



**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**

**Conjunto residencial Fejoa propiedad horizontal**

En el municipio de Soacha C/marca, Colombia, siendo las 9.20am del día 26 febrero 2023 según convocatoria realizada por parte de la administración, se reunieron los propietarios del conjunto residencial Fejoa propiedad horizontal, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la respectiva convocatoria.

Una vez verificado el quórum del 57,35%, el cual permite iniciar la reunión de acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2001, se procedió a leer el orden del día por el que contempló lo siguiente:

**ORDEN DEL DÍA:**

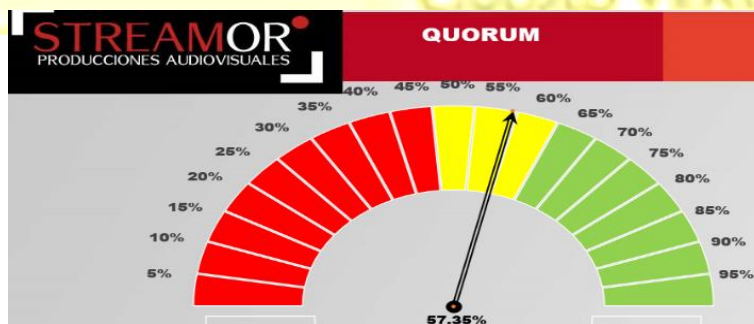
1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Designación de presidente y secretario de la asamblea
4. Designación de la comisión verificadora del acta
5. Presentación de informes de administrador
6. Presentación de estados financieros
7. Dictamen de revisor fiscal
8. Aprobación de estados financieros
9. Presentación y aprobación de presupuesto año 2023
10. Informe de consejo de administración
11. Elección del consejo de administración
12. Elección del comité de convivencia
13. Propositiones y varios
14. Cierre de la asamblea

**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

Se da inicio a la asamblea siendo las 09:20 a.m. se encuentra presente el 57,35% de propietarios del Conjunto Residencial Fejoa y con este porcentaje se da inicio oficial a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

- Total, de unidades residenciales: 480
- Asistentes: 275
- No registrados: 205

Se inscribieron algunas personas después del horario estipulado, por lo tanto, se obtiene un quórum final de 68,54%, sin embargo, las primeras votaciones, se realizaron con un quórum de 57,35%.





**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

## 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

El administrador hace la lectura del orden del día y se permite la participación de un propietario para que haga su aporte al respecto.

- **INTERVENCION:**

Henry Bermúdez, torre 1 - Apartamento 201: Comenta que no se contempló un punto para darle la continuidad de los locales, ya que considera que se debe definir durante esta reunión y se encuentran presentes la mayoría de los copropietarios. Además, indica que se debe presentar el dictamen del revisor fiscal después la elección de la comisión verificadora antes de los demás informes.

Para la aprobación del orden del día, se plantean dos opciones, una de ellas es tomar la sugerencia del asambleísta, y, la segunda, aprobar por el orden del día como se propuso inicialmente.

Se somete a votación de los asambleístas el orden del día, con las siguientes opciones:

- Opción 1: Aprueba el orden del día propuesto por la administración
- Opción 2: Aprueba el orden del día de acuerdo a la modificación realizada por el asambleísta.

**Resultados:** Siendo aprobada la Opción 2 por el 75,23% de los asistentes a la asamblea. Votaron por la Opción 1, el 15,51%. No votaron el 9,26%.



Dada la votación, se indica que, durante el orden del día, se tratará el tema de los contratos de los locales en el último punto y el revisor fiscal dará su informe después de la elección de la comisión verificadora.

## 3. DESIGNACIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se manifiesta que deben ser propietarios o apoderados del inmueble que representa.

Se postulan para presidente de la asamblea

- Juliana Vargas torre 20 apartamento 502
- Guillermo Ávila torre 16 apartamento 501

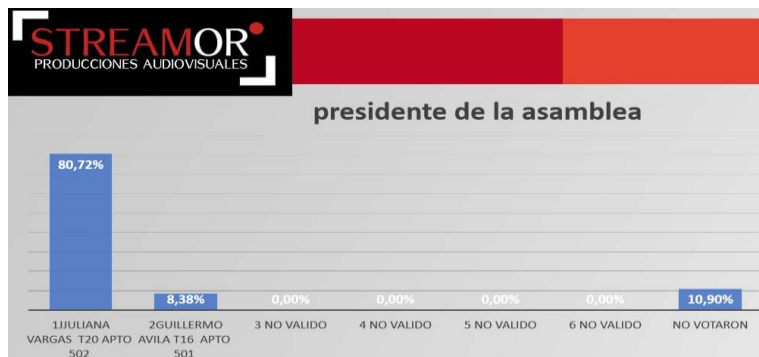
Se somete a votación las siguientes opciones:

- Opción 1: Juliana Vargas. Torre 20 – Apartamento 502
- Opción 2: Guillermo Ávila. Torre 16 – Apartamento 501

**Resultados:** Opción 1 por el 80,72%, Opción 2, el 8,38%. No votaron el 10,90%. Siendo aprobada la opción 1



**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**



Secretario de la asamblea

Se postula y es elegida para secretaria de la asamblea:

- Angélica Bernal Torre 12 – Apartamento 503

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

Se postulan y son elegidas las siguientes personas:

- John Jairo Fajardo Torre 8 – Apartamento 404
- Giovanni Martínez Torre 5 – Apartamento 604
- Tatiana Marcela Contreras Torre 20 – Apartamento 404

#### **5. DICTAMEN DE REVISOR FISCAL**

Toma la palabra, el señor Wilson, indica que su informe, se basa sobre todo en los estados financieros y en otros temas importantes para la copropiedad. **(Se anexa a esta acta el dictamen para mayor información).**

Los estados financieros terminados a 31 de diciembre de 2021, fueron auditados también por el revisor fiscal y al 27 de marzo de 2022, se emitió una opinión favorable.

- Informa que de las diez personas nombradas por la Asamblea General para conformar el consejo de administración para el periodo 2021-2022, sólo cuatro cumplieron con los requerimientos, a esto se suma que el día siguiente de la asamblea, se reunieron los miembros del consejo, a la cual no se invitó al revisor fiscal, en esta reunión, se nombró un presidente del consejo, quien empezó a actuar inmediatamente, teniendo como resultados, el nombramiento temprano de un nuevo administrador. De esto, se desprende una situación, que a terminar el periodo fiscal 2022, había una deuda con la empresa del Acueducto por más de \$10.000.000, en su momento, la administradora Edita Sanabria, inició un reclamo ante esta entidad por un cobro elevado en la facturación, a lo cual omitió darle el alcance a la solicitud de esta empresa y quedó como un silencio administrativo ante ese reclamo.
- Las retenciones ya se presentaron, el conjunto debe aproximadamente \$3.500.000, no obstante, no hay constancia de que hayan estado bien presentadas.
- El consejo llegó a un acuerdo con la persona encargada del local disponible externo, para crear un cobro fijo todos los meses por el reintegro del valor del cobro de la luz, puesto que el dueño del local (supermercado) no estaba de acuerdo con el cobro que se le realizaba. Se solicitaron las cuentas de cobro emitidas desde el mes de mayo a diciembre, con la sorpresa de que no se encontraron, además los soportes fotográficos del medidor no estaban para realizar una validación del valor real para cobrar.



**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

- En los estados financieros, se evidencia que, durante el año 2022, el conjunto pagó a CODENSA una suma total de \$66.916.090, generando un aumento con respecto al 2021 de \$6.026.890
- Es pertinente aclarar a la comunidad que la cuota extraordinaria que se aprobó en el año 2021, fue con el fin de realizar un mantenimiento preventivo a las fachadas para solucionar el tema de humedades en los sextos pisos, el valor recaudado fue de \$38.054.600, el valor del contrato ascendió a la suma de \$48.000.000, el restante de aproximadamente \$10.000.000, se tomaron del recaudo de parqueadero de visitantes.
- El ascensor de la copropiedad está fuera de servicio, su arreglo oscila alrededor de \$42.000.000, su intervención se debe realizar lo más pronto posible para evitar futuras sanciones
- Se evidenciaron pagos a proveedores que se manejaron en efectivo con el recaudo de los parqueaderos, por lo que se solicita evitar al máximo, dado que todos los recursos que salgan de la copropiedad, se deben realizar a través de los medios bancarios dispuestos para ello, logrando mayor transparencia con el manejo del efectivo.
- Se informa sobre el contrato del local externo, el cual maneja unas cláusulas que no permitieron su finalización, a pesar de que la administración anterior junto con el consejo, se tomó la decisión de pasar cartas, informando la no continuidad de este contrato con la copropiedad en varias oportunidades, hecho que siempre fue atendido negativamente, manifestando la existencia de una cláusula en el Código de Comercio en el artículo 518, el cual expone el derecho de renovación de los contratos. Se tuvo que firmar otro sí y nuevamente el contrato sería por tres años, al que se le cambió la cláusula del valor a pagar
- Como prueba de la falta de gestión del administrador es la suma de cartera que al cierre del periodo fiscal asciende a \$35.653.753, que comparado con el año 2021, tuvo un incremento de \$10.465.248, estos valores solo se relacionan con cuotas de administración.
- Llego una propuesta llegó al correo de la administración, en donde se propone colocar un jardín infantil en la oficina de administración y en el salón donde estaba el gimnasio
- Para el arriendo del jardín se debía trasladar la oficina de administración, inicialmente se pensó en trasladarla la oficina en la bodega que está al lado del shut, sin embargo, esta necesitaba ventilación porque está muy encerrada, por ende, el administrador y consejo concibió la idea de hacer una pequeña ventana corrediza que permitiera atender a los residentes.
- El Proyecto del jardín fue fallido, a la fecha el muro fue tapado, a la persona que derrumbó dicho muro, se le hizo un adelanto de \$500.000, los cuales están asumidos dentro de los gastos del conjunto y no han sido retornados. La suma total de \$2.550.000, no tiene soporte del retorno al conjunto y que ya fueron cancelados.

## **6. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros se presentan con corte de 31 de diciembre de 2022, es decir todo lo que incluye son los gastos, ingresos y ejecución de la copropiedad durante este año. **(Como anexo a esta acta encontramos los estados financieros)**





**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

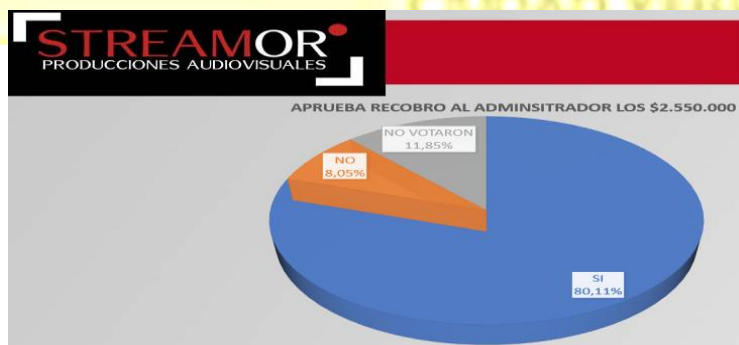
Los estados financieros son presentados por el Revisor Fiscal el sr Wilson Luis, ya que el contador no se encuentra presente en la asamblea.

- Los pasivos de la copropiedad tuvieron un déficit de \$4.094.000 por encima del presupuesto.
- En caja general, que es la caja menor o lo informado anteriormente, como se estaba llevando el recaudo de los parqueaderos, cerró con una cifra de \$1.766.506.
- Bancos, la cuenta corriente, en donde se hace el recaudo de las cuotas de administración, cerró con un valor de \$5.237.238. Esta cifra hace referencia al valor con el que cuenta el conjunto para poder pagar a sus proveedores y cumplir con sus gastos.
- Los pasivos a corte de 31 diciembre de 2022, es de \$86.000.000, lo que hace referencia a las deudas que tiene la copropiedad a la fecha.
- Se aclara que, en el tema de la póliza de áreas comunes, hay un valor de \$29.631.000, la cual se debe adquirir por ley, se obtiene de manera financiada, generando unos intereses mensuales, la cuota es de aproximadamente \$3.600.000.
- Los servicios de mantenimiento están por un valor de \$1.810.490, en las notas del informe, se explica a detalle cada uno de los mantenimientos realizados. Los servicios públicos tienen un valor de \$13.162.191.
- La cartera se debe empezar a recaudar, ya que en cuentas por cobrar hay un valor por cuotas de administración de \$35.653.753, por cuotas extraordinarias, \$2.485.000 y demás ítems como intereses por mora, multas y sanciones.
- En el tema de parqueaderos solo se encuentra la suma de \$117.000, puesto que de allí se tomaron \$10.000.000 para completar el pago de la impermeabilización. Este es un dinero de manejo inmediato.
- Actualmente, la cartera se encuentra al día en un 70%, solamente es un 30% de morosidad.
- El resultado del ejercicio del año 2022 culminó con un déficit de \$1.192.552, es decir que, de los ingresos causados, se gastó de más, mencionado valor

La presidente de la asamblea indica que hay dos opciones para aprobar los estados financieros del año 2022, se advierte que, para votar positivamente, el administrador debe comprometerse a pagar los \$2.550.000 del arreglo que se hizo o no se autoriza y se da terminación a la asamblea.

Se somete a votación: Están de acuerdo con el recobro de los \$2.550.000 al administrador, siempre y cuando se encuentre dentro de los estatutos

**Resultados:** Si aprueba 80,11% No aprueba 8,05% No votaron 11,85%





**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

## 7. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Se somete a votación: ¿Aprueba estados financieros del 2022?

**Resultados:** Si aprueba 57,92% No aprueba 30,91% No votaron 11,17%



## 8. PRESENTACIÓN DE INFORMES DE ADMINISTRADOR

El señor Francisco Martínez, administrador de la copropiedad, informa que todos los informes fueron enviados con antelación a la comunidad para su previo conocimiento.

- Indica que los rubros más altos de la copropiedad, son la vigilancia, el aseo y la factura de la energía eléctrica, estos se llevan aproximadamente el 80% de los recursos, el restante se usa para el pago financiado de la póliza áreas comunes, mantenimientos, pago de honorarios y demás.
- Proyecto fallido del jardín infantil, se comenta que una propuesta llegó al correo de la administración, en donde el encargado propuso colocar un jardín infantil en la oficina de administración y en el salón donde estaba el gimnasio, por este servicio iban a pagar \$2.000.000 más un valor agregado de \$14.000.000
- Para la adecuación de la oficina de administración, inicialmente se pensó en trasladarla a la oficina que está al lado del shut, sin embargo, esta necesita ventilación porque está muy encerrada, por ende, se concibió la idea de hacer una pequeña ventana corrediza que permitiera atender a las personas.
- No obstante, como el proyecto fue fallido, se mandó a tapar el hueco de la pared/muro
- la entrada del parqueadero, a la vez que se hizo el cambio de las lámparas fundidas de las zonas comunes. También, se realizó el mantenimiento del sistema de las cámaras de seguridad que estaban dañadas.
- Se cambió la puerta de vidrio de la entrada de la recepción, dado que no cerraba.
- En cuanto al ascensor, este se recibió dañado, llegaron algunas cotizaciones, de las cuales, se tuvo en cuenta la que tenía un valor de \$34.000.000 para poner en funcionamiento nuevamente el ascensor.

El administrador informa que el lugar alquilado para la asamblea solo está disponible hasta las dos de la tarde, por lo tanto, se pide la mayor agilidad durante la asamblea.



**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

**9. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

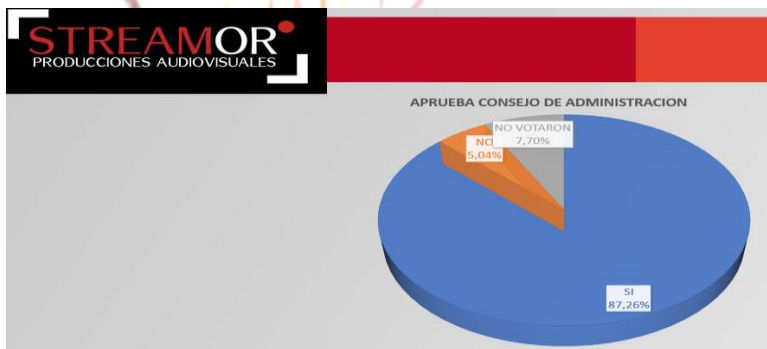
Se informa que cualquier persona puede postularse, mientras sea propietaria, esté al día con la cuota de administración, no tenga problemas de convivencia y posea sentido social y de pertenencia con la copropiedad.

Se postularon las siguientes personas:

- Edinson Ríos torre 1 apartamento 602
- Leidy Johana Sánchez torre 16 apartamento 103
- Saira Moreno torre 19 apartamento 302
- Sandra Avella torre 19 apartamento 501
- Juan Andrés Rojas torre 19 apartamento 601
- Angélica Bernal torre 12 apartamento 503
- Juliana Vargas torre 20 apartamento 502

Se somete a votación: ¿Aprueba a todas las personas postuladas para el consejo de administración?

**Resultados:** Aprobado por el 87,26%, No aprueba el 5,04% No votaron el 7,70% de los asistentes a la asamblea.



**10. ELECCIÓN O RATIFICACIÓN DEL REVISOR FISCAL**

Se somete a votación la elección o ratificación del revisor fiscal con las siguientes opciones:

- Opción 1: Wilson Luis
- Opción 2: Henry Cortés

**Resultados:** Es aprobada la opción 1 con el 74,69%. Por la opción 2, votó el 8,04%. No votó el 16,98%.





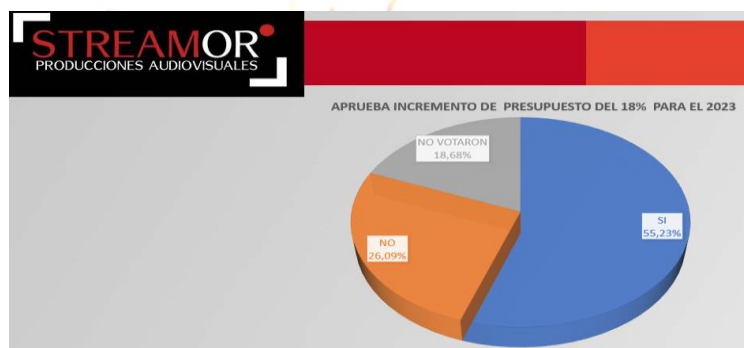
**CONJUNTO RESIDENCIAL FEJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

### 11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE PRESUPUESTO AÑO 2023

El administrador procede a explicar las dos opciones que propone la administración, explica que todas las empresas aumentaron el 16% desde el 1° de enero, por lo tanto, este sería el incremento para las cuotas de administración. El parqueadero para motos tendría un valor de \$15.000, anteriormente costaba \$10.000, este cobro se invertirá en los parqueaderos, con el fin de realizar las adecuaciones pertinentes para su uso. El costo del parqueadero de carros será de \$30.000, segundo carro, \$60.000 y segunda moto, \$30.000. Se establece que el incremento para vigilancia a partir del mes de julio 2023, será del 19%, debido a algunos cambios en la ley. Por esta razón, se debe analizar mejor el presupuesto que se va a aprobar.

Se somete a votación de los asambleístas la pregunta: ¿Aprueba el incremento del 18% en la cuota de administración y parqueadero de motos y carros para el presupuesto del año 2023?

**Resultados:** siendo este aprobado por el 55,23% de los asistentes a la asamblea. Votaron NO, el 26,09% de los asambleístas. No votaron el 18,68%.



Se esclarece que el incremento del 18% sobre el presupuesto del año 2023, será solamente por esta vigencia.

Se informa que se encuentra presente solamente el 43,77% de quórum, por lo tanto, se citará a una nueva asamblea para dar continuidad y terminación a esta, asimismo, se indica que la nueva reunión será de manera virtual.

El consejo de administración quedo de enviar mañana 27 marzo 2023 el informe de ellos por Citoplus, a todos los propietarios.

### CIERRE DE LA ASAMBLEA

Se levanta la sesión con el beneplácito de los asistentes siendo las 02:00 p.m. del día domingo 26 de marzo de 2023.

---

Juliana Vargas  
**Presidente de la Asamblea**

---

Angélica Bernal  
**Secretaria de la Asamblea**





**CONJUNTO RESIDENCIAL FEIJOA**  
**P.H. NIT: 901.215.112-9**

---

John Jairo Fajardo  
**Veedor acta Asamblea**

---

Giovanny Martínez  
**Veedor acta Asamblea**

---

Tatiana Contreras  
**Veedor acta Asamblea**

