



**ACTA ASAMBLEA DE ENTREGA N°2
FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H.
NIT: 901.420.764-9**

Día de la reunión: Domingo, 15 de mayo de 2022.

Hora de la citación: 1:00 p.m

Lugar: Salón Sofía - San Francisco Plaza Av. Simón Bolívar No. 26-65 -Al frente de Súper Inter – Postobón.

Forma de convocatoria: Correo electrónico, WhatsApp, aviso, comunicación escrita.

Votación: QuorumApp – nominal

Siendo las 03:20 p.m. del día indicado, se da comienzo a la Asamblea de entrega de la propiedad horizontal de Copropietarios de “FLORESTA PARQUE RESIDENCIAL P.H.” citada el pasado 02 de mayo por el administrador provisional Didier Duque como representante de la empresa Gabmara. Se inicia con un retraso de 1 hora y 20 minutos dado a que hasta dicho momento se completó el quórum exigido.

Cada propietario o apoderado se registra firmando asistencia en mesas externas del salón con personal de la empresa GABMARA quien tiene el contrato de la administración provisional de la unidad residencial. (Se anexa lista de asistencia que hace parte integral de la presente acta).

El administrador provisional Didier Duque, da inicio con el orden del día propuesto en la citación:

1. Verificación Quórum
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea
3. Informe auditoría contable
4. Aprobación Informes financieros año 2021
5. Aprobación del Presupuesto para la vigencia de 2022
6. Elección del consejo de Administración para el año 2022
7. Nombramiento del comité de convivencia
8. Aprobación modificación de fachada – parqueadero casa.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del Quórum: Por parte del administrador provisional se da inicio a la verificación del quórum mostrándole en proyección a los asistentes que se cuenta con el número de propietarios necesarios para dar apertura a la asamblea el día programado, según



validación de app designada para tal fin, con un Quórum de un coeficiente del 51.05%, representados por 181 asistentes y 189 faltantes se da el inicio de la asamblea.

2. Elección de presidente y secretario de La Asamblea: Por parte del Sr. Didier Duque se pregunta a los asistentes si alguien se quiere postular para secretario(a) de la asamblea, para lo cual se postulan la señora HELEN TATIANA JARAMILLO CARDONA y el señor GABRIEL EDUARDO GÓMEZ.

Se realizan las votaciones por parte de los miembros de la asamblea a través de la aplicación QuorumApp, arrojando los siguientes resultados:

Gabriel Eduardo Gómez con 107 votos, un coeficiente del 58.81%

Helen Tatiana con 61 votos, un coeficiente del 33.48%

Votos manuales

Gabriel Eduardo Gómez 1

Helen Tatiana Jaramillo 3

No votaron 9 personas

Quedando, así como secretario de la asamblea a el señor GABRIEL EDUARDO GÓMEZ.

Se pregunta a los asistentes si alguien se quiere postular para presidente de la asamblea, para lo cual se postulan el señor JUAN DÁVILA propietario del apto 502 de la torre 8 y DIANA CAROLINA QUINTERO propietaria del apto 303de la torre 7.

Se realizan las votaciones por parte de los miembros de la asamblea a través de la aplicación QuorumApp, con la participación de 194 propietarios que votaron, arrojando los siguientes resultados:

Diana Carolina Quintero con 117 votos, un coeficiente del 64.49%

Juan Dávila con 37 votos, un coeficiente del 20.86%

Votos Manuales

Diana Carolina Quintero con 4 votos, un coeficiente del 0.022%

Juan Dávila con 2 votos, un coeficiente del 0011%

Voto en blanco con 9 votos, un coeficiente del 0.49%

Toma posesión como presidente de la asamblea la señorita DIANA CAROLINA QUINTERO.

3. Aprobación del Orden del Día: La presidenta de la asamblea toma la palabra y da lectura al orden del día propuesto por el administrador provisional en la convocatoria y propone realizar cambios al mismo exponiendo lo siguiente:



Según el **art. 55 del Reglamento de propiedad horizontal** el administrador provisional o el fideicomitente y responsable del proyecto, sociedad constructora “Lomalinda SAS”, una vez se haya construido y enajenado un 51% de coeficientes de propiedad, deberá reunirse en Asamblea General con el fin de nombrar el administrador definitivo, ...”

Por lo anterior se hace claridad que, aunque la citación realizada menciona que correspondía a una asamblea extraordinaria, esta no corresponde a dicho fin, ya que es una asamblea de entrega de la propiedad horizontal, como lo manifestó la Constructora en respuesta al derecho de petición que realizaron las contadoras de la auditoría que se anexa al informe presentado, siendo el punto más importante el de elegir el consejo de administración para que este nombre al administrador definitivo como lo determina las funciones de dicho órgano en el **art. 52 del RPH**.

Con el fin de tener el quórum necesario para elegir el consejo administración, propone cambiar el orden del día así:

1. Verificación Quórum
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea
3. Aprobación del orden del día.
4. Elección consejo de Administración
5. Aprobación de estados financieros e informe de auditoría al 31 de diciembre de 2021
6. Aprobación de presupuesto para vigencia 2022
7. Nombramiento del comité de convivencia.
8. Aprobación de modificación fachadas y parqueadero de casas (que tan oportuno es aprobar esto, además requiere quórum del 70%)

Se somete a votación y se aprueba por unanimidad.

4. Elección del Consejo de Administración para el Año 2022: La presidenta aclara que según el **art. 47 del RPH** el consejo de administración debe estar conformado por 9 miembros principales con sus suplencias, y que la constructora o la que haga sus veces mientras conserve unidades privadas se reserva 2 cupos dentro del consejo.

Menciona que en la asamblea realizada el pasado 27 de marzo se realizó una postulación y elección del consejo, pero como no se realizó por planchas y el sistema de votación presentó fallas, no se pudo validar de manera correcta el quórum requerido para este fin, y para darle transparencia propone realizar una plancha con las personas elegidas inicialmente validando las presentes en esta asamblea y preguntando si hay más copropietarios que quieran ser parte del consejo, quedando la plancha así:

Helen Tatiana Jaramillo
Gabriel Eduardo Gómez



Diana Carolina Quintero
Martin Botero
Cristian Zuleta
Andrés Agudelo
Luisa Cardona
Yuliana Grajales
John Corrales
Juan Carlos Dávila
Aleida Zuluaga
Carolina Morato
Julieth Obando
Elder Julián Herrera

La presidenta de la asamblea propone que la elección de principales y suplentes sea de acuerdo a los votos en orden de mayor a menor por votación en la App, esto con el fin de dar celeridad a la asamblea y transparencia, moción aprobada.

Resultados fueron los siguientes:

| POSTULADO | VOTO SISTEMA | VOTO MANUAL | TOTAL |
|-------------------------|--------------|-------------|-------|
| Tatiana Jaramillo | 146 | 4 | 150 |
| Gabriel Eduardo Gómez | 141 | 6 | 147 |
| Diana Carolina Quintero | 138 | 5 | 143 |
| Martin Botero | 109 | 5 | 114 |
| Cristian Zuleta | 104 | 5 | 109 |
| Andrés Agudelo | 101 | 3 | 104 |
| Luisa Cardona | 89 | 5 | 94 |
| Yuliana Grajales | 60 | 2 | 62 |
| John Corrales | 57 | 3 | 60 |
| Juan Carlos Dávila | 52 | - | 52 |
| Aleida Zuluaga | 50 | - | 50 |
| Carolina Morato | 40 | - | 40 |
| Julieth Obando | 35 | - | 35 |
| Elder Julián Herrera | 19 | 2 | 21 |
| Blanco | | | |
| Nulo | | 1 | |

Quedando según los resultados como los 7 principales:

Tatiana Jaramillo, Gabriel Gómez, Diana Quintero, Martin Botero, Cristian Zuleta, Andrés Agudelo y Luisa Cardona, quienes tendrán voz y voto dentro del comité.

De suplentes quedan los siguientes:



Yuliana Grajales, John Corrales, Juan Carlos Dávila, Aleida Zuluaga, Carolina Morato, Julieth Obando y Eider Julián Herrera, los cuales tendrán voz y solo voto en caso de la ausencia de algún principal, según lo determine la norma.

Por parte de la constructora no se presenta ningún miembro, por ello se deja como lo determina el RPH los dos cupos con sus debidas suplencias, libres y en espera del nombramiento por parte de estos.

5. Aprobación de estados financieros e informe de auditoría al 31 de diciembre de 2021: Se da la palabra a la contadora de la firma Gambara Diana Carolina Ruiz, quien hace una presentación explicando los cambios que surgieron luego de la verificación a los estados financieros llevado a cabo por el comité nombrado en la asamblea.

Donde se explica la disminución de la pérdida del cierre del año, y los ajustes en las cuentas de gasto de seguros, la causación del ingreso de las máquinas dispensadoras y la provisión del fondo de imprevistos. Adicional aclara que se transfirió a la cuenta asignada el valor pendiente que había a diciembre 31 sobre el valor provisionado del fondo de imprevistos que se tenía contablemente pero no real.

Retoma la palabra la señora presidente de la asamblea y explica las razones de la comisión de verificación que llevaron a solicitar a la contadora de Gambara realizar los cambios de los estados financieros, con el fin de ajustarlos a las normas contables actuales. Por parte de la contadora Diana Carolina se explica a brevemente los hallazgos dejando claridad que se validó las facultades del administrador provisional con dichos gastos y que si se evidencia sobre limitación del alcance de sus funciones. Como la administración provisional no estaba a cargo de los copropietarios de la propiedad horizontal sugiere a la asamblea que se debe evidenciar que los estados financieros fueron, presentados, auditados pero no aprobados por la asamblea ya que las actuaciones de dichos periodos no fueron a cargo de los presentes y que sea el administrador definitivo y el nuevo consejo quien solicite a la constructora y demás responsables de asumir esos valores, ya que estas actuaciones trajeron consigo un resultado deficitario, con gastos no necesarios para la Propiedad horizontal.

Se deja claridad que de las 4 personas nombradas para la auditoria solo 2 la llevaron a cabo ya que la Sra. Luisa Cardona y la Sra. Cristina Ospina nunca tuvieron disponibilidad de tiempo según lo manifestado por ellas en el horario acordados por la administración provisión y las encargadas, dado a sus horarios laborales.

Toma la palabra la contadora Paula Andrea Duque realizando la siguiente anotación: “No se recibió remuneración alguna por el proceso de auditoria llevado a cabo por las dos contadoras, se realizó la auditoria de manera aleatoria a lo presentado por la administración provisional, la custodia de los documentos siempre estuvo a cargo de los mismos y se realizó la revisión de los documentos en presencia del administrador y de la contadora de la empresa



Gabmara. Se deja constancia de que no se evidencio apropiación de dineros solo actuaciones que desde nuestro criterio profesional no estuvimos de acuerdo de haberse ejecutado”.

Se anexa a esta acta el informe de auditoría con los soportes de la misma.

Una vez surtido este proceso se propone someter a votación las siguientes dos preguntas:

1. Se aprueban los estados financieros.
2. No se aprueban los estados financieros y se faculta al concejo a empezar proceso de vía gubernativa.

Por parte de un asambleísta pregunta que ¿Cuál es la mejor opción? Y ¿Qué ganamos con ello?, a lo que la presidenta le manifiesta “que se deja la constancia que los copropietarios no aprobaron ninguna de las actuaciones que llevaron a el déficit de los estados financieros, y lo que se busca es que nos respondan por los dineros ejecutados sin autorización”.

Se abre votación

1. Se aprueban los estados financieros: Con 10 votos y 5.56% de coeficiente
2. No se aprueban los estados financieros y se faculta al concejo a empezar proceso de vía gubernativa: Con 151 votos y 82.9% de coeficiente por la aplicación y 7 votos manuales.

Con lo anterior se deja la responsabilidad al consejo y al nuevo administrador que se realice el trámite de vía gubernativa para realizar la reclamación de las actuaciones de la administración provisional hasta la fecha de entrega de la Propiedad horizontal al nuevo administrador.

6. Aprobación de presupuesto para vigencia 2022: Toma la palabra el señor Didier Duque representante legal de la firma Gabmara, y administrador provisional, explica el presupuesto vigencia 2022, haciendo la salvedad sobre la tarifa actual de las expensas, las cuales tiene un descuento debido a que aún no están en funcionamiento las áreas comunes, lo que en su momento demandara una ejecución más alta de presupuesto.

También explica que dichas expensas se pueden cobrar de tres maneras:

1. General, todos pagan lo mismo
2. Coeficiente de copropiedad
3. Modulo de contribución.

Una vez terminada la presentación del administrador provisional, se abre espacios para preguntas

- Asambleísta: Se evidencia un incremento en los honorarios del administrador, de más del 10.07% que fue el incremento del SMLMV, se solicita explique la razón.

Responde Administrador: Los honorarios no obedecen al régimen común de aumento de salario, dado que ahora se tienen más inmuebles para administrar, eso influyó en el reajuste de dicho rubro a razón de \$ 12.000 por inmueble.



- Asambleaísta: ¿en caso que se apruebe dicho presupuesto ese incremento se aplica desde enero o desde junio?

Responde Administrador: Si, porque las funciones se están ejerciendo con normalidad, además soportado en lo explicado en el punto anterior.

- Asambleaísta: Expone problemática de cobro injusto, ya que no pagaba administración debido a que la constructora no le ha solucionado el tema de humedad en su apartamento lo que lo imposibilita para habitarlo. Aduce que le ejecutaron cobro coactivo que tuvo que pagar, y aun así no aparece a paz y salvo en la relación de la administración.

Se propone analizar su caso específico junto con la administración y verificar los pagos para retirarla de la lista de morosos; en cuanto a su posventa se propone que el consejo escale el tema con la nueva firma constructora, el fin de acercar y mediar en una posible solución.

El administrador provisional Señor Didier Duque, resalta de que para el mes de junio se incrementaran los gastos de administración dado que entra en funcionamiento el área social, siendo la piscina la que genere la mayor parte del gasto en este rubro, de allí la importancia de aprobar los estados y el reajuste en las expensas (si la aplicación del descuento ya mencionado) con el fin de tener un dinero que apalanque dicho mantenimiento. En ese sentido propone a la asamblea aprobar dicho reajuste.

También propone un cambio en el RPH, con el fin de que se apruebe la asamblea de delegados con el fin de realizar asambleas que no requieran la participación de todos los copropietarios y si de algunos representantes de estos, con lo que se podrían tomar decisiones más rápido y se reducirían los costos de las próximas asambleas a realizarse. Tema que será estudiado por el consejo de administración electo.

La presidenta de la asamblea realiza las siguientes anotaciones:

- Que el presupuesto puede aprobarse pero que eso no indica que los honorarios del administrador se reajusten de inmediato dado que es el consejo quien fija dichos honorarios, y dado que venimos con un saldo deficitario no se puede sostener la propuesta realizada.
- Que si se debe aprobar el aumento de las cuotas de administración ya que con las que se cobran actualmente no se soportan los gastos de la PH, dado que el incremento del IPC a golpeado demasiado los costos de mantenimiento y sostenimiento del conjunto.
- Que el hecho de realizar una aprobación en esta asamblea, no significa que en caso de ser necesario realizar ajustes, se citará a una nueva asamblea extraordinaria para analizar las cifras.
- Propone que sea aprobado el presupuesto con la salvedad que faculta al consejo en realizar la revisión detallada de los gastos de la PH, para que estos sean ajustados según las nuevas contrataciones y negociaciones que se realicen.
- Propone que dicho retroactivo se debe hacer desde el mes de enero del año en curso, y que este valor adicional se divida en tres meses, a partir del mes de junio a agosto.

Se somete a votación así:



1. ¿Se aprueba el presupuesto y el reajuste en las expensas, y se faculta al consejo de la revisión del mismo?: Con 127 votos y 69.22% de coeficiente, y 5 votos manuales.
2. No se aprueba el presupuesto: con 28 votos y 4.68% de coeficiente de copropiedad.
3. No votaron 28 personas y 11.52% de coeficiente

Se aprueba el presupuesto con la salvedad de que se faculta al consejo y al administrador definitivo a revisar cada uno de los rubros y ajustar los gastos.

7. Nombramiento del comité de convivencia: Debido que no hubo postulaciones para conformar este comité, la señora presidenta propone que el consejo de administración tome estas funciones ya que el RPH así lo faculta lo cual es aprobado por unanimidad.

8. Aprobación de modificación fachadas y parqueadero de casas (que tan oportuno es aprobar esto, además requiere quórum del 70%): Por parte de la presidenta se explica que para aprobar algún cambio de las fachadas se requiere mayoría calificada es decir el 75% del quórum de coeficiente de copropiedad de los predios de las áreas comunes asignadas y con poder decisorio sobre el tema, es decir de los propietarios de las casas, como no se cumplen dicho requisito no se toma en consideración ese punto.

Dadas las 5:46 pm, se da por terminada la asamblea de copropietarios.

DIANA CAROLINA QUINTERO
Presidenta

GABRIEL EDUARDO GÓMEZ.
Secretario

COMISIÓN APROBATORIA DEL ACTA PRESENTE

La comisión aprobatoria de la siguiente acta certifica que el contenido de esta corresponde exactamente a los temas desarrollados durante la Asamblea de copropietarios y por lo tanto dan su aprobación, acorde a la ley 675 de 2001. Así mismo, se deja constancia que en la



asamblea celebrada no se nombró la comisión de aprobación de esta acta por ende se solicita a tres miembros del consejo de administración nombrada en asamblea a que verifiquen y la aprueben.

LUISA FERNANDA CARDONA

Propietaria Torre 5 apto 303

CAROLINA MORATO

Propietaria manzana 8 casa 3

JULIETH OBANDO DE LOS RÍOS

Propietaria manzana 8 casa 11