alberto Gómez Giraldo, Carlos Arturo Duque, Carlos Arturo Bravo, Nicolás Valencia, Rafael Salas, el consejo hizo el nombramiento de la administración bajo las políticas de licitaciones. Visitaron varias empresas se hicieron todas las reuniones de consejo pendientes para poder empezar a montar lo que llamamos la administración definitiva.

En la ejecución presupuestal en el mes de diciembre se autorizó una cuota extraordinaria para poder hacer el amoblamiento principal de todas las zonas y principalmente porque es un edificio de rentas cortas y es importante que se tuviera la inversión de los **\$200.000.000** millones, los cuales se facturaron en el mes de diciembre y se han ido recaudando hasta la fecha.

Se ha trabajado a nivel del consejo si un propietario quiere saber el proceso o seguimiento de selección están las actas de consejos están disponibles.

Que se ha invertido en el total de los **\$200.000.000** millones de pesos se ha invertido un total de **\$153.279.985** que están invertidas en el lobby, sala de juntas, oficina de administración, portería y zona de piscina.



En la dotación del gimnasio fueron \$22.578.000 circuito cerrado de televisión se hizo un adicional por \$26.839.855, en la parte de las cámaras todos sabemos que la constructora nos entrega un sistema básico de seguridad, pero en compañía de la empresa de seguridad se hizo un estudio para poder mejorar el tema de la seguridad.

Que esta por ejecutar:

POR EJECUTAR		
CALENTADOR JACUZZI	\$	12.590.000
GAME ROOM	\$	8.000.000
AMOBLIAMIENTO URBANO	\$	6.750.000
LOKERS PARA LAS MALETAS	\$	5.850.000
PISO VINISOL PISO 2	\$	4.500.000
ASADOR	\$	3.250.000
C.C.T.V. - 1 CAMARA PARA LA ZONA DE LA PISCINA	\$	1.100.000
PASAPAQUETES EN PUERTA PRINCIPAL VIDRIO	\$	1.637.300
VINILO PARA VENTANA DE CUARTO DE LAVADORAS	\$	200.000
	\$	2.842.715
	<b>TOTAL</b>	<b>\$ 46.720.015</b>

Ya en proceso la compra del calentador para el jacuzzi, el game roome está un monto aprobado de \$8.000.000 de pesos en este momento se esta entrando a cotizar y que se puede hacer para completar esa zona, estos son los valores que el nuevo consejo entraria a seguir revisando las zonas que faltan por terminar, en los Locke para las maletas se esta mirando un espacio y zona y poder colocarlos porque cuando llegan las personas a mirar los apartamentos y necesitan que se les guarden las maletas, en el asador mirar si se coloca adicional, el pasa paquetes se mando a realizar para evitar que entren mensajeros dentro del lobby si no que en la puesta principal hacer como tipo banco y evitar que ingresen y que solamente tendrían que ingresar los que están autorizados.

El propietario del apartamento 1004 John Arce dice: en el tema de seguridad cuando uno llega uno va notando que, si estamos vulnerables, por el ejemplo la portería de acceso de los vehículos no hay cámaras.

Se responde que tenemos video portero y que hicieron un estudio de cuánto costaría colocarle toda la seguridad al edificio era un proyecto macro que suma casi \$100.000.000 de pesos y lo que se hizo fue hacer un avance e invertir \$26.000.000 en las zonas más vulnerables y nos falta seguir estudiando, hay muchos sistemas de

seguridad, pero hemos seguido haciendo un estudio y cerrando la brecha de la seguridad.

La propietaria del apartamento 1202 Manuela Ávila dice: le parece que una manera más fácil de reforzarla inmediatamente es poner un sensor que le pite al portero que haga un ruido cuando el carro este cerca ya que como yo vivo en el edificio noto muchas cosas y no están notando entre las tareas de atender a un huésped, domiciliario no están pendiente a las cámaras y toca pitar y es penoso y es un problema que debemos ponerle atención pronto.

La administradora responde que es una queja generalizada y comentamos ya vamos en el proceso de la inversión de la cuota extra y esta cuota que fue aprobada por todos los propietarios también con una destinación, todo lo que se esta haciendo es por la aprobación de donde se iba a invertir.

Se ha estado solucionando todo lo que se va necesitando en la copropiedad para empezar a dar la comunidad tanto los que viven y las personas que hacen uso del alquiler de la copropiedad.

Se colocaron barreras censoras en la parte de adelante porque la cercanía de la zona de derecha a izquierda y si alguien se sube es muy fácil, también se colocaron en la parte de atrás para que los guardas estén pendientes.

En cuanto a los contratos:

<b>CONTRATOS PRINCIPALES</b>		
<b>EMPRESA</b>		
<b>SJ SEGURIDAD PRIVADA LTDA</b>	 <b>SJ SEGURIDAD</b>	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIO DE VIGILANCIA . TURNO 24 HORAS PORTERIA Y RON
<b>IMPERIO SERVICIOS SAS</b>	 <b>IMPERIO</b> SERVICIOS EMPRESARIALES	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIO DE ASEO, INCLUYE SALARIO, PRESTACIONES, PARAFISCALES, PRODUCTOS PARA LIMPIEZA.
<b>SOLUCIONES VERTICALES</b>	 <b>SOLUCIONES VERTICALES</b> JUNTOS MÁS ALTO	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIO MANTENIMIENTO DE ASCENSORES. MANTENIMIENTO MENSUAL 2 EQUIPOS
<b>ARKKOS P.H. SAS</b>	 <b>ARKKOS P.H.</b> Administración del Bien Común	CONTRATO PRESTACION DE SERVICIO ADMINISTRACION - ASISTENCIA DIARIA EL OFICINA MEDIO TIEMPO.
<b>EMCALI</b>	 <b>EMCALI</b>	CONTRATO SERVICIOS PUBLICOS - ENERGIA- ACUEDUCTO- INTERNET

Se inicio en el me de diciembre el contrato la empresa de vigilancia inicialmente se contrato un turno de portería en el mes de diciembre, la empresa de aseo imperio con dos operarios para poder empezar a limpiar el edificio, la empresa de soluciones



verticales que es el encargado de los mantenimientos de los dos ascensores, servicio de administración y servicios con Emcali que es energía, acueducto, internet.

En la parte de seguridad se firmó un contrato que se inició con portería 24 horas, que fue aprobado por los propietarios en diciembre, pero cuando empieza rodar el edificio nos damos cuenta que es imposible poder manejar la copropiedad sin un rondero y el tipo de servicio que presta, las personas que viven en el edificio se dan cuenta y determinar lo inminente que es el rondero en el edificio y fue tomada la decisión por el consejo de administración, en la parte financiera se mostrará el impacto económico que genera la inclusión del guarda de ronda en el presupuesto mensual.

La propietaria del apartamento 201 Adriana Escobar miembro del consejo dice: indudablemente hay ciertas personas que le han dicho y han pensado que cuando sean las temporadas de alto arriendo y que haya muchas personas tener un tercero y debe ser aprobado por los propietarios ya que no va a dar abasto el portero y el rondero.

El propietario del apartamento 1004 John arce dice: que puede ser una persona que trabaje de 8 a 5 en la recepción y que sea una persona que tiene que estar en el día y es más fácil de controlar ay que lo que produce el edificio es como un hotel.

La administradora dice: que el apoyo que la empresa SJ ha sido grande nos ha dado seguridad adicional, nos ha colocado guarda al costo de ellos y hemos tenido muy buen apoyo por parte de la empresa.

En cuanto a los mantenimientos como en la copropiedad aun lo que es equipos y el único equipos que se ha hecho entrega son los ascensores y todo el resto de equipos están todavía a cargo de la constructora hasta el momento de la empresa crear habitad tienen que venir entregarnos el equipo funcionando y nosotros como administración traer un auditor y un técnico, a partir de ese momento se harán los contratos de mantenimientos preventivos e independiente que la constructora hará algún correctivo a través de sus constructores.

La propietaria del apartamento 1202 Manuela Ávila dice: que los ascensores no están bien entregados como deberían ya que a uno le falta colocar las claves.

La administradora responde que se recibió por temas de mantenimiento, pero esta con listado de observaciones ya que son pendientes como colocar las claves, quitar el papel y que eso esta a cargo de la constructora es igual con los equipos de la piscina están en funcionamiento lo recibimos con unas observaciones a media que se van usando nos vamos dando cuenta que falla y que no falla, en el sistema de bombeo cuando ya hay un 100% del edificio comenzamos a notar la presión y eso se va arreglando durante el proceso.

En el equipo de bombes ha tenido filtraciones, pero se ha realizado por parte de la constructora.



El propietario del 1004 John arce dice que en la parte del lobby en los ascensores las paredes se ensucian mucho y deben de cubrir las paredes por mucho tráfico ya que las personas colocan los pies y las manos ya que después se forma un problema mayor.

En la parte de la piscina ya está en uso por las personas que ya tomaron los apartamentos y se han empezado a corregir todo lo que se va informando.

En la parte de los duplicadores no los han entregado, pero ya tenemos todo lo que es la parte documental, en la semana nos harán la entrega formal para poder empezar hacer el mantenimiento que serán utilizados como parqueaderos de visitantes.

En las labores de aseo en una copropiedad nueva es complejo ya que se debe empezar a corretiar a la constructora y se debe empezar arrumarla pero que no se ha podido empezar hacer un buen aseo y a medida que iban terminando una zona se iba limpiando y que no se vea el edificio en obra.

La propietaria del apartamento 206 Daniela Manrique dice: que si ya está el gimnasio habilitado ya que le pregunto al guarda de seguridad y le dijo que no.

la administradora responde que se equivoco está dotado pero que todavía no está en funcionamiento hasta que entreguen formalmente las máquinas y que la próxima semana ya estaría disponible para su uso, pero si lo habitamos antes de que hagan la entrega puede que una maquina se dañe.

Hasta el momento es la gestión que se ha realizado hasta la fecha a nivel de la administración.

El propietario del 1302 Alberto Gómez miembro del consejo dice: vive en el edificio y que está muy pendiente y tiene contactos con las personas del lobby y se ha tomado la molestia que si ve cositas no llama a la administradora si no que directamente lo dice al indicado porque es mejor ver algo en el momento y decirlo y también me ha parecido la administración muy buena , se esmera mucho y quiero darle unas felicitaciones a la administradora y a la asistente Jennifer López la cual esta tiempo completo y el contrato que se realizo fue solamente medio tiempo y quiero pedir un aplauso por Sandra porque esta dando la mitad de otro tiempo a la propiedad.

La propietaria del apartamento 201 Adriana Escobar, quiere resaltar que trabaja con la administradora y le está dando más horas al edificio de lo que se contrató e incluso en semana santa y se ha puesto todas las ganas y es muy pendiente de cada detalle y se ha realizado un buen trabajo y apoyo y la felicito.

La propietaria del apartamento 311 Nuria Macique dice que trabajo con Sandra arcos y era miembro del consejo trabajo con la administradora y se alegró cuando en la carta estaba ella administrando, vivieron muchos problemas, temas de convivencia, la copropiedad salió adelante con el trabajo en equipo que se logró con el consejo y la administración.



El propietario del apartamento 308 Julián Estrada dice que no vive en el edificio y hay algo que ve como amoblamiento urbano dentro de los gastos y le fuera gustado ver de qué se trataba y fuera sido mejor colocar las imágenes y también da las felicitaciones porque todo lo que han hecho ha sido excelente y ha hecho una muy buena presencia al edificio por todo lo que han comprado.

La administradora responde: en los segundos pisos hay unas áreas donde se piensa colocar una sala una de cada lado para poder que se generara un ambiente que puedan estar los huéspedes y propietarios. Esta inversión se aplazó para poder dar prioridad a la seguridad. En la zona del Game Room, hasta el momento se ha comprado solo la Mesa de Ping Pong, pendiente continuar con las otras inversiones.

No teniendo más inquietudes frente al tema se continua con orden del día.

**7. PRESENTACION Y APROBACION SITUACION FINANCIERA DEL 15 DE DICIEMBRE AL 30 DE MARZO DEL 2024.**

La administradora Sandra lucia arcos continúa presentando los estados financieros mes de diciembre y luego continua la señora María del Socorro la contadora del edificio.

**EDIFICIO RIOMAGGIORE CITY TOWER PROPIEDAD HORIZONTAL  
NIT 901.790.471-2  
BALANCE GENERAL  
AI 31 DE DICIEMBRE DE 2023**

	<b>DICIEMBRE 2024</b>
<b>ACTIVOS</b>	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	
Cuotas de Administración Aptos	9.977.580
Cuota Extra	117.000.000
Modulo Contribución	645.465
<b>TOTAL, DEUDORES</b>	<b>127.623.045</b>
<b>DEUDORES VARIOS</b>	
Cuenta por Cobrar a Quadratto	75.906.972
<b>TOTAL, ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>203.530.017</b>
<b>OTROS ACTIVOS - DIFERIDOS</b>	
Seguros Pagados por Anticipado	46.026.314
<b>TOTAL, OTROS ACTIVOS</b>	<b>46.026.314</b>
<b>TOTAL, ACTIVOS</b>	<b>249.556.331</b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVO CORRIENTE</b>	



Seguros	46.026.314
<b>TOTAL, COSTOS Y GASTOS X PAGAR</b>	<b>46.026.314</b>
Ingresos Diferidos Cuotas Extraordinarias	200.000.000
Otros Pasivos	17.500
<b>TOTAL, OTROS PASIVOS</b>	<b>200.017.500</b>
<b>TOTAL, PASIVOS</b>	<b>246.043.814</b>
<b>PATRIMONIO</b>	
Excedente Acumulado	3.512.518
<b>TOTAL, PATRIMONIO</b>	<b>3.512.518</b>
<b>TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>249.556.331</b>

En diciembre por asamblea, aprobaron un recaudo del 50% del presupuesto, era en **\$18.000.000** millones de pesos que se aprobaron recaudar porque realmente la administración todo se pagaba a partir de 15 de diciembre hasta el 30 y se alcanzaron a recaudar los **\$ 200.000.000** millones de pesos de la cuota extra, adicional al ingreso de gastos, se facturó la suma de **\$1.128.000**, por concepto de módulos de contribución por el uso de las terrazas.

Los gastos realizados del 15 de diciembre al 30 fueron vigilancia, aseo, administración y contabilidad, los gastos de mantenimientos aun están a cargo de la constructora.

En los resultados financieros se puede revisar que al 30 de diciembre quedo un saldo de **\$127.000.000** en la cuenta que correspondía a las cuotas de administración de apartamentos que están por cobrar que estaban en cartera y la cuota extra que al 15 de diciembre no se había recogido los **\$200.000.000** millones de pesos y un módulo contribución que estaba pendiente por **\$645.000**.

Recordemos que en diciembre como no había personería jurídica no se pudo abrir cuenta corriente a nombre de la copropiedad entonces todos los recursos se manejaron a través de la constructora, el saldo que figura de **\$75.906.000** eso eran los recursos que ellos tenían en sus cuentas y nos tenían que depositar a la cuenta de Riomaggiore por eso se manejaba como un deudor.

La póliza de seguros por **\$46.024.000** que aquí está incluida en las zonas comunes y las zonas privadas quedó la póliza al ciento por ciento que es lo ideal en una copropiedad tener una copropiedad sin una póliza incluida de los apartamentos pues no es rentable para nadie, esta es una negociación que se logró realmente en esa parte de la negociación estamos con la compañía de seguros SBS estamos cubiertos por renta tenemos un 2% de deducible sobre el valor de la pérdida tanto para zonas comunes como son las privadas.



Como ingresos recibidos de terceros está el valor de la Cuota Extra de \$200.000.000 de pesos porque hay en su momento pues no se habían empezado a ejecutar. Como patrimonio se tiene la suma de \$3.512.518.

Hace presencia la contadora María del Socorro Quintero, quien presenta la información de los ingresos y gastos desde el mes de enero a marzo del 2024.

Se cerro con un disponible de \$64.342.000 básicamente se encontraban en Banco en la cuenta corriente tenemos unas cuentas por cobrar de \$27,097.000 por cuotas de administración \$9.283.000 cuota Extra \$5.280.000 y el impuesto predial de \$12.124.000 tenemos unos anticipos de \$16.000.000 de pesos un saldo de la póliza de seguros de 9.708.000 esto es una cuenta por cobrar que quedó a marzo a quadratto que fue el tema de un valor que se giró pero luego la aseguradora se los tenía que devolver a ellos.

**EDIFICIO RIOMAGGIORE CITY TOWER PROPIEDAD HORIZONTAL**  
**NIT 901.790.471-2**  
**BALANCE GENERAL**  
**AI 31 DE MARZO DE 2024 Y 29 DE FEBRERO DE 2024**

	<b>MARZO 2024</b>	<b>FEBRERO 2024</b>	<b>VARIACION \$</b>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>DISPONIBLE</b>			
Caja menor	300.000	0	300.000
Banco de Occidente Cta. Corriente 092-82956-3	64.042.646	110.604.177	-46.561.531
<b>TOTAL DISPONIBLE</b>	<b>64.342.646</b>	<b>110.604.177</b>	<b>-46.261.531</b>
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>			
Cuotas de Administración Aptos	9.283.196	5.738.514	3.544.682
Cuota Extra	5.690.000	9.050.000	-3.360.000
Impuesto Predial	12.124.068	0	12.124.068
<b>TOTAL DEUDORES</b>	<b>27.097.264</b>	<b>14.788.514</b>	<b>12.308.750</b>
<b>ANTICIPOS Y AVANCES</b>			
A Contratistas	<b>16.000.000</b>	<b>73.500.000</b>	<b>-57.500.000</b>
<b>DEUDORES VARIOS</b>			
Poliza de Seguros -	<b>9.708.795</b>	<b>156.038</b>	<b>9.552.757</b>
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>	<b>117.148.705</b>	<b>199.048.729</b>	<b>-81.900.024</b>
<b>OTROS ACTIVOS - DIFERIDOS</b>			
Seguros Pagados por Anticipado	34.519.736	38.355.262	-3.835.526
<b>TOTAL, OTROS ACTIVOS</b>	<b>34.519.736</b>	<b>38.355.262</b>	<b>-3.835.526</b>
<b>TOTAL, ACTIVOS</b>	<b>151.668.441</b>	<b>237.403.991</b>	<b>-85.735.550</b>



## PASIVOS

### PASIVO CORRIENTE

Servicio de Vigilancia y Seguridad	23.443.935	23.443.936	-1
Servicio de Mantenimiento	1.416.740	0	1.416.740
Seguros	24.482.069	20.455.615	4.026.454
Otras cuentas por pagar	385.765	1.211.396	-825.631
Retención en la Fuente	2.338.519	842.638	1.495.881
Industria y Ccio retenidos	519.752	101.685	418.067
Impuesto Predial	40.066.000	82.035	39.983.965
<b>TOTAL COSTOS Y GASTOS X PAGAR</b>	<b>92.652.780</b>	<b>46.137.305</b>	<b>46.515.475</b>

Ingresos Diferidos Cuotas Extraordinarias	72.656.500	180.450.239	-107.793.739
Otros Pasivos	1.304.248	3.943.771	-2.639.523
<b>TOTAL OTROS PASIVOS</b>	<b>73.960.748</b>	<b>184.394.010</b>	<b>-110.433.262</b>

### TOTAL PASIVOS

<b>166.613.528</b>	<b>230.531.315</b>	<b>-63.917.787</b>
--------------------	--------------------	--------------------

### PATRIMONIO

Excedente Acumulado	3.512.518	3.512.518	0
Excedente y/o Perdida del Ejercicio	-19.596.243	2.601.066	-22.197.309
Reservas Imprevistos	1.138.638	759.092	379.546
<b>TOTAL, PATRIMONIO</b>	<b>-14.945.087</b>	<b>6.872.676</b>	<b>-21.817.763</b>

### TOTAL, PASIVO Y PATRIMONIO

<b>151.668.441</b>	<b>237.403.991</b>	<b>-85.735.550</b>
--------------------	--------------------	--------------------

En gastos pagados por anticipado cerro con **\$34.000.000** son básicamente un valor por amortizar para llevar al la ejecución presupuestal ya que la póliza tiene una vigencia de 1 año y para no afectar el resultado de ejercicio como tal en un solo mes se va amortizando mes a mes unos pasivos cerramos con unos pasivos de **\$92.652.000** dentro de eso está la vigilancia por **\$23.443.000** los seguros por **\$24.482.000** la retención en la fuente de **\$2.338.000** y el impuesto predial de **\$40.066.000** este valor es un valor pendiente o reintegrar a quadratto que ya para el mes de abril se hizo reintegro este valor descontándole los **\$9.000.000** del seguro que había devuelto.

En otros pasivos aquí en ingresos tenemos el saldo de las cuotas extraordinarias que se tiene pendiente por utilizar recordemos que eran **\$200.000.000** de pesos, pero con las horas que se han ejecutado a marzo ya se ha disminuido este valor y nos queda este saldo pendiente por ser utilizado, estos otros pasivos corresponden a saldos a favor de propietarios que se van cruzando con las cuotas de administración de meses siguiente.

en el patrimonio tenemos entonces un excelente ejercicio anteriores de **\$3.512.000** un déficit del ejercicio de enero a marzo de **\$19.000.000** y una reserva del fondo de imprevisto el cual por ley 675 estamos obligados a provisionarlas mensualmente para que sea más claro es como la reserva legal en una sociedad comercial, que en un en algún momento dado cuando este dinero esté lo suficientemente alto y si el edificio



llega a tener un imprevisto puede ser utilizado para cubrir esos imprevistos siempre y cuando sea autorizado por la asamblea.

La propietaria del apartamento 201 Adriana Escobar miembro del consejo dice que esos **\$19.596.243**, obedece principalmente al guarda de ronda que autorizó el consejo de administración.

Para la vigencia 2024 se aprobó un recaudo mensual de **\$38.000.000** de pesos mensuales con los cuales se cubrían los gastos de mantenimiento y contratos de administración, vigilancia, aseo y mantenimientos de equipos y de las zonas comunes, Los servicios que son vigilancia se ha cancelado un mayor valor de **\$29.253.000** como hemos compensado este mayor valor pagado, con los gastos de mantenimientos que con excepción ascensores no se han tenido que realizar, los equipos a esa fecha a un han estado a cargo de la constructora, por lo tanto, se ha logrado compensar la pérdida que tenemos hoy mayor valor pagado por efecto de vigilancia.

Cartera se ha hecho un trabajo de llamar de molestarlo la verdad ha sido incómodo, pero es la única manera en la que nosotros podemos tratar de mantener una cartera al ciento por ciento.

En el activo se tiene un anticipo sí eso es un anticipo de las cámaras que se cruza con la cuota extraordinaria queda como un gasto restando así el valor girado por los **\$16.000.000** de pesos son la instalación de todo el sistema de cámaras que hasta ahorita en abril ya vemos la facturación.

De todas maneras, esta información se las vamos a transmitir para que ustedes vean aquí está el detalle en las cuentas de balance, en ese detalle pueden ver claramente a qué proveedor se le debe, está el flujo de efectivo para que se pueda ver de qué manera se movieron los recursos cómo ingresaron y cómo se giraron.

Aquí tenemos tesorería el señor Alberto Gómez es el tesorero es el nombrado él que se encarga pues de hacer la revisión efectiva de que se está girando y es el proveedor hasta el momento ahora quedamos el presupuesto vemos la obligatoriedad está con propiedad en tener revisor fiscal.

Si no hay más inquietudes hay vamos a empezar porque esto sí requiere votación pues vamos a lanzar la pregunta para que todos ustedes puedan votar la aprobación de los estados financieros.



**EDIFICIO  
RIOMAGGIORE**  
Asamblea 18 de abril de 2024

**¿Aprueba usted los estados financieros presentados con corte al de 31 de diciembre del 2023 y el 30 marzo 2024?**  
**Asamblea Finalizada**

Fecha/Hora	Seleccione su apto o local	Coefficiente	Nombre Registrado	Apoderado	Respuesta	Eliminar Voto
18/4/2024, 21:01:11	Apto 904	0.01355	María Eugenia Venegas	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:07	Apto 302	0.01544	Andres Rengifo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:17	Apto 201	0.013739999999999999	Adriana Escobar	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:08	Apto 206	0.014039999999999999	Juan David Campo escobar	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:10	Apto 403	0.011810000000000001	Juan camilo Campo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:19	Apto 605	0.00632	Javier Cuadros	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:09	Apto 205	0.0124	Franklin Zambrano	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:24	Apto 308	0.014300000000000002	Julian Estrada	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:42	Apto 705	0.005390000000000001	Yazmin Muñoz	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:45	Apto 1003	0.01214	Juan Camilo Giraldo	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:39	Apto 405	0.005390000000000001	Andres Peña	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:09	Apto 501	0.01188	Merlo Pombo	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:23	Apto 1002	0.00633	Carlos Arturo Duque Tobon	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:35	Apto 1103	0.0137	Carlos Arturo Bravo Naranjo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:45	Apto 1202	0.025760000000000003	Juan Camilo Giraldo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:26	Apto 204	0.00538	Jose Munoz	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:14	Apto 602	0.00634	Juliana Escobar	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:25	Apto 804	0.01205	Alejandro Cabo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:31	Apto 604	0.01213	Monica Moreno	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:42	Apto 702	0.00538	Yazmin Muñoz	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:41	Apto 303	0.014520000000000002	Ana Maria Huertas	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:34	Apto 1004	0.012580000000000001	John Jairo Arce	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:43	Apto 310	0.01399	Riquelmer Rodriguez	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:09	Apto 1106	0.0125	Alejandro Deigedo López	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:41	Apto 203	0.011779999999999999	Ana Maria Huertas	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:20	Apto 506	0.01202	Rafael Salas	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 21:01:08	Apto 906	0.012159999999999999	Fanny Sanchez	Si	Si	<input type="checkbox"/>



ES APROBADA LA SITUACION FINANCIERA DEL 15 DE DICIEMBRE AL 30 DE MARZO DEL 2024.

En votación por el sí un porcentaje 67.97% con 56 votos a favor.

**8. PRESENTACION Y APROBACION DE PRESUPUESTO DE INGRESOS DE GASTOS PARA LA VIGENCIA 2024.**

La Sra. Sandra Arcos procede a explicar a los presentes el proyecto de presupuesto para el año 2024 donde se hizo un presupuesto de gastos base cero como todos los años.

El presupuesto que traían aprobado de la vigencia pasada hasta la fecha que se realiza la asamblea es por la suma de **\$38.0695.658**, valor que se está facturando y recaudando a la fecha

El valor de presupuesto para la vigencia 2024 está por la suma de **\$635.802.000** que equivale a **\$52.983.000**, el porcentaje de incremento con respecto al valor que están pagando actualmente está por el **36.92%**, a partir del mes de mayo del 2024.

Se procede a revisar al detalle cada uno de los rubros que conforman el presupuesto de gastos:

INGRESOS	PRESUPUESTO ANUAL 2.024	PROYECCIÓN PRESUPUESTO MENSUAL 2.024	%
<b>INGRESOS</b>			
CUOTA DE ADMINISTRACION.	\$ 583.979.331	\$ 48.664.944	98%
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 6.939.670	\$ 578.306	2%
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>\$ 590.919.001</b>	<b>\$ 49.243.250</b>	<b>100%</b>
CUOTA TERRAZAS USO EXCLUSIVO	\$ 21.202.500	\$ 1.766.875	0%
DESCUENTOS COMERCIALES	\$ -	\$ -	0%
<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>\$ 21.202.500</b>	<b>\$ -</b>	<b>0%</b>
<b>TOTAL, INGRESOS</b>	<b>\$ 612.121.501</b>	<b>\$ 100.253.375</b>	<b>100%</b>
<b>EGRESOS</b>			
SERVICIO VIGILANCIA	\$ 199.794.999	\$ 16.649.583	33%
SERVICIO ASEO	\$ 112.154.952	\$ 9.346.246	18%
ADMINISTRACIÓN	\$ 51.948.000	\$ 4.329.000	8%
CONTABILIDAD	\$ 8.400.000	\$ 700.000	1%
REVISORIA FISCAL	\$ 5.400.000	\$ 450.000	1%
ASESORIA TECNICA (SISTEMA DE GESTIÓN)	\$ 3.200.000	\$ 266.667	1%
<b>SERVICIO PERSONAL Y HONORARIOS</b>	<b>\$ 380.897.951</b>	<b>\$ 31.741.496</b>	<b>62%</b>
POLIZA SEGUROS ZONA COMUN Y PRIVADA	\$ 46.026.315	\$ 3.835.526	8%
ENERGIA	\$ 66.471.120	\$ 5.539.260	11%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 15.060.204	\$ 1.255.017	2%
TELÉFONO E INTENET	\$ 1.848.795	\$ 154.066	0%
COMBUSTIBLE ACPM	\$ 2.700.000	\$ 225.000	0%
GAS JACUZZI	\$ 3.391.371	\$ 282.614	1%
<b>TOTAL, SERVICIOS PUBLICOS Y COMBUSTIBLES</b>	<b>\$ 135.497.805</b>	<b>\$ 11.291.484</b>	<b>22%</b>
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	\$ 3.793.821	\$ 316.152	1%



MANTENIMIENTO ASCENSORES	\$ 23.429.256	\$ 1.952.438	4%
CERTIFICACIÓN ASCENSORES Y PUERT	\$ 1.800.000	\$ 150.000	0%
MANTENIMIENTO ELEVADORES MOVILIDAD REDUCIDA	\$ 1.800.000	\$ 150.000	0%
MANTENIMIENTO DUPLICADORES DE PARQUEADEROS	\$ 3.391.800	\$ 282.650	1%
MANTENIMIENTO PLANTA ELECTRICA	\$ 4.472.188	\$ 372.682	1%
LAVADO DE TANQUES Y POZOS	\$ 1.728.893	\$ 144.074	0%
MANTENIMIENTO JARDINES	\$ 1.800.000	\$ 150.000	0%
MANTENIMIENTO GIMNASIO	\$ 1.774.416	\$ 147.868	0%
CAMBIO ACEITE Y BATERIAS PLANTA ELECTRICA	\$ 3.360.000	\$ 280.000	1%
MANTENIMIENTO PUERTA ELECTRICAS	\$ 3.360.000	\$ 280.000	1%
MANTENIMIENTO CITOFONOS	\$ 1.000.000	\$ 83.333	0%
REPARACIONES ELECTRICAS VARIAS	\$ 2.500.000	\$ 208.333	0%
MANTENIMIENTO EQUIPO TURCO	\$ 500.000	\$ 41.667	0%
LAVADA DE MUEBLES	\$ 1.200.000	\$ 100.000	0%
MANTENIMIENTO CIRCUITO CERRADO	\$ 2.500.000	\$ 208.333	0%
MANTENIMIENTO ZONA COMUN	\$ 12.000.000	\$ 1.000.000	2%
REPARACION DE EQUIPOS	\$ 4.000.000	\$ 333.333	1%
EXAMEN AGUA PISCINA	\$ 1.440.000	\$ 120.000	0%
<b>TOTAL, MANTENIMIENTOS</b>	<b>\$ 75.850.373</b>	<b>\$ 6.320.864</b>	<b>12%</b>
PAPELERIA Y CAFETERIA	\$ 1.500.000	\$ 125.000	0%
FUMIGACION	\$ 2.400.000	\$ 200.000	0%
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 3.000.000	\$ 250.000	0%
RECARGA DE EXTINTORES	\$ 1.200.000	\$ 100.000	0%
<b>TOTAL, CONSUMIBLES</b>	<b>\$ 8.100.000</b>	<b>\$ 675.000</b>	<b>1%</b>
TRANSPORTE VARIOS	\$ 500.000	\$ 41.667	0%
GASTOS LEGALES	\$ 1.200.000	\$ 100.000	0%
GASTOS BANCARIOS	\$ 635.702	\$ 52.975	0%
CELEBRACIONES (NAVIDAD)	\$ 2.500.000	\$ 208.333	0%
FONDO DE IMPREVISTOS DE LEY 1%	\$ 6.939.670	\$ 578.306	1%
NO OPERACIONALES	\$ 11.775.372	\$ 981.281	2%
<b>TOTAL, EGRESOS</b>	<b>\$ 612.121.501</b>	<b>\$ 51.010.125</b>	<b>100%</b>

Como otros ingresos está figurando las cuotas que se facturan como uso de las cuotas de las terrazas que eso es un valor mensual que le ingresa la copropiedad por **\$1.776.875** eso es el uso de las terrazas y nos da un ingreso total de **\$21.000.000** de que lo hacemos parte de los ingresos para que disminuya el porcentaje del incremento de la cuota.

El gasto que incrementa el presupuesto es la vigilancia, son dos turnos 24 horas de portería y ronda, por un costo total de **\$23.505.000**, con un descuento que hace la empresa del 11%.

El gasto de la revisoría fiscal, que por ser una copropiedad mixta es de obligatoriedad tenerlo.

Tenemos el sistema de gestión y salud en el trabajo que esto también es una norma obligatoria y no podemos obviar.

El **65%** del total del presupuesto es de servicios de personal, vigilancia, asco, administración, contabilidad, revisoría fiscal, sistema de gestión.

El **7%** del total, es de la Póliza de Seguros la póliza de seguros.

El **16%** del total, es de los servicios públicos.

*R*



El **11%** de los rubros de mantenimiento de equipos y consumibles.

El **1%** del fondo de imprevistos que es obligatorio de ley.

Los fondos imprevistos que esto se convierte en un ahorro.

La empresa de seguridad tiene un programa que manejan la minuta de una forma virtual y se está alimentado también a través de internet por ahí también se pueden hacer pues consultas y envío de mensajes este tema de utilizar ese ese programa que nos está dando la empresa de seguridad para mejorar el tema de comunicación.

Se proyecta el valor de la cuota que tendrían que cancelar por cada apartamento de acuerdo con el incremento propuesto.

R

UNIDAD INMOBILIARIA (LOCAL, APTO)	TOTAL, COEFICIENTE	ENERO ABRIL 2024	MAYO A DICIEMBRE 2024	DIFERENCIA	% DE AUMENTO	RETROACTIVO
<b>PRESUPUESTO ANUAL</b>		<b>\$ 464.347.896</b>	<b>\$ 635.802.550</b>	<b>\$ 171.454.654</b>	<b>36,92%</b>	<b>ENERO A</b>
<b>PRESUPUESTO MENSUAL</b>		<b>\$ 38.695.658</b>	<b>\$ 52.983.546</b>	<b>\$ 14.287.888</b>	<b>36,92%</b>	<b>ABRIL/2024</b>
201	1,374	\$ 531.678	\$ 727.994	\$ 196.316	36,92%	\$ 785.262
202	1,267	\$ 490.274	\$ 671.302	\$ 181.028	36,92%	\$ 724.110
203	1,178	\$ 455.835	\$ 624.146	\$ 168.311	36,92%	\$ 673.245
204	0,538	\$ 208.183	\$ 285.051	\$ 76.869	36,92%	\$ 307.475
205	1,24	\$ 479.826	\$ 656.996	\$ 177.170	36,92%	\$ 708.679
206	1,404	\$ 543.287	\$ 743.889	\$ 200.602	36,92%	\$ 802.408
207	1,367	\$ 528.970	\$ 724.285	\$ 195.315	36,92%	\$ 781.262
208	1,213	\$ 469.378	\$ 642.690	\$ 173.312	36,92%	\$ 693.248
209	0,539	\$ 208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
210	1,214	\$ 469.765	\$ 643.220	\$ 173.455	36,92%	\$ 693.820
211	1,341	\$ 518.909	\$ 710.509	\$ 191.601	36,92%	\$ 766.402
212	1,355	\$ 524.326	\$ 717.927	\$ 193.601	36,92%	\$ 774.404
301	1,652	\$ 639.252	\$ 875.288	\$ 236.036	36,92%	\$ 944.144
302	1,544	\$ 597.461	\$ 818.066	\$ 220.605	36,92%	\$ 882.420
303	1,452	\$ 561.861	\$ 769.321	\$ 207.460	36,92%	\$ 829.841
304	0,639	\$ 247.265	\$ 338.565	\$ 91.300	36,92%	\$ 365.198
305	1,382	\$ 534.774	\$ 732.233	\$ 197.459	36,92%	\$ 789.834
306	1,58	\$ 611.391	\$ 837.140	\$ 225.749	36,92%	\$ 902.995
307	1,614	\$ 624.548	\$ 855.154	\$ 230.607	36,92%	\$ 922.426
308	1,43	\$ 553.348	\$ 757.665	\$ 204.317	36,92%	\$ 817.267
309	0,633	\$ 244.944	\$ 335.386	\$ 90.442	36,92%	\$ 361.769
310	1,399	\$ 541.352	\$ 741.240	\$ 199.888	36,92%	\$ 799.550
311	1,579	\$ 611.004	\$ 836.610	\$ 225.606	36,92%	\$ 902.423
312	1,605	\$ 621.065	\$ 850.386	\$ 229.321	36,92%	\$ 917.282
401	1,186	\$ 458.931	\$ 628.385	\$ 169.454	36,92%	\$ 677.817
402	0,538	\$ 208.183	\$ 285.051	\$ 76.869	36,92%	\$ 307.475
403	1,181	\$ 456.996	\$ 625.736	\$ 168.740	36,92%	\$ 674.960
404	1,178	\$ 455.835	\$ 624.146	\$ 168.311	36,92%	\$ 673.245
405	0,539	\$ 208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
406	1,187	\$ 459.317	\$ 628.915	\$ 169.597	36,92%	\$ 678.389
501	1,188	\$ 459.704	\$ 629.445	\$ 169.740	36,92%	\$ 678.960
502	0,538	\$ 208.183	\$ 285.051	\$ 76.869	36,92%	\$ 307.475
503	1,219	\$ 471.700	\$ 645.869	\$ 174.169	36,92%	\$ 696.677
504	1,214	\$ 469.765	\$ 643.220	\$ 173.455	36,92%	\$ 693.820
505	0,539	\$ -208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
506	1,202	\$ 465.122	\$ 636.862	\$ 171.740	36,92%	\$ 686.962
601	1,411	\$ 545.996	\$ 747.598	\$ 201.602	36,92%	\$ 806.408
602	0,634	\$ 245.330	\$ 335.916	\$ 90.585	36,92%	\$ 362.341
603	1,266	\$ 489.887	\$ 670.772	\$ 180.885	36,92%	\$ 723.539
604	1,213	\$ 469.378	\$ 642.690	\$ 173.312	36,92%	\$ 693.248
605	0,539	\$ 208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
606	1,397	\$ 540.578	\$ 740.180	\$ 199.602	36,92%	\$ 798.407
701	1,25	\$ 483.696	\$ 662.294	\$ 178.599	36,92%	\$ 714.394
702	0,538	\$ 208.183	\$ 285.051	\$ 76.869	36,92%	\$ 307.475
703	1,389	\$ 537.483	\$ 735.941	\$ 198.459	36,92%	\$ 793.835
704	1,363	\$ 527.422	\$ 722.166	\$ 194.744	36,92%	\$ 778.976
705	0,539	\$ 208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
706	1,207	\$ 467.057	\$ 639.511	\$ 172.455	36,92%	\$ 689.819
801	1,499	\$ 580.048	\$ 794.223	\$ 214.175	36,92%	\$ 856.702
802	0,633	\$ 244.944	\$ 335.386	\$ 90.442	36,92%	\$ 361.769
803	1,231	\$ 476.344	\$ 652.227	\$ 175.884	36,92%	\$ 703.536
804	1,205	\$ 466.283	\$ 638.452	\$ 172.169	36,92%	\$ 688.676
805	0,632	\$ 244.557	\$ 334.856	\$ 90.299	36,92%	\$ 361.198
806	1,409	\$ 545.222	\$ 746.538	\$ 201.316	36,92%	\$ 805.265
901	1,198	\$ 463.574	\$ 634.743	\$ 171.169	36,92%	\$ 684.676
902	0,538	\$ 208.183	\$ 285.051	\$ 76.869	36,92%	\$ 307.475
903	1,431	\$ 553.735	\$ 758.195	\$ 204.460	36,92%	\$ 817.839
904	1,365	\$ 528.196	\$ 723.225	\$ 195.030	36,92%	\$ 780.119

905	0,539	\$ 208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
906	1,216	\$ 470.539	\$ 644.280	\$ 173.741	36,92%	\$ 694.963
1001	1,413	\$ 546.770	\$ 748.658	\$ 201.888	36,92%	\$ 807.551
1002	0,633	\$ 244.944	\$ 335.386	\$ 90.442	36,92%	\$ 361.769
1003	1,214	\$ 469.765	\$ 643.220	\$ 173.455	36,92%	\$ 693.820
1004	1,258	\$ 486.791	\$ 666.533	\$ 179.742	36,92%	\$ 718.967
1005	0,632	\$ 244.557	\$ 334.856	\$ 90.299	36,92%	\$ 361.198
1006	1,454	\$ 562.635	\$ 770.381	\$ 207.746	36,92%	\$ 830.984
1101	1,198	\$ 463.574	\$ 634.743	\$ 171.169	36,92%	\$ 684.676
1102	0,538	\$ 208.183	\$ 285.051	\$ 76.869	36,92%	\$ 307.475
1103	1,37	\$ 530.131	\$ 725.875	\$ 195.744	36,92%	\$ 782.976
1104	1,366	\$ 528.583	\$ 723.755	\$ 195.173	36,92%	\$ 780.690
1105	0,539	\$ 208.570	\$ 285.581	\$ 77.012	36,92%	\$ 308.047
1106	1,25	\$ 483.696	\$ 662.294	\$ 178.599	36,92%	\$ 714.394
1201	2,366	\$ 915.539	\$ 1.253.591	\$ 338.051	36,92%	\$ 1.352.206
1202	2,676	\$ 1.035.496	\$ 1.417.840	\$ 382.344	36,92%	\$ 1.529.376
1301	2,092	\$ 809.513	\$ 1.108.416	\$ 298.903	36,92%	\$ 1.195.610
1302	2,063	\$ 798.291	\$ 1.093.051	\$ 294.759	36,92%	\$ 1.179.037
1401	2,076	\$ 803.322	\$ 1.099.938	\$ 296.617	36,92%	\$ 1.186.466
1402	2,094	\$ 810.287	\$ 1.109.475	\$ 299.188	36,92%	\$ 1.196.753
LOCAL 1	4,035	\$ 1.561.370	\$ 2.137.886	\$ 576.516	36,92%	\$ 2.306.065
LOCAL 2	1,623	\$ 628.031	\$ 859.923	\$ 231.892	36,92%	\$ 927.570
DEPOSITO 32	0,22	\$ 85.130	\$ 116.564	\$ 31.433	36,92%	\$ 125.733
<b>TOTAL</b>	<b>100,900</b>	<b>\$ 38.695.658</b>	<b>\$ 52.983.546</b>	<b>\$ 14.287.888</b>	<b>36,92%</b>	<b>\$ 57.151.551</b>

	\$ 153.716	\$ 210.468	\$ 56.752	36,92%
1202	\$ 142.983	\$ 195.772	\$ 52.789	36,92%
1401	\$ 276.833	\$ 379.040	\$ 102.207	36,92%
1402	\$ 276.898	\$ 379.129	\$ 102.231	36,92%
Lavandería	\$ 600.000	\$ 600.000	\$ -	0,00%
	<b>\$ 1.450.430</b>	<b>\$ 1.764.409</b>	<b>\$ 313.979</b>	

La propietaria del apartamento 201 Adriana Escobar miembro del consejo de administración dice: que muchos se estarán preguntando sobre los **\$19.000.000** millones el consejo y la administración los cuales no serán cobrados para no impactar lo que se está subiendo la administración y llegar a un punto de equilibrio para no impactar mas en el gasto, en el aumento de la administración.

Propietario del apartamento 308 Julián Estrada dice que se esos **\$19.000.000** millones que se tienen de descuadres y no estimados si se multiplican por 12 da **\$200.000.000** millones y sería mejor colocar mucha más tecnología y no poder cancelar **\$20.000.000** adiciones mensuales, un apartamento que esté pagando **\$900.000** mil pesos en administración y la inversión se va al piso.

cual la administradora responde que no son mensuales dice que es por la contratación de un guarda rondero que cuesta **\$11.700.000** todos los meses.

La propietaria del apartamento 1202 Manuela Ávila pregunta: más o menos cuanto sería el valor para colocar la tecnología que se necesita en el edificio.

la administradora responde que tenía una propuesta de más de **\$100.000.000** millones de pesos revisando todo el tema de tecnología como se abriría la puerta y sin rondero.



El propietario del apartamento 310 Requelmer Rodríguez dice que hay que tener en cuenta que cuando la cuota de administración sube y se ha invertido y si quisieran vender de 2 a 3 años se hace difícil vender y que se volverá complicado y pagar un valor alto por 50 metros cuadrado es muy elevado.

El propietario del apartamento 1105 Harry Loba dice que viene viendo una tendencia de aumentar la administración de invertir y subir mucho los gastos fijos en vez de reemplazarlo por tecnologías y que ayuden a bajar los gastos a largo plazo, si se coloca una cámara en cada pasillo nos ahorramos el rondero al principio es más costoso pero a la larga nos ahorramos mucho, los apartamentos que estamos rentando cuando la ocupación no sea alta y la administración siga subiendo nos vamos arrepentir pero miremos el largo plazo.

El propietario del apartamento 1002 Carlos Arturo Duque dice que lo que sucede es que con un guarda de seguridad entre más tecnologías se tengan instaladas básicamente cámaras ver muchas pantallas de cámaras y revisar 30 cámaras atender las puertas termina siendo inútil en muchos casos y se debe mirar cómo se podrá manejar o reemplazar.

El propietario del apartamento 1105 Harry loba dice que no se pretende tener un equipo que cuando pase algo se revise y no se pretende que miren las cámaras en tiempo real si no que, si pasa algo poder revisar, en los edificios que más robos suceden es cuando no tenemos cámaras se colocan y se baja la inseguridad.

La propietaria del apartamento 1202 Manuela Ávila dice que está de acuerdo en incrementar las cámaras, pero vive en el edificio y ve que tiene mucho tráfico, invito a que vengan a una hora en el día el edificio para una sola persona en el edificio y que si no quieren colocar un rondero debemos de buscar a alguien que haga el reemplazo y ayude en estos momentos en la temporada no se puede manejar una sola persona y es imposible.

La propietaria del apartamento 803 Lorena Delgado dice que se debe de hacer un análisis y lograr un equilibrio y que aumentar la administración va en contra de los intereses de las personas que han invertido, en el ámbito de la tecnología con la inteligencia artificial hay muchas cosas que ya se pueden reemplazar detentando movimientos trabajo con la seguridad de atlas hay servicios que se manejan no son tan costosos pero como recomendación se debe mirar alternativas y que la única no sea aumentar la administración.

El administrador de la inmobiliaria encargada de administrar el apartamento 1006 y 903 Manuel Galeano si se suben las cuotas o la decisión que se tome es que nos preocupemos por los altos costos de la cuota de administración le preocupa que cuando la constructora se vaya en cuanto quedara en la cuota, el cual responde la administradora que todo ya está presupuestado y que se ha hecho un ahorro en la ejecución, pero por eso sube la administración.



La propietaria del apartamento 906 Fanny Sánchez dice que hay dos tipos de propietarios en el edificio están los que tienen rentas cortas y los que viven en el edificio dice que los que están en rentas cortas generan más cargos y sería mejor que contraten a una persona que haga las labores del rondero y que hay una descompensación de cargas.

El administrador de la inmobiliaria encargada de administrar el apartamento 1006 y 903 Manuel Galeano pregunta que cuanto entraría la copropiedad hacerse cargo de todos los equipos, el cual la administradora dice que a medida que se vaya entregando va realizando el respectivo proceso.

La administradora responde que todos los mantenimientos calculados están ya presupuestados y durante el mes y a medida que vayan entregando se van realizando los mantenimientos.

El propietario del apartamento 1004 John Arce dice: de contratar a una persona por 8 horas que se encargue de la recepción y mirar en vez de reemplazar el guarda y que haga el lugar de un conserje y que se cotice.

La propietaria del apartamento 206 Daniela Manrique dice sería como contratar un conserje bilingüe y que le pueda dar un buen servicio a los clientes y que cuesta menos de 11.000.000 millones y el de seguridad que se dedique a la seguridad.

El propietario del apartamento 1105 Harry loba que si la administradora se encargue de contratar a una persona que se encargue de hacer los registros que le paguen el mínimo y un poco más que se dedique solo a eso nos cobran 11 millones donde le pagan al guarda el mínimo mas los parafiscales, pero si contratamos a una persona así es más atractivo.

La propietaria del apartamento 1202 manuela Ávila dice que, así como a ella le cobran un rubro a parte por la terraza que es exclusivo debería de funcionar de la misma manera y de los que van hacer uso de esa persona que paguen a parte ya que ella como vive en el edificio y que no es justo pagar por otra persona que va atender a otra persona y no está de acuerdo.

La propietaria del apartamento 311 Nuria Macique dice que las propuestas se sometan a votación ya que hay 3 tipos de propietarios y tener en cuenta que la vigilancia tiene un sobrecosto por temas de parafiscales por el tipo de riesgo laboral que manejan y tienen sobre costos.

1 propuesta rondero 24 horas.

2 propuesta mixta de rondero y conserje medio tiempo.

3 propuesta que sea el vigilante 24 horas con un conserje de 8 horas.

El propietario del apartamento 1004 John Arce dice que sería bueno ver las 3 propuestas con números porque se impactara de una u otra manera y que hagan una



reunión extraordinaria para con números para tomar la decisión y después no poder la decisión.

El propietario del apartamento 1105 Harry lobo dice que sería bueno que se someta a votación por línea pero que manden las propuestas por medio del correo.

La propietaria del apartamento 311 Nuria macique dice que tenemos hasta el mes de mayo para poder tomar la decisión y aprobar el presupuesto.

En la asamblea extraordinaria se definiría la seguridad y el presupuesto.

El propietario del apartamento 1202 Juan Camilo Giraldo dice que hace falta una información que el consejo no ha querido contar y es sobre que en el mes de diciembre robaron a más de 5 apartamento y que no se contó porque les daba pánico y que estamos muy inseguros, el cual todos responden que ya están enterados.

La propietaria del apartamento 311 Nuria Macique dice que es importante tener en cuenta que cuando un edificio está en proyecto de construcción los riesgos son altos y que la inseguridad aumente.

La administradora informa que el rondero en el edificio tiene múltiples funciones como verificando todo en partes de seguridad, verifica piscina y anomalías que puedan pasar de los equipos.

La propietaria del apartamento 906 Fanny Sánchez dice que se debería de considerar en que coloquen una cuota diferente para los que tienen los apartamentos en las rentas cortas.

El propietario del apartamento 1004 John Arce propietario dice que lo mejor sería hacer un cuadro con todo explicado con tiempo y no hacerlo a la ligera.

El administrador de la inmobiliaria encargada de administrar el apartamento 1006 y 903 Manuel Galeano sugiere que la ley de la propiedad horizontal se debe enviar con tiempo, para revisar en la próxima asamblea y que sea presencial.

Se somete a votación el aplazamiento de la aprobación del presupuesto de gastos para el mes de mayo apenas se convoque nuevamente la asamblea para aprobación de ese punto. Se deberá enviar con anticipación las alternativas de seguridad para ser aprobadas.



**EDIFICIO  
RIOMARGGIORE  
Asamblea 18 de abril de 2024**

**se propone hacer un aplazamiento de la aprobación del presupuesto de gastos hasta presentar diferentes alternativas para el manejo del rubro de seguridad**

**Asamblea Finalizada**

Fecha/Hora	Seleccione su apto o local	Coficiente	Nombre Registrado	Apoderado	Respuesta	Eliminar Voto
18/4/2024, 22:03:22	Apto 1202	0.026760000000000003	Juan Camilo Giraldo	No	Si	
18/4/2024, 22:03:24	Apto 1004	0.012580000000000001	John jairo Arce	No	Si	
18/4/2024, 22:05:32	Apto 1302	0.020630000000000003	Alberto Gómez	Si	Si	
18/4/2024, 22:04:25	Apto 804	0.01205	Alejandro Cobo	No	Si	

Fecha/Hora	Seleccione su apto o local	Coficiente	Nombre Registrado	Apoderado	Respuesta	Eliminar Voto
18/4/2024, 22:04:37	Apto 602	0.00634	Juliana Escobar	No	Si	
18/4/2024, 22:03:49	Apto 705	0.005390000000000001	Yazmin Muñoz	Si	Si	
18/4/2024, 22:03:13	Apto 1106	0.0125	Alejandra Delgado López	Si	Si	
18/4/2024, 22:03:37	Local 2	0.01623	Juan Carlos Valencia	Si	Si	
18/4/2024, 22:03:46	Apto 1101	0.01198	Johana Roa	Si	Si	
18/4/2024, 22:03:14	Apto 503	0.012190000000000001	Jennifer Zuluaga	Si	Si	
18/4/2024, 22:03:32	Apto 202	0.01267	Ferley Loaiza	Si	Si	
18/4/2024, 22:03:37	Deposito 32	0.0022	Juan Carlos Valencia	Si	Si	
18/4/2024, 22:04:41	Apto 903	0.01431	Manuel Galeano	Si	Si	
18/4/2024, 22:04:39	Apto 803	0.012310000000000001	Lorena Delgado	No	Si	
18/4/2024, 22:03:26	Apto 201	0.013739999999999999	Adriana Escobar	No	Si	



Fecha/Hora	Selección su apto o local	Coefficiente	Nombre Registrado	Apoderado	Respuesta	Eliminar Voto
18/4/2024, 22:03:29	Apto 205	0.0124	Franklin Zambrano	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:04:26	Apto 311	0.01579	Nurya Macique	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:30	Apto 703	0.01389	Silene Ortega	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:17	Apto 302	0.01544	Andres Rengifo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:32	Apto 1301	0.02092	Alberto Gómez	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:27	Apto 207	0.01367	Juan Carlos Valencia	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:04:37	Apto 506	0.01202	Rafael Salas	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:04:22	Apto 1103	0.0137	Carlos Arturo Bravo Naranjo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:30	Apto 902	0.00633	Silene Ortega	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:37	Local 1	0.040342999999999999	Juan Carlos Valencia	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:35	Apto 203	0.011779999999999999	Ana Maria Huertas	No	Si	<input type="checkbox"/>

Fecha/Hora	Selección su apto o local	Coefficiente	Nombre Registrado	Apoderado	Respuesta	Eliminar Voto
18/4/2024, 22:03:19	Apto 403	0.011810000000000001	Juan Camilo Campo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:16	Apto 206	0.014039999999999999	Juan David Campo ezequer	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:22	Apto 1003	0.01214	JUAN CAMILO Giraldo	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:35	Apto 303	0.014520000000000002	Ana Maria Huertas	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:28	Apto 805	0.00632	Javier Cuadros	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:49	Apto 702	0.00538	Yazmin Muñoz	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:04:55	Apto 210	0.01214	Virginia Calcedo	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:37	Apto 307	0.016139999999999999	Juan Carlos Valencia	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:37	Apto 211	0.01341	Juan Carlos Valencia	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:14	Apto 603	0.01266	Adriana Jaramillo	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:04:01	Apto 701	0.0128	Fanny Figueroa	Si	Si	<input type="checkbox"/>

Fecha/Hora	Selección su apto o local	Coefficiente	Nombre Registrado	Apoderado	Respuesta	Eliminar Voto
18/4/2024, 22:04:13	Apto 604	0.01213	Montaa Merens	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:05:32	Apto 901	0.01198	Alberto Gómez	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:04:19	Apto 308	0.014300000000000002	Julian Estrada	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:05:32	Apto 902	0.00538	Alberto Gómez	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:27	Apto 309	0.00633	Juan Carlos Valencia	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:40	Apto 310	0.01389	Riquelme Rodriguez	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:23	Apto 806	0.01409	Linda Gutierrez	No	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:30	Apto 1104	0.013659999999999999	Silene Ortega	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:37	Apto 905	0.005390000000000001	Juan Carlos Valencia	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:30	Apto 902	0.00538	Silene Ortega	Si	Si	<input type="checkbox"/>
18/4/2024, 22:03:40	Apto 1002	0.00633	Carlos Arturo Duque Tobon	No	Si	<input type="checkbox"/>

## 9. NOMBRAMIENTO REVISOR FISCAL.

En este punto como se tendrá una próxima asamblea todos los copropietarios aporten hojas de vidas para poder elegir.



El consejo de administración trajo 2 hojas de vida, pero siendo consecuentes que precisamente por ser la primera asamblea y la creación de este tipo de cargos y siendo un cargo tan importante del revisor fiscal, es darles la oportunidad a los propietarios que quieran proponer su revisor fiscal lo propongan y sean nombrados con el presupuesto en la asamblea extraordinaria.

El propietario del apartamento 1004 John Arce dice que en la asamblea no se puede tratar más de dos temas.

La administradora responde: si se puede convocar la asamblea con los puntos que sean necesarios, pero no se puede tratar las proposiciones y varios y puntos distintos a los no convocados, en caso que se convoque como extraordinaria.

#### **10. ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN VIGENCIA 2024.**

De acuerdo a lo exigido en la ley 675 de agosto 3 del 2.001 es potestativo consagrar el Consejo de Administración para tal caso estará conformada por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades respectivas. El consejo deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de tres (3) de sus miembros.

La asamblea elige, con el voto unánime de sus asistentes, como miembros del Consejo de Administración para el año 2024, a las siguientes personas:

<b>PROPIETARIO</b>	<b>APTO</b>
<b>PRINCIPALES.</b>	
ADRIANA ESCOBAR CHALARCA	201
MANUELA AVILA RODRIGUEZ	1202
ALBERTO GOMEZ GIRALDO	1301
RAFAEL SALAS	506
NICOLAS VALENCIA	210
<b>SUPLENTE.</b>	
DANIELA MANRIQUE	206
CARLOS ARTURO DUQUE	1002
CARLOS ARTURO BRAVO	1103
NURYA MACIQUE LLERENA	311
JOHN JAIRO ARCE	1004

#### **11. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA VIGENCIA 2024.**

La asamblea elige, con el voto unánime de sus asistentes, como miembros del Comité de convivencia para el año 2024, a las siguientes personas:

<b>PROPIETARIO</b>	<b>APTO</b>
MANUELA AVILA RODRIGUEZ	1202
ALBERTO GOMEZ GIRALDO	602
NURIA MACIQUE LLERENA	311

## **12. APROBACION MANUAL DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO RIOMAGGIORE CITY TOWER.**

El manual se ha adelantado y con el nuevo consejo se va a socializar se terminará para que se pueda aprobar.

Algo muy importante que se quiere dejar el manual es sobre la asistencia a la asamblea para el que no asista y no mande apoderado se empezara a cobrar una sanción económica y también los intereses de mora a las personas que no paguen la administración a tiempo.

## **13. PROPOSICIONES Y VARIOS.**

- Los propietarios nos informan que los guardas de seguridad deben de estar pendiente a la cámara al momento de que un propietario llegue en su vehículo, para abrir la puerta a tiempo y no se queden esperando por mucho tiempo y no molestar con el pito del carro.
- Estar muy al pendiente de los huéspedes y propietarios que fuman sustancias como marihuana y cigarrillo ya que hay niños en el edificio y adultos mayores y se debe llamar la atención.
- Estar muy al pendiente de las alarmas contra incendio y verificar si es por las sustancias que se activa o si es por fallo ya que se pasa activando en las horas de la madrugada.
- Verificar junto con la constructora los apartamentos que están teniendo dificultades con los citófonos para poder comunicarse con portería y es vital tener la comunicación.
- Informarle a los propietarios y residentes cada vez que sale una persona y entra a su apartamento por medio del correo electrónico.
- Revisar porque las puertas de emergencia están cerradas y al momento de abrirlas de adentro hacia afuera no abren.
- Hacer un chat de WhatsApp para poder tener comunicación y poder apoyarse como copropietarios.



- Es de importante hacer una asamblea extraordinaria y poder obtener el asesor jurídico y aprobar el presupuesto con las propuestas de la seguridad

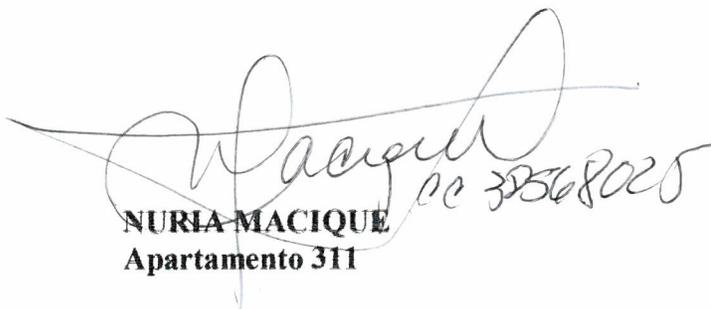
No habiendo más puntos que tratar se termina la reunión siendo las 10:27 p.m. del mismo día.

  
**ADRIANA ESCOBAR CHALARCA**  
Presidente asamblea ordinaria.

  
**SANDRA LUCÍA ARCOS HIDALGO**  
Secretaria asamblea ordinaria.

**COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA.**

  
**ALBERTO DE JESÚS GÓMEZ GIRALDO**  
Apartamento 1301

  
**NURIA MACIQUE**  
Apartamento 311