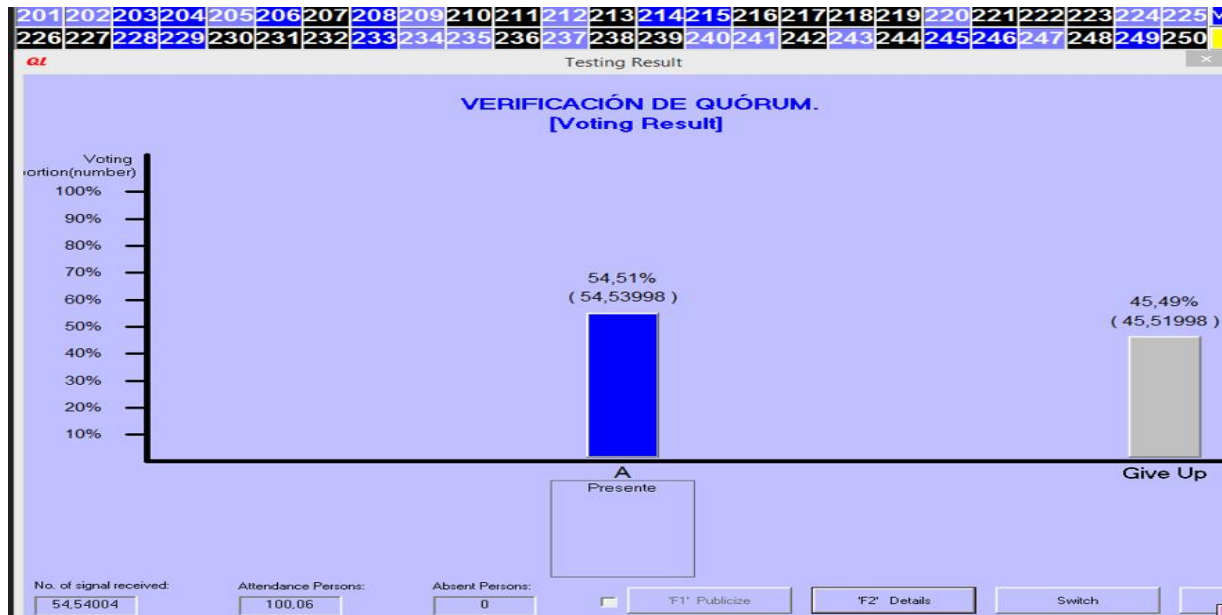


**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

27 ABRIL DE 2024

Administrador:

Siendo las 10am se tiene un quorum del 54.51% certificado por la Revisora Fiscal.



El suscrito administrador del conjunto residencial Rivera San Juan, en uso de sus facultades en especial las conferidas en el reglamento de propiedad horizontal y de acuerdo al presentado en el artículo 39 de la ley 675 del 2001 convoca a los propietarios a asamblea general ordinaria de copropietarios que tendrán lugar el día sábado 27 de abril de 2024 a las 10 horas de forma presencial.

Hora inicia inscripción de asistencia 8:30am; Hora inicia Asamblea General Ordinaria 10am.

Lugar calle 60 sur # 67-13, barrio Madelena

Orden del día:

1. Verificación del quorum
2. Elección presidente de asamblea
3. Elección de comité de verificación de redacción de la presente acta
4. Informe de gestión Administración y concejo de administración
 - 4.1 Casa de cobranzas
 - 4.2 Revisoría fiscal
5. Aprobación de estados financieros año 2023
6. Aprobación del presupuesto con vigencia 2024
7. Elección concejo de administración periodo 2024-2025
8. Elección comité de convivencia 2024-2025
9. Elección o ratificación de revisor fiscal 2024-2025
10. Entrega de la obra por parte de DILYMAR SAS, empresa elegida en la asamblea general extraordinaria para la ejecución de la obra de lavado, impermeabilización, emboquillado y sellamiento de fachadas. Mantenimiento y aplicación graniplast, limpieza de vidrios y alfa guías de los ventanales, impermeabilización de cubiertas y terrazas, siliconado y sellado de ventanales contra marquetería, ladrillo, limpieza y pintura de bajantes.

Transversal 65 No: 59 – 34 Sur - Barrio Madelena
Oficina de Administración Teléfono 3106137117-7358733
E – MAIL: riveradesanjuan@gmail.com

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

11. Reclamos

12. Terminación

Administrador:

A cada uno se le dio unas instrucciones acerca de la asistencia, la hora, situación que se requiera, se verificó el quorum con el registro se hizo hasta las 10am.

1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

Se tiene más 50% + 1. (54.51%)

2. ELECCIÓN PRESIDENTE DE ASAMBLEA

Indica que se requiere una persona

Javier Rubio Apto 14-654:

Se postula para presidente, no habiendo objeción alguna por parte de los Asambleístas para que dirija la Asamblea General Ordinaria.

Administrador:

Queda nombrado por unanimidad como secretario de la Asamblea.

3. ELECCIÓN DE COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE REDACCIÓN DE LA PRESENTE ACTA

Administrador:

Informa que se requieren 3 personas para el comité verificador de la realización del acta de Asamblea General Ordinaria

Se postulan;

Omar Alarcón Apto 10539:

Vanesa Roballo Apto 16363:

Walter Rodríguez Apto 15457:

Quedando elegidos por unanimidad por la Asamblea General Ordinaria como integrantes del comité verificador del acta de asamblea.

4. INFORME DE GESTIÓN

Administrador:

El informe se envió a cada uno de ustedes se puede visualizar lo que se hizo en el año 2023, se comunicó e informo lo que se realizó, además de esto pregunta si alguien tiene una duda con lo presentado en el informe.

Nadie tiene preguntas al respecto.

4.1 CASA DE COBRANZAS

Juan Camilo Valiente Morales Abogado:

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

Está trabajando desde el mes de noviembre con la copropiedad con los temas de cartera, en una primera situación les entregaron casi 60 unidades para el trabajo de recuperación de cartera, a corte de diciembre esas 61 unidades, 13 presentaban ajustes contables, los cuales fueron retirados de la cartera, pide disculpas a las personas que se sintieron agredidas por la comunicación que se envió escrita, quedando 48 unidades de las cuales 2 se acercaron a hacer acuerdos de pago, otras no se acercaron pero empezaron a hacer abonos y a corte de diciembre hubo recaudo de \$12.000.000 aproximadamente, de lo que lleva corrido este año 2024, enero, febrero y marzo, esta con una cantidad similar \$12-13 millones, dando un total a corte de marzo con \$26.000.000 recuperados en cartera, existe mucho por recuperar. los que quieran tomar el numero 3194512038 para mirar acuerdos de pago, se puede mitigar la deuda y están abiertos a cualquier posibilidad dentro del alcance y las posibilidades tanto para la copropiedad como para ustedes como propietarios. Son bienvenidos para mirar todo tipo de acuerdo, antes de que se vaya a demanda jurídica.

4.2 REVISORÍA FISCAL

Sandra Pérez Revisora Fiscal:

Se les compartió el dictamen de revisoría fiscal, el informe anexo a este, dentro del proceso, el año pasado llego a mitad de año, entre los cuales se empezó a gestionar el proceso con temas de planeación y demás, frente al proceso no solo se remitió a los 6 meses sino también se remitió a lo que el colega anterior había gestionado en su proceso y gestiono procesos que estaban dentro del cargo.

Se han examinado los estados financieros del periodo comprendido entre el 1 de julio y el 31 de diciembre del 2023, estos fueron comparados con el año 2022, lo que les manifiesta, no solo se remitió a ese periodo, sino que efectivamente anterior en la parte contable y administrativa, le compartieron la parte documental, todo lo que les corresponde a los estados financieros. La administración es la responsable de lo que es para representación de los estados financieros con el decreto 3022, lo que corresponde al decreto reglamentario 2420 que comprende las normas internacionales de información financiera para el grupo 3 y la parte del control interno de la administración bajo el cargo del Sr Roberto Quintero en su calidad de representante legal y gestión contable, a cargo de la Sra. Heidi Lorena Marsella Rodríguez con tarjeta profesional 20826, en calidad de contador de la copropiedad y que a la fecha quien hizo el informe para realizar la firma para esos estados financieros donde determinaron consideraciones necesarias para remitirlas a los estados libres de corrección material, debido a fraude y error, dentro del proceso efectivamente ese gestiono informes, a la parte contable sugerencias respetuosas frente al proceso de la parte contable, lo que se estaba gestionando, los cuales frente a estos hallazgos fueron subsanados en el proceso y frente al tema de la parte documental y demás para que se pudieran gestionar dentro de todo el proceso, en el orden lo que se gestionaba durante todos los meses, estos estados financieros como se manifiestan fueron auditados por ella desde junio a diciembre del 2023 para los cuales se hizo la validación de los saldos, siguiendo las técnicas de auditoria aplicables como la inspección y validación representativas, el periodo comprendido entre el 1 de enero a mayo, estuvo a cargo del profesional José Gregorio Libraste el cual audito y valido en su periodo, frente a este proceso gestiono la parte de su opinión, los estados financieros mencionados y preparados de acuerdo a la información que fue tomados fielmente de los libros auxiliares contables adjuntos a este informe, lo cual representan razonabilidad y transparencia absoluta, en los aspectos de importancia material, la situación financiera de la copropiedad a 31 de diciembre y los resultados de sus operaciones que por periodo de esta fecha de acuerdo con normas de contabilidad e información financiera aceptadas en Colombia y aplicadas de manera uniforme, dentro de la planeación de la carta de revisoría fiscal no solamente se limita a la parte documental, sino también efectivamente como se conoce el sistema contable que manejan en el caso SYSCO también efectivamente la parte de contabilidad que da acceso a este, para que se pueda gestionar, pruebas de auditoría de lo que se está registrando, dentro de los cuales se les da normalización de estos procesos que efectivamente como se está llevando a operación contable y cumplen con las normas de contabilidad

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

aceptada, la parte documental, como se manifiesta en opción de mejora frente al tema de control interno a los cuales el administrador como representante legal, ha subsanado y gestionado lo que se le ha sugerido, frente al tema de la opinión de control interno, la contabilidad y de la copropiedad son llevados conforme a las normas legales y el entorno contable, las operaciones registradas en libros y actas de administradores se ajustan estatutos y decisiones de asamblea, la correspondencia, libros de actas se llevan y conservan, existen medidas de control interno que incluyen los sistemas de administración de riesgos implementados y conservación de custodia de bienes de la copropiedad y terceros, existe concordancia de los estados financieros que acompañan el informe de gestión que se les compartió, la información contenida en declaraciones tributarias en contra de acuerdo a la información de contabilidad registrada en libros de la copropiedad, frente a este tema se valida la retención en la fuente es el único tributo que se tiene a cargo, se ha presentado en oportunidad e igualmente se ha cancelado, se hizo validación correspondiente a medios magnéticos, el año pasado se gestionó el proceso, a diciembre del 2023 el conjunto no tiene restricciones ni embargos, sobre cuentas bancarias ni pendientes sobre procesos civiles o penales en su contra que puedan comprometer a los fondos comunes, adicionalmente en medida de control se gestionó esa parte de revisoría fiscal, que pudieran constatar el tema de seguridad social, en la parte de vigilancia, así y otros proveedores que efectivamente les prestan este servicio a la parte de la copropiedad, dentro de este proceso anexo a esto se gestionó un informe independiente dentro de los cuales se gestiona la parte de auditoría y financiera de control interno, se deja la trazabilidad de los recursos que tiene el conjunto residencial, habían unos cuadros anexos donde estaba todo el proceso de las cuentas que maneja el conjunto residencial, cuáles son sus ingresos sus gastos, el saldo final en cada periodo, dentro de esto a pesar de no estar todo el año se gestionó que efectivamente el periodo que le correspondía al anterior se validara que los saldos en la parte de contabilidad, todas las celebraciones y dinero como tal estuvieran a corte y validados en la parte documental, extractos bancarios y demás, frente al estado de situación financiera el total del activo para el 2023 fue de \$311.671.000 frente al 2022 \$79.111.000 la variación fue de \$232.160.000, eso fue a cuotas de cartera, cuotas extraordinarias y demás, en el fondo de imprevistos ahí un proceso de provisionado de \$44.000.000, monetizado \$36.000.000 una variación de \$7.821.000 que cumplieron con el 82% de esa provisión de fondo de imprevistos, frente a la parte de los deudores \$84.000.000 es la parte de la cartera 2023, en el 2022 estaba en \$38.196.000 la variación fue de \$45.424.000, el año pasado efectivamente hubo algunos inconvenientes con el tema de la banca que maneja a el conjunto residencial de los cuales se habló con don Roberto, que efectivamente eso no se podía mejorar por parte del proveedor en este caso el banco, hubiese la posibilidad de ser un cambio de cuentas porque efectivamente es molesto o cancelen y se les vea reflejado el proceso que en la aplicación del pago, pero el banco cambio de plataforma, estaban en unos procesos de actualización, fue un caos para varios conjuntos residenciales. La parte administrativa y contable les hizo el plan de choque frente a los procesos para poder gestionar que esto fuer ágil y generar el menor impacto posible, hubo muchas molestias, claramente fueron conocidas por revisoría fiscal, la parte administrativa y contable efectivamente gestionaba acorde a la trazabilidad de este proceso, en el tema de consignaciones por legalizar, está un valor considerable \$10.688.000, esto básicamente entre los procesos de estas consignaciones que no se pudieron identificar dentro de los procesos para poder gestionar a tiempo, la parte de intereses moratorios se ha gestionado dentro de los procesos, se ha venido cobrando efectivamente se les hace seguimiento a esa morosidad a esas carteras que son recurrentes y que efectivamente se esté gestionando los procesos adecuados, frente a la parte de los pasivos \$326.000.000 estaban en el 2023, en el 2022 \$59.000.000, en pasivos el gran porcentaje corresponde y debería hacer una trazabilidad de los pasivos primero, las obligaciones que se tiene con la parte de todos los proveedores y ahí también la parte de la cuota extraordinaria. La trazabilidad de acuerdo a los valores para gestionar esta trazabilidad, otros temas relevantes como la parte de gestión administrativa, la parte de ejecución presupuestal, efectivamente se ha venido trabajando y manejado con lo que se ha probado más sin embargo hay unos temas de imprevistos que se gestionan en la parte de administración de mantenimientos y demás que

4

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

hace que se genere un impacto de los estados financieros, obviamente esto siempre genera la razonabilidad y trazabilidad de las necesidades e imprevistos que puedan presentarse, la parte administrativa efectivamente le habían comentado a la revisoría fiscal, cuáles han sido estos procesos, los impactos que se han gestionado, los contratos que se han realizado para poder subsanar estos procesos, frente a los requerimientos, medios magnéticos, retención en la fuente, el registro único de beneficiarios, tema de la póliza, licencias de software y demás y el cumplimiento dentro de los temas, otros que van encaminados a la planeación que vienen en la administración para gestionar este cumplimiento este en resumen del informe presentado pro revisoría fiscal hacia ustedes.

Apto 13550:

Se indica de una recomendación de la asamblea a realizar muy bien el proyecto del presupuesto para la vigencia del 2024 hay que se genera un impacto significativo en el servicio de vigilancia, según lo estipula la circular externa de la supervigilancia.

Sandra Pérez Revisora Fiscal:

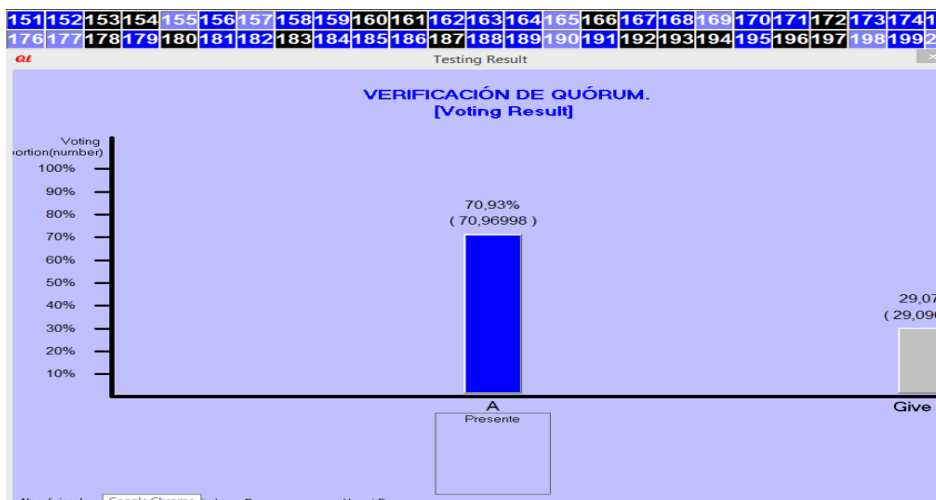
Frente al proceso de esta recomendación, desde el año anterior se ha gestionado el proceso de disminución de las horas laborales esto hace que el año pasado sea 1, el año que viene esta la siguiente, esto hace que efectivamente el valor que se tiene en las facturas de vigilancia genere el aumento significativo porque son turnos que tienen que estar 24 horas, esto efectivamente hace el impacto significativo del presupuesto, esto va a encaminado que en años anteriores se diga que el impacto es mucho o alto, en la parte contable se está haciendo la explicación o se haga el proceso se van a dar cuenta que el impacto es significativo a apte de eso lo que corresponde al tema de mantenimiento y demás, esto hace que se gestione un aplique en la cuota d administración, esta recomendación es para que se tenga en cuenta en el análisis y la vocación para que lo gestionen en la parte de presupuesto.

5

5. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2023

Presidente:

Hace una verificación del quorum antes de hacer la votación, el quorum es del 70.93% el cual fue certificado por la Revisoría Fiscal en presencia del Presidente y de los asambleístas.



Administrador:

Hace 2-3 años se tiene una acción popular en contra del conjunto, vino un veedor se verifico que no se tenían rampas en las torres ni ascensores, y les puso una acción popular. El año pasado se había puesto una cartelera para que se enteraran, todas las asambleas se han mencionado, el 8 de abril estuvieron con

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

la presidenta del concejo en una audiencia que le sirvió como te4stigo, el veedor quiere que se pongan rampas y se les pongan ascensores a las torres. Deja constancia, frente a esa acción popular.

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA



CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN
900.696.320
BOGOTÁ
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023 2022

Millones de pesos	Revelación	2023	2022	Var.	%
ACTIVO					
CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	227.650.816	40.914.341	186.736.475	456%
Deudores	4	84.021.014	38.288.872	45.732.142	119%
Total corriente		311.671.830	79.203.213	232.468.617	294%
NO CORRIENTES					
Propiedad planta y equipo	5	0	0	-	0%
Diferidos	6	0	0	-	100%
Total no corriente		0	0	-	100%
TOTAL DEL ACTIVO		311.671.830	79.203.213	232.468.617	294%
PASIVO					
CORRIENTE					
Proveedores	7	46.810.010	30.067.355	16.742.655	56%
Diferidos	8	25.335.767	29.234.919	- 3.899.152	-13%
Otros pasivos	9	253.944.434	0	253.944.434	100%
Total corriente		326.090.211	59.302.274	266.787.937	450%
TOTAL DEL PASIVO		326.090.211	59.302.274	266.787.937	450%
PATRIMONIO					
Reservas	10	44.290.264	38.858.200	5.432.064	14%
Utilidad del ejercicio		-36.292.868	12.392.507	- 48.685.375	-393%
Excedentes / Deficit acumulado ejercicios anteriores		-22.415.778	-31.349.768	8.933.990	-28%
TOTAL PATRIMONIO		-14.418.382	19.900.939	- 34.319.321	-172%
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		311.671.830	79.203.213	232.468.617	294%

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

(ORIGINAL FIRMADO)
ROBERTO QUINTERO SIACHOQUE
REPRESENTANTE LEGAL

(ORIGINAL FIRMADO)
HEYDI LORENA MARCILLO
CONTADOR (A)
TP 200826-T

(ORIGINAL FIRMADO)
SANDRA PEREZ CAGUA
Revisor(a) Fiscal TP 117495-T
Ver Dictamen Adjunto

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

ESTADO DE RESULTADOS



CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN
900.696.320
BOGOTÁ
ESTADO DE RESULTADOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE 2023 2022

Millones de pesos	Revelación	2023	2022	Var.	%
INGRESOS					
CORRIENTE					
Ingreso de actividades ordinarias	11	626.993.653	592.725.919	34.267.734	6%
Otros Ingresos	12	5.851.657	15.970.391	-10.118.734	-63%
TOTAL INGRESOS		632.845.310	608.696.310	24.149.000	4%
GASTOS					
GASTOS OPERACIONALES					
Honorarios	13	61.532.940	56.913.039	4.619.901	8%
Seguros	14	18.958.962	18.371.276	587.686	3%
Servicios	15	450.134.355	385.705.453	64.428.902	17%
Legales	16	0	23.700	-23.700	-100%
Mantto y Reparaciones	17	106.741.278	68.421.655	38.319.623	100%
Adecuaciones e Instalaciones	18	2.465.400	23.836.694	-21.371.294	-90%
Otros Gastos Diversos	19	15.402.382	32.106.583	-16.704.201	-52%
Provisiones	20	275.800	1.153.370	-877.570	-76%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		655.511.117	586.531.770	68.979.347	12%
GASTOS NO OPERACIONALES					
Gastos no operacionales	21	13.627.061	9.772.033	3.855.028	39%
TOTAL GASTOS NO OPERACIONALES		13.627.061	9.772.033	3.855.028	39%
TOTAL GASTOS		669.138.178	596.303.804	72.834.374	12%
EXCEDENTES O DEFICIT		-36.292.868	12.392.507	-48.685.375	-393%

Las notas adjuntas son parte integrante de estos estados financieros

(ORIGINAL FIRMADO)
ROBERTO QUINTERO SIACHOQUE
REPRESENTANTE LEGAL

(ORIGINAL FIRMADO)
HEYDI LORENA MARCILLO
CONTADOR (A)
TP 200826-T

(ORIGINAL FIRMADO)
SANDRA PEREZ CAGUA
Revisor(a) Fiscal TP 117495-T
Ver Dictamen Adjunto

Giovanni Gómez Asistente:

Los estados financieros están comprendidos en 4 puntos fundamentales que son las certificaciones de los estados financieros, el estado de situación financiera, el estado de resultados, y las notas por votar. La certificación de los estados financieros, se ha acudido en el informe que se les envió de manera anticipada 15 días antes. En estado de situación financiera, se tiene al cierre del 31 de diciembre con un total de \$311.600.000 en activos corrientes, no se tienen activos corrientes en la propiedad de planta y equipos y los diferidos serán en ceros y un total de activos de \$311.671.000, en los pasivos se tiene un total de pasivos corrientes de \$326.090.000 y un total de pasivos de igual valor de \$326.090.000, el patrimonio está constituido por una cifra negativa de -\$11.418.000, el estado de resultados general, se tiene un total de ingresos de \$632.845.000 un total de gastos de \$655.511.000, y un total de gastos no operacionales de \$13.626.000 para un déficit de \$36.226.092 es un déficit de la copropiedad cerro a corte

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

de 31 de diciembre del 2023. La nota de los estados financieros, la nota 1 hace referencia de un resumen de las policitas contables y empiezan a hacer parte de lo que es los efectivos y los equivalente de efectivos, se empezó con el primer ítem que es el efectivo disponible de la copropiedad, se tiene un total de efectivo de \$13.127.000, esta constituido en una caja menor y en la cuenta Davivienda que cerraron con \$13.300.000, se tienen dos cuentas restringidas una que es la de fondo de imprevistos que cerro en \$36.400.000 y la cuenta del banco av. villas que es donde se viene consignando la cuota extraordinaria cerro en \$178.000.000.

En base al flujo del efectivo del conjunto, este es negativo e incluso recuerdo el 100% de la cartera de cuota de administración no alcanza para poder cancelar las obligaciones del conjunto, a la fecha el conjunto tiene un déficit de \$59.000.000, es un déficit que fiscales anteriores no lo han manifestado, pero el conjunto tiene un tema de iliquidez para cancelar las obligaciones d los proveedores, a ese déficit si se recupera el 100% de la cartera, cuotas de administración e IPC, les quedaría un déficit de 13 días, es decir si se recupera el 100% de la cateria no alcanzaría para cubrir el déficit que tiene el conjunto. El tema de cartera se tiene \$4.000.000. Por cuota extraordinaria se tienen \$46.000.000 en cartera, pero se tienen unas consignaciones por identificar por \$8.700.000 que corresponden a la cuota extra, muchas de esas consignaciones son de los primeros meses, porque cuando se apertura la cuenta no estaba referenciada, esos pagos que se hacían quedaban por identificar porque no podían como tal darle una referencia a esta consignación, el resto la cartera de administración esta \$42.000.000, la cantidad de intereses en \$2.800.000, multas por convivencia \$291.000, sanción por inconsistencia \$20.000.000, cobros jurídicos \$414.000 y retroactivos \$776.000, las consignaciones por identificar de la cuota ordinaria cerraron en \$1.900.000, desde el mes de julio del año pasado edificios a vivienda comenzó la migración para la nueva plataforma que se llama Healy este proceso duro 8 meses para mirar ese acuerdo y fueron 8 meses de trabajo arduo de administración y contabilidad para poder identificar los pagos, por un llamado al edificio les decían que no están reportando oficios pero seguían recibiendo pagos, hubo un trabajo fuerte, no fue una buena situación.

Se tiene 277 aptos al día que representan el 72% de la cartera total del conjunto. Con base a la cuota extraordinaria se tiene una cartera por recuperar de \$46.000.000, menos las consignaciones por identificar de \$8.752.000, para un total de cartera de \$37.000.000, el conjunto ya recupero y ya recaudo el 93% de la cuota extraordinaria, lo que representa un total de 342 aptos que ya cancelaron la totalidad d la cuta, quedando en mora 43 aptos, de eso 25 deben la duda total y 18 aptos deben una deuda parcial, se tiene con deudores varios con anticipo a proveedores, propiedad planta y equipo esta totalmente depreciada, pólizas y zonas comunes en diferido es 0, porque la póliza actual va de enero a diciembre del año en curso, pasivos, proveedores se tiene \$46.810.000, ese es el valor total d la deuda del conjunto, esta deuda es la de diciembre, los gastos fijos de la copropiedad, servicio de vigilancia \$23.000.000, servicio de aseo \$9.000.000, energía que es semana vencida \$4.189.000 es practicante el 70% de los proveedores del conjunto, ingresos recibidos por anticipadas \$25.000.000 a habido una disminución de \$4.000.000, es un conjunto donde el copropietaria cancela adelantado la administración, es una constante este conjunto, la disminución de \$4.000.000 de esos valores que seguramente la cuota extraordinaria impacto de cierto modo para que este valor este disminuyendo, otros pasivos se tiene la cuota extraordinaria \$253.944.000, hace un detallado de cómo va la ejecución de la obra, presupuestado \$559.999.000 a la fecha se ha ejecutado \$101.000.000 con un anticipo total de diciembre del 2023 y un anticipo de diciembre de 2023 de \$2.400.000 quedando un saldo de \$253.944.000, ese saldo está constituido en la cuenta corriente se tiene \$178.000.000, se tiene \$46.000.000 por recuperar de cartera, ahí un total de recaudo en el banco Davivienda porque mucha gente pago la cuota extra en el banco Davivienda, ya se tiene identificado cuales son los pagos \$38.000.000, menos las cotizaciones por identificar, de Davivienda de \$8.000.000 y las comisiones bancarias que comienzan y no estaban presupuestadas y el banco les cobran por el recobro, esas condiciones son de \$3.109.000 es decir tomando en cuenta que no estaban presupuestadas pues esas las asume el presupuesto total de la obra, por eso se tiene un paz y salvo negativo porque esas se están tomando del recaudo de la cuota

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

extraordinaria, patrimonio se tiene un patrimonio conformado por las reservas, con un registro de \$44.000.000, estados de resultados \$36.000.000 y con base a excedentes anteriores -\$22.415.000, fondo de imprevistos se encuentra monetizado al 82% es decir en la cuenta fiducia en el banco Davivienda ahí \$36.469.000. En los estados de resultados se miran en los ingresos se tiene básicamente el ingreso elevado de la cuota de administración representando más del 80% del ingreso de las actividades ordinarias, parqueaderos \$63.000.000, parqueadero de motos \$22.000.000, la tienda popular \$10.000.000, intereses de mora \$5.500.000 y la asistencia a la asamblea \$4.300.000, contribuciones en salón comunal \$2.500.000, otros ingresos por la junta del fondo de imprevistos que genero una rentabilidad de \$3.800.000 que representa el 60% de otros ingresos y unos ingresos por la venta del chips de \$2.000.000, los honorarios, servicios de administración \$30.000.000, asesoría financiera \$12.000.000, revisoría fiscal \$10.000.000, auxiliar contable \$9.000.000. Seguro de la copropiedad \$18.900.000, esto que tiene la póliza de seguros en el año anterior sin tomar en cuenta la financiación, servicios de vigilancia \$263.000.000, aseo \$115.000.000, en esto se van con el 90% del gasto general de la copropiedad, energía eléctrica \$49.600.000, acueducto \$15.000.000, telefonía \$981.000, gastos legales, mantenimiento y reparaciones se tiene de zonas comunes, \$46.000.000, cuentas y rejas \$28.500.000, mantenimiento de bombas \$24.000.000, el resto es mantenimiento más pequeños. Adecuaciones e instalaciones eléctricas \$2.400.000, otros gastos inmersos, gastos de asamblea \$3.700.000, eventos de Halloween, \$3.300.000, navidad \$3.000.000, implementación de sistema de gestión de seguridad en el trabajo \$2.300.000. Provisiones \$275.000.000, la política del conjunto establece un numero de cartera de las cuotas de administración mayores a 5 años, presentan prescripción, estas tienen una cartera muy sana y solamente un apto está en el rango del deterioro de cartera, el apto se deterioró \$275.000 el año pasado y este año está por \$400.000. el conjunto tiene una cartera sana y una cartera joven. Se cierra con gastos operacionales donde se tiene básicamente el mayor rubro que se representa que es el tema de las comisiones del banco Davivienda que es el banco de recaudo \$8.600.000, las comisiones del banco Av. villas, es el banco que se recauda la cuota extraordinaria \$3.000.000 y los intereses financieros de la póliza, ya que esta se financia con finesa, esos intereses generaron un gasto de \$1.779.000.

9

Presidente:

Pregunta si desde la administración existe un plan de choque para superar el déficit que presenta el conjunto, en cuanto tiempo se podría superar ese déficit y como copropietarios se sabe que la cuestión de la motobomba y el cuarto de máquinas es un problema que se tiene que resolver a futuro, se tiene que resolver eso de raíz, no se puede seguir viviendo, se tiene que salir primero de la deuda que se tiene con mantenimiento que había que hacerle al conjunto que se debe hacer cada 5 años y que todos como copropietarios se sabe.

Administrador:

El plan de choque son los aumentos, la cuota, los parqueaderos, incrementar lo que son las multas de convivencia, son los ingresos con los que trabaja la administración, se recuerda que el año pasado se aumentó solo un 5%, todo subió un 16,6%, hablando del déficit empezaron debiendo, este año se quiere someter a consideración ya que se está trabajando por debajo de 23% por debajo de la inflación, prácticamente estamos trabajando con el valor de las cuotas del 2022, no se hizo el año pasado porque tenían lo de la impermeabilización, la cuota extraordinaria, en el 2023 no se aprobó ninguna obra a un 5% aun así se realizaron obras necesarias y urgentes, el plan de choque es para cuando se presente el presupuesto y se mirar a cada uno de ustedes y juiciosamente lo estudiaron y lo aprobaron, con Giovanni y la Revisora Fiscal han estado pendientes de cómo sería un aumento proporcional para darle más viabilidad y hacer más rápida la recuperación, tocaría aumentar más del 12.7% que se está proponiendo.

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

Si se aplica el plan de choque se soluciona este año. Se tenía un presupuesto para presentar, pero se dieron cuenta y si destinaban muy poco para zonas comunes, desafortunadamente las zonas comunes del conjunto requieren muchas cosas, el conjunto año por año esta deteriorado por la gente y cultura se trata siempre las mismas necesidades, se está pagando un mes atrasado, es decir en el mes de abril se pagan los servicios y suministros del mes de marzo y así, allí se debe al déficit que informa el área contable.

Marcela Buitrago Apto 1403:

Hace unas observaciones sobre las notas de los estados financieros 13 y 19 para el plan de choque, no entiende porque se tiene en honorarios financieros en las notas un Revisor Fiscal que claramente tiene que existir, asesor financiero por \$12.000.000 y un auxiliar contable por \$9.000.000, casi \$21.000.000 que les ayuda a bajar el déficit, en la nota 19 que se gasten \$7.200.000 en una fiesta de Halloween, navidad y fiesta de la madre, se tienen otros \$8.000.000 para el plan de choque, son ítems a revisar porque no solo es subir si sabe que como todo ahí que incrementar cobros pero no el plan de choque se puede basar en subir sino en mirar cosas que no son prioridad para eso, es prioridad las bombas, tener el mantenimiento del conjunto porque se les deteriora la propiedad, pero piensa que se pueden retirar o eliminar por unos años y cuando se llegue a esa estabilidad de déficit se vuelva a hacer una fiesta u otro servicio adicional.

Administrador:

En el presupuesto que se les presento se eliminó auxiliar contable, la administración no aplico incremento de honorarios este año, se eliminó lo de las fiestas, la preocupación de este año con base al año pasado se gastó \$45.000.000 en zonas comunes y este año mirando el presupuesto teniendo esa situación solamente les quedaban \$33.000.000, toco eliminar las fiestas, que son el día de niños y novenas solo se dejó \$1.000.000 para el día de los niños.

Marcela Rueda Apto 12643:

Con respecto a la Sra. que dijo lo de los eventos se dieron cuenta, la única forma de incluirse con los demás propietarios son las fiestas, deberían que deberían mirar a muchas personas que incumplen las moras, a veces se envían los extractos y pagos por correo y muchas veces no les dan respuesta, a veces es problema de la plataforma que no registro el pago, se debe revisar para evitar esas cosas y déficit.

Armado Leal Apto 9236:

Piensa que las reuniones se podrían hacer virtualmente así minimizarían costo, o hacerlo dentro del mismo conjunto en la parte de los parqueaderos, otra forma de recortar recursos es hacer unos bingos o bazar algo dentro del mismo conjunto para poder suplir ese déficit.

Administrador:

El año pasado se propuso que las asambleas se hicieran virtuales, aunque la ley 675 tiene una serie de requisitos para que den cumplimiento, de echo fueron pioneros en el momento de pandemia, lo de los salones, el segundo piso la empresa que ejecuta la obra de impermeabilización lo tienen ocupado con el campamento, por eso el contrato se hizo con menos valor que otras empresas, en el conjunto se presenta una situación por el internet, que los controles de votación no cogían, por eso se está haciendo en este sitio. Se estudiará la posibilidad de hacerlo virtual

Diego Malagón Apto 1601:

Antes de aprobar quisiera a saber si es mejor tener algo poco pero fijo o aumentar los costos y que haya más gente que quede debiendo, eso va aumentar las empresas de cobro, se debe tener algo fijo

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

Administrador:

El tema de los gastos no se trata de aumentar o no hacerlo, tiene que ser obligatorio porque las empresas de aseo, vigilancia, los servicios públicos que se acogen al 90% del presupuesto, el 1 de enero ya aumenta y ya tienen un déficit, del 1 de enero a la fecha de la asamblea se tiene un porcentaje del aumento, ayer se hizo un ejercicio hoy en día los gastos fijos del conjunto son \$50.678.000, los gastos fijos, administración contabilidad, revisoría, aseo, vigilancia, agua, energía, teléfono, bombas, pólizas y comisiones sanitarias, sin mantenimientos, y el conjunto recauda \$48.000.000, se necesita hacer un ajuste, porque de esos \$48.000.000 están contemplados de que algunos aptos cancelan que están de la cuota del mes, que tienen deuda atrasadas pero que van a condonando la deuda, porque también es mentira que lo que paga va a mantener el conjunto, porque si lo que paga hoy en día que son el 70%, mantener el conjunto debe estar entre el 30% restante de la recuperación de cartera de personas que abonan a la deuda, debe ser obligatorio que el conjunto aumente el 1 de enero el salario mínimo legalmente y se quitaría ese déficit, esto es algo alarmante, pero si no se tiene ahorita este año son \$2.000.000, el año que viene son \$5.000.000, el siguiente que viene, porque este sería el momento que se tendría que actualizar la cuota de administración sumando los gastos y dividiendo en cada uno de los coeficientes y cuando eso pase, no va a ser de 12-8-15 va a ser de 30, si no se hiciera las cuotas de administración, no están diciendo que suban el 20% peros suban ahorita el 12,7% lo que es real el salario mínimo, con retroactivo, se requiere cubrir el déficit de enero, febrero, marzo y abril y después se mira. Ahora, si es necesario un aumento para poder cubrir los gastos porque se tiene un déficit, hoy en día del 12% de hoy y el 11% del año anterior.

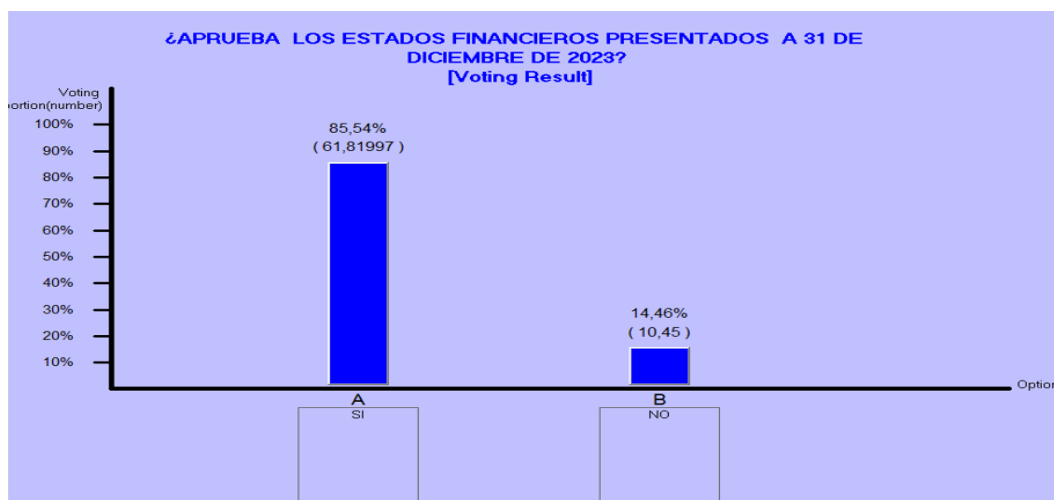
Presidente:

11

Se somete a votación a la pregunta: Aprueban los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2023.

A. Si: 85.54%

B. No: 14.46%



Con un coeficiente aproximado del 72%

A la luz de estos resultados se aprueban los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2024.

6. APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO CON VIGENCIA 2024

Transversal 65 No: 59 – 34 Sur - Barrio Madelena
Oficina de Administración Teléfono 7358733
E – MAIL: riveradesanjuan@gmail.com

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

Detalle del Presupuesto:

INGRESOS			
Nota	Cuenta	Proyecto de presupuesto 2024	
		Mensual 2024	Anual 2024
	CUOTAS DE ADMINISTRACION	59.716.890	698.601.600
	FONDO DE IMPREVISTO	-	6.086.016
	DESCUENTO PRONTO PAGO	-	25.686.000
	Total Administracion	49.699.132	578.829.584
	PARQUEADEROS CARRO	6.913.200	82.958.400
	PARQUEADERO MOTOCICLETA	2.472.000	29.664.000
	PARQUEADERO BICICLETAS	300.000	3.600.000
	Total Parqueaderos	9.685.200	116.222.400
	CONTRIBUCION SALON COMUNAL	170.800	2.049.600
	CONTRIBUCION TIENDA COMUNAL	960.000	11.520.000
	CHIPS DE INGRESO	170.000	2.040.000
	Total variables	1.301.000	15.612.000
	Total Ingresos	59.655.332	708.663.984

EGRESOS			
Nota	Cuenta	Proyecto de presupuesto 2024	
		Mensual 2024	Anual 2024
	REVISORIA FISCAL	943.000	11.316.000
	▪ SERVICIO DE ADMINISTRACION	2.680.000	32.160.000
	▪ ASESORIA FINANCIERA	1.200.000	14.400.000
	Total honorarios	4.823.000	57.876.000
	ASEO	10.958.126	131.497.512
	VIGILANCIA	26.412.269	316.947.229
	Total aseo y vigilancia	37.370.395	448.444.741
	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1.409.800	16.917.600
	ENERGIA ELECTRICA	4.600.000	48.000.000
	TELEFONO	125.000	1.500.000
	Total Servicios Publicos	6.534.800	66.417.600
	SEGUROS COPROPIEDAD	1.816.900	21.802.805
	Total póliza de seguro	1.816.900	21.802.805
	Total Gastos Fijos	49.545.095	594.541.146
	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	2.755.126	33.061.514
	MANTENIMIENTO DE FUMIGACION	266.667	3.200.004
	MANTENIMIENTO PUERTAS	333.333	3.999.996
	MANTENIMIENTO BOMBA	1.701.667	20.420.000
	MANTENIMIENTO EXTINTORES	146.600	1.759.200
	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	333.333	3.999.996
	CERCA ELECTRICA	91.667	1.100.004
	MANTENIMIENTOS CAJAS DE AGUAS NEGRAS	375.000	4.500.000
	COMPUTACIÓN	55.833	669.996
	INSTALACIONES ELECTRICAS	208.333	2.499.996
	▪ IMPREVISTO	494.667	5.936.000
	Total mantenimientos variables	6.762.226	81.146.706
	GASTOS DE NAVIDAD	166.667	2.000.000
	EVENTOS SOCIALES	83.333	1.000.000
	GASTOS ASAMBLEA	465.000	5.580.000
	CHIPS ENTRADA PEATONAL	63.977	767.724
	ELEMENTOS DE ASEO	66.667	800.004
	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	41.667	500.004
	COMBUSTIBLES	48.000	576.000
	MOVILIZACIÓN URBANA	27.000	324.000
	IMPLEMENTACION SGST	769.500	9.234.000
	GASTOS BANCARIOS	850.000	10.200.000
	INTERESES	166.200	1.994.400
	Total administrativos	2.748.011	32.976.132
	Total Gastos Variables	9.510.237	114.122.838
	Total Gastos	59.655.332	708.663.984
	Total General	-	-

Administrador:

Se había tenido una sugerencia que se tenía que presentar 3 propuestas pero como se viene trabajando, se va a presentar una propuesta más alta, se va a presentar la más económica, hace 8 días se envió esa propuesta el área contable les explico que se refería cada ítem, cada rubro, cada valor, cada situación, se tiene claro que se quitó los cobros de lo que fue el auxiliar contable, que en este año quedo en \$950.000 mensuales, el cobro o aumento de el que eran \$280.000 mensuales y se minimizo al máximo las celebraciones, en ellos se ahorraron en el año \$5.936.000, ese cobro se insertó a mantenimiento de zonas comunes o a imprevistos, el año pasado en la torre 13 se tuvo un gasto de imprevisto donde se dañó la tubería del gas, toda la torre estuvo sin gas todo el fin de semana, toco pagarle a Vanti casi \$7.050.000 con la certificación y no estaba en el presupuesto, este año se tuvo una falencia a principios de año que se reventó un tubo de presión, paso eso porque la torre 16 tenía problemas con su fluido y le aumentaron

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

un poco más la presión y se afectó la tubería, se quitó toda la situación quedando el aumento en el 12.7%, en el aumento propuesto de la siguiente manera;

1. El apto del 48m2 estaba pagando en 2023 \$103.500, con pronto pago pagaban \$98.000, se le hace un aumento del 12.7% que es de \$12.500 quedando la cuota en \$116.000 con pronto pago quedaría pagando \$110.200.
2. El coeficiente de 51m2 estaba pagando \$112.100 en 2023 por pronto pago \$106.800, el aumento de ese apto es de \$13.500, 12.7% quedando la cuota en \$125.600 con descuento quedaría pagando \$119.300 un aumento de \$6.300.
3. El coeficiente número 3 de apto 57m2 que el coeficiente es 0.27% ese estaba pagando en el 2023 \$125.500 el aumento fue de \$15.100 se multiplica por 12.7% queda pagando \$140.600 con descuento \$133.600. el aumento fue \$7.000 si se pagan antes del 10.

Estos rubros se presentaron y se enviaron a los correos, los otros conceptos quedarían así;

1. Parqueaderos de carros en el 2023 estaban pagando \$50.800, quedo pagando \$56.900 mensual, el trimestre valía \$170.700, se aumentaría \$6.100.
2. Las motos tenían una cuota de \$31.800 y quedaron pagando \$35.600, se aumentaría \$3.800.
3. El retroactivo como tal quedaría de la siguiente forma, son los 4 meses que se debe pagar en enero, febrero, marzo y abril, el retroactivo se va a pagar por pronto pago, se hace la sumatoria de los 4 meses dejados de pagar y a ese valor se descuenta el 5% del pronto pago.

Norman Zamora Apto 8-530:

Quiere proponer que el pronto pago se debería eliminarlo de las cuotas de administración, se viene en un déficit y se tiene que hacer algo de recorte se debería pagar la cuota de administración con el aumento que se le va a dar, porque no se estaría aumentando nada. El retroactivo se debería pagar en su totalidad, pero no se debería estar aumentando y descontando.

Administrador:

Con el consejo se ha estudiado esa posibilidad, pero se puede poner en votación que decide la asamblea si se puede trabajar así. De hecho, tiene propuestas que le llegaron de no hacer aumento este año.

No se identifica:

No es buena opción, porque ese descuento motiva a que se paguen los primeros días y eso ayuda para los recaudos. Invita a que se identifiquen los gastos que no son prioritarios.

No se identifica Apto 15657:

Expresa que el conjunto no requiere Revisoría Fiscal, si o si se debe tener la solución a fondo o sino en 2-3 años van a cobrar cuota extraordinaria porque deben de alguna manera eliminar el déficit, no sabe que tan factible sea pagar el 100% y no en 2-3 años pagar \$200.000-\$300.000 o lo que sea en su momento para nivelar ese déficit.

Luis Zarate Apto 12645:

Todas las referencias que hacen los propietarios son bienvenidas, pero ve que se debe mirar con la cuota extraordinaria donde la copropiedad no es autosostenible es nuevo, el año pasado venían bien e incluso se habló de mantenimiento mayor de las fachadas, no considera que porque el año pasado se incrementó únicamente la mitad del incremento sabiendo que el 2020-2021 incrementaron un 20% la administración, de lo que se acuerda viene de los aptos más grandes, paso de pagar \$100.000 a hoy en día pagando \$125.000, no sabe en qué momento la copropiedad se volvió autosostenible, le gustaría que se hiciera énfasis en lo que ha pasado este tiempo, se ve imprevistos pero que también hay un fondo de imprevistos, al igual que las copropietarias anteriores, considera que se debe incrementar lo de ley, si se

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

sumara en una administración \$145.000 que quedaría pagando este año \$10.000 más, estaría pagando la misma administración que paga en un conjunto con ascensor y piscina si se hace un sondeo en el sector. Se tiene dos salones comunales que no les aporta casi nada al año, el que están utilizando como campamento no sabe en qué condiciones lo van a entregar, porque no se saca una licitación para que al menos uno de esos salones comunales se pueda utilizar como gimnasio, jardín infantil se le presta un servicio al conjunto y aparte se puede tener un ingreso adicional, pone eso a consideración, la gente está fallada, la idea no es incrementar, el pronto pago incentiva.

Administrador:

En el momento que se tenga que hacer licitación para hacer un arriendo, el conjunto deja de ser residencial, tocaría cambiarle la razón social por mixto. Eso empieza a generar algo que se llama ICA, se tiene que tener en cuenta el presupuesto de todos, el año pasado se hizo el estudio juicioso, se incrementa lo que dice la norma 12.7%.

En los salones del 1 piso se puede colocar parqueadero de motos, pero montar un negocio ya tendría que cambiar la razón social al conjunto.

No se identifica Apto 14-654:

Está de acuerdo con el aumento, debería ser un poco más, el aumento debería ser consideración en cuanto a salarios, no está de acuerdo que se quite el Revisor Fiscal porque es un tema de control y garantía hacia el dinero, insta a que se verifique más los pagos, ya que estos no están consistentes con los pagos mes a mes. La contabilidad no responde correos esta debe ser responsable.

Wilson Peña Apto 2207:

En cuanto a la pregunta más para opinar es par optimizar los gastos, esta de acuerdo con el tema de la Revisión Fiscal, no sabe que dice la ley 675 con respecto a la Revisoría Fiscal, dice que para las copropiedades de propiedad horizontal no es obligatorio tener un Revisor Fiscal, sugiere que se revise ese monto son \$52.000.000 al año se debería mirar ese tema.

Administrador:

Lo que dice la ley 675 en conjuntos residenciales en temas de 20 unidades deben tener consejo de administración obligatorio, la Revisora a Fiscal si es opcional, cuando es mixto si es obligatorio que se tenga la Revisoría Fiscal.

Con respecto a los gastos de Revisoría Fiscal el año pasado fueron \$9.000.000, ese sería el gasto que estaría ahorrando. Si no se tiene un Revisor Fiscal se tenía un contador, pero quien certifica eso, como administrador es bueno tener Revisor Fiscal.

Luis Eduardo Reina Apto 7-525:

Se está hablando de gastos en la medida que se pueda reducirlos. No son propiedad mixta no se requiere Revisor Fiscal, se viene con un déficit del 11%, la invitación es que para que se apruebe el alza para estar al día, además de dejarle a la asamblea como sugerencia que a partir se preste el servicio, insiste que en la asamblea se aprueba la eliminación del cargo del Revisor Fiscal y que se apruebe el presupuesto.

Andrés Rodríguez Apto 3309:

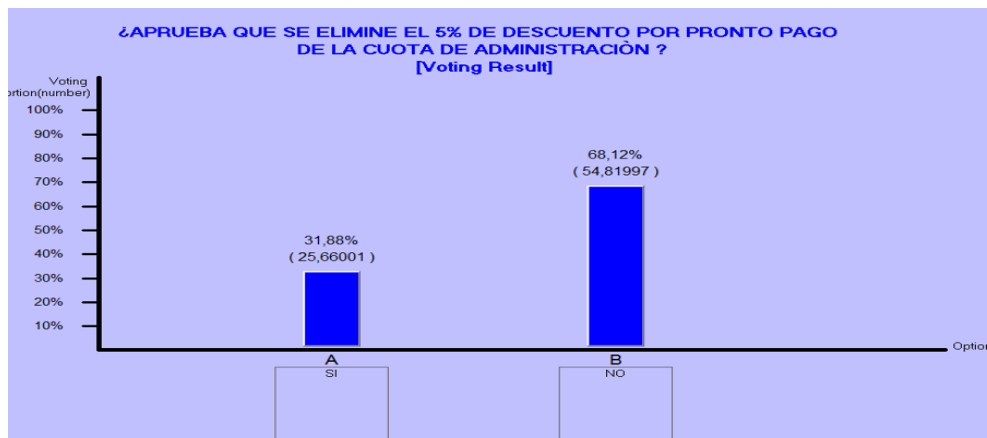
Es correcto quitar lo del descuento, piensa que es una responsabilidad que cada uno tiene de pagar la cuota administradora, debería haber una mora a los que no paguen los primeros días, porque es una responsabilidad por pagar.

Presidente:

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

Se somete a votación a la pregunta: Aprueba que se elimine el 5% de descuento por pronto pago de la cuota de administración:

A. Si: 35.88%
B. No: 68.12%



De acuerdo a estos resultados se mantiene el descuento del pronto pago

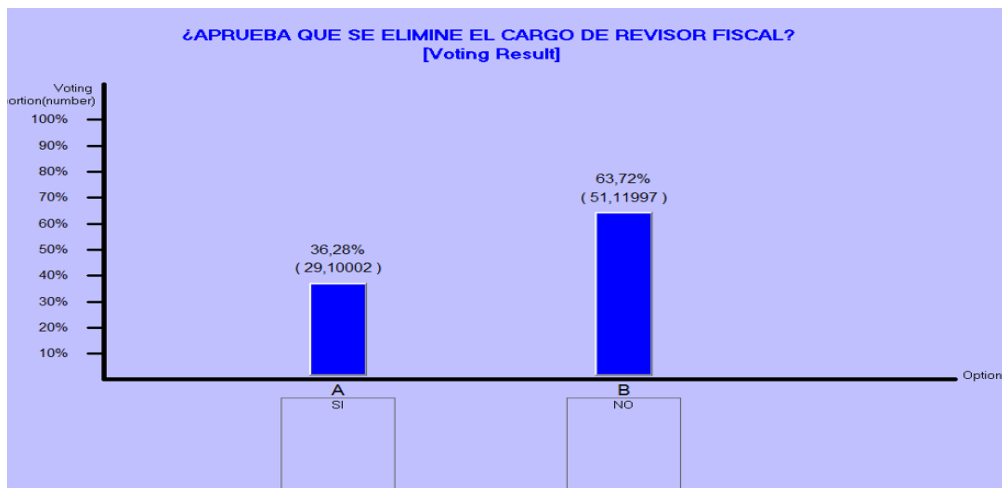
No se identifica Apto 10140:

Hace parte del gremio de la parte de contabilidad, también ama mucho a Rivera, felicita a la administración, se debe considerar el tema que la propuesta dice que eliminar el auxiliar contable y que seguramente la votación de la revisoría fiscal va a ser alta, el administrador no puede con todo, si se saca el auxiliar quien va a colaborar de mayo en el adelante, creería que pueden validar la pregunta, pero mantengan un auxiliar.

Presidente:

Si se elimina ella iría hasta final de abril y el impacto se empieza a sentir de mayo hacia adelante. Con base a lo anterior se somete a votación a la pregunta: Aprueba que se elimine el cargo de revisor fiscal.

A. Si: 36.28%
B. No: 63.72%

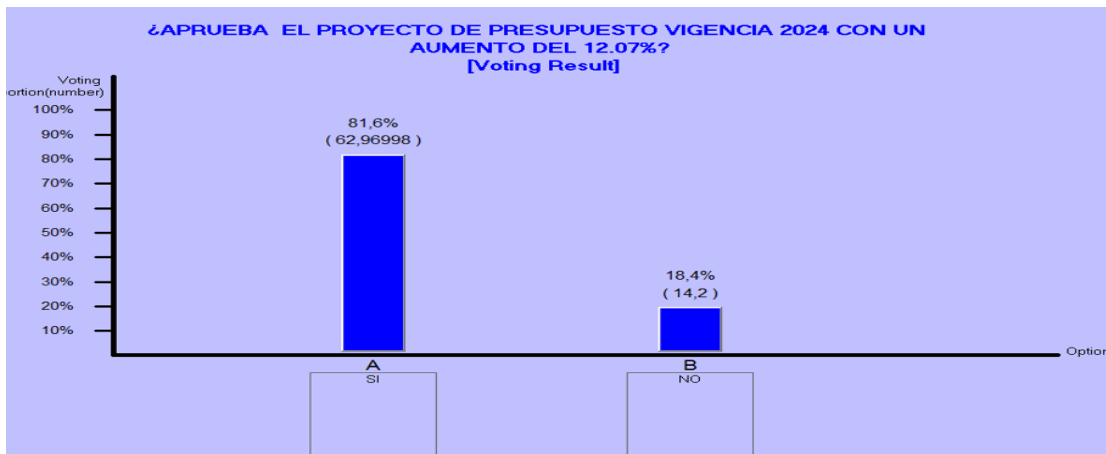


Se queda el cargo de Revisoría Fiscal.

Se somete a votación a la pregunta: Aprueba el proyecto de presupuesto vigencia 2024 con un aumento del 12.07%:

A. Si: 81.6%
B. No: 18.4%

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
 ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
 ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**



Queda aprobado el proyecto de presupuesto para el año 2024.

7. ELECCIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PERIODO 2024-2025

Administrador:

Pregunta quien desea participar, mínimo 5 personas que sean propietarias.

Se postulan;

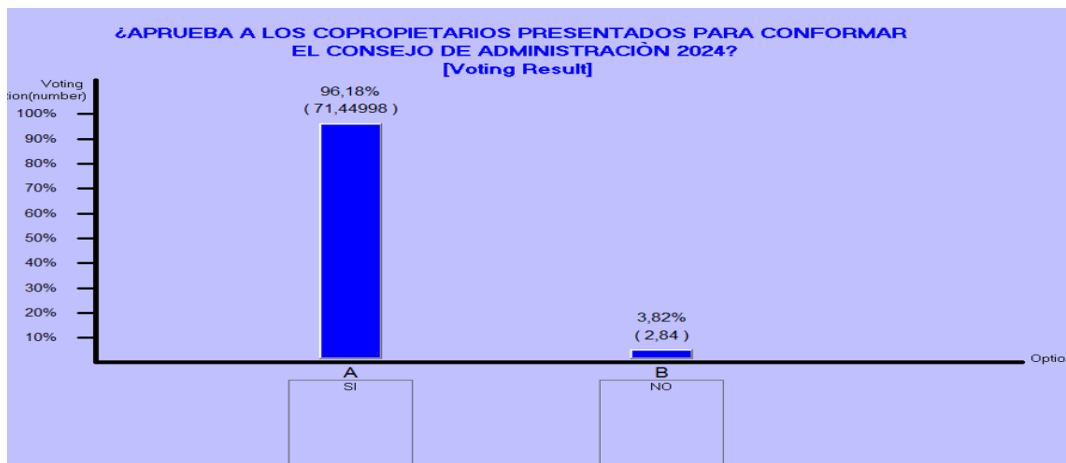
1. Gerson Andrés Rivera Apto 8-130:
2. Luz Marina Vanegas Apto 8-231:
3. Nayibe Torres Apto 12-146:
4. Luis Carlos Rojas Salinas Apto. 3-410
5. Norman Zamora Apto 8-530:
6. Andrés Rodríguez Apto 3-309:
7. Alejandro Torres Apto 16-661:
8. Jorge Zanabria Apto 7-327:
9. Cindy Reina Apto 16-561:
10. Diego Mauricio Gómez Apto 3-411:
11. Consuelo Montoya apto. 14-556
12. Emelso Coronado Apto 14-255:
13. Carolina Guzmán Apto 9-543

Presidente:

Se somete a votación a la pregunta: Aprueban los copropietarios presentados para conformar el consejo de administración para el año 2024

A. Si: 96.18%

B. No: 3.82%



**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

Queda conformado el consejo de administración para el año 2024.

8. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA 2024-2025

Administrador:

Pregunta quien desea participar, mínimo 3 personas.

Alno haber postulantes y para dar gestión se sacarán del concejo de administración para ser parte del comité de convivencia.

9. ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DE REVISOR FISCAL 2024-2025

Administrador:

Se hizo la convocatoria, llegaron 2 hojas de vida.

Presidente:

Si existe un convocado pide presentación de la misma.

Sandra Pérez actual Revisora Fiscal:

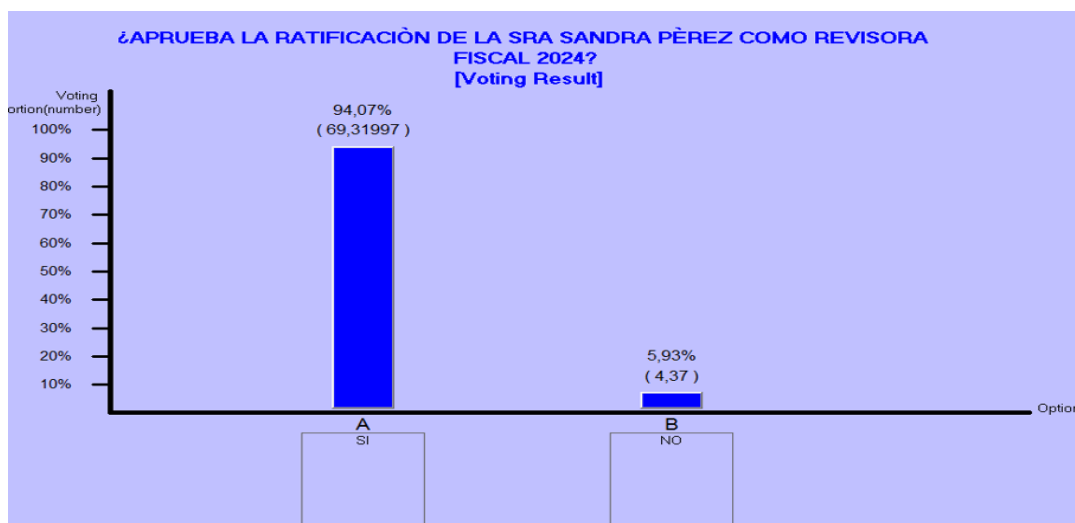
Contadora Publica, lleva ejerciendo 18 años, en la contabilidad principalmente en propiedad horizontal, tiene conocimiento en normas internacionales de auditoría, el año pasado finalizo y que corresponde a auditoria forense dentro de los cargos que gestionan todo el tema de capacitación, seminarios y demás que corresponden a la parte de propiedad horizontal.

Presidente:

Se somete a votación a la pregunta, aprueba la ratificación de la Sra. Sandra Pérez como revisora fiscal para el año 2024.

A. Si: 94.07%

B. No: 5.93%



Queda aprobada la ratificación de la señora SANDRA PEREZ como revisora Fiscal para el periodo 2.024 hasta nueva Asamblea General o nuevo nombramiento.

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

10. ENTREGA DE LA OBRA POR PARTE DE DIMMAR SAS, EMPRESA ELEGIDA EN LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA PARA LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE LAVADO, IMPERMEABILIZACIÓN, EMBOQUILLADO Y SELLAMIENTO DE FACHADAS. MANTENIMIENTO Y APLICACIÓN GRANIPLAST, LIMPIEZA DE VIDRIOS Y ALFA GUÍAS DE LOS VENTANALES, IMPERMEABILIZACIÓN DE CUBIERTAS Y TERRAZAS, SILICONADO Y SELLADO DE VENTANALES CONTRA MARQUETERÍA, LADRILLO, LIMPIEZA Y PINTURA DE BAJANTES.

Rafael Sarmiento Representante legal:

Agradece a todos para contar con ellos para ejecutar el trabajo de fachadas, pide disculpas con algunos inconvenientes que se han venido presentando alrededor de la obra como imprevistos que les han pasado, se les ha fisurado tejas, se les ha filtrado agua a los aptos, problema con unos vidrios, unos vehículos que tienen pendientes por mandarlos a limpiar, no se ha hecho porque realmente se haga la entrega formal de la obra donde el pasado 17 de abril terminaron los temas de fachadas, lo que son las torres, los ladrillos y como ya está definido, esta terminado a la parte de ellos, se está esperando que el comité de obra y el consejo de administración les haga y las reciba formalmente, todo lo que son los temas de fachada, mas no de cubiertas, se está interviniendo ahorita lo que es la torre 1-2-3-4 ya intervinieron lo que son la 15-16, donde les presentaron unos inconvenientes debido a unos problemas que tenían las placas de ustedes que fue en el momento que la constructora hizo la terminación, ellos aplicaron una capa de manto, encima de la placa en crudo como la tenían y al ver que no tenían desnivel o sobre ambientado, la constructora realizo una capa de torta en arena cemento y sobre esa capa volvió y realizo una capa de manto asfáltico, al no cumplir con los apendientados volvieron y le aplicaron otra capa de manto encima de esa misma capa, en estos momentos como el consejo y el comité de obra pueden evidenciar en los informes que se les ha llevado cada 15 días o cada 20 días, lo que son la mayoría de las torres, casi todas las torres cuentas con 3-4 capas de manto y 2-3 tortas de cemento arena-cemento, por lo cual al levantar la primera capa de manto, se pudo evidenciar que tiene una torta de cemento y al tenerla este se iba y cedían con la primera capa y otras capas de cemento y toda la humedad estaba hacia abajo, en la oferta comercial que tenían habían vendido un producto, por términos de referencia que les paso la copropiedad de un producto paraguas, protegido por una tela poliéster, al levantar este producto, se pueden dar de cuenta que lo que es el paraguas es un producto acrílico y el manto asfáltico es un producto flexible, esos dos no competen al realizar la capa de impermeabilizante que se tenía vendido no iba a funcionar, no iba a trabajar no actuaba y tenían problemas de garantías y como empresa asumir una garantía y que un conjunto lo esté llamando por temas de humedades y filtraciones no es conveniente ya que se tiene temas de pólizas, se reunieron con el consejo y el comité de obra donde evaluaron y revisaron el tema, lo mejor que pudieron hacer en esos casos es retirar el manto que tiene retirar todo lo que tiene los residuos, aplicar una capa de emulsión asfáltica a toda la placa y volver a aplicar el manto el cual tiene, es un manto garantizado que como empresa se garantiza 5 años en la aplicación y en la mano de obra, aplicar el producto que se tenía vendido es un producto que por temas de cristalizar se pueda dañar, se solicitó una adición presupuestal porque ese producto lo están aplicando garantizable y duradero, un buen mantenimiento por ahí 4-5 años, subir , lavarlo y hacer una impregnación de pintura bituminosa, le alarga la vida a este producto y tienen un producto bien cuidado con buen mantenimiento, puede llegar a durar entre 15-20 años, el otro producto no tiene la misma durabilidad que tiene este, referente a los temas de las fachadas, se tiene inconvenientes, unas alfaguaras que se rompieron, el tema de los vehículos, se está esperando que les hagan la revisión de las fachadas para mirar que inconvenientes encuentran o donde les toca repasar o ajustar o arreglar y no volver al tema de afectar otros vehículos, son vehículos de los cuales como empresa van a responder. Donde el personal le untaron pintura, otros untados de SIKA, a algunos muchachos se les caía la pistolas de calefáctelo, se les podía caer las cosa sen los ductos, se rompieron algunas tejas en los patios, las cuales hasta el momento donde se dejó la planilla de la portería ya se tiene el tema de las tejas de los patios que se les dañaron, ya se solucionó, el tema de los planches se retiró y ya los reparar aron, están pendiente4es con unos detalles para ajustar, la información que se quiera dar como el tema de fachadas

CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024

ya está, simplemente están a la espera de una entrega formal, para poder mirar que les toca hacer o que les toca rectificar. Todavía están en obra, tiene más o menos un mes en el conjunto revisado todo lo que es el tema de placas, ahí pasillos o escaleras que les están manchando con la emulsión, es algo inevitable ya que este producto mancha demasiado, lo que se está dañando se está corrigiendo.

11. RECLAMOS

John Contreras Apto 11142:

La motocicleta del fue afectada en temas d pintura, pero gracias a la intervención se solucionó sin embargo el apartamento del es uno de los que ocupa el primer piso, se tiene el patio que después dl trabajo que se realizó al interior de los patios, el arrojó una mugre que quedo depositada en el techo, sin embargo, las paredes quedaron chorreadas, agradece que antes de que hagan la entrega pasen por la torre y hagan el respectivo arreglo al patio.

Rafael Sarmiento Representante legal:

Referente a la novedad del señor es inevitable que dejara de filtrar agua, se estaba lavando la fachada pero los primeros pisos tienen teja y el agua corría, se hizo un informe masivamente a todos los copropietarios se dejaron unos volantes, se tomaron las medidas respectiva, los residentes destaparon sus artículos, taparon sus cosas pero el agua hizo estragos, la semana antepasada estuvieron pasando por los aptos, estaban pintando lo que eran las bajantes internas, ahí patios donde tienen enchapes o tienen muchas cosas donde no se le puede hacer temas de mantenimiento pero la otra semana que van a estar en el conjunto, las personas que tengan novedades referente a los patios o lo que se le haya podido manchar adentro con gusto en la portería ahí una bitácora donde les puede dejar el informe y el personal residente pueda pasar por los aptos y revisar cuales son los daños o cual es la solución que se les quiere dar ese tema.

Presidente:

A los demás propietarios si les paso lo mismo dejar en bitácora por escrito torre, apto, propietario y la situación para que las personas que están dentro del conjunto trabajando aun, se puedan acercar para que puedan solucionar ese inconveniente.

Rafael Sarmiento Representante legal:

Con la bitácora queda la constancia, se arregla y se firma mientras que por correo toca hacer una trazabilidad que el derecho es que todo lo que se vea en el conjunto es informar al administrador y este hacia ustedes. La decisión es dejar la bitácora en portería con la novedad, se da seguimiento y se va cerrando constantemente.

Carolina Rodríguez Apto 14254:

No le quedo claro si ahí algún problema de los arreglos eso se comunica en recepción ya que en la torre limpiaron la torre, pero después se hicieron otros arreglos y las ventanas no duraron limpias.

Rafael Sarmiento Representante legal:

En portería esta la bitácora de novedades

Giovanni Ducuara Apto 8631:

Hace un mes paso la queja de la cubierta n acrílico donde se está entrando el agua, el apartamento tiene un desnivel, esta está ingresando, el piso es laminado y el piso este soplado, se pasó la queja hace un mes a la administración y no se ha tenido respuesta de nada. No quiere que el apartamento de abajo piense que es culpa del apto de arriba, ya lleva un mes así.

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**

Rafael Sarmiento Representante legal:

Contractualmente sus cubiertas no las tienen vendidas, esos policarbonatos esta cristalizados, están quemados por el sol, por ahí se está ingresando el agua, se puso un plástico ya que van a seguir a la cubierta, la idea es cambiar.

Marcela Ruedas Apto 12647:

Pregunta si cuando se habla de cubiertas son los techos

Rafael Sarmiento Representante legal:

Expresa que son las placas en concreto. Hasta el momento no se está trabajando sobre tejas

Marcela Ruedas Apto 12647:

En el apto de ella antes tenía una fisura y antes tenía problemas

Rafael Sarmiento Representante legal:

Si ahí filtraciones en las tejas se les hace tratamiento o se reparan, se les da garantía durante 5 años

12. TERMINACIÓN DE LA ASAMBLEA

Presidente:

Siendo las 12:41pm se da terminada la asamblea general ordinaria.

Original Firmado

JAVIER RUBIO

Presidente

Propietario apartamento 14-654

Original Firmado

ROBERTO QUINTERO

Secretario

Propietario apartamento 5-319

20

COMITÉ VERIFICADOR DEL PRESENTE ACTA

Original Firmado

Omar Alarcón

Propietario apartamento 10-539
457

Original Firmado

Vanessa Robayo

Propietario apartamento 16-363

Walter Rodríguez

Propietario apartamento 15-

OBSERVACIONES DEL COMITÉ

**CONJUNTO RESIDENCIAL RIVERA DE SAN JUAN PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 01/24 de 27 abril de 2024**
