



ACTA No 006
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS ETAPA 1 PH
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En la ciudad de Bogotá a los doce (12) días del mes de marzo del 2023, siendo la 9:00 a.m., de forma presencial se reunieron en el parqueadero sótano del conjunto y de conformidad con la previa convocatoria efectuada el 20 de febrero de 2023 a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, con la debida anticipación legal y estatutaria, según lo estipulado en el Régimen de propiedad horizontal y en concordancia con lo que dispone el artículo 39 de la ley 675 de 2001, enviada de manera personalizada (a cada uno de los propietarios y residentes según listado debidamente firmado de su recibido) y a los correos electrónicos brindados en la base de datos; se dio inicio a la Asamblea Ordinaria, con el fin de desarrollar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del Orden del día.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la presente Asamblea.
5. Elección del Comité verificador del Acta de la presente Asamblea.
6. Informe de Consejo y Administración.
7. Informe del Revisor Fiscal.
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2022
9. Presentación y aprobación del Presupuesto del Gasto e Inversión para el año 2023.
10. Elección del Consejo de Administración 2023 – 2024 (Miembros principales y suplentes).
11. Elección del Comité de Convivencia 2023 – 2024.
12. Elección del Revisor Fiscal y su suplente periodo 2023 – 2024.
13. Propositiones y varios.
14. Cierre.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

La señora Yeny Garzón Cortés, administradora y representante legal, da inicio al desarrollo de la asamblea brindando una bienvenida, da lectura a la convocatoria de fecha 20 de febrero del 2023 y le cede la palabra al señor James Ramírez, revisor fiscal, quien verifica que se cuenta con quórum de 83,28.% que corresponde a 183 unidades, según el coeficiente que brinda la plataforma de la empresa Acertijos, por lo tanto, se puede proceder al desarrollo de la Asamblea y se continuó con el orden del día propuesto. Se anexa el listado de asistencia.

2. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La señora Yeny Garzón, administradora, solicita la colaboración de dos participantes para el cargo de presidente de la asamblea y secretario.

Para el cargo de presidente de la asamblea postulan al señor Dumar Puentes, propietario del inmueble 3-103.



En vista de que nadie se postula para el cargo de secretario, la administradora asume esta función como lo determina la Ley 675.

Se procede a votar y se obtiene el siguiente resultado:

No	10 Unidades	4,52% de coeficiente
Si	185 Unidades	82,51% de coeficiente

Por lo tanto, con el 82,51% queda aprobado que:

- El señor Dumar Puentes 3-103 será el presidente
- La señora Yeny Garzón Administradora será la secretaria

3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

El señor James Ramírez, revisor fiscal, informa a la asamblea que el registro de asistencia ya se cerró y mientras se elegía presidente y secretario, ingresaron algunos propietarios, por lo tanto el quorum es superior al que se tomó inicialmente, si la asamblea considera se toma nuevamente la verificación del quorum. Pero la comunidad dice que no se tome el quorum nuevamente y que se continúe con la asamblea.

El señor Dumar Puentes, presidente de la asamblea, da lectura al orden del día y se presentan los siguientes cambios:

- El señor Cristhian González, 2-106. Propone que el proyecto de remodelación de la recepción que presenta el consejo, se tome como octavo punto en el orden del día y no en proposiciones y varios como está. Se somete a votación y se obtiene el siguiente resultado:
Por el No 31 unidades 14,04% de coeficientes
Por el Si 150 Unidades 71,02% de coeficientes
- La señora Rosalba Zuluaga, 1-103. Propone que se incluya a cada punto de los informes, otro punto que sea inquietudes a los informes. Se somete a votación y se obtiene el siguiente resultado:
Por el No 61 Unidades 27,02% de coeficientes
Por el Si 130 Unidades 57,44% de coeficientes
- El señor Jorge Alvis, 2-706. Considera que la administración debe enviar a los correos las aclaraciones de las inquietudes o dudas que se presenten en la asamblea

Se somete a votación el orden del día con los dos cambios presentados y se obtiene el siguiente resultado:

Si	192 Unidades	85,93% de coeficiente
----	--------------	-----------------------

Por lo tanto, queda aprobado el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del Orden del día.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la presente Asamblea.



5. Elección del Comité verificador del Acta de la presente Asamblea.
6. Informe de Consejo y Administración.
- 6.1 Inquietudes o consideraciones a los informes
7. Informe del Revisor Fiscal.
- 7.1 Inquietudes o consideraciones al informe del revisor fiscal
8. Presentación proyecto remodelación de la recepción y aprobación de cuota extraordinaria
9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2021
- 9.1 Inquietudes o consideraciones a los estados financieros
10. Presentación y aprobación del Presupuesto del Gasto e Inversión para el año 2022.
- 10.1 Inquietudes o consideraciones al proyecto de presupuesto
11. Elección del Consejo de Administración 2022 – 2023 (Miembros principales y suplentes).
12. Elección del Comité de Convivencia 2022 – 2023.
13. Elección del Revisor Fiscal y su suplente periodo 2022 – 2023.
14. Propositiones y varios.
15. Cierre.

La señora Adriana Vargas, 5-302, propone que el punto de proposiciones y varios no sea el ultimo punto del orden del día, pero el presidente de la asamblea le aclara que ya se sometió a votación y fue aprobado el orden del día.

Un asambleísta pregunta porque se obtuvo 192 unidades de votación, si en la verificación del quorum se registró 185 unidades. La abogada Liz Andrea Blanco, aclara que el revisor fiscal informó que se tenía registro de más propietarios o apoderados y puso en consideración a la asamblea actualizar la verificación del quorum, pero ustedes como asambleístas dijeron que no, hay que tener en cuenta que todos tienen derecho a participar en la asamblea así lleguen un poco tarde, el orden del día ya fue aprobado por 192 unidades.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA PRESENTE ASAMBLEA

El señor Dumar Puentes, presidente de la asamblea, pone en consideración el reglamento para la presente asamblea que fue enviado a los correos. Como no se presenta ninguna observación, se somete a votación y se obtiene el:

Por el SI 194 unidades 86,61% de coeficientes

Por lo tanto, con el 86,61% de coeficientes queda aprobado el reglamento para la presente asamblea, se anexa:

REGLAMENTO PARA LA ASAMBLEA

ARTÍCULO PRIMERO: Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tendrán derecho y obligación a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Es propietario la persona que aparezca en el certificado de tradición y libertad del inmueble; un familiar y/o habitante permanente no es propietario, necesita poder de representación para ejercer el derecho a voz y voto durante la Asamblea.

ARTICULO SEGUNDO: Participantes e Ingreso: Los propietarios o apoderados deberán ingresar el 12 de marzo de 2023, a las 8:00 a.m, al parqueadero sótano del conjunto y firmar la asistencia para la asamblea general



ordinaria. Luego de dar inicio a la Asamblea, con el quorum reglamentario, no se permitirá el registro de más asistentes, por tal razón se recomienda puntual asistencia.

ARTICULO TERCERO: Los propietarios que no puedan asistir a la asamblea, debe conferir poder que debe entregar en la oficina de administración hasta el 9 de marzo, también puede presentar el poder a través del correo electrónico torresdehayuelosadm@gmail.com. Todo miembro del grupo familiar (hermano, hijo, cónyuge o padre) que se encuentre representando al propietario de la vivienda, debe presentar poder suscrito por éste.

ARTICULO CUARTO: Inhabilidades: El Administrador, los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y los empleados del Conjunto no podrán representar derechos distintos a los suyos propios ante la Asamblea. Los propietarios aspirantes a los cargos de presidente de la Asamblea, secretario, Comité de Convivencia y Consejo de Administración, deberán estar al día en sus obligaciones con el Conjunto.

ARTICULO QUINTO: Elección y votación La elección de los cargos será por postulación nominal y se realizará por mayoría de votos.

ARTÍCULO SEXTO: Comisión verificadora del Acta de Asamblea: La Asamblea nombrará una comisión de tres personas que revisarán y aprobarán el Acta de la Asamblea.

ARTICULO SEPTIMO: La elección de los miembros del Consejo de Administración y Comité de Convivencia, se hará por postulación. Se debe tener en cuenta que El Consejo de Administración estará compuesto por un número impar, procurando que esté conformado por una persona de cada torre; su nombramiento es potestativo de la copropiedad, deberán ser propietarios, estar a paz y salvo con la copropiedad. El periodo del Consejo de Administración será de un año y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectúa la elección por parte de la Asamblea. Los miembros del Comité de Convivencia deben ser propietarios que den buen ejemplo a la comunidad, que se encuentren a paz y salvo; serán elegidos por la Asamblea para un periodo de un año, y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

ARTÍCULO OCTAVO: Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento por todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto. (Capítulo X, artículo 37 ley 675 de 2001).

ARTICULO NOVENO: El Presidente de la Asamblea es el director del debate y solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra y podrá solicitar el retiro de los asistentes que presenten un comportamiento que altere el normal desarrollo de la Asamblea.

ARTICULO DECIMO: Para el uso de la palabra se observarán las siguientes reglas:

- Quien desee hacer uso de la palabra debe dirigirse al presidente de la Asamblea, levantando la mano, será concedida en el orden que la solicite. Además, deberá identificarse con el nombre, calidad en que actúa especificando la clase de poder y número de unidad que representa.
- La persona que haga uso de la palabra deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a personas en particular, con respeto, en forma breve, clara y concisa, sobre el tema específico, evitando controversias y lenguaje agresivo y violento. Nadie lo puede interrumpir a excepción del presidente, cuando se salga del tema o exceda el tiempo concedido.



➤ Cada intervención no podrá exceder más de dos (2) minutos y no más de dos intervenciones sobre el mismo tema.

ARTICULO DECIMO PRIMERO: Inasistencia. La inasistencia acarrea una **SANCIÓN** de tipo monetario equivalente **AL VALOR DE UNA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PLENA**, la cual será facturada en el mes de mayo de 2023. Así mismo, se hará acreedor a la multa, la persona que se registre al inicio de la asamblea, pero que al final de la reunión, al verificar el quórum, no se encuentre presente en la asamblea.

ARTICULO DECIMO SEGUNDO: La persona que se encuentre en la reunión y se retire, por fuerza mayor, debe pasar por escrito la excusa al consejo con el fin de que no se aplicará la sanción pertinente.

5. ELECCION DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA

El señor presidente de la asamblea, solicita a tres asambleístas para conformar el comité verificador del acta de la presente asamblea, se postulan:

- La señora Rosalba Zuluaga 1-103
- La señora Ana María Castiblanco 2-401
- El señor Víctor Lara 1-604

Se somete a votación y se obtiene:

Por el SI 196 Unidades 87,76% de coeficientes

Por lo tanto, queda aprobado por el 87,76% el comité verificador del acta por las personas que se postularon.

6. INFORME CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN 2021

La señora Yeny Garzón, administradora, dice que el informe detallado se envió a los correos registrados, por lo tanto, presenta las siguientes diapositivas donde se resalta la gestión que se realizó con el consejo de administración durante el periodo de junio a diciembre del 2022:



Asamblea General

12 MARZO 2023

INFORME
CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN



Yeny Garzón Cortes
Administradora
Consejo de Administración

**ADMINISTRACIÓN Y
REPRESENTANTE LEGAL**

Yeny Garzón Cortes

CONTADORA

Adriana Yarpaz

REVISOR FISCAL

James Ramírez Correa

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Nombre	Torre	Apartamento
Carlos Hernández	1	104
Maritza Rodríguez	1	801
Cristian González	2	106
Marcela Chaves	2	406
William Decerra	4	304

COMITÉ DE CONVIVENCIA

Nombre	Torre	Apartamento
Dumar Puentes	3	103
Dora López	6	604
Alba Cantor	6	201

Gastos **RELEVANTES**

PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES
AXA COLPATRIA SEGUROS
\$ 34'190.274
Vigencia hasta 31 Diciembre 2023
ASISTENCIA PROGRAMA CONTABLE
SISCO
\$ 470.481
Vigencia hasta 28 Junio 2023
MANTENIMIENTO ASCENSORES
DYF ASCENSORES
\$ 760.000
Vigencia hasta 31 Diciembre 2023

NUESTRO CONJUNTO

NUESTRO HOGAR

MANTENIMIENTOS

- Motobombas
- Circuito cerrado
- Ascensores
- Caldera - piscina
- Equipos gimnasio
- Equipos de computo
- Lavado del tanque de reserva de agua y cajas de aguas negras,
- Fumigaciones
- Terrazas torres 1 y 2
- Recarga de los extintores

Gastos **RELEVANTES**

EMPRESA DE VIGILANCIA
SEGURIDAD ROYAL DE COLOMBIA
\$ 26'148.975
Vigencia hasta 30 Octubre 2023
EMPRESA DE ASEO
MULTIAMERICANA
\$ 6'837.490
Vigencia hasta 15 Noviembre 2023
COORDINADOR CLUB HOUSE
NICOLAS BONILLA
\$ 3'600.000
Vigencia hasta 30 Junio 2023

MANTENIMIENTOS



PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
 NIT. 900.134.259-0
 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
 Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



**TORRES DE
 HAYUELOS**

7 DE 41 ACTA 005

Mantenimientos

Certificación ascensores

Fumigación

Cambio de cartelera

ANTES

AHORA

Mantenimientos

Pozo eysctor

Arreglo tubería

Mantenimientos

Mantenimiento terrazas Torre 1 y 2

Mantenimientos

IMPERMEABILIZACION DE FACHADA Y CERRRRRAMIENTO

\$ 251'033.822

EMPRESA CONTRATADA
CODIARQUIN

PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
NIT. 900.134.259-0
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



TORRES DE
HAYUELOS

8 DE 41 ACTA 005



**PLAZOLETA Y MANTENIMIENTO
PARQUEADEROS**

\$ 199'699.356

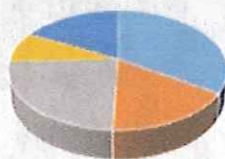
**EMPRESA CONTRATADA
SUAR**

**TORRES DE
HAYUELOS**



Cartera Corte 31 de diciembre 2022

ESTADO	INMUEBLE	VALOR	%
DEMANDA	3804	\$ 26.005.860	34%
ACUERDO DE PAGO	1201-2105-3102-6602	\$ 12.651.531	17%
ABOGADA	2703-4501-5301-5404-6201	\$ 18.098.930	24%
PASAR ABOGADA	1303-1401-1703	\$ 6.309.967	8%
ADMON	28 APTOS	\$ 13.254.531	17%
TOTAL CARTERA		\$ 76.320.819	100%



- DEMANDA 3804
- ACUERDO DE PAGO 1201-2105-3102-6602
- ABOGADA 2703-4501-5301-5404-6201
- PASAR ABOGADA 1303-1401-1703
- ADMON 28 APTOS

17

CELEBRACIONES

DÍA DE LAS MADRES



DÍA DE PADRE



DÍA DEL NIÑO



18



CELEBRACIÓN DICIEMBRE

DECORACIÓN



ENTREGA DE ANCHETAS Y DESPEDIDA FIN DE AÑO



DÍA DE LAS VELITAS



NOVENA



El señor Nicolás Bonilla, coordinador del Club house, presenta el informe pertinente que también fue enviado a los correos de los propietarios:



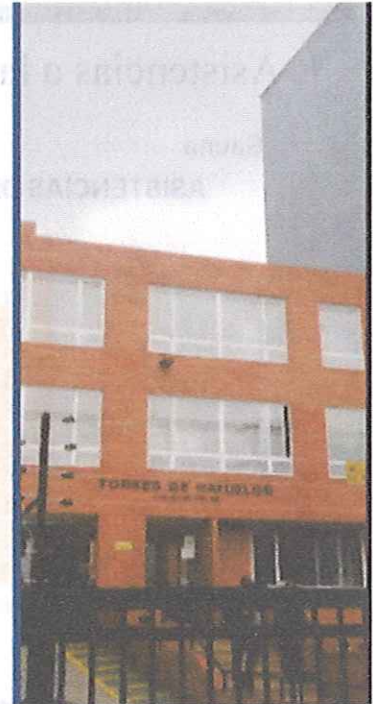
INFORME EJECUTIVO 2023

Conjunto Residencial Torres de Hayuelos

Juan Nicolás Bonilla Lozano
Coordinador del Club House



01. RESULTADOS DEL 2022



1. Asistencias a las Zonas del Club House

• Gimnasio



Promedio de usuarios: 56

• Piscina



Promedio de usuarios: 52



1. Asistencias a las Zonas del Club House

• Sauna



Promedio de usuarios: 11

• Clases grupales



Promedio de usuarios: 20

1. Asistencias a las Zonas del Club House

• Squash



Promedio de usuarios: 10

• Salón de Juegos



Promedio de usuarios: 9



2. Mantenimientos de Piscina Año 2022

Mantenimientos rutinarios.

144

3 / SEMANA

En estos mantenimientos se ejecuta:
* Limpieza de bordes de piscina
* Naseado
* Cepillado
* Análisis físico-químico insitu
* Diligenciamiento de ficha técnica de mantenimiento
* Retro-lavado de filtros.

Mantenimientos del agua de piscina.

96

2 / SEMANA

En estos mantenimientos se ejecuta:
* Almacenamiento, dosificación y aplicación de los insumos químicos necesarios para la piscina.
* Mantenimiento preventivo y aseo del cuarto de máquinas.
* Aspirado de la piscina, limpieza de bordes, rompeolas, cepillado de fondo y paredes, y el desnatado de superficie.
* Programación de equipos.



3. Informes Mensuales

* Informes enviados al conjunto:

12

1 / MES

* Durante el 2022, enviamos al conjunto 12 informes de gestión (1 mensual) los cuales contenían:

- Las labores realizadas en el mes en cada zona.
- La asistencia de los usuarios a las zonas.
- Recomendaciones en cuanto a reparaciones o mejoras que podríamos realizar al club house.





4. Ingresos generados al conjunto

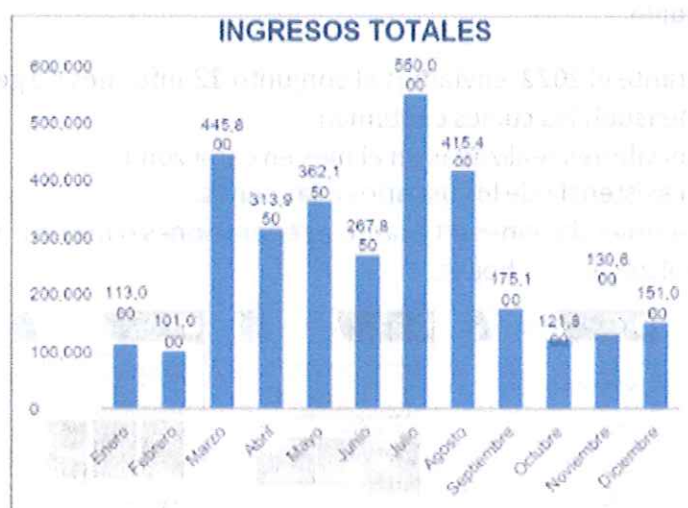


Total Ingresos del Año 2022: \$1.922.250



Total Ingresos Escuela de Natación Año 2022: \$1.225.400

4. Ingresos generados al conjunto



Total Ingresos del Año 2022: \$3.147.650



02.

PLAN COMERCIAL Y SUGERENCIAS DE INVERSIÓN 2023



1. Plan Estratégico Comercial de Ingresos Extra

ESTRATEGIA	Mensualidad de invitados para uso del club house	Escuela de Natación para Niños	Eventos de Cumpleaños	Eventos Empresariales
CLIENTES	Residentes del conjunto y Residentes de conjuntos aledaños.			
PROYECCIÓN	Ingresos mensuales: Entre \$500.000 y \$600.000			
REFERENCIAS				



2. Sugerencias de Inversión

1

Adquirir más unidades de equipos para el gimnasio

- 1 trotadora: precio aprox. \$3.000.000
- 1 Elíptica: precio aprox. \$1.800.000



2

Adecuación y remodelación de los baños

Los baños presentan un notorio deterioro en su estructura, inodoros, puertas y lavamanos. Además, carecen de vestieres.



3

Instalación de turco en el baño de hombres

El baño de hombres cuenta con un espacio sub-utilizado el cual puede ser aprovechado para ofrecer un nuevo servicio a los residentes.



Propuesta Económica Actual

HORARIOS DE OPERACIÓN								
	LUNES	MARTES	MIÉRCOLES	JUEVES	VIERNES	SÁBADO	DOMINGO	FESTIVOS
SALVAVIDAS para la piscina y zonas húmedas	MITO.					10:00 a.m. a 1:00 p.m. 2:00 p.m. a 7:00 p.m.	10:00 a.m. a 1:00 p.m. 2:00 p.m. a 7:00 p.m.	10:00 a.m. a 1:00 p.m. 2:00 p.m. a 7:00 p.m.
INSTRUCTOR para el gimnasio	5:30 a.m. a 9:30 a.m. 5:00 p.m. a 9:00 p.m.	5:30 a.m. a 9:30 a.m. 5:00 p.m. a 9:00 p.m.	5:30 a.m. a 9:30 a.m. 5:00 p.m. a 9:00 p.m.	5:30 a.m. a 9:30 a.m. 5:00 p.m. a 9:00 p.m.	5:30 a.m. a 9:30 a.m. 5:00 p.m. a 9:00 p.m.			
INSTRUCTOR Clases Grupales		7:00 p.m. a 8:00 p.m.		7:00 p.m. a 8:00 p.m.		10:00 a.m. a 11:00 a.m.		
MANTENIMIENTO de piscina				Entre 8:00 a.m. y 8:00 p.m.		Entre 8:00 a.m. y 8:00 p.m.		
COORDINADOR DE OPERACIONES Trabajo presencial o remoto	Lunes, miércoles, viernes y sábados. Eventualmente cuando se requiera.							

MITO. Mantenimiento



Propuesta Económica Actual

Propuesta Actual	
Total	
Valor Hoy	
3.600.000	
Cant.	Servicios
1	Entrenador de Gimnasio
1	Salvavidas
1	Coordinador de operaciones
8 / mes	Mantenimiento del agua de la piscina y operación de equipos
12 / mes	Clases grupales

Propuesta Económica Nueva



Propuesta Hebrón Deportes		Valores Agregados	
Total		Valor Actual + Incremento 13%	
4.068.000			
Cant.	Servicios		
1	Entrenador de Gimnasio	1	Mantenimiento preventivo de los equipos de piscina: 2 calderas
1	Salvavidas	2	Mantenimiento preventivo de los equipos del gimnasio: 4 bicicletas, 2 multifuerza, y 1 elíptica.
1	Coordinador de operaciones	3	Señalización de horarios y actividades de piscina, gimnasio y eventos especiales.
8 / mes	Mantenimiento del agua de la piscina y operación de equipos	4	Sistema de reservas exclusivo para el conjunto desde el sitio web de Hebrón Deportes.
12 / mes	Clases grupales	5	Diseño, implementación y evaluación de valoraciones de composición corporal y rutinas de entrenamiento para los usuarios del gimnasio.
		6	Clases especiales en el gimnasio: 2 horas por semana.
		7	Informes mensuales de gestión.
		8	Alcohol desinfectante y toallas reutilizables para el gimnasio.
		9	Material para desarrollo de clases grupales.
		10	Plan estratégico comercial para incrementar los ingresos extra del conjunto, generados por el club house.



El informe de interventoría de los proyectos de impermeabilización de fachada, cerramiento, plazoleta y mantenimiento de parqueaderos, lo presenta el ingeniero Jeisson García, informe que se envió a los correos electrónicos:

4.CORROBORACION LICITACION INICIAL

Por parte de la empresa CICLO PROYECTOS S.A.S que fue la contratada para realizar la interventoría se les exige a las empresas CODIARQUIN S.A.S y SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICES S.A.S realizar la corroboración de las dimensiones y cantidades que mencionaron en la licitación la administración, consejo y la empresa GPRO S.A.S para poder dar el aval de los contratos y así poder disminuir los sobre costos con los adicionales en obra.

Al realizar cuyas retomas de dimensiones y análisis de cantidades pudimos encontrar, falencias por parte de la licitación inicial la cual fue aprobada anteriormente por asamblea, y de la misma forma la aprobación de costos de las obras y contratos.

Este proceso nos llevó a revisar a fondo la proyección de la licitación y realizamos trabajos de campo donde se encontraron viabilidades para seguir con el proyecto sin adicionar sobre costos a la contratación, tales como:

Con CODIARQUIN S.A.S

- la existencia de una viga perimetral y cimientos en buen estado para soporte del cerramiento y así poder completar los 62M de cerramiento que no hacían falta en la licitación.
- se corroboraron las dimensiones de la fachada y hacían falta 810M2 en la licitación inicial y se pudieron realizar ya que al estudio y negociación posterior nos apoyó para hacer un reajuste de los valores del contrato.

Con SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICES S.A.S

- La plazoleta cuenta con área de 1.150M2 y según la licitación inicial nos habla de 981M2 los cuales nos representa una falencia de 169M2, donde con estudios previos sin salir de los parámetros de las actividades de la licitación pudimos llegar a un acuerdo y así poder seguir adelante con el contrato.

PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
 NIT. 900.134.259-0
 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
 Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



TORRES DE
 HAYUELOS

19 DE 41 ACTA 005

Estos procesos nos llevaron a ciertas demoras en tiempos de contratación y ejecución de las mismas.

Pero con el apoyo de la administración y concejo se pudieron llevar a cabo los contratos con una muy buena ejecución y con muy pocos adicionales.

5. DESCRIPCION Y LOCALIZACION DEL PROYECTO

El proyecto se encuentra localizado en Bogotá D.C, localidad Fontibón barrio Hayuelos (Cra 92 #17b-35 Conjunto Residencial Torre de Hayuelos).

ITEM		DESCRIPCION	UND	CANT.	VR UNIT.	VR UNIT.
1. Muros ladrillo.						
1.1		Suministro y aplicación de mortero fco compuesto por cemento, arena de puzos, con aditivos impermeabilizantes y estabilizadores para el conglomerado sobre la totalidad de las fachadas en mampostería con junta a la vista.	m2	3100	\$ 3.800	\$ 11.980.000
1.2		Suministro e instalación de presas o chapas de mampostería mas afectadas por meteorización o fractura sobre fachada que no puedan ser intervenida con el encostrado tratado con una lámina al mortero para mejorar durabilidad aplicando o flasher 20.	UND	150	\$ 12.500	\$ 1.875.000
1.3		lavado de fachada en ladrillo a la vista con bomba hidráulica a presión de 1400 psi (hidrolavadora) y freno baco acida para remover azufrados, hollín y sales de calcio.	m2	2100	\$ 3.900	\$ 8.241.075
1.4		suministro y aplicación de a 60 psi de hidrofugo esla transparente 10 años aplicada con spray. Aplicando dos capas o manos (200gr/m2).	m2	2100	\$ 7.200	\$ 15.120.000
					Subtotal	\$ 32.316.099
2. Pintura muros.						
2.1		lavado de muros con hidrolavadora y jabón neutro dejando la superficie limpia para su adecuada intervención de las murde de grániclast.	m2	5000	\$ 3.900	\$ 19.634.636
2.2		resane y aplanado de juntas en mampostería con mortero de cemento y arena de puzos.	GR	1	\$ 4.500.000	\$ 4.500.000
2.3		aplicación y aplicación a dos capas o manos de pintura acrílica impermeable para exteriores alca color f o koriza de pintura con sistema de aplicación manual rodillo.	M2	5000	\$ 11.500	\$ 58.486.749
					Subtotal	\$ 64.621.392
3. Limpieza marcos.						
3.1		limpieza exterior de la totalidad de los ventanales, entre fachadas y alacantos productos especiales para limpieza Thinner o desengrasante.	m2	2500,0	\$ 3.800	\$ 7.713.917
					Subtotal	\$ 7.713.917
4. Sellado de juntas marcos contra muro - sotto ventanería.						
4.1		suministro y aplicación de una a 50 psi de hidrofugo esla transparente 10 años sobre la totalidad de las ventanerías sobre fachada sellado con alacant solo zonas necesarias.	m2	5000	\$ 1.800	\$ 9.000.000
					Subtotal	\$ 9.000.000
					Costo directo FACHADAS	\$ 132.511.809
5. CERRAMIENTO						
5.1		Replanteo y limpieza de viga perimetral.	ml	202,00	\$ 4.500	\$ 909.000
5.2		Formulación de viga perimetral para instalar ladrillo, hidrofugante, realizado con concreto y microfibras para mejorar resistencia y activo para adherir concreto visto al nuevo.	ml	202,00	\$ 18.500	\$ 3.737.000
5.3		Columnas en concreto reforzado de 21 mpa.	m3	0,70	\$ 125.000	\$ 87.500
5.4		Aderezo de refuerzo longitudinal columnas 300.	ml	174,00	\$ 31.800	\$ 5.533.200
5.5		Columnas perimetral 500.	ml	104,00	\$ 50.500	\$ 5.252.000
5.6		Construcción de muro en pedrillo macizo de 24,5 x 12,5 x 5,5 cm tipo Santa Fe o similar, incluye mano de obra de 1:2 espesor promedio 0,51000 cm de altura.	ml	202,00	\$ 147.350	\$ 29.764.700
5.7		Construcción e instalación de reja de cerramiento con pantes principales de alambre de hierro 10mm - 1,00 mts de altura, con alacantado de 10 mm de espesor la reja actual cuerpos iguales a los existentes pintado en anticorrosivo y acabado esmalte.	ml	202,00	\$ 201.500	\$ 40.703.000
					Subtotal	\$ 85.893.400
					Costo directo CERRAMIENTO	\$ 85.893.400
					TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$ 218.405.209
					DESCUENTOS	\$ 4.398.104
					VALOR COSTO DIRECTO	\$ 214.007.105
					ADMINISTRACION	4% \$ 8.561.484
					IMPREVISTOS	3% \$ 6.421.113
					UTILIDAD	8% \$ 17.122.968
					SUB TOTAL SIN IVA	\$ 245.112.670
					IVA SOBRE UTILIDAD	\$ 3.203.304
					TOTAL CON IVA	\$ 248.315.974

SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICES S.A.S

PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
 NIT. 900.134.259-0
 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
 Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



**TORRES DE
HAYUELOS**

20 DE 41 ACTA 005

ALTERNATIVA C					
ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Retiro de adoquin existente	M2	1150	\$ 9 000,00	\$ 10 350 000,00
2	Reparacion estructural de sellado y curado de fisuras, dilataciones o agrietamientos en la extension de la placa	ML	180	\$ 14 000,00	\$ 2 520 000,00
3	manto asfaltico marca edil 3,5 mm con dos manos de eulsion.	M2	1150	\$ 45 000,00	\$ 51 750 000,00
4	Suministro e instalacion de mortero de desnivelecion punto cero hacia los fozos espesor de 5cm, con dilatacion en icopor.	M2	1150	\$ 64 000,00	\$ 73 600 000,00
5	Retiro de escombro o limpieza general.	M3	115	\$ 20 000,00	\$ 2 300 000,00
					\$ 140 520 000,00
VALOR EN LETRAS: CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES SEISCIENTOS SETENTA Y TRES MIL OCHENTA PESOS M/CTE.		ADMINISTRACION		3%	\$ 4 215 600,00
		IMPREVISTO		3%	\$ 4 215 600,00
		UTILIDAD		10%	\$ 14 052 000,00
		IVA SOBRE UTILIDAD		19%	\$ 2 669 880,00
		TOTAL			\$ 165 673 080,00

ITEM	DESCRIPCION	UN	CANTIDAD	LOR UNITAR	VALOR TOTAL
1	Aplicación de planiseal 68 de mapei dos manos.	M2	200	\$18.000,00	\$ 3.600.000,00
2	Pintura columnas.	UN	50	\$90.000,00	\$ 4.500.000,00
3	Demarcacion horizontal con pintura de trafico (e=10cm)	ML	550	\$ 6.000,00	\$ 3.300.000,00
4	Renivelacion de piso con mortero 1:3 en vias de circulacion vehicular de parqueadero (e=3cm)	M2	150	\$22.000,00	\$ 3.300.000,00
		SUB TOTAL			\$14.700.000,00
VALOR EN LETRAS: DIECISIETE MILLONES TRECIENTOS TREINTA Y UN MIL TRECIENTOS PESOS M/CTE.		ADMINISTRACION		3%	\$ 441.000,00
		IMPREVISTO		3%	\$ 441.000,00
		UTILIDAD		10%	\$ 1.470.000,00
		IVA SOBRE UTILIDAD		19%	\$ 279.300,00
		TOTAL			\$17.331.300,00

6. ESTADO INICIAL DE LA OBRA

El proyecto ubicado en Hayuelos el cual conserva 6 torres teniendo cada una de ellas 8 pisos, presentado problemas en la fachada de grietas (provocando humedad) daño del ladrillo, pintura deteriorada y siliconado. Cuenta con una amplia plazoleta y 2 sótanos prestándole un servicio a los residentes; el objetivo de la obra consiste en un mantenimiento de fachada, cambio de pieza de ladrillos, aplicación de silicona en marquetería y un cerramiento.



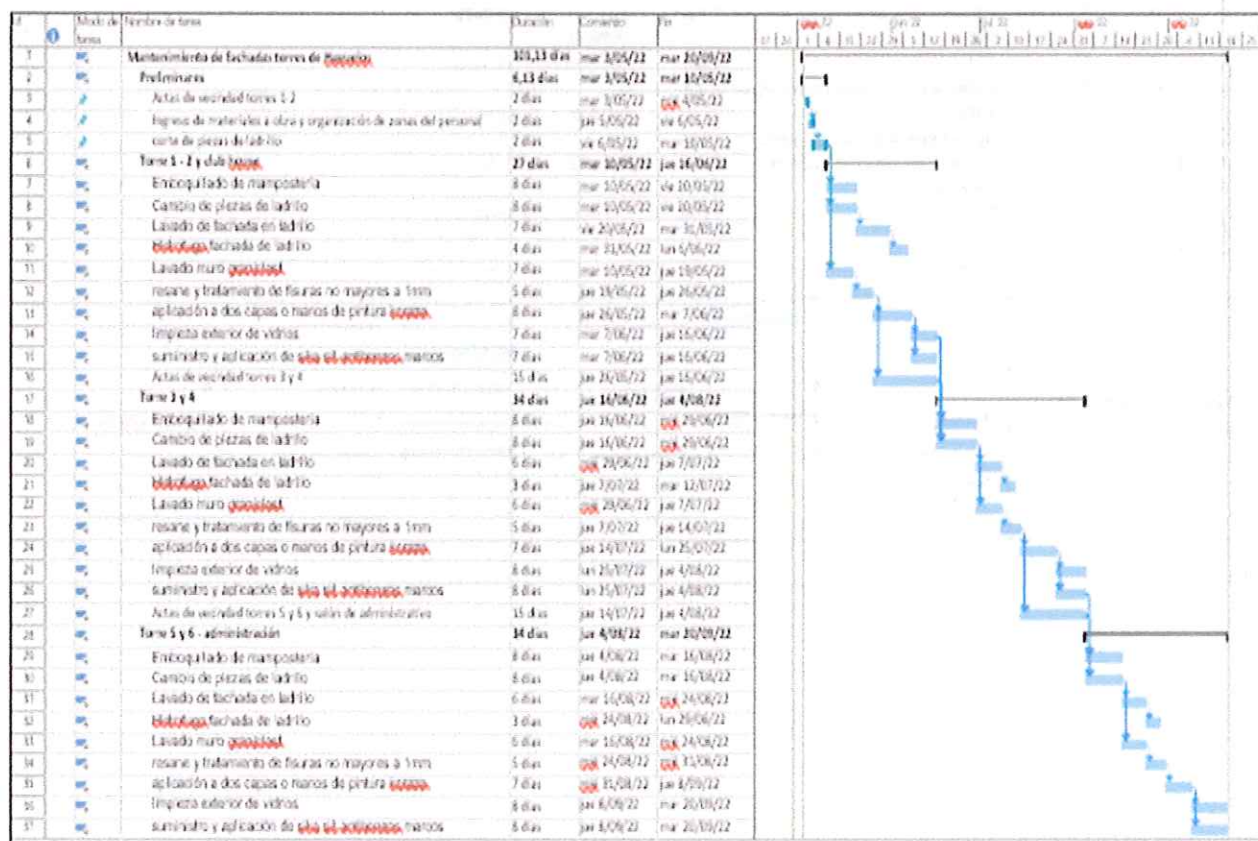
7. DESCRIPCION DEL AVANCE DE OBRA

CODIARQUIN S.A.S y SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICES S.A.S

Todas las actividades de obra contratadas, finalizadas y recibidas a conformidad.

8. PROGRAMACION DE OBRA

Codiarquin s.a.s

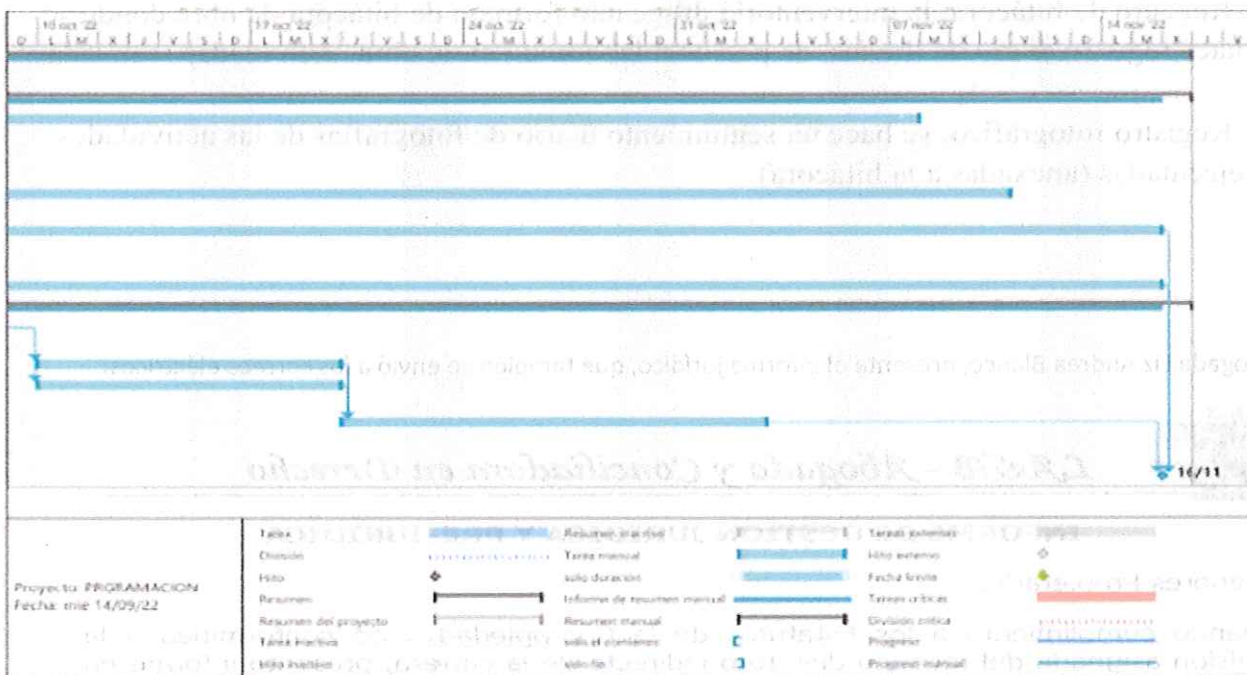
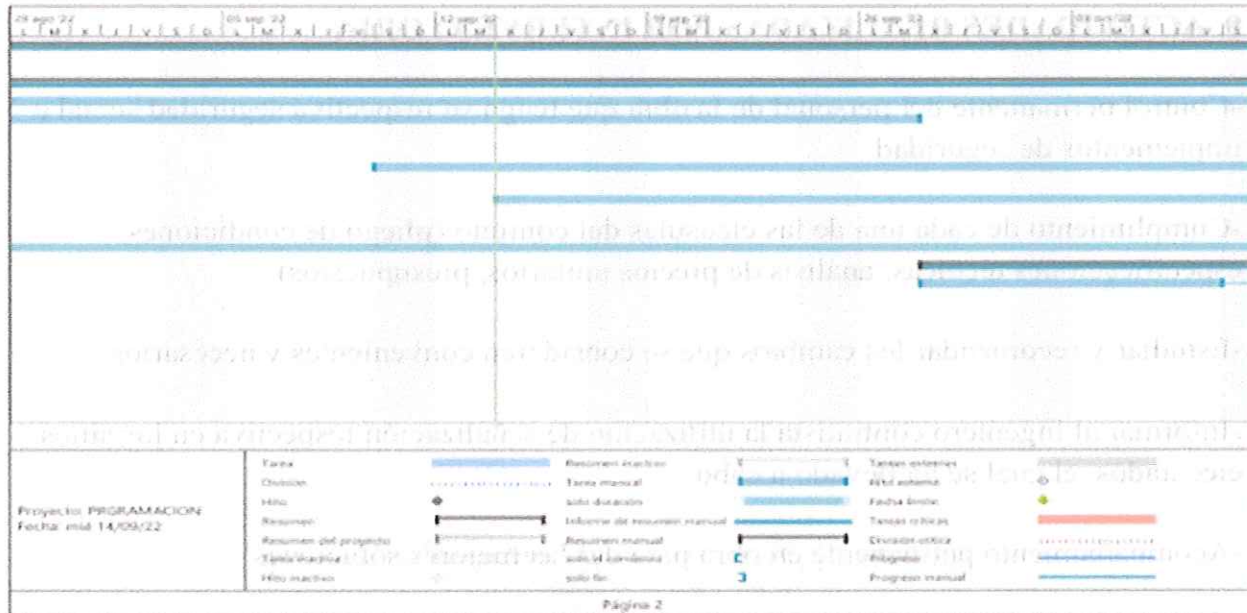




SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICES S.A.S

Id	Modo de tarea	Nombre de tarea	Duración	Comenzar	Fin	15 ago '22	22 ago '22
1		CONTRATO No 100822	67 días	mar 16/08/22	mié 16/11/22		
2		INICIO	0 días	mar 16/08/22	mar 16/08/22	16/08	
3		PLAZOLETA	67 días	mar 16/08/22	mié 16/11/22		
4		Retiro de adoquín existente	60 días	mar 16/08/22	lun 07/11/22		
5		Reparación estructural de sellado y cuarado de fisuras, dilataciones o agrietamientos en la extensión de la	30 días	mié 17/08/22	mar 27/09/22		
6		Instalación de manto asfáltico marca edil 3,5 mm con dos manos de	45 días	sáb 10/09/22	jue 10/11/22		
7		Suministro e instalación de concreto de desnivelación punto cero hacia los sifones espesor 5cm	45 días	mié 14/09/22	mar 15/11/22		
8		Retiro de escombros.	61 días	mar 23/08/22	mar 15/11/22		
9		SOTANOS	36 días	mié 28/09/22	mié 16/11/22		
10		Aplicación de planiseal 68 de mapei dos manos.	8 días	mié 28/09/22	vie 07/10/22		
11		Pintura para columnas.	8 días	lun 10/10/22	mié 19/10/22		
12		Demarcación horizontal con pintura de tráfico	8 días	lun 10/10/22	mié 19/10/22		
13		Re revelación de pisos con mortero 1:3 en vías de circulación vehicular de parqueaderos.	10 días	jue 20/10/22	mié 02/11/22		
14		FIN	0 días	mié 16/11/22	mié 16/11/22		

Proyecto: PROGRAMACION Fecha: mié 14/09/22	Tarea	Resumen inactivo	Tareas externas
	División	Tarea manual	Hito externo
	Hito	solo duración	Fecha límite
	Resumen	Informe de resumen manual	Tareas críticas
	Resumen del proyecto	Resumen manual	División crítica
	Tarea inactiva	solo el comienzo	Progreso
	Hito inactivo	solo fin	Progreso manual





9. ACTIVIDADES REALIZADAS POR INTERVENTORIA

- Control permanente del personal de la obra que tenga su respectiva seguridad social e implementos de seguridad
- Cumplimiento de cada una de las cláusulas del contrato (pliego de condiciones, especificaciones técnicas, análisis de precios unitarios, presupuestos)
- Estudiar y recomendar los cambios que se consideren convenientes y necesarios
- Informar al ingeniero contratista la utilización de señalización respectiva en los sitios ejecutados, el cual se ha llevado a cabo
- Acompañamiento permanente en obra para dar las mejores soluciones
- Registro de bitácora; la interventoría diligencio formato de bitácora de obra donde se hace registro diario de lluvias, de personal laborando en la obra, actividades realizadas.
- Registro fotográfico: se hace un seguimiento diario de fotografías de las actividades ejecutadas (anexadas a la bitácora).

La abogada Liz Andrea Blanco, presenta el informe jurídico, que también se envió a los correos electrónicos:



LAELB - Abogada y Conciliadora en Derecho

INFORME DE GESTION JURIDICA Y PRE-JURIDICA

Señores Propietarios,

Dando cumplimiento a los Estatutos de la Copropiedad y de conformidad a la misión asignada del recaudo directo o indirecto de la cartera, presento informe en donde se evidencian las actividades más importantes ejecutadas durante el año 2022 en compañía del equipo de Administración y Consejo de Administración en los siguientes términos:

- Se requirieron todos los inmuebles con obligaciones superiores a \$500.000, con el fin de hacer circularización e invitar a los propietarios a plantear fórmulas de arreglo favorables para la copropiedad.



o Etapa jurídica y estado

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS ETAPA I P.H.			
Apto	Capital	Intereses	RECIBIDO
TORRE / INTERIOR / BLOQUE 2			
608	\$ 11.440.400	\$ 5.553.114	Pago Total con amnistía aprobada
TORRE / INTERIOR / BLOQUE 3			
804	\$ 10.667.600	\$ 6.806.911	Demanda activa, embargo de inmueble

o Etapa pre – jurídica y estado

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS ETAPA I P.H.			
Apto	Deuda Requerida	Deuda Cierre	ESTADO
TORRE / INTERIOR / BLOQUE 2			
703	\$ 3.928.298	\$ 4.229.082	Acuerdo de pago, incumplido
TORRE / INTERIOR / BLOQUE 4			
501	\$ 3.411.605	\$ 4.522.486	Acuerdo de pago, incumplido
TORRE / INTERIOR / BLOQUE 5			
301	\$ 3.831.035	\$ 3.501.542	Acuerdo de Pago Cumple parcialmente
TORRE / INTERIOR / BLOQUE 6			
201	\$ 7.059.905	\$ 4.067.286	Acuerdo de Pago Cumple

Cabe resaltar y sea este el momento para agradecer a quienes durante el año 2022 mantuvieron sus acuerdos de pago y cumplieron con las obligaciones adquiridas a favor de la copropiedad.

6.1 INQUIETUDES O CONSIDERACIONES A LOS INFORMES

Una vez terminada la presentación de los informes, presentan las siguientes inquietudes o consideraciones:

➤ Del informe de administración:

- La señora Rosalba Zuluaga, 1-103. Pregunta si ya se cuenta con todos los manuales del SGSST y en que porcentaje de cumplimiento se encuentra el conjunto. La administradora contesta que en noviembre del año pasado se firmó contrato para el mantenimiento del SGSST con la empresa She Corp y se cuenta con todos los manuales pertinentes, este año se debe conformar los comités para brindar la capacitación que



corresponde y así poder reaccionar ante emergencias como terremotos, la participación de la comunidad es fundamental para evitar pérdidas humanas. A los correos electrónicos se envió el informe del SGSST.

- El señor Hernán Vázquez, 2-804. Considera que el arreglo de las terrazas no fue efectivo, ya que tienen problemas de filtración de agua por las cubiertas y fueron doce millones que se pagaron, otro aspecto que decisión se va a tomar con los gastos del club house que son 80 millones cuando son pocos los usuarios, las puertas vehiculares permanecen dañadas y se tiene un vigilante para la apertura de está, donde está el mantenimiento con el fin de que las puertas presten buen servicio. La administradora aclara que el punto del costo del club house es de presupuesto, con el tema del mantenimiento de la terraza de las torres 1 y 2, este fue aprobado en el presupuesto del año pasado y se ejecutó en octubre, recuerden que la impermeabilización total de esta terrazas se realizó hace 3 o 4 años y lo que se ejecutó en el 2022 fue mantenimiento. El año pasado no se pudo realizar el mantenimiento a todos los equipos como se tenía presupuestado, debido a que para dar cumplimiento a los contratos de obras con las empresas Codiarquin y Suar, se tomó de la cuota ordinaria ya que se tiene cartera por el concepto de la cuota extraordinaria, por ejemplo no se realizó el mantenimiento a la planta eléctrica y a las puertas vehiculares se le realizó el arreglo en el momento en que se dañaban. El interventor también aclara que cuando se realizó las actas de vecindad para el mantenimiento de las terrazas, el apartamento del señor informó que no autorizaba realizar ningún trabajo de terraza encima de su apartamento, es más, ni si quiera dejo realizar el acta.
- La señora Alba Luz Gómez, 1-704. Dice que es la dueña del depósito 95, el cual sigue presentando filtraciones, se supone que con el trabajo realizado en la plazoleta se solucionaba esta situación. El ingeniero Jelsson García, interventor, responde que esta afectación al depósito se revisó y se realizó pruebas de estancamiento de agua en las materas y plazoletas donde no se evidenció filtraciones, sin embargo, mirando los planos en esa sitio pasa tubería que corresponde a los apartamentos que están ubicados en la parte superior del depósito y la matera, por lo tanto se debe romper para encontrar el daño y repararlo, es de aclarar que este trabajo no tiene que ver con el trabajo de plazoleta es un adicional.
- El señor Víctor Lara, 1-203. Considera que el informe de gestión presentado por la administradora, es una lista de tareas realizadas para mitigar los problemas que tiene el conjunto, pero presentan un proyecto de remodelación de la recepción que es embellecimiento y más que se cuenta con cartera por la cuota extraordinaria, no se evidencia estrategia para su recuperación, esto no tiene coherencia, primero deben solucionar los problemas graves como el mantenimiento de la planta eléctrica, en el presupuesto no se proyectan mantenimientos, también considera que el revisor fiscal debe manifestar en su informe porque no se tiene contrato de mantenimiento de la planta eléctrica.

La administradora informa que durante un año y medio que está administrando el conjunto, se modernizaron dos ascensores, se arregló la piscina y se puso en funcionamiento que llevaba más de un año cerrada, se impermeabilizó y pintó la fachada, se arregló el cerramiento perimetral, se cambió la plazoleta de adoquín a concreto, se realizó el mantenimiento de los parqueaderos y se cambió la cerca electica, si todo este trabajo realizado en compañía con el consejo de administración, no es suficiente y no es gestión administrativa, pues pueden convocar para el cargo de administrador, se ha trabajado en equipo con el consejo pero si ustedes no valoran lo que se realiza, pueden tomar decisiones.

- El señor Javier Rodríguez, 2-806. Considera que se debe evaluar la cartera que se tiene y que afecta las finanzas del conjunto antes de poner en consideración un proyecto que implica otra cuota extraordinaria,



primero hay que arreglar las goteras y tomar las reclamaciones de los propietarios. El presidente de la asamblea aclara que el proyecto de remodelación de la recepción como su nombre lo indica es un proyecto y es la asamblea quien decide si se realiza o no, además revisando los informes que enviaron a los correos se ve que la cartera ha disminuido considerablemente por lo tanto la gestión de cartera se ve reflejada.

➤ Del informe del club house:

- El señor Víctor Lara, 1-203. Pregunta al coordinador del club house, que estrategias presenta para que se incrementen los ingresos por el uso del club house, ya que los gastos son aproximadamente de 70 millones. Nicolás Bonilla, coordinador del club house, contesta que, si se puede incrementar los ingresos para la administración, una de las estrategias es promocionar la escuela de natación en los conjuntos aledaños, ya que en la zona aledaña a Torres de Hayuelos no hay conjuntos con piscina, así se podrían obtener de ingresos de un millón mensual.
- La señora Paola Camargo, 4-104. Los ingresos por invitados al club house, son 100% para la administración? ¿En la presentación se plantea adquirir una caminadora y una elíptica, en el gimnasio hay espacio para estas máquinas? Al cambiar el contrato del coordinador del club house de persona natural a persona jurídica, no se ve reflejado que disminuya el costo, sería evaluar costo beneficio. El coordinador del club house, responde, que el ingreso por visitante si ingresa en su totalidad a la administración, la escuela de natación un 70% ya que hay que pagar a los instructores, en el gimnasio si se cuenta el espacio para las máquinas que se propone adquirir y con el tema de cambiar a persona jurídica pues uno de los valores agregados es el mantenimiento preventivo de los equipos del gimnasio.
- El señor Edwin Zarate, 2-408. Considera que los ingresos que se obtienen por el uso del club house sean invertidos para el mantenimiento del club house y que las reservas para utilizarlo sean solamente en la página web del conjunto. El coordinador del club house, aclara que las reservas se realizan en la página web del conjunto y de su empresa, pero no hay problema si se utiliza solamente la página del conjunto.
- Un asambleísta que no dice su nombre, pregunta que si en la parte fiscal se ve afectado el conjunto al cobrar el uso del club house a personas que no viven en el conjunto, son externos. El coordinador del club house, responde que en otros conjuntos también se cobra por el uso a los invitados. La abogada aclara que no son externos en el sentido que son invitados de los residentes.

➤ Del informe de interventoría:

- 4-101. Pregunta si para la ficha técnica en el proceso de pintura se contó con el hecho del amarre de dos pinturas la antigua y la nueva, ya que se pintó encima de la existente y esto como afecta en la calidad del trabajo. El interventor responde que la ficha técnica la realizó la empresa Gipro, fue la que se divulgó, se licitó y se presentó en la asamblea, fue aprobada por la asamblea, eso fue lo que se contrató y se ejecutó, efectivamente si pintó sobre el color existente, pero antes se lavó la fachada, se raspó, se trataron las fisuras, cambio de ladrillos.
- La señora Adriana Vargas, 5-302. Dice que es propietaria del parqueadero No.16 que está ubicado en la plazoleta, para el conocimiento de los presentes, estos garajes no cumplen con la norma por la medida que es inferior a la establecida, como arquitecta y por su trabajo de realizar avalúos, cuando los parqueaderos



no cumplen con la media, los bancos no brindan créditos porque no se cumple con la norma, por eso solicitó los planos y también que le entregaran el parqueadero después de finalizar la obra de plazoleta, es claro que los parqueaderos son de área común pero de uso exclusivo, por lo tanto se debió entregar informe o hacer entrega a los propietarios de sus garajes.

El interventor contesta, que revisando los planos se encuentra con dos parqueaderos de visitantes y en la actualidad son 3, además las medidas de los parqueaderos de la plazoleta son los mismos que entregó la constructora en su momento, por algo no tienen escritura y está como anotación en las escrituras de los apartamentos, esta situación se le informó a la señora Adriana Vargas y se le citó para aclarar nuevamente con el consejo, la abogada, la administración y él como interventor de la obra, pero la señora Adriana no asistió a la reunión; como interventor no podía ser irresponsable de quitar o disminuir un parqueadero para que el parqueadero No.16 cumpliera con la norma, lo que se realizó es respetar la medida que se tenía con la que se recibió antes de iniciar la obra de plazoleta.

➤ Del Informe jurídico:

- El señor Víctor Lara, 1-203. Considera que se debe contar con herramientas para negociar la cartera como son los temas de los intereses de mora. La abogada aclara que reglamento se tiene que la única que puede condonar intereses de mora es la asamblea, por eso los acuerdos de pagos se tiene con congelamiento de intereses, pero no condonación así pague la totalidad de la deuda en una sola cuota, al igual que el año pasado se aprobó por asamblea la condonación con el cumplimiento de unas condiciones de fecha y pago total de la deuda.
- El señor Víctor Lara, 1-203. Considera que la tasa de intereses moratoria se podría bajar a lo que la norma dice, así la cartera disminuiría y las personas que están en mora podrían pagar más fácil. La abogada responde que la norma dice que los intereses se cobraran la una y media vez, hay propiedades que toman decisiones de cobrar menor valor, pero se debe cambiar el reglamento, para esto se debe convocar asamblea extraordinaria aprobar la modificación, realizar el cambio en las escrituras, todo esto implica costo y tiempo.
- Un asambleísta dice que la administración es quien toma las decisiones y no el consejo. La abogada aclara que el consejo es una extensión de la asamblea, son las personas que nombra la asamblea para que los represente en las tomas de decisiones, por eso las decisiones las toma el consejo de ahí su responsabilidad como consejero y se responden hasta por omisión.
- El señor Edwin Zarate, 2-408. Considera que al final de la asamblea se evalué la amnistía tal como se hizo el año pasado.
- La señora Margy Vargas, 5-102. Considera que no se puede entregar paz y salvo al inmueble que más debe, además la asamblea debe ser clara en las condiciones de las amnistías y no dejar espacios abiertos, para que el consejo y la administración puedan tomar decisiones.



7. INFORME DEL REVISOR FISCAL

El señor James Ramírez, revisor fiscal, presenta el informe de revisoría que fue compartido a los correos de los propietarios, el cual presenta excusas por un error de digitación en el valor del fondo de imprevisos:

INFORME Y DICTAMEN REVISORIA FISCAL 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE
 HAYUELOS

COMPORTAMIENTO CARTERA 2022

AÑO 2022		
MES	ADMINISTRACIÓN	%
ENERO	\$ 49.662.807	84%
FEBRERO	\$ 48.602.933	82%
MARZO	\$ 45.330.533	76%
ABRIL	\$ 34.340.123	58%
MAYO	\$ 35.333.339	59%
JUNIO	\$ 35.415.173	59%
JULIO	\$ 34.760.273	58%
AGOSTO	\$ 34.719.735	58%
SEPTIEMBRE	\$ 37.330.265	63%
OCTUBRE	\$ 40.635.583	68%
NOVIEMBRE	\$ 42.049.817	70%
DICIEMBRE	\$ 38.771.824	65%

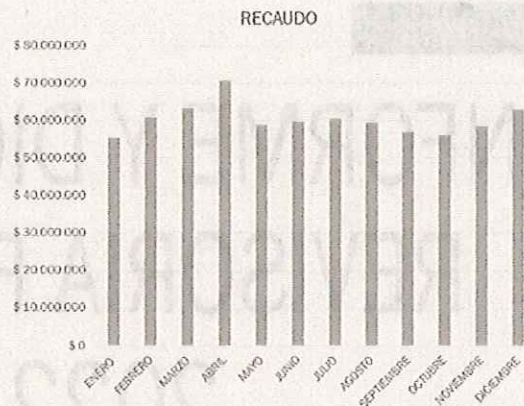


VALOR FACTURADO MENSUAL		\$ 59.708.000
TOTAL FACTURADO 2022		\$ 716.472.000
% POR RECAUDAR AL CIERRE 2022		5%



COMPARATIVO RECAUDO CUOTAS ADMON

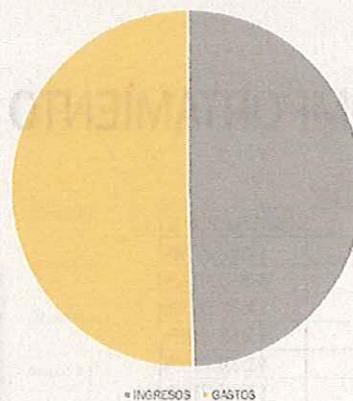
MES	RECAUDO	%
ENERO	\$ 55.438.100	93%
FEBRERO	\$ 60.765.874	102%
MARZO	\$ 63.278.400	106%
ABRIL	\$ 70.693.410	118%
MAYO	\$ 58.712.784	98%
JUNIO	\$ 59.624.166	100%
JULIO	\$ 60.670.900	102%
AGOSTO	\$ 59.476.538	100%
SEPTIEMBRE	\$ 57.095.470	96%
OCTUBRE	\$ 56.200.682	94%
NOVIEMBRE	\$ 58.491.766	98%
DICIEMBRE	\$ 62.983.993	106%
VALOR FACTURADO MENSUAL	\$ 59.700.000	



INGRESOS VS GASTOS AÑO 2022

INGRESOS	\$ 740.918.831
GASTOS	\$ 756.814.632
PERDIDA	-\$ 15.895.802

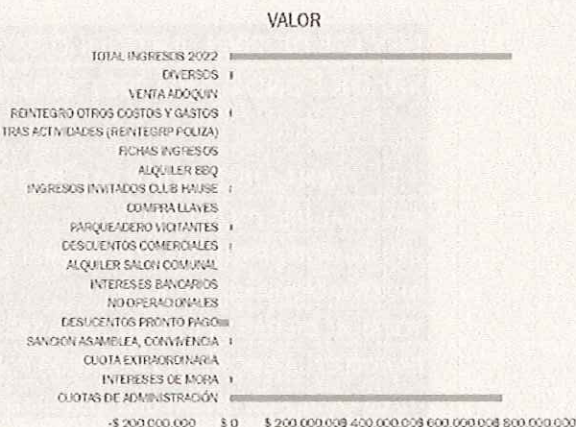
INGRESOS VS GASTOS AÑO 2022





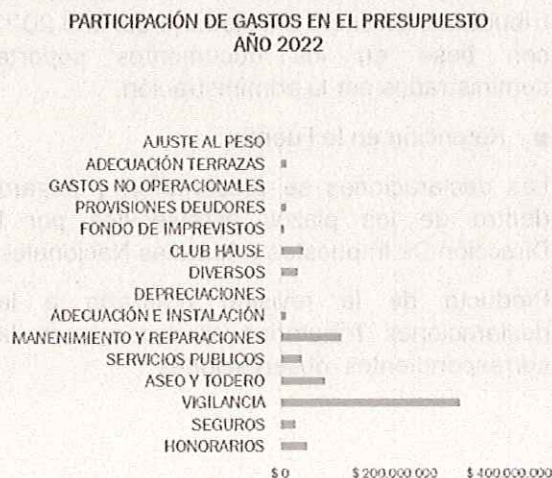
DISTRIBUCION INGRESOS 2022

CONCEPTO	VALOR
TOTAL INGRESOS OPERATIVOS	
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 716.472.000
INTERESES DE MORA	\$ 8.868.218
CUOTA EXTRAORDINARIA	\$ 0
SANCION ASAMBLEA, CONVIVENCIA	\$ 5.438.800
DESUCENTOS PRONTO PAGO	-\$ 27.564.305
NO OPERACIONALES	
INTERESES BANCARIOS	\$ 18.802
ALQUILER SALON COMUNAL	\$ 2.100.000
DESCUENTOS COMERCIALES	\$ 3.603.893
PARQUEADERO VICITANTES	\$ 7.804.976
COMPRA LLAVES	\$ 184.000
INGRESOS INVITADOS CLUB HAUSE	\$ 3.524.200
ALQUILER BBQ	\$ 900.000
FICHAS INGRESOS	\$ 194.000
OTRAS ACTIVIDADES (REINTEGRP POLIZA)	\$ 688.990
REINTEGRO OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 6.176.393
VENTA ADOQUIN	\$ 1.808.000
DIVERSOS	\$ 10.704.863
TOTAL INGRESOS 2022	\$ 740.918.831



DISTRIBUCION DE GASTOS 2022

CONCEPTO	VALOR
HONORARIOS	\$ 47.786.560
SEGUROS	\$ 27.282.117
VIGILANCIA	\$ 314.273.126
ASEO Y TODERO	\$ 78.841.679
SERVICIOS PUBLICOS	\$ 38.742.220
MANENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 107.820.706
ADECUACIÓN E INSTALACIÓN	\$ 11.146.442
DEPRECIACIONES	\$ 0
DIVERSOS	\$ 29.720.153
CLUB HAUSE	\$ 41.751.000
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 7.016.119
PROVISIONES DEUDORES	\$ 10.394.011
GASTOS NO OPERACIONALES	
ADECUACIÓN TERRAZAS	\$ 12.000.000
AJUSTE AL PESO	\$ 8.719
TOTAL GASTOS 2022	\$ 726.782.852



El total de los gastos para la vigencia 2022 por valor de \$726.782.852, comparados con los valores proporcionados en la gráfica del círculo por valor de \$756.814.632, presenta una diferencia de \$30.031.780.



FONDO DE IMPREVISTOS

LEY 675 DE 2001, ARTÍCULO 35	
VALOR FONDO AÑO 2021: (\$62.472.316,02.)	
ANÁLISIS CUENTAS PATRIMONIO FONDO DE IMPREVISTOS	
SALDO AL INICION DEL PERIODO	62.472.316,02
UTILIZACION APROBADA POR ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	-31.000.000,00
APROPIACION AÑO FISCAL 2022	7.016.119,00
TOTAL AL CIERRE DEL PERIODO FISCAL 2022	38.488.435,02
BANCO CAJA SOCIAL CTA AHORROS FONDE DE IMPREVISTOS	38.652.094,55
DIFERENCIA POR INTERESES GENERADOS	-163.659,53

ACTIVIDADES DE CUMPLIMIENTO

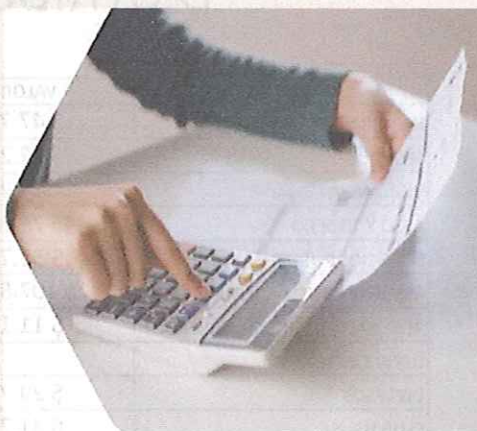
REVISION DECLARACIONES TRIBUTARIAS

Se realizó la validación de las declaraciones tributarias de enero a diciembre del año 2022, con base en los documentos soportes suministrados por la administración.

■ Retención en la Fuente,

Las declaraciones se presentaron y pagaron dentro de los plazos establecidos por la Dirección De Impuestos y Aduanas Nacionales.

Producto de la revisión realizada a las declaraciones Tributarias se presentaron las correspondientes observaciones.





SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO



ACTIVIDADES:

- ☐ Durante la vigencia 2022, se continuo con el proceso de implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- ☐ Se recomienda seguir con la implementación de los estándares que la copropiedad debe cumplir.

POLÍTICA PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES



IMPLEMENTACIÓN

- La copropiedad cuenta con el manual de políticas de protección y tratamiento de datos personales, acorde a la Ley 1581 de 2012.
- Se solicita colaboración a los residentes en el sentido de entregar a la administración los datos actualizados.

34 DE 41 ACTA 005

[illegible]



LIBROS DE ACTAS

Actas Asambleas Generales:

- Libro actualizado
- Última acta registrada Asamblea General Ordinaria 03 de abril de 2022.

Actas Consejo Administración:

- Libro se encuentra actualizado.
- Elaboradas durante la vigencia 2022: se elaboraron 20 actas,
- Las actas se encuentran firmadas,

LIBROS OFICIALES DE CONTABILIDAD

Libro Diario:

- Impreso hasta el mes de noviembre de 2022.
- Último folio impreso No. 643.

Libro Mayor y Balances:

- Impreso hasta el mes de noviembre de 2022.
- Último folio impreso No. 271.



RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO

Legales:

- Dar continuidad a la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo. (SG-SST).
- Realizar la solicitud de certificaciones de los sistemas Ingreso Vehiculares y peatonal (Puertas).

Cobro de cartera morosa.

Se recomienda continuar la gestión administrativa contundente en cuanto al cobro de cartera morosa, teniendo en cuenta que para el mes de diciembre de 2022, la cuantía de la cartera equivale a la suma \$38.771.824.00, lo que representa 64,93% del valor facturado en un mes por concepto de cuotas de administración.

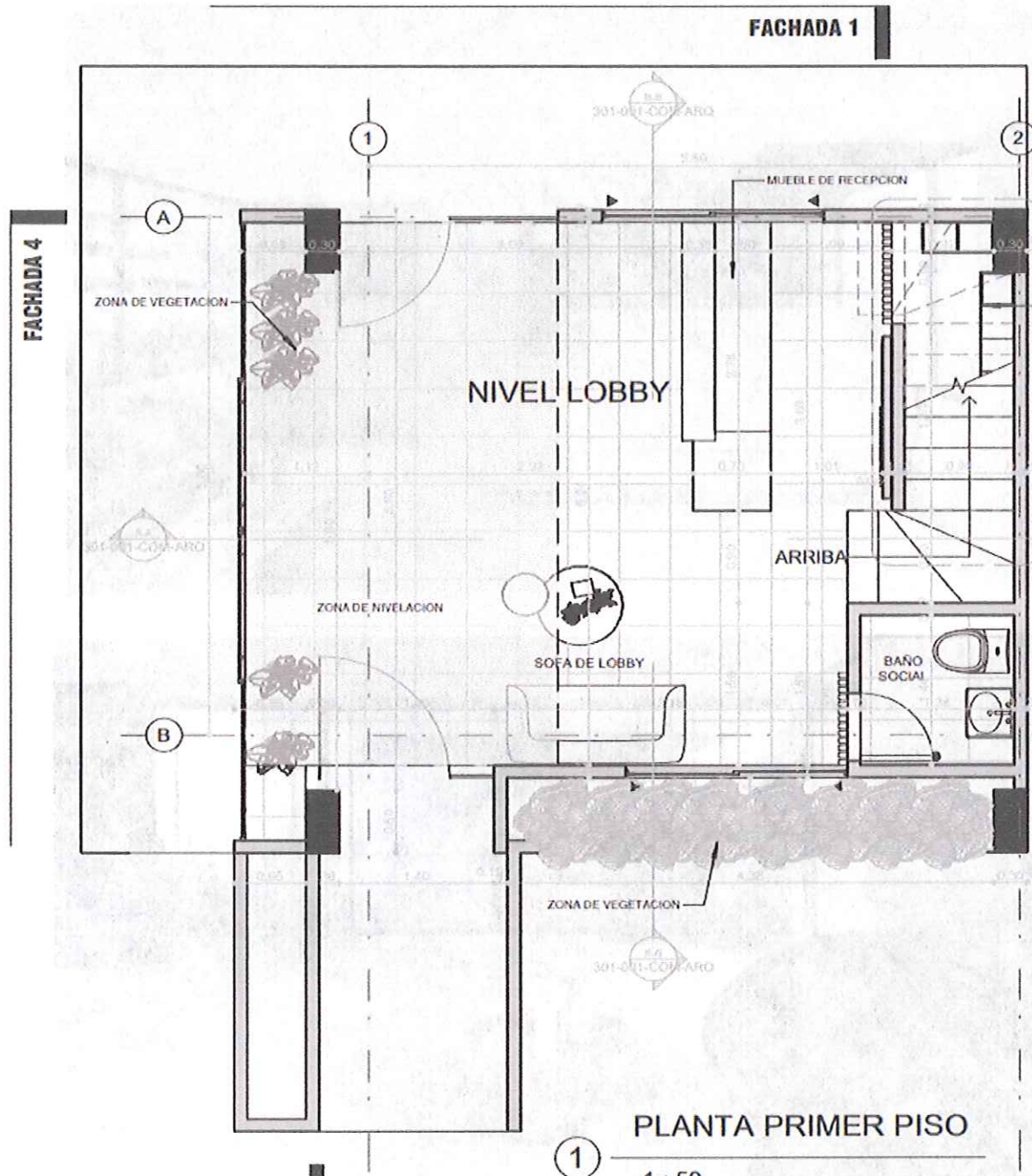
7.1 INQUIETUDES O CONSIDERACIONES AL INFORME DEL REVISOR FISCAL

Una vez terminada la presentación del informe del revisor fiscal, se presentan las siguientes inquietudes:

- El señor Tiberio Torres, 1-501. Pregunta si la contabilidad se está implementando las normas Nif. El revisor fiscal responde que sí están implementadas y se está dando cumplimiento a las normas.

8. PRESENTACION PROYECTO REMODELACION DE LA RECEPCION Y APROBACION DE CUOTA EXTRAORDINARIA

El ingeniero Miguel Bello, presenta la propuesta de remodelación de la recepción, que fue enviado a los correos electrónicos, los planos y renders son:



PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
NIT. 900.134.259-0
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



TORRES DE
HAYUELOS

38 DE 41 ACTA 005

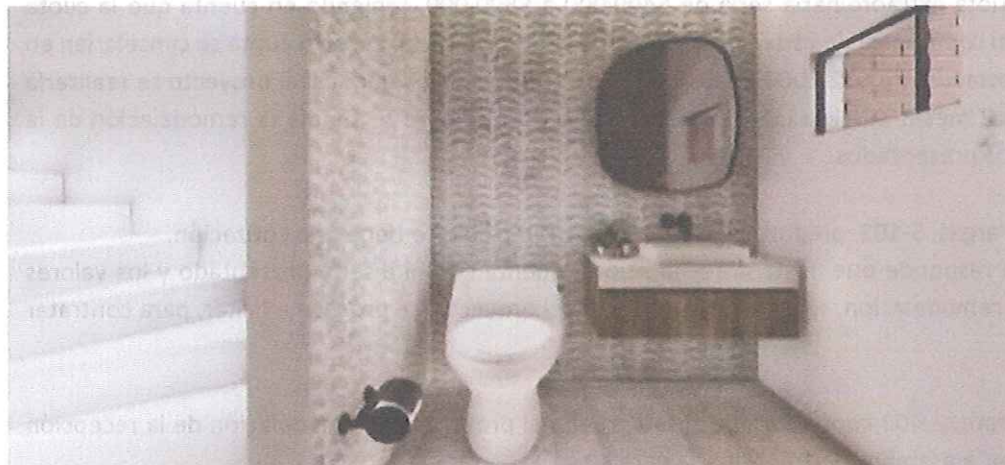


PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
 NIT. 900.134.259-0
 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
 Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



**TORRES DE
 HAYUELOS**

39 DE 41 ACTA 005



Una vez terminada la presentación de los planos y renders, la administradora expone la financiación de este proyecto que sería con cuota extraordinaria:

PROYECTO DE REMODELACION DE LA RECEPCION				
VALOR DEL PROYECTO	\$ 78.978.246			
INTERVENTORIA 10%	\$ 7.897.825			
IMPREVISTOS 15%	\$ 11.846.737			
TOTAL	\$ 98.722.808			

El valor promedio de la cuota extraordinaria sería de \$400.000 a \$500.000, teniendo en cuenta que la cuota extraordinaria depende del coeficiente de cada inmueble como lo determina la ley, esta cuota se cancelarían en 3 valores mensuales de promedio de \$120.000 en los meses de abril, mayo y junio; así el proyecto se realizaría en el mes de julio y toma 2 meses su ejecución, es decir, que en septiembre se tendría la remodelación de la recepción según los diseños presentados.

- La señora Margy Vargas, 5-102, pregunta si para este proyecto solo se tiene una cotización.
La administradora responde que hasta la fecha solo se cuenta con el diseño presentado y los valores estimados para la remodelación, si la asamblea aprueba el proyecto, se procede a licitar, para contratar y ejecutar la obra.
- El señor Edwin Zarate, 2-402, considera que si se aprueba el proyecto de remodelación de la recepción se debería convocar a asamblea extraordinaria para elegir al contratista.
La administradora aclara que es decisión de la asamblea quien escoge al contratista, si el consejo o la asamblea.
- La señora Gabriela Reyes, 2-108, opina que antes de aprobar otra cuota extraordinaria, primero se debe recuperar la cartera que se tiene de la cuota extraordinaria que se aprobó el año pasado, esto afecta la cartera y también el presupuesto ya que como informan se tomó recursos del recaudo ordinario para cumplir con los contratos que se debían cancelar con la cuota extraordinaria.

El presidente de la asamblea, aclara que se debe tomar decisión sobre el proyecto presentado, si no está de acuerdo pues no vote y los que están de acuerdo pues votan, es algo sencillo y claro.

Se realiza la votación y se obtiene el siguiente resultado:

Por el SI	90 Unidades	39,37% de coeficientes
-----------	-------------	------------------------

Por lo anterior, NO queda aprobado el proyecto de remodelación de la recepción.

9. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2022.

La señora Adriana Yarpaz, contadora, informa que está prestando los servicios como contadora del conjunto a partir de abril del 2022, también que los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre del 2022 fueron enviados a los correos de los propietarios para su respectiva revisión y se dio espacio para atender las inquietudes de los mismos, de lo cual no se presentó ninguna aclaración o inquietud. Se presentan los Estados Financieros y las notas financieras:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA





ACTIVO



ACTIVO	REVELACION	2022	2021	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	132.479.152	182.994.094	-50.514.942	-28%
Cuentas por cobrar	6	51.307.332	35.632.203	15.675.129	44%
Artículos y Avances		-	9.881.342	-9.881.342	-100%
Deudores Varios	7	-	2.700.400	-2.700.400	-100%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		183.786.484	231.208.039	-47.421.555	-21%
TOTAL ACTIVO		183.786.484	231.208.039	-47.421.555	-21%

Efectivo y Equivalentes de Efectivo

- El saldo de efectivo y equivalente de efectivo a diciembre 31 comprende:

	2022	2021
Efectivo Disponible		
Caja General	5-1 101.000	124.000
Caja Menor	5-2 600.000	600.000
Caja Social Cuenta Corriente	5-3 93.126.058	119.790.817
Caja Social Cuenta Ahorros	5-4 38.652.094	62.479.277
TOTAL DISPONIBLE	132.479.152	182.994.094

Cuentas por Cobrar

	2022	2021
Administración (ver anexo 1)	38.771.824	45.694.907
Costos cobro Jurídico	1.054.263	1.148.526
Sanciones inasistencia asambleas y convivencia	1.193.400	107.900
Intereses de mora	11.812.352	14.678.692
Cuota extraordinaria 2022	6-1 23.488.980	0
Consignaciones por identificar	6-2 -2.988.565	-11.319.130
Deterioro de cartera	6-3 -22.024.922	-14.678.692
TOTAL CUENTAS POR COBRAR COPROPIETARIOS	51.307.332	35.632.203

PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
 NIT. 900.134.259-0
 CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
 Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



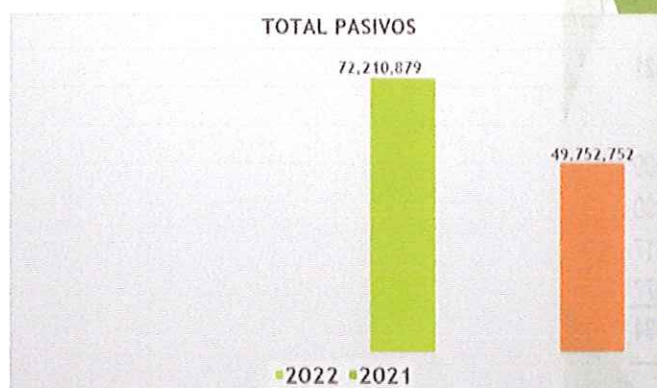
TORRES DE
 HAYUELOS

42 DE 41 ACTA 005

Cuota Extraordinaria proyectos año 2022

VALOR FACTURADO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2022	407.280.503
RECURSOS DISPONIBLES PROYECTOS CUOTA EXTRAORDINARIA	
TRANSLADO EXCEDENTES DE UTILIDADES	30.000.000
AFECTACION FONDO DE IMPREVISTOS APROBADO POR LA ASAMBLEA	31.000.000
VALOR RECAUDADO CUOTA EXTRAORDINARIA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	383.771.523
TOTAL RECURSOS DISPONIBLES	444.771.523
PAGOS A CONTRATISTAS OBRAS CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2022	
CODIAROLIN (Mantenimiento de fachadas)	251.031.814
SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICIOS SAS. (Impermeabilización plazaola, mantenimiento adoquín)	198.406.836
CICLO PROYECTOS (Interventoría)	30.729.557
ANILLO DE SEGURIDAD (pago refuerzo durante las obras)	6.624.841
TOTAL EJECUCION Y PAGOS DE CONTRATOS	486.793.048
SALDO PENDIENTE POR CANCELAR CORRESPONDIENTE A RETE GARANTIA A SUAR INTERNATIONAL MULTISERVICIOS SAS.	19.392.306
SALDO PENDIENTE DE RECAUDAR AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	23.488.980

PASIVO

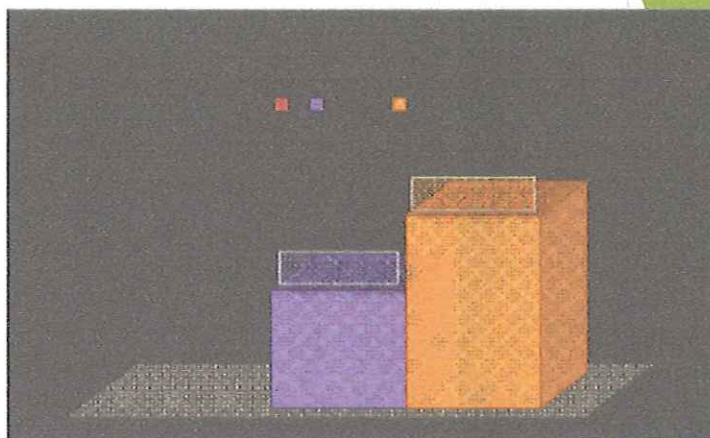


PASIVO	REVELACION	2022	2021	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por Pagar	8	20.790.155	6.484.382	14.305.773	221%
Retención en la Fuente Por Pagar	9	914.192	518.972	395.220	76%
Ingresos Recibidos Por Anticipado	10	6.624.264	7.077.694	-453.430	-6%
Otros pasivos	11	43.882.268	35.671.704	8.210.564	23%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		72.210.879	49.752.752	22.458.127	45%
TOTAL PASIVO		72.210.879	49.752.752	22.458.127	45%

11-OTROS PASIVOS

		2022	2021
Fondo año 2022 mantenimiento de terrazas	11-1	11.290.720	0
Modernización ascensores	11-2	6.355.549	35.671.704
Fondo de seguridad	11-3	26.236.000	0
TOTAL OTROS PASIVOS		43.882.269	35.671.704

PATRIMONIO



	REVELACION	2022	2021	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
PATRIMONIO	12				
Fondo de imprevistos		38.438.435	62.472.316	-23.993.881	-38%
Resultados del Presente Ejercicio		-15.895.601	7.197.748	-23.093.549	-321%
Resultados de Ejercicios Anteriores		88.982.971	111.765.223	-22.802.252	-20%
TOTAL PATRIMONIO		111.575.805	181.455.287	-69.879.692	-39%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		133.786.484	231.203.039	-97.421.555	-42%

ESTADO DE RESULTADOS



13 -INGRESOS OPERACIONALES

Los ingresos operacionales causados en el año 2022 fueron los siguientes:

	2022	2021
Cuotas de Administración	716.472.000	650.934.000
Intereses de Mora	8.868.218	11.967.500
Cuota Extraordinaria	0	486.457
Sanción inasistencia a asamblea y Convivencia	5.438.800	0
Descuento por Pronto Pago	-27.564.305	-25.744.163
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	703.214.713	637.643.794

14 -INGRESOS NO OPERACIONALES

	2022	2021
Intereses o rendimientos financieros	18.802	21.091
Descuentos comerciales	3.603.893	18.626.949
Alquiler salón social	2.100.000	890.000
Parqueadero de visitantes	7.804.976	10.392.427
Ingreso invitados Club House	3.524.200	1.009.600
Alquiler BBQ	900.000	913.000
Fichas de Ingreso	378.000	594.000
Reintegró otros Costos y Gastos.	6.176.393	0
Consignaciones sin identificar.	8.768.475	4.569.372
Reciclaje	984.700	60.000
Reintegró Póliza zonas comunes	686.390	0
Venta de Adoquin.	1.806.000	0
Donaciones.	950.000	250.000
Ajuste al peso	1.688	1.162
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	37.704.117	37.927.601
TOTAL INGRESOS	740.918.830	675.571.395

GASTOS	REVELACION	2022	2021	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
OPERACIONALES					
HONORARIOS	15	47.786.560	41.539.526	6.243.034	15%
SEGUROS	16	27.282.117	30.761.012	-3.478.895	-11%
SERVICIOS	17	431.870.524	390.417.024	41.453.500	11%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	18	107.820.706	62.877.358	44.943.350	71%
ADECUACIONES E INSTALACIONES	19	11.146.442	641.200	10.505.242	1638%
DEPRECIACIONES		-	1.748.997	-1.748.997	-100%
GASTOS DIVERSOS	20	29.720.153	16.962.224	12.757.929	75%
CLUB HOUSE	21	60.478.560	30.388.577	30.091.983	99%
FONDO DE IMPREVISTOS	22	7.016.119	6.192.276	823.843	13%
FONDO AÑO 2022 MITO TERRAZAS	23	11.290.720	-	11.290.720	N/A
PROVISIONES	24	10.394.011	14.678.691	-4.284.680	-100%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		744.805.912	696.203.883	148.602.029	26%
NO OPERACIONALES	26	12.008.719	72.169.764	-60.161.045	-83%
TOTAL GASTOS		756.814.631	668.373.647	88.440.984	13%
EXCEDENTES DEL EJERCICIO		-15.895.801	7.197.748	-23.093.549	-321%



AGRADECEMOS SU ATENCION

ADRIANA YARPÁZ JOYA

Contador público

Conjunto residencial Torres de Hayuelos I p.h

Antes de votar por la aprobación de los estados financieros, primero se aborda el siguiente punto del orden del día que son inquietudes y después si se somete a votación la aprobación de los Estados Financieros.

9.1 INQUIETUDES O CONSIDERACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Una finalizada la presentación de los Estados Financieros, se presentan las siguientes inquietudes:

- El señor Paulo Néstor Eslava, 1-103. Informa que el Consejo Técnico de Contaduría Pública, ha emitido conceptos sobre la orientación No.15 específicamente, el cual no ve que se estén aplicando a los Estados Financieros, se radicó un comunicado solicitando aclaraciones y no se tiene respuesta, es claro que no se puede limitar a los propietarios a que solo un día a la hora que indique la administración es para atender las aclaraciones sobre los Estados Financieros, él paso a la oficina de administración con el fin de verificar los libros oficiales con la información que fue enviada a los correos pero no puedo ya que están impresos hasta noviembre del 2022, la administradora me envió la información al correo correspondiente a diciembre, pero considera que es importante dar respuesta a lo solicitado.

La contadora, aclara que desconoce el comunicado que indica el señor, ya que llegó ayer a las 4 p.m., al correo del conjunto, sin embargo, es claro que el Consejo Técnico de Contaduría Pública, emite conceptos, pero no son de obligatoriedad de cumplimiento, los Estados Financieros que se presentan el fondo de imprevistos están bajo el No.14 que les corresponde a las entidades sin ánimo de lucro.

El presidente de la asamblea, manifiesta que no se puede pretender que un comunicado que envían ayer a las 4 p.m. al correo del conjunto, se le dé respuesta en plena asamblea, si se debe dar respuesta a todas las inquietudes que tienen los propietarios, pero todo es con tiempo, además no solo se contó con un día para atender las inquietudes, se contó con todo el año para pasar, revisar y solicitar aclaraciones.

- El señor Paulo Néstor Eslava, 1-103, insiste en que sus inquietudes inciden en los Estados Financieros, por lo tanto, se debe dar claridad antes de aprobar los Estados Financieros.
- El consejero Carlos Hernández, informa que el comunicado que hace referencia el señor Néstor, llegó ayer a las 4 p.m., y es de siete hojas, pregunta a los asambleístas si quieren que se de lectura al comunicado, la mayoría de la gente dice que no, entonces no se puede dar respuesta a las inquietudes



en este momento, esto requiere de tiempo, considera que en asambleas anteriores el consejo se compromete a dar respuestas a las inquietudes que surgen en la asamblea, en esta ocasión se puede dar el mismo manejo y se puede avanzar con la votación de aprobación a los Estados Financieros.

- El señor Néstor Eslava, 1-103, dice que no hay problema en que el consejo, la administración, la contadora y revisor fiscal se tomen el tiempo para dar respuesta a sus inquietudes, pero los Estados Financieros no se puede someter a votación porque sus observaciones tienen incidencia en la información presentada.

La abogada aclara que la convocatoria se realizó el 20 de febrero, tiempo suficiente para que los propietarios que tenían inquietudes las manifestaran antes de la asamblea y así recibir las respuestas, pero el comunicado se recibió ayer sábado que no es día hábil, la Ley brinda 15 días hábiles para dar respuesta al comunicado, es importante que el comunicado se divulgue a la comunidad y también la respuesta del mismo, puede ser en la página web del conjunto, se debe someter a votación la aprobación de los Estados Financieros si no los aprueban, pues se debe citar a asamblea extraordinaria para que los mismos sean aprobados.

- El señor Carlos Reyes, 2-302. Considera que es importante que se presente un desglose de los gastos ejecutados, ya que se presenta un aumento de diez millones de pesos en los mantenimientos de áreas comunes, además la información no se envió, por eso tiene muchas dudas y por lo tanto no se pueden tomar decisiones.

La contadora, aclara que los Estados Financieros se enviaron a los correos electrónicos con las notas financieras que se están presentando. El consejero Carlos Hernández, muestra en la pantalla su correo electrónico donde se evidencia que los Estados Financieros se enviaron con las notas Financieras el 28 de febrero del presente año.

La contadora da respuesta que los gastos a los mantenimientos de las áreas comunes están reflejados en la nota No.18-1 de la siguiente manera:

18-1 Los gastos más representativos ejecutados en mantenimiento de áreas comunes fueron :

*Geston integral de proyectos. Contrato Remodelacion Piscina.	33.548.209
*Ciclo proyectos. Obra nivelacion placas del conjunto	5.500.000
*Codiarkin. Obras impermeabilizaciones, pintura, cielo raso.	4.458.420
*compra de software parqueaderos	1.900.000
*compra de carteleras informativas	1.560.000
* Estudio de suelos	1.500.000
* Gastos varios	10.873.370
TOTAL GASTOS MAS REPRESENTATIVOS EN MANTENIMIENTO DE ÁREAS COMUNES	69.339.999

- Una asambleísta pregunta que los gastos varios por valor de diez millones a que hace referencia.

La contadora responde que a todos los gastos durante el año 2022 que la administración ejecutó, se puede enviar correo masivo con el auxiliar donde se refleja el detalle de los gastos varios. La contadora efectivamente envía el correo masivo en plena asamblea.

- Señor Carlos Reyes, 2-302. ¿Pregunta porque se realizó la remodelación de la piscina si ninguna autorización, él no recuerda que el año pasado se aprobara que de la cuota extraordinaria se tomara



para esa obra, además ve que hay un gasto por concepto de estudio de suelos, para qué? Por ultimo solicita que le envíe toda la información completa al correo.

- El consejero, Cristhian Gonzales, responde que:
 - ✓ el estudio de suelos se obtuvo porque se requería para las obras de cerramiento y plazoleta, por eso el consejo de administración autorizó pagar para obtener ese documento que debe reposar en administración.
 - ✓ De la cuota extraordinaria en ningún momento se utilizó para el arreglo de la piscina, esta labor se realizó en el año 2021 a finales, aparece en la ejecución del año 2022 porque en febrero se canceló saldo y la rete garantía de ese contrato.
 - ✓ El trabajo que se realizó en la entrada vehicular hacia la plazoleta, se realizó con la empresa Ciclo Proyectos, debido a la solicitud de varios residentes ya que cada vez que llovía se posaba el agua y no permitía el paso de las personas cuando salían con sus mascotas o bicicletas.
 - ✓ Los pagos que se realizaron a la empresa de Codiarquin, fueron los adicionales que no estaban en las medidas como la pared de entrada al parqueadero sótano.
- El señor Paulo Néstor Eslava, 1-103, recuerda que el gobierno creó el Consejo Técnico de la Contaduría que establece las normas y procedimientos contables, pregunta a la contadora, por qué el estado de resultados no refleja en sus registros la cuota extraordinaria, recaudada para las obras, enuncia además, que los libros de contabilidad están al mes de noviembre, es decir, estaban atrasados, esto en su visita a la administración, el pasado jueves 10 de marzo.
- Residente del 6-203. Propone que cada mes se envíe a los correos o a la página web los Estados Financieros con la relación de gastos, así el otro año se tienen claro estos temas y no llegamos a despejar dudas en la asamblea.

Se somete a votación la aprobación de los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre del 2022 y se obtiene el siguiente resultado:

Por el sí	98 Unidades	42,95% coeficientes
-----------	-------------	---------------------

Por lo anterior NO quedan aprobada los Estados Financieros a 31 de diciembre del 2022, es de aclarar que se debe convocar a asamblea extraordinaria para presentar las aclaraciones a los Estados Financieros y proceder a votar para su aprobación.

10. PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO DE GASTOS E INVERSION PARA EL AÑO 2023.

La administradora presenta el proyecto del presupuesto que fue enviados a los correos de los propietarios, dando cumplimiento a lo aprobado en asambleas anteriores de incrementar la cuota de administración el primero de enero según el incremento del salario mínimo, por lo tanto, el incremento que se aplicó a las cuotas de administración fue del 16%, el presupuesto es:

PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
NIT. 900.134.259-0
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



TORRES DE
HAYUELOS

48 DE 41 ACTA 005

CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS					
NIT. 900.134.259-0					
PROYECTO DE PRESUPUESTO AÑO 2023					
	presupuesto año 2022	ejecutado año 2022	presupuesto mensual año 2023	presupuesto anual año 2023	OBSERVACIONES
INGRESOS					
CUOTAS DE ADMINISTRACION	716.472.000	716.472.000	69.259.400	831.112.800	INCREMENTO 16%
INTERESES POR MORA	0	8.669.216	-	-	
SANCION ASAMBLEA CONVIVENCIA	0	5.438.800	-	-	
DESCUENTO PRONTO PAGO	-28.658.880	-27.565.005	3.116.000	37.392.000	90%
DESCUENTOS CONSEJO DE ADMINISTRACION	0	0	102.834	1.234.008	APT 2-105 2 -406 1-801 4-304
INTERESES BANCARIOS	0	18.802	-	-	
DESCUENTOS COMERCIALES CONDICIONADOS	6.120.000	3.603.693	1.600.000	19.200.000	V.A VIGILANCIA \$19.200.000
ALQUILER SALON COMUNAL	1.200.000	2.100.000	120.000	1.440.000	
PARQUEADEROS VISITANTES	4.800.000	7.804.976	550.000	6.600.000	
COMPRA DE LLAVES	0	184.000	-	-	
INGRESO INVITADOS CLUB HOUSE	720.000	3.524.200	203.906	2.446.872	
ALQUILER BBO	960.000	900.000	80.000	960.000	
FICHAS DE INGRESO	0	194.000	-	-	
REINTEGROS DE ASEGURADORA	0	688.990	-	-	
REINTEGRO OTROS COSTOS Y GASTOS	0	6.176.393	-	-	
ADOQUIN	0	1.805.000	-	-	
RECICLAJE	0	984.700	-	-	
DONACION PARA EL DIA DE NIÑOS	0	600.000	-	-	
CONSIGNACIONES SIN IDENTIFICAR	0	8.768.475	-	-	
DONACION NAVIDAD	0	350.000	-	-	
AJUSTE AL PESO	0	1.688	-	-	
	701.613.120	740.918.130	68.694.472	823.133.664	
GASTOS					
REVISORIA FISCAL	7.604.640	7.604.480	717.000	8.604.000	INCREMENTO 13.12% PC
ASESORIA JURIDICA	3.000.000	0	250.000	3.000.000	
ASESORIA FINANCIERA	7.604.640	7.604.480	717.000	8.604.000	INCREMENTO 13.12% PC
ADMINISTRACION	27.840.000	27.840.000	2.625.000	31.500.000	INCREMENTO 13.12% PC
OTROS HONORARIOS	3.300.000	4.737.600	-	-	
ACTUALIZACION SGSST	0	0	166.000	1.992.000	
SEGURO ZONAS COMUNES	31.896.831	27.282.117	2.850.000	34.200.000	
ASEO Y TODERO	78.600.000	78.841.679	7.932.000	95.184.000	INCREMENTO 16%
VIGILANCIA	314.784.000	314.273.125	32.200.000	386.400.000	INCREMENTO 19%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	5.400.000	4.547.525	450.000	5.400.000	
ENERGIA ELECTRICA	31.200.000	31.798.640	3.200.000	38.400.000	
TELEFONO	1.500.000	2.396.055	285.000	3.420.000	
CORREO	60.000	13.500	30.000	360.000	
NOTARIALES	96.000	0	30.000	360.000	
MTO ZONAS COMUNES	18.992.160	59.339.999	1.601.528	19.218.336	
MTO DE ASCENSORES	5.700.000	1.666.000	830.000	9.960.000	
MTO CÁMARA DE VIDEO	3.000.000	572.000	250.000	3.000.000	
MTO PUERTAS	4.200.000	3.049.900	308.000	3.696.000	
MTO BOMBA	1.920.000	8.930.600	163.000	1.956.000	
SUMINISTROS Y REPUESTOS BOMBAS	0	0	400.000	4.800.000	CAMBIO TANQUE HIDRO
REPUESTOS CALENTADOR DE GAS	1.560.000	1.237.447	130.000	1.560.000	
MTO PLANTA ELECTRICA	2.400.000	0	200.000	2.400.000	
MTO EXTINTORES	1.020.000	801.000	85.000	1.020.000	
MTO CITOFOIA Y TELEFONIA	600.000	210.000	50.000	600.000	
MTO TANQUE AGUA	15.000.000	2.100.000	1.250.000	15.000.000	IMPERMEABILIZACION
MTO ALARMAS	480.000	0	41.000	492.000	
MTO GUADANA	108.000	20.000	9.000	108.000	
MTO CERCA ELECTRICA	1.200.000	4.739.000	41.000	492.000	
MTO SEDE SOCIAL	600.000	0	50.000	600.000	
MTO AGUAS NEGRAS Y LLUVAS	1.200.000	1.650.000	130.000	1.560.000	
SUMISTROS REPUESTOS ASCENSOR	960.000	844.000	85.000	1.020.000	
MTO FUMIGACION	720.000	452.200	60.000	720.000	
ADICIONALES OBRAS CUOTA EXTRA AÑO 2022	0	21.032.662	-	-	
SOFTWARE - COMPUTACION	1.920.000	1.174.988	120.000	1.440.000	
INSTALACIONES ELECTRICAS	1.020.000	1.518.600	130.000	1.560.000	
ADECUACIONES Y CERTIFICACION ASCENSORES	0	9.627.842	420.000	5.040.000	CERTIFICACION JUNIO



HERRAMIENTAS TODOERO	480.000	0	38.000	456.000	
DETALLES, DIA DE LAS MADRES	2.496.000	2.496.000	130.000	1.560.000	
GASTOS DE NAVIDAD	2.000.000	3.908.599	170.000	2.040.000	
FIESTA DEL NIÑO	1.920.000	1.920.000	125.000	1.500.000	
GASTOS DE ASAMBLEA	3.720.000	11.151.814	310.000	3.720.000	
ELEMENTOS DE ASEO	840.000	2.504.200	250.000	3.000.000	
ELEMENTOS DE CAFETERIA	420.000	809.790	40.000	480.000	
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.500.000	966.650	100.000	1.200.000	
COMBUSTIBLES	480.000	221.800	35.000	420.000	
MOVILIZACION URBANA	240.000	347.500	21.000	252.000	
FICHAS DE PARQUEADERO	420.000	0	15.000	180.000	
COMPRA ACTIVOS MENORES	0	5.393.800	300.000	3.600.000	COMPUTADOR OFICINA
ADMINISTRACION CLUB HOUSE	43.200.000	41.751.000	4.072.000	48.864.000	INCREMENTO 13,12% PG
SERVICIO DE GAS	36.000.000	15.230.700	2.000.000	24.000.000	
REPUESTOS Y SUMINISTROS GIMNASIO Y CLUB HOUSE	2.700.000	3.496.860	300.000	3.600.000	
REPUESTOS Y SUMINISTROS SALNA	804.000	0	67.000	804.000	
FONDO DE IMPREVISTOS	7.016.129	0	685.944	8.231.328	
FONDO AÑO 2022 MITO TERRAZAS	0	11.290.720	-	-	
DEUDORES	0	10.394.011	-	-	
COSTOS BANCARIOS	600.000	0	50.000	600.000	
TERRAZAS	10.000.000	12.000.000	2.080.000	24.060.000	MITO TERRAZAS 3-4-5-6
AJUSTE AL PESO	0	8.719	-	-	
	690.322.400	749.798.512	68.594.472	823.133.664	
Excedentes o Deficit	11.290.720	-15.896.601	-	-	

Una vez se aclaren las inquietudes se procede a votar para la aprobación del proyecto de presupuesto.

10.1 INQUIETUDES O CONSIDERACIONES AL PROYECTO DE PRESUPUESTO

Una vez terminada la presentación del proyecto de presupuesto, intervienen los siguientes asambleístas:

- El señor Víctor Lara, 1-203. Informa que radicó inquietudes al presupuesto y la administración le dio respuesta, sin embargo continúa con algunas dudas:
 - El conjunto es sin ánimo de lucro, por lo tanto, los ingresos que deben estar en el presupuesto son los de cuota de administración, no los valores agregados que brinda la empresa de vigilancia, ni de los alquileres del salón social, BBQ y demás, por otro lado se debe tener en cuenta las personas que no pagan, es decir, la cartera que afecta el presupuesto.
 - Con los egresos se presenta que la vigilancia y aseo, sube según el salario mínimo, los honorarios del contador, administrador, revisor fiscal y club house, sube según el IPC esto está claro, pero no entiende por qué en el presupuesto del año pasado aparece con excedente de \$11'290.000 y en el presupuesto para este año aparece este valor como fondo para mantenimiento de terrazas, pero también el mantenimiento de terrazas por valor de \$24'960.000
 - Otro punto que no es claro es el mantenimiento de la motobomba se ejecutó \$8'930.000, y para este año se tiene presupuestado mantenimiento de motobomba \$1'956.000 y \$4'800.000 para repuestos
 - Por qué sobreestimaron en el gasto del teléfono
- El señor Paulo Néstor Eslava, 1-103. Pregunta, si la empresa de vigilancia realizó descuento o devolución porque no está reflejado en el presupuesto, además el fondo de imprevistos no es un gasto, ya que no se debe pagar, es un ingreso que se cobra con la cuota de administración.
- El señor Hernán Vázquez, 2-804. Dice que en el presupuesto no ve mantenimientos, otro año sin que se realice y el conjunto se deteriora.

La administradora responde:



- En el presupuesto se tiene todos los mantenimientos que requiere el conjunto
- El año pasado al proyecto de presupuesto se bajaron los honorarios del contador, revisor fiscal y decoración para la navidad, el valor que daba se tomó como un ahorro para el mantenimiento de terrazas para el 2023, por eso, se presenta en el presupuesto este concepto con el valor de \$11'290.720, se separó del valor de mantenimiento de terrazas con el fin de demostrar el valor que se programó como ahorro, que no se tiene en el banco ya que hay cartera.
- En el presupuesto se presenta el mantenimiento de terrazas de las torres 3, 4, 5 y 6, por valor de \$24'960.000, ya que en el 2022 solamente se ejecutó el mantenimiento de las terrazas de las torres 1 y 2, que costó \$12'000.000, mayor valor del presupuestado en el 2022 que era de diez millones.
- La sobreestimación en el teléfono es porque en el club house se tiene el servicio de internet que se requiere.
- Este año en el presupuesto se separaron los conceptos de mantenimientos de la motobomba y repuesto para presentar mayor claridad, el año pasado se tenía todo en mantenimiento.
- La cartera no es un valor fijo ni se puede proyectar para que disminuya el ingreso, al igual que los intereses de mora tampoco se proyecta en el presupuesto.

La contadora aclara que el fondo de imprevistos según la Ley 675 debe ser el 1% del total de los gastos, contablemente se registra en el gasto contra el patrimonio, el concepto técnico de la contaduría No.15 que nombra el propietario dice que el fondo de imprevistos debe ser parte de la cuota de administración y este valor debe ser trasladado al fondo en el momento en que el propietario paga la cuota de administración, esto no quiere decir que como se está contabilizando esté mal, además el programa contable SISCO no toma la facturación por estos conceptos separados, es decir, el valor de administración y fondo de imprevistos, en el concepto no hay claridad sobre como se aplica el interés de mora si lo que corresponde al fondo de imprevistos se aplica el interés o no. En conclusión se puede manejar de las dos formas como dice el propietario y como se está realizando, sin embargo es más viable como se está aplicando por programa contable y para aplicar los intereses de mora.

- El señor Víctor Lara, 1-203. Pregunta si el valor total para las terrazas es de 36 millones.

La administradora responde que así es, teniendo en cuenta que son 4 terrazas y el valor para este año incrementa en comparación del año pasado.

- El señor Paulo Néstor Eslava, 1-103. Opina que los 30 millones que se pagaron por el concepto de la piscina como no se presupuestó afecta los estados financieros y por eso da pérdida de 15 millones.
- El señor Camilo Flechas, 2-303. Pregunta porque no se tiene en el informe del revisor fiscal las observaciones de los gastos que se sobreestimaron más del 100% y además considera que aunque la vigilancia tiene un incremento superior al 16%, se puede proyectar o tomar decisiones que para que los otros años se incremente la cuota de administración según el IPC

El presidente de la asamblea somete a votación la aprobación del presupuesto, se obtiene el siguiente resultado:

Por el si 160 Unidades 71,02% coeficientes



Por lo anterior, queda APROBADO el presupuesto para el 2023 por el 71,02% de coeficientes.

11. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION 2023 – 2024 (MIEMBROS PRINCIPALES Y SUPLENTES)

El presidente de la asamblea pregunta a los miembros del consejo si se postulan para pertenecer al consejo este año; aceptan continuar los consejeros:

- Cristhian González
- Marcela Chávez
- Carlos Hernández
- William Becerra

El presidente de la asamblea solicita que se postulen otras personas, ya que el consejo debe ser un número impar.

Se postulan: la señora Adriana Vargas, la señora María Teresa Díaz y la señora Susan Arévalo.

Se somete a votación la aprobación del consejo de administración 2023 -2024, conformado por las siguientes personas:

- El señor William Becerra 4-304
- El señor Cristhian González 2-106
- La señora Marcela Chávez 2-406
- El señor Carlos Hernández 1-104
- La señora María Teresa Díaz 5-502
- La señora Adriana Vargas 5-302
- La señora Susan Arévalo 2-705

Queda aprobado el nombramiento del consejo 2023 – 2024, con el 71,02% de coeficientes.

12. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2023 – 2024

El señor Dumar Puentes, presidente de la asamblea, presenta agradecimientos a los miembros del comité de convivencia por su colaboración y los invita para continuar este año

Se postulan para conformar el comité de convivencia las siguientes personas:

- El señor Dumar Puentes 3-103
- La señora Alba Raquel Cantor 6-201
- La señora Dora López 6-604

Se somete a votación y es aprobado por el 165 unidades que son el 73,26% el nombramiento del comité de convivencia 2023 – 2024 por los propietarios postulados.



La administradora, informa que el año pasado quedó aprobado que los miembros del consejo y comité de convivencia que asistieran con el 70% de las reuniones, este año se les brindaba el descuento de una cuota de administración, las personas que dieron cumplimiento y se hacen acreedores al descuento son:

- | | | |
|---|-------|-------|
| • El consejero William Becerra | 4-304 | |
| • El consejero Cristhian González | 2-106 | |
| • La consejera Marcela Chávez | 2-406 | |
| • La consejera Marilsa Rodríguez | 1-801 | |
| • La señora Alba Raquel Cantor, comité de convivencia | | 6-201 |
| • La señora Dora López, comité de convivencia | | 6-604 |
| • El señor Dumar Puentes, comité de convivencia | | 3-103 |

El señor Dumar Puentes y la señora Dora López, renuncian al beneficio.

13. ELECCION DEL REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE PERIODO 2023 – 2024.

La administradora informa que para la selección del revisor fiscal, se recibieron al correo del conjunto 4 hojas de vidas, de las cuales una declinó su propuesta y procede a llamar a los 3 aspirantes que son:

- El señor James Ramírez, actual revisor fiscal
- El señor Nelson Perdigón
- La señora Emma Burgos

Cada aspirante realiza una breve presentación de su currículo.

Una vez finalizada la presentación de cada aspirante, se procede a votar y se obtiene el siguiente resultado:

- | | | |
|----------------------------|-------------|------------------------|
| • El señor James Ramírez | 96 Unidades | 42,05% de coeficientes |
| • El señor Nelson Perdigón | 14 Unidades | 6,33% de coeficientes |
| • La señora Emma Burgos | 38 Unidades | 17,14% de coeficientes |

Por lo anterior, queda nombrado como revisor fiscal para el periodo 2023-2024 el señor James Ramírez.

14. PROPOSICIONES Y VARIOS

- La señora Beatriz del inmueble 3804, informa a la asamblea que se encuentra en proceso jurídico por deuda que llegaron no por gusto si no por temas de falta de oportunidad para pagar, ya que la pandemia los afectó hasta el punto de no poder trabajar, sin embargo con el fin de ponerse al día han tramitado en el banco préstamo hipotecario, pero para obtenerlo hay que presentar el PAZ Y SALVO por todo concepto con la administración, esta situación se le informó a la administradora y el consejo, pero fue rechazada, por eso



solicita a la asamblea que autorice la entrega del Paz y Salvo, así con el dinero del préstamo cancelan la deuda que se tiene con el conjunto.

Se debate el tema pero se concluye que NO se puede entregar el PAZ Y SALVO ya que el inmueble 3-804 no está a día, tiene deuda y sería un delito certificar algo que no es cierto, hasta el punto que no se somete a votación ya que legalmente no es procedente.

- El señor Héctor Torres, de una inmobiliaria, no dice que torre ni apartamento, pone en consideración que se aplique condonación del 50% a los intereses de mora a los morosos que paguen la totalidad de la deuda con plazo hasta 31 de mayo del 2023.

Se somete a votación y se obtiene el siguiente resultado:

Por sí 116 Unidades 51, 10% de coeficientes

Por lo tanto queda APROBADO la condonación del 50% de intereses por el pago total de la deuda plazo hasta el 31 de mayo de 2023.

- 5-202. Solicita a la administración que en el cuarto de basuras se demarquen las canecas para el reciclaje, así vamos educando a la comunidad.

Hay otra propuesta de cambiar el incremento del valor de la administración que sea por el IPC y no por el incremento del salario mínimo, pero muchos propietarios han entregado el control y no se cuenta con quorum, por lo tanto no se pueden seguir tomando decisiones y se deja este punto para la asamblea extraordinaria que se debe convocar para la aprobación de los estados financieros.

Se da por terminada la presente asamblea general ordinaria de forma presencial, el 12 de marzo del 2023 a las 4:20 p.m., en constancia de lo anterior firman:

DUMAR PUENTES
Presidente de la asamblea virtual

YENY GARZON
Secretaria de la asamblea virtual.

Comité verificador del acta:

ROSALBA ZULUAGA
1-103

ANA MARIA CASTIBLANCO
2-401

(Ana Maria Castiblanco Galvan)

VICTOR LARA
1-6014

PERSONERIA JURIDICA No.040-01-2007
NIT. 900.134.259-0
CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DE HAYUELOS
Carrera. 92 # 17B - 35 TEL. 7314063



PUBLICACION DEL ACTA No.006

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Dando cumplimiento al artículo 47 de la Ley 675 del 2001, se publica el acta de asamblea general ordinaria de fecha 12 de marzo del 2023, el 13 de abril del 2023 en la cartelera principal del conjunto que está ubicada en la recepción, se publica en esta fecha por motivos de la semana santa que presentó demora.

Cordialmente,


YENY GARZON CORTES
Administradora


YENY GARZON
Secretaria de la asamblea virtual


DUMAR PUENTE
Presidente de la asamblea virtual


MARIA ESTIGARRIBIA
2001 (M. Estigarribia, 12/03/2023)


FOSSARA ZURUGA
1403

VICTOR LARA
1604