

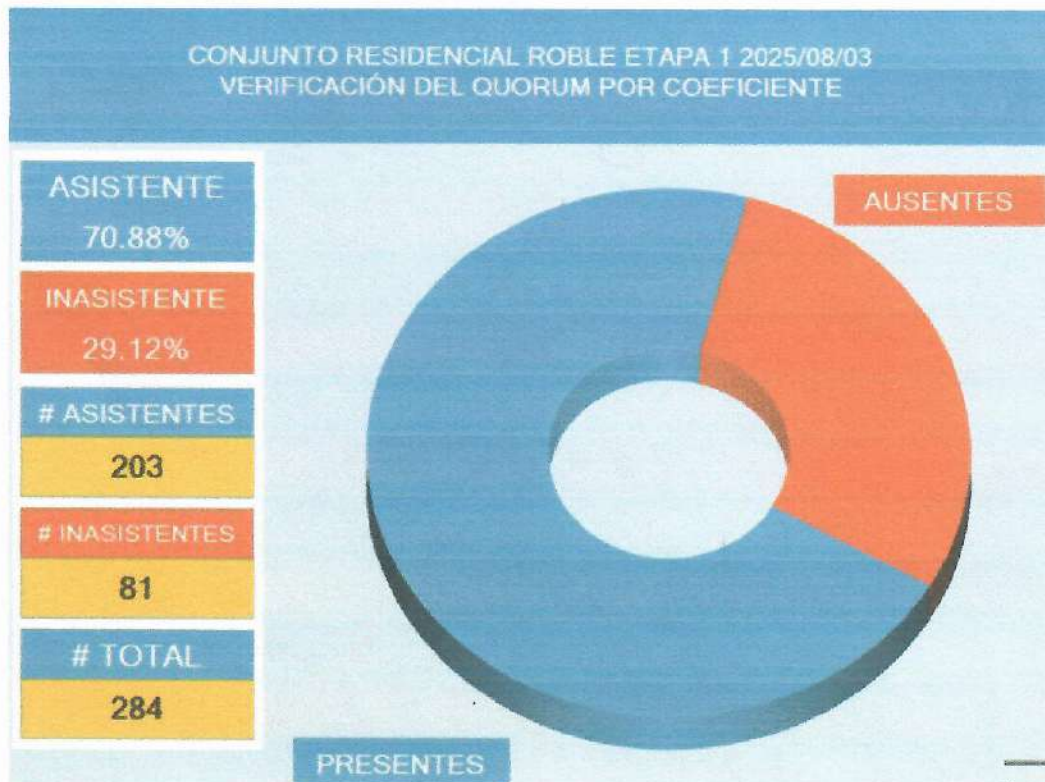


ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

MODALIDAD: PRESENCIAL
Fecha: 3 de agosto de 2025
Lugar: CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE
Ingreso: 8:30am a 9:00am **Hora de inicio:** 9:00am

En el municipio de Mosquera, siendo las 09:27 AM del día DOMINGO tres (03) de agosto de dos mil veinticinco (2025), previa citación escrita, enviada a cada uno de los propietarios por administrador de la copropiedad el Sr. **MARCO TULIO RUIZ GUATAME** en virtud a lo señalado en el artículo 50 y lo previsto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 57 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública 3062 del 14 de septiembre de 2016, reformada en lo pertinente al artículo 52 según consta en escritura pública 110 del 26 de noviembre del 2020 , y en ejercicio de sus facultades consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se da inicio a la Asamblea General Extra Ordinaria del CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE de forma presencial, con un quorum del 70.88% se da inicio a la Asamblea.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM Y LECTURA DEL ORDEN DEL DÍA.



DIAN
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



Siendo las 09:27 de la mañana, el sr MARCO TULIO RUIZ GUATAME- Administrador dio inicio a la Asamblea Extraordinaria con un quórum del 70.88% en ese momento, con 203 asistentes y 81 inasistentes, para un total de 284 Inmuebles.

Procedió a leer el orden del día enviado a los propietarios por correo electrónico el 18 de junio:

CITACIÓN ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

MODALIDAD: PRESENCIAL

Fecha: 3 de agosto de 2025

Lugar: CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE

Ingreso: 8:30am a 9:00am, Hora de inicio: 9:00am

Mosquera, 18 DE JULIO DE 2025- El administrador del conjunto Residencial Roble ET 1 convoca a todos los propietarios de unidades privadas a la reunión de Asamblea General Extraordinaria en modalidad PRESENCIAL el próximo 3 DE AGOSTO de 2025 a las 8.30am, en la torre de parqueaderos del conjunto Residencial Roble et 1, en virtud a lo señalado en el artículo 50 y lo previsto en el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en los artículos 49 y 57 del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la escritura pública 3062 del 14 de septiembre de 2016, reformada en lo pertinente al artículo 52 según consta en escritura pública 110 del 26 de noviembre del 2020 .

Tratándose de una asamblea extraordinaria solo se podrán tomar decisiones sobre temas previstos en el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum y Lectura del orden del día.

2.Designación:

I. Del presidente de la asamblea.

II. Del secretario de la asamblea.

3.Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.

4. Elección de la comisión verificadora del acta de la asamblea.

5. Toma de decisiones para establecer la cuota económica para el mantenimiento de las fachadas del Conjunto Residencial Roble.

6. Cierre de la asamblea.

Si convocada la Asamblea, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión de SEGUNDA CONVOCATORIA a las 8am del sábado de 9 2025 en el Salón Social del Conjunto Residencial Roble, en virtud a lo señalado en el artículo 52 del Reglamento de Propiedad Horizontal, reformado según consta en escritura pública 110 del 26 de noviembre del 2020.

Según lo indica los artículos 56 y 57 del Reglamento de Propiedad Horizontal, por las implicaciones económicas del tema a decidir en esta reunión, la Asamblea decidirá con mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la copropiedad.

ANEXOS:

Reporte de Cartera al 30 de junio de 2025

Disposiciones generales para la realización de la asamblea.



Poder (modelo) para delegar representantes ante la asamblea

MARCO TULIO RUIZ GUATAME

ADMINISTRADOR / REPRESENTANTE LEGAL

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1 PH NIT 901030201-0

Verificado el quorum y leído el orden del día se procedió a la designación del presidente y secretario de la reunión

2. DESIGNACIÓN:

I. DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA.

POSTULADOS PARA PRESIDENTE.

Ricardo Alfredo Gaviria Peña, del apartamento 3-503

La Asamblea eligió por unanimidad al sr Ricardo Alfredo Gaviria Peña como presidente de la reunión

II. DEL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

POSTULADOS PARA SECRETARIO.

MARCO TULIO RUIZ GUATAME (Administrador)

La Asamblea eligió por unanimidad al sr Marco Tulio Ruiz Guatame, administrador del conjunto, como secretario de la reunión de la reunión

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

El secretario de la reunión procedió a leer el Reglamento de la Asamblea:

REGLAMENTO INTERNO DE LA ASAMBLEA

El presidente desarrollará el orden del día, concederá el uso de la palabra en el orden que sea solicitada, evitando que las discusiones se salgan del tema o se prorroguen por tiempo ilimitado.

Cada propietario podrá intervenir en la Asamblea hasta tres (3) veces sobre un mismo asunto y durante un lapso no mayor de tres minutos (3). Si hubiere lugar una interpelación o solicitud de replica, esta será determinada por el presidente a su discreción.

Siendo la Asamblea General de Copropietarios el órgano máximo de decisión del Conjunto, las intervenciones de los asistentes estarán enmarcadas dentro de los siguientes parámetros:



Todas las intervenciones se ceñirán al tema que se esté tratando en el orden del día.

Se considera que hay suficiente ilustración: Cuando el tema se ha explicado de forma clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea.

Una vez el presidente de la asamblea determine que habido suficiente ilustración sobre el tema determinará la suspensión de las intervenciones, leerá ante la asamblea, por su cuenta o a través del secretario, de manera clara y concisa el texto de la propuesta y la someterá a votación de los asambleístas.

Para esta asamblea no se podrán tratar temas diferentes a los citados en la convocatoria

Para esta asamblea el voto será válido de acuerdo a las unidades representadas. Los delegados o asistentes con poder tendrán voz y voto como un copropietario y de acuerdo a la delegación.

Todos los propietarios de bienes privados que integren el conjunto tendrán derecho a participar en las deliberaciones y a votar en ellas. Cada uno tendrá un voto que para las decisiones de contenido económico equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

El administrador de la copropiedad no podrá representar en la Asamblea derechos distintos a los propios.

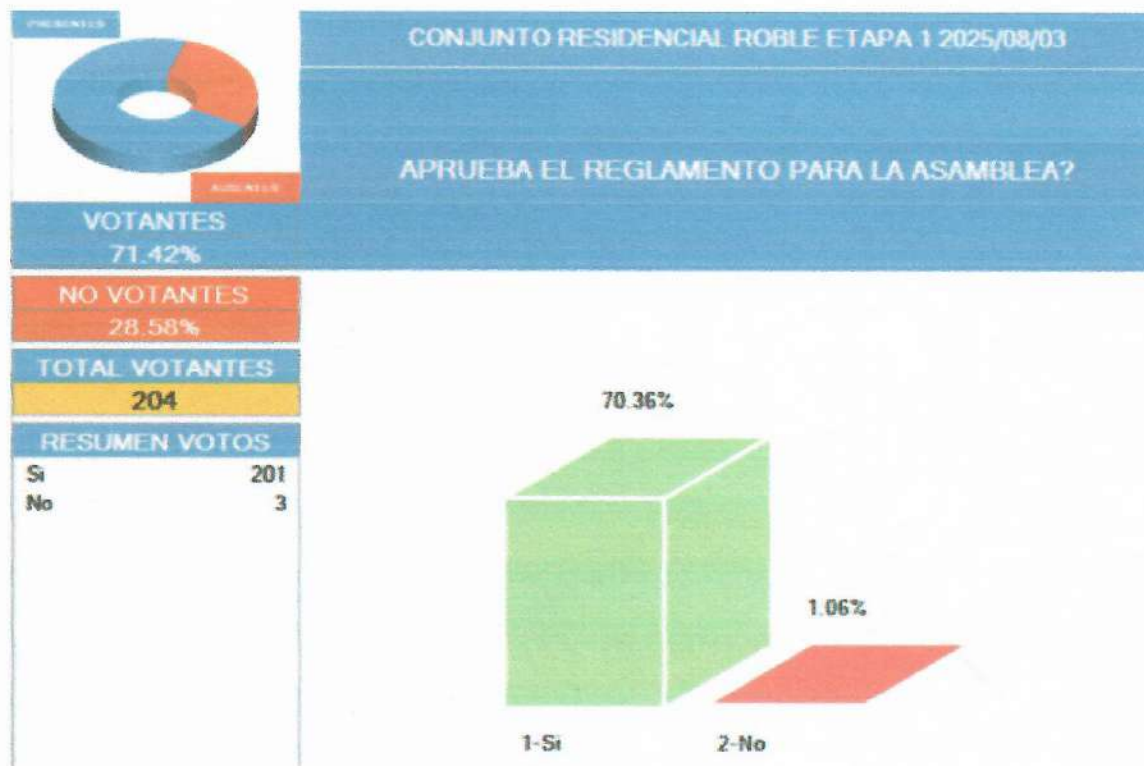
La asistencia se controlará al inicio y final de la asamblea.

La Asamblea se da por terminada una vez concluido el orden del día,

El Comité verificador del acta generará el respectivo certificado de verificación.

El presidente de la reunión sometió a votación el Reglamento de la Asamblea:





RESULTADOS:

SI: 70.36%

NO: 1.06%

Con 201 votos por el SI que corresponden al 70.36% y 3 votos por el NO que corresponden al 1.06% se aprobó el Reglamento de la Asamblea.

4. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.

INTERVENCIÓN – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Explicó que esta comisión estaría integrada por tres personas encargadas de revisar, una vez concluida la Asamblea, que el acta refleje fielmente lo sucedido, cotejándola con la grabación. Solicitó voluntarios.

POSTULADOS:

1. Fernel Alirio Lozano García. Casa 35.
2. Karol Lozano. Casa 34.
3. Sebastián Soler. Torre 3 Apartamento 801.

Por unanimidad la asamblea elige para la comisión verificadora del acta los señores Fernel Alirio Lozano García de la Casa 35, Karol Lozano de la Casa 34 y Sebastián Soler del Apartamento 801.



5. TOMA DE DECISIONES PARA ESTABLECER LA CUOTA ECONÓMICA PARA EL MANTENIMIENTO DE LAS FACHADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE.

INTERVENCIÓN – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Solicitó a los asistentes permanecer en sus lugares y mantener el orden. Señala que el tema, ha sido debatido durante tres años en reuniones de la asamblea, en las cuales se discutieron y ajustaron diversas alternativas, corrigiendo errores a lo largo del proceso.

Indicó que el tema a desarrollar sería presentado inicialmente por la empresa Técnico Ingeniería de proyectos SAS, empresa que desarrolló la consultoría técnica para el mantenimiento de las fachadas, contratada según se aprobó en una asamblea anterior. Mencionó los costos en que incurrió el conjunto para la contratación de esta consultoría y de la presencia de los ingenieros en la presente reunión. Posterior a la intervención de la empresa Tecnoingeniería intervendría el ingeniero Wilson Garzón copropietario, miembro del consejo de administración e ingeniero civil y finalmente intervendría el administrador Marco Tulio Ruiz, quien presentaría la propuesta trabajada por el Consejo y la administración durante varias reuniones para establecer la forma viable de recaudar los fondos necesarios para la ejecución de la obra.

INTERVENCIÓN – Diego Ramírez, Director Comercial de Técnico Ingeniería de Proyectos SAS. Tras presentar agradeció el tiempo y la confianza al haberles escogido como empresa para realizar el proceso de consultoría y elaboración de términos de referencia. Indica que estaba acompañado del ingeniero Daniel Ramírez, director de proyectos y hace una presentación de la empresa indicando la experiencia enumerando 10 de obras que incluyen estudios, elaboración de términos de referencia, ejecución de obra como contratistas e interventoría. Aseguró que dicha experiencia les permitió plantear el mejor escenario para llevar a cabo un proyecto bien ejecutado en esta copropiedad

Concluyó que contaban con la experiencia necesaria para haber realizado el trabajo en el Conjunto Residencial, y dio paso a la presentación técnica a cargo del Ingeniero Daniel Ramírez.

INTERVENCIÓN – Daniel Ramírez, Ingeniero Director de Proyectos, Técnico Ingeniería de Proyectos SAS. Explicó que el objetivo es presentar el detalle del proceso de consultoría realizado en el conjunto durante el año 2024. Informó que la solicitud recibida por parte del Consejo y la Administración fue elaborar los términos de referencia para la selección del contratista encargado del mantenimiento del conjunto.

La primera tarea fue el reconocimiento físico del conjunto, que incluyó sobrevuelos con dron para revisar detalladamente todas las fachadas de casas y edificios. Detalló que la finalidad fue identificar patologías presentes en las fachadas y cubiertas, tanto de áreas privadas como zonas comunes. Indica que el conjunto no había recibido mantenimiento preventivo que trae la necesidad de iniciar mantenimiento correctivo.

Recalcó la importancia de conservar el patrimonio de los copropietarios mediante el mantenimiento correcto y preventivo recomendado posteriormente por el contratista que se seleccionó.

ACTA 001.030.201-0
ADMINISTRACIÓN

6

Handwritten signature/initials.

Handwritten signature/initials.



Indicó que se identificó un alto nivel de meteorización en la mampostería, filtraciones de agua, fenómenos de eflorescencia y abombamiento. Para determinar las cantidades de obra, se usó la planimetría entregada por la constructora, tanto en planos impresos como digitales.

La arquitecta del equipo revisó y corroboró personalmente todas las dimensiones de los edificios y áreas. A partir de esa verificación, se elaboró el cuadro de cantidades de obra, con un presupuesto basado en los precios de mercado a la fecha de la visita, realizada en septiembre de 2024. Este presupuesto fue entregado a la administración para ser considerado en la evaluación de los proponentes. Se detallaron ítem por ítem las necesidades del conjunto, permitiendo su priorización, en este caso, para el mantenimiento de las fachadas.

Se generó un cronograma del proceso de acompañamiento. Se realizó una visita de inspección en la que participaron 75 empresas. Durante la visita, se explicó a los contratistas el alcance de la obra, términos de referencia, zonas afectadas, metodología, materiales y técnicas a utilizar. Se evaluaron aspectos técnicos, jurídicos y financieros de cada empresa. De ellas, 10 empresas presentaron propuestas formales cumpliendo con los requisitos iniciales.

El proceso concluyó con un Informe final tabulado, incluyendo estudios de seguridad de las empresas, revisión del representante legal y hojas de vida de los profesionales propuestos. Se entregó un ranking de las tres mejores propuestas calificadas y ponderadas, para facilitar la elección del contratista más adecuado.

Resaltó que la consultoría fue elaborada con seriedad, rigor técnico, y por una empresa con trayectoria que brinda confianza para la inversión de los copropietarios.

INTERVENCIÓN – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Agradeció al Ingeniero Daniel Ramírez por su exposición. Hizo una precisión importante: la intervención realizada por la empresa no fue en 2024, sino en 2023.

Anunció que Intervendría a continuación el ingeniero Wilson Garzón, copropietario, quien aportaría un resumen técnico relevante para que todos los asistentes comprendan adecuadamente la situación.

INTERVENCIÓN – Wilson Garzón, Copropietario casa 56 e Ingeniero Civil. Mencionó que lleva varios años en la copropiedad. Manifestó que con el paso del tiempo se ha evidenciado la falta de mantenimientos preventivos, como lo indicó el ingeniero Daniel.

Explicó que el deterioro y las afectaciones estructurales han sido evidentes. Indicó que ha participado en dos consejos y en el proceso de contratación de la empresa consultora. Afirmó que este es el momento oportuno para que la comunidad tome acción. Añadió que ya desde el año pasado se había traído este tema por parte de la administración y que se venía trabajando desde entonces. Explicó que, en su momento, no se logró concretar un acuerdo respecto a las intervenciones requeridas. Se discutieron cuotas y se formularon preguntas, pero no se materializó la acción necesaria. Se discutió la necesidad de un estudio de seguridad y se acordó que se entregara a la administración para que se evaluara y se tomara la decisión correspondiente.

ADMINISTRACIÓN
NIT: 901.030.201-0

7
[Handwritten signature]



Expuso que, junto con el Consejo, se retomó el análisis de los documentos existentes, se actualizaron valores y se verificó que todo lo realizado previamente estuviera vigente y coherente. Señaló que el ejercicio realizado fue juicioso y que la propuesta que presentaría la administración es la que se considera necesaria actualmente.

Advirtió que, si se deja pasar más tiempo, el deterioro podría generar mayores costos y complicaciones. Hizo un llamado a los asistentes para ser conscientes de que este es el momento adecuado para tomar decisiones, con base en el valor del patrimonio. Indicó que, más allá del aspecto técnico y económico, se realizaron ejercicios financieros para buscar un equilibrio que permitiera ejecutar la inversión. Señaló que actualmente no se cuenta con una disponibilidad presupuestal suficiente y que el intento anterior de recaudo fue insuficiente.

Subrayó que es necesario recolectar el dinero con prontitud para que el proyecto sea económicamente viable y eficiente, de modo que se puedan ver resultados en las intervenciones.

INTERVENCIÓN – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Agradeció al ingeniero Wilson por su exposición y expresó que existe un consenso general sobre la necesidad de impermeabilizar las fachadas, sin lugar a debate.

Señaló que dicha necesidad no sólo es técnica, sino también económica, en relación con la valorización de los inmuebles. Indicó que la propuesta que presentaría el administrador Marco Tulio Ruiz fue construida con el consenso de todos los consejeros, en compañía de los profesionales involucrados, buscando una forma viable de recaudar los fondos mitigando el impacto económico que pueda tener el los copropietarios.

Destacó que, aunque algunos copropietarios tienen mayor capacidad económica, otros no, más aún así todos tienen la obligación de contribuir a la obra. Cedió la palabra a Marco Tulio Ruiz para presentar la propuesta.

INTERVENCIÓN – Marco Ruiz, Administrador del Conjunto. Informó que los valores propuestos se determinaron de un promedio de los costos de las tres primeras empresas calificadas en el proceso de selección. Señaló que los valores presentados estaban actualizados a julio de 2025. Con estos valores se realizó un análisis de los costos de mantenimiento para los distintos tipos de inmuebles: casas, torres, torres de parqueo, portería y salón infantil.

Explicó que los costos tienen en cuenta el incremento observado de un año a otro, ya que los costos se incrementan con el tiempo. Dicha evaluación se realizó para cada una de las tres empresas preseleccionadas.

Indicó que también se evaluaron los costos de interventoría. En la cartilla entregada previamente a los copropietarios, se encuentran descritas las funciones de la interventoría. Indicó que, de acuerdo al presupuesto solicitado por la asamblea, se abrió una convocatoria y se recibieron propuestas de distintas empresas y



entre estas, se contactó también a la empresa Tecnoingeniería para conocer el valor que cobrarían por el servicio de interventoría. Señaló que estos servicios suelen tasarse como un porcentaje del valor de la obra. Para determinar este valor se tomo como referencia a las empresas Hidrocol, Ingabu y Koarpi (las tres empresas mejor calificadas por la consultoría), y el valor total de la obra se estimó en 1.179 millones de pesos.

Tomando como referencia las propuestas de Grupo Innova, Ingenium Holding, Quida Arquitectos y Tecnoingeniería, el valor de la interventoría oscilaría en torno a 98 millones de pesos.

Esto dio como resultado un total de 1.277.150.000 de pesos requeridos para realizar las obras en este momento.

Explicó que el Consejo y la administración evaluaron que la mejor forma de recaudar el dinero sería en un plazo de 18 meses. El recaudo comenzaría en la facturación de agosto de 2025 y culminaría en enero de 2027. Se proyectó alcanzar el 70% del recaudo en el mes 14 (septiembre de 2026). Una vez alcanzado ese 70%, se procedería con la contratación de la empresa seleccionada para iniciar las obras. El proyecto, planteado para una duración de cinco meses, culminaría en enero de 2027 con el 100% del recaudo completado. Indicó que, si se lograra el 70% del recaudo antes de la fecha prevista, se adelantaría el inicio de la obra, con el consiguiente ahorro en posibles aumentos de precios.

Informó que el conjunto cuenta actualmente con un CDT en el Banco Caja Social por un valor aproximado de 42 millones de pesos. De estos, 10 millones corresponden al Fondo de Repuestos de Ascensores, por lo cual no pueden destinarse a la obra. El resto corresponde a ahorros del uso del Salón Social, reinversión y rentas del local. Se proyecta que el CDT generará alrededor de cuatro millones de pesos en intereses si se mantiene hasta diciembre de 2026. Adicionalmente, se cuenta con 17 millones de pesos en la cuenta corriente, provenientes del arriendo que se dio al local hasta 2024, y se está recaudando una deuda del local por 11 millones de pesos. El local fue nuevamente arrendado desde julio 2025, generando un ingreso mensual de 2.100.000 pesos con lo cual, para enero de 2027, se habrán recaudado en total 39.900.000 pesos.

En suma, se estima que el fondo proyectado alcanzaría los 103 millones pesos para enero de 2027, los cuales que se destinarían a la obra.

Indicó que en la cartilla y el archivo PDF enviado a los copropietarios, se encuentra la cuota correspondiente para cada inmueble según su coeficiente. Se presentan las cuotas económicas resultantes de dividir el valor total de la obra en 18 meses. Para los apartamentos en torres, las cuotas mensuales oscilan entre 206.000 y 242.000 pesos; para las casas, entre 305.000 y 313.000 pesos.

Cada copropietario podrá decidir cómo hacer el pago dentro del plazo de 18 meses: mensual, bimensual, semestral, anual o en un solo pago. Lo importante es que al término del plazo se haya completado el pago. Después de ese plazo de 18 meses, se consideraría en mora.

Señaló que, aunque un copropietario puede decidir pagar en el mes 18, se invita a hacerlo lo antes posible para permitir el inicio oportuno de las obras. Si todos esperaran al mes 18, se retrasaría el inicio de las obras y encarecería el proyecto. El plazo legal para el recaudo es de 18 meses, hasta enero 31 de 2027.



Recordó que, para que esta decisión sea válida, no sólo se necesita la participación el 70% del quórum del conjunto, sino que el 70% debe estar de acuerdo en una misma decisión. Pidió a los asistentes considerar no sólo sus capacidades económicas individuales, sino también la realidad de la mayoría del conjunto. Reconoció que mientras algunos podrían pagar en un solo pago, otros seguramente requieren de mas tiempo para recaudar el dinero. Invitó a tomar decisiones solidarias.

El presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña abre las intervenciones de los asambleístas.

INTERVENCIÓN – Andrés Silva, Copropietario, Torre 2, Apartamento 704. Indicó que observaba una diferencia en la proyección de los costos de fachada entre el año 2024 y el año 2025, señalando que esta diferencia era considerable. Planteó si, teniendo en cuenta que el proyecto se iniciaría en 2026, se consideró el ajuste del precio por inflación, es decir, si el valor proyectado se llevó a valor real en la discriminación de la cuota.

RESPONDE – Marco Ruiz, Administrador del Conjunto. Respondió afirmativamente, señalando que se contempló el uso de los recursos disponibles en el CDT y del arriendo del local para cubrir ese impacto. Explicó que el objetivo es evitar que la variación del año impacte directamente las cuotas. Aclaró que esa es la proyección y que el recurso disponible se irá apropiando progresivamente.

INTERVENCIÓN – Wilson Garzón, Casa 56. Complementó la respuesta indicando que los valores presentados son tentativos y están muy cercanos a la realidad en una proyección conservadora. Advirtió que se desconoce el IPC del próximo año y que, si el recaudo se extiende hasta 2027, se tendría que realizar un nuevo ajuste por inflación. Indicó que, en ese caso, se evaluará nuevamente qué falta o sobra en el presupuesto.

INTERVENCIÓN – María Paula Bastidas, Copropietaria, Casa 26. Expresó que más que una pregunta, su intervención era una invitación a la Asamblea a confiar en los consejeros. Resaltó que son personas que dedican tiempo adicional para trabajar en pro del conjunto. Recordó que fueron elegidos por la Asamblea y manifestó que el trabajo presentado merece validación y respaldo por parte de los copropietarios.

INTERVENCIÓN – Copropietaria sin identificar, Torre 3, Apartamento 403. Planteó si se había contemplado financieramente el manejo de los recursos que se recolectarán durante los 14 meses de recaudo, sugiriendo que se abran CDT conforme se recauden las cuotas, para obtener rendimiento y contrarrestar futuros sobrepuestos. Consultó específicamente cómo se planea guardar esos recursos.

RESPONDE – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Respondió que sí. Explicó que el Consejo tiene en cuenta que esos recursos tienen una destinación específica y no permanecerán inactivos. Aseguró que se buscará generar rendimiento a través de mecanismos como CDT, en coordinación con el Consejo, la contadora y el administrador.

INTERVENCIÓN – Oscar Herrera, Copropietario, Casa 84. Manifestó tener tres propuestas.

Alcaldía Bogotá
NIT: 901.030.201-0
ADMINISTRACIÓN



Primera propuesta: solicitó que los intereses de mora no empiecen en enero de 2027, sino en septiembre de 2026. Argumentó que, si muchos propietarios esperan hasta enero para pagar, el conjunto no contará con los fondos necesarios para iniciar la obra en septiembre de 2026, generando incremento en los costos.

Segunda propuesta: propuso que las sanciones económicas por inasistencia a la Asamblea (aproximadamente 50 inmuebles no representados) se abonen al proyecto de mantenimiento de fachadas.

Tercera propuesta: solicitó que se exija a la interventoría realizar un avalúo comercial de los inmuebles del conjunto, con el fin de sugerir precios aproximados para apartamentos y casas.

INTERVENCIÓN – Octavio Niño, Copropietario, Torre 1, Apartamento 803. Solicitó que, antes de proceder a la votación, se explicara qué sucedería si no se alcanzaba el 70% requerido.

RESPONDE – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Respondió que, en tal caso, no se podría realizar la obra.

INTERVENCIÓN – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Señaló que ya se contaba con los elementos de juicio necesarios y que se procedería a la votación. Indicó que primero se votaría la propuesta económica presentada por el Consejo y que luego se tomaría en cuenta la propuesta sobre los Intereses. Respecto a la propuesta de realizar un avalúo comercial, aclaró que ese tema no correspondía al objeto de esta Asamblea y que se estudiaría en el Consejo, sin tomarse decisiones al respecto en esta sesión.

INTERVENCIÓN – Señor presidente Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Indicó que la redacción para la siguiente votación, sugerida era: ¿Aprueba usted la propuesta presentada por los órganos de administración para el recaudo de la cuota económica para el mantenimiento de las fachadas del conjunto residencial?

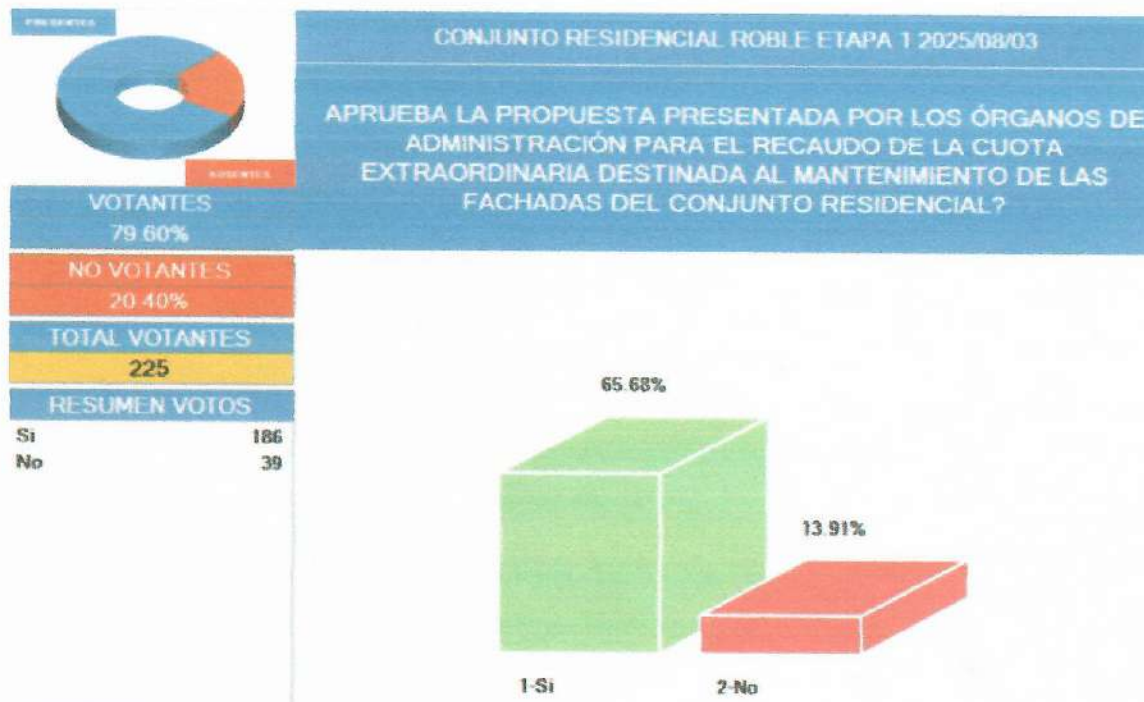
SE SOMETE A VOTACIÓN.

Alcides Robledo
NIT: 901.030.201-0
ADMINISTRACIÓN

Alcides Robledo
NIT: 901.030.201-0
ADMINISTRACIÓN

DIAN
POR UNA COLOMBIA MÁS HONESTA

Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



RESULTADOS:

- SI: 65.68%
- NO: 13.91%

El resultado de la votación es 186 votos por el SI que representan el 65.68% y 39 votos por el No que representan el 13.91%, con un total de 225 votantes.

La votación no alcanza el 70%

INTERVENCIÓN – Mario Dávila, Casa 6. Expresó que entendía la situación de cada uno de los propietarios. Solicitó escuchar a las personas que votaron por él no, para entender sus razones y evitar desgastes futuros en la asamblea. Consideró necesario que estas personas argumenten su voto negativo para que entre todos se pueda plantear una solución.

INTERVENCIÓN – Marco Rodríguez, Casa 22. Expresó su confusión respecto a que aparentemente faltaba un 20% de los votantes. Propuso realizar un censo de los presentes, ya que podría haber personas que se registraron y luego se retiraron. Sugirió realizar una votación únicamente con los que estaban efectivamente presentes, ya que el 20% restante podría alterar el resultado.

INTERVENCIÓN – Omar Samán, Casa 52. Cuestionó, con respeto al Señor presidente, la falta de mayor espacio para intervenciones durante la asamblea. Señaló que eso puede generar malentendidos. Indicó que, en el caso de las casas, hay una zona donde van los marcos de los baños que tiende a deteriorarse constantemente. Explicó que, si no se sella adecuadamente esa zona, cada tres años se presentará el mismo problema, ya que el ladrillo se daña. Indicó además que los marcos de los baños de las casas están afectados, y que en los apartamentos también ocurre con los marcos, que están entre cada dos años.

Conjunto Residencial Roble Etapa I
 NIT: 901.030.201-0
 ADMINISTRACIÓN

DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN
 División de Servicio al Ciudadano
 Registro de Libros de Contabilidad



apartamentos, ya que la mugre se acumula allí. Solicitó que se explique claramente cómo se solucionará esto para evitar constantes reclamos por filtraciones o daños estructurales. Finalizó indicando que no se debe correr en la toma de decisiones, ya que muchas veces fuera de la asamblea la gente se arrepiente. Llamó a que se tenga una conversación más clara y profunda sobre lo que se ha venido trabajando durante tres años con los ingenieros.

INTERVENCIÓN – Señor presidente. Consultó a MARCO TULIO RUIZ sobre una forma alternativa de salvar la situación y adoptar una nueva propuesta.

INTERVENCIÓN – Marco Ruiz, Administrador del Conjunto. Confirmó que se proponía una segunda opción. Explicó que consistía en utilizar el dinero ahorrado en el CDT y el ingreso del local para cubrir el valor de la interventoría, que representa aproximadamente el 10% del costo total. Así, el pago de la interventoría no saldría de los recursos de la cuota, sino de los ahorros existentes. Añadió que ese dinero originalmente estaba destinado a cubrir el impacto del aumento del próximo año, pero que en este escenario se destinaría directamente al pago de la interventoría. Aclaró que, en esta propuesta se fijaría una cuota 10% menor respecto a la propuesta inicial, ya que ese porcentaje sería cubierto con los recursos ahorrados.

Indicó que la primera propuesta se basaba en un monto de \$1,277 millones, y la segunda en \$1,179 millones, que incluye solo la ejecución de la obra. Resaltó que el punto más importante de la asamblea era salir con una cuota aprobada, ya que sin recursos no se puede ejecutar nada. Reiteró la necesidad de comenzar a recoger dinero para ejecutar la obra. Mencionó que el conjunto Rodamonte, que inició el proceso hace un año, ya está por comenzar la obra.

INTERVENCIÓN – Marco Rodríguez, Casa 22. Expresó que, con el valor presentado, de todas maneras, se incrementaría el costo en el futuro. Sugirió entonces optar por la propuesta inicial. Señaló que lo importante era fijar una cuota que generara consenso para comenzar de inmediato. Indicó que en un año se podría evaluar el avance del recaudo, y si el IPC ha variado.

INTERVENCIÓN – María Alejandra Ruiz, Casa 33. Criticó que un 20% de los propietarios no se comprometiera con el proceso, a pesar de que también se verían afectados. Se mostró de acuerdo con realizar un censo, y sugirió que a quienes se fueron sin votar, se les considere un sí por defecto, ya que su falta de compromiso es evidente. Propuso verificar quiénes votaron sí y quiénes no, y repetir la votación incluyendo este criterio. Se mostró a favor de la segunda opción presentada por Marco Ruiz, pero también recomendó comenzar el ahorro de forma gradual, sin afectar los ahorros ya existentes. Reiteró la importancia de respetar el voto de cada persona.

INTERVENCIÓN – Lucía Muñoz, Casa 37. Formuló una pregunta logística. Consultó si se podía visualizar cuántos inmuebles estaban presentes en la votación, para controlar si todos los presentes habían votado. Observó que la votación indicaba 237 votos, por lo que parecían faltar 7 votos respecto a la cantidad de asistentes (225). Reforzó la propuesta de hacer un censo.



INTERVENCIÓN – Señor presidente. Indicó que, para efectos de legalidad y evitar malas interpretaciones, consultaría a la asamblea si deseaba repetir la votación. Solicitó abrir nuevamente el sistema de votación.

INTERVENCIÓN – John Garzón, Casa 86 Solicitó, en su derecho como propietario del conjunto Roble, negar esa nueva votación ya que no existía garantía de que todos los presentes hubieran votado. Consideró que no se estaba asegurando el registro adecuado de todos los propietarios. Propuso verificar en el sistema que cada votante estuviera efectivamente registrado.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Aclaró que no había dudas, ya que la votación fue registrada por una empresa especializada. Indicó que, precisamente estaba consultando a la asamblea si deseaban votar nuevamente.

INTERVENCIÓN – Karol Lozano, Casa 34. Afirmó que las votaciones dentro de propiedad horizontal no son privadas, lo cual podía ser confirmado por el revisor fiscal. Añadió que se podía publicar la información.

INTERVENCIÓN – Copropietario, Torre 3, Apartamento 403. Se refirió a la Ley 675 de Propiedad Horizontal y al reglamento del conjunto. Explicó que no se pretendía realizar una reforma de fachadas, sino únicamente un mantenimiento, conservando los colores originales tal como fueron entregados por la constructora. Argumentó que, por esta razón, no era necesario un quórum del 70%. En su criterio, la aprobación debería darse por mayoría simple, ya que no se modificaría el reglamento ni la apariencia del conjunto. Solicitó revisar el tema, concluyendo que, bajo este entendido, la propuesta ya estaría aprobada por la mayoría.

INTERVENCIÓN – David Villarraga, Revisor Fiscal. Saludó a los copropietarios y expresó que todas las inquietudes eran válidas. Señaló que, si bien se podía repetir la votación, hacerlo sin un nuevo ejercicio de sensibilización sería inútil. Indicó que muchas personas no eran conscientes de que, si no se aprobaba el mantenimiento, los costos futuros serían mayores. Recordó que ya se habían gastado cinco millones de pesos en la Asamblea, y que más adelante los costos seguirían aumentando, lo cual obligaría a ejecutar la obra eventualmente. Explicó que, conforme al artículo 46 de la Ley 675, se requería mayoría calificada del 70% porque se trataba de una cuota extraordinaria que multiplicaba por cuatro el valor de la cuota de administración, no por el tipo de obra en sí.

Respecto a la transparencia del voto, confirmó que la empresa a cargo del sistema podía proyectar el panel de votación, donde se reflejaba quién votó. Esto permitiría verificar si el voto fue recibido y quedaría debidamente registrado. Concluyó que, de esta forma, se podía proceder con mayor claridad.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Indicó que, conforme a lo aprobado por la Asamblea, se sometería nuevamente la propuesta del Consejo de Administración a votación. Aclaró que debía constar en acta que se aprobó realizar una nueva votación de manera nominal, es decir, reflejando claramente quiénes votaron.

INTERVENCIÓN – Fernando Castañeda, Torre 5, Apartamento 601. Solicitó que se diera prioridad a la petición reiterada de muchos vecinos. Pidió que el tiempo de votación se ampliara al momento de registrar los libros de contabilidad.



menos dos minutos. Finalmente, recomendó que, en caso de repetirse la votación, se mostrara en pantalla la lista de no votantes, para identificar si se habían retirado o si estaban presentes, pero no votaban.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Confirmó que se dejarían cinco minutos para votar (anteriormente eran tres).

INTERVENCIÓN – Marco Rodríguez, Casa 22. Reiteró la importancia de verificar cuántos copropietarios estaban presentes de los más de 200 que votaron. Consideró que se debía aplicar una sanción a quienes no votaran, por falta de respeto hacia quienes sí participaron. Propuso volver a votar sobre el primer punto presentado.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Confirmó que esa fue la decisión aprobada por la Asamblea. Aclaró que las multas ya estaban contempladas en el reglamento y actualmente se estaban imponiendo por parte del Consejo.

INTERVENCIÓN – Miriam Fonseca, Casa 90. Indicó que había confusión generada por la formulación de la pregunta. Comentó que, al revisar los anexos, notó que se incluían temas como cubiertas, lo cual no estaba especificado en la pregunta, que solo mencionaba fachadas. Propuso aclarar la redacción de la pregunta para mayor transparencia.

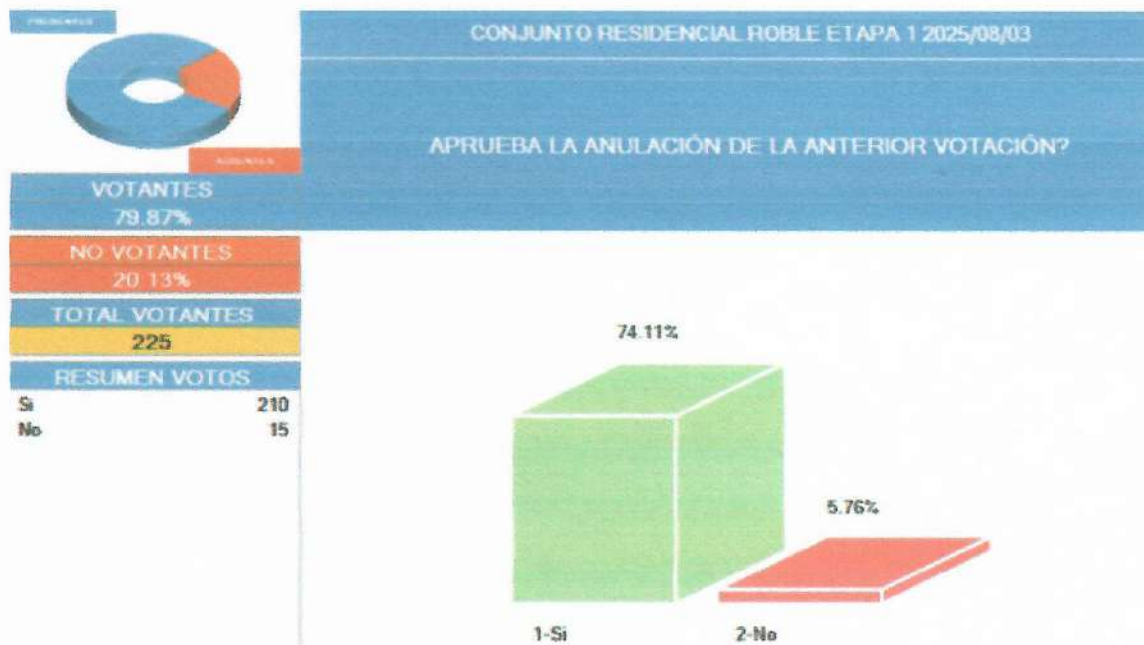
RESPONDE – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Respondió que el tema tratado era exclusivamente de fachadas. Aclaró que muchas personas votaron negativamente porque pensaban que se incluían las cubiertas. Reiteró que la obra se haría en dos fases: primero fachadas, luego cubiertas.

Aclaró que las propuestas enviadas incluían los costos por separado: fachadas y cubiertas. En esta asamblea solo se estaba presentando el costo de las fachadas. Reiteró que solo se estaba aprobando esa primera parte del proyecto; las cubiertas se tratarían posteriormente.

Consultó a la Asamblea si aprobaban anular la votación anterior. Ante una respuesta afirmativa generalizada, preguntó si alguien estaba en desacuerdo. Un copropietario manifestó su desacuerdo, por lo cual se procedió a votar formalmente.

Indicó que la pregunta en pantalla sería: ¿Aprueba la anulación de la votación anterior?

SE SOMETE A VOTACIÓN



RESULTADOS:

SI: 74.11%

NO: 5.76%

Con 210 votos por el Si que representan 74.11% y 15 votos por el no que representan el 5.76% de 225 votantes, la asamblea decide anular la anterior votación

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Anunció a la honorable Asamblea que la votación anterior quedó oficialmente anulada, con un 74.11% de aprobación.

INTERVENCIÓN – Mario Dávila, Casa 6. Indicó que lo más importante era verificar el quórum, ya que, de no hacerlo, se repetiría la misma situación anterior. Señaló que había personas con estado "azul" que se registraron, pero no estaban votando por diversas razones. Por ello, reiteró la importancia de verificar quórum antes de realizar otra votación.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Aclaró que, al momento de votar, el sistema permite verificar cuántos están votando, lo cual sirve como mecanismo de verificación del quórum. Anunció que se realizaría un ejercicio adicional para evitar que alguna persona se retire sin haber votado.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Estuvo de acuerdo con la propuesta y afirmó que ya estaba previsto hacerlo. Indicó que otra persona también quería intervenir.

DIAN
POR UNA COLOMBIA MAS HONESTA

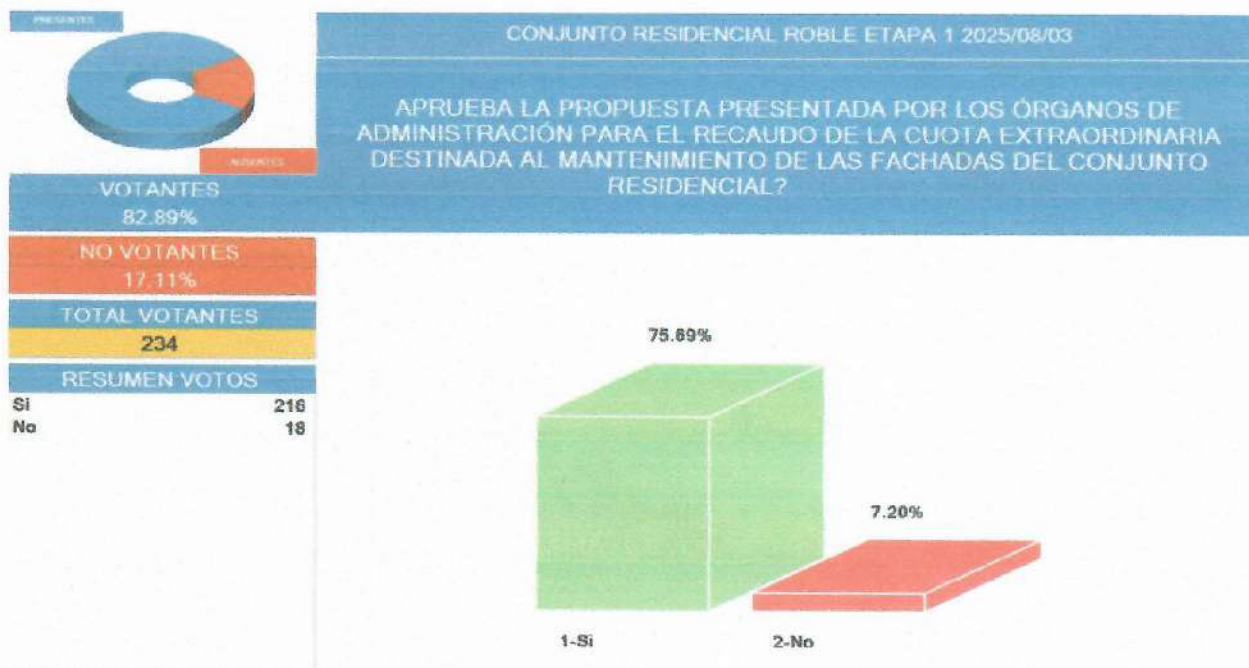
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260



INTERVENCIÓN – Marco Ruiz, Administrador del Conjunto. Leyó en voz alta: “Aprueba la propuesta presentada por los órganos de administración para recaudo de la cuota extraordinaria destinada al mantenimiento de las fachadas del conjunto residencial Roble”.

INTERVENCIÓN – Señor presidente, Ricardo Alfredo Gaviria Peña. Informó que se abriría la votación por cinco minutos. Invitó a todos a votar, aclarando que no era coercitivo, sino una invitación al compromiso. Recordó que debían oprimir uno para “sí”, dos para “no”, y luego presionar “OK”. Indicó que, si no aparecía el mensaje “OK” en pantalla, debían levantar la mano para que el equipo de logística ayudara.

SE SOMETE A VOTACIÓN “Aprueba la propuesta presentada por los órganos de administración para recaudo de la cuota extraordinaria destinada al mantenimiento de las fachadas del conjunto residencial Roble”



RESULTADOS:

- **SI:** 75.69%
- **NO:** 7.20%

216 votos por el SI que representan el 75.69% votación y 18 votos que representan el 7.20% y 234 votantes

INTERVENCIÓN – Señor presidente. Anunció oficialmente que la propuesta presentada por los órganos de administración para el recaudo de la cuota extraordinaria destinada al mantenimiento de las fachadas del conjunto residencial Roble fue APROBADA con los siguientes resultados:

- 75.69% por el sí
- 7.20% por el no



Indicó que la administración y el consejo, quienes continuarían trabajando en beneficio de la comunidad. Anunció que la facturación de la cuota extraordinaria aparecería reflejada en el recibo de administración correspondiente al mes de agosto, el cual sería entregado la siguiente semana. Pidió que quienes decidieran hacer pagos mensuales informaran a la administración si el dinero debía aplicarse a la cuota ordinaria de administración o a la cuota de fachadas, para hacer el registro correctamente.

El administrador indica que el cobro de la cuota aprobada por la Asamblea se verá reflejado a partir del recibo de cobro de administración de agosto de 2025 y los abonos que se realicen se verán reflejados en los recibos con el paso de los meses.

6. CIERRE DE LA ASAMBLEA.

Cumplido el orden del día Siendo las 11:00 am del día 03 de agosto de 2025, se da cierre de la sesión.

En constancia firman,

Presidente.
Ricardo Alfredo Gaviria Peña

Secretario.
Marco Tulio Ruíz Guatame

Alcalá Roble
NIT: 901.030.201-0
ADMINISTRACIÓN

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA:

Fernel Alirio Lozano García, casa 35
Karol Lozano, Casa 34
Sebastián Soler, apartamento 3-801