



**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DE
CARÁCTER ORDINARIA PRESENCIAL
EDIFICIO EL CONQUISTADOR ABRIL 15 -18 DEL AÑO 2024**

En Cartagena de Indias, siendo las 8:00 pm del día Jueves 18 de abril de 2024, en las instalaciones del Salón de Presidentes de la Copropiedad Edificio El Conquistador, se dio continuidad e inicio en segunda Convocatoria a esta Asamblea Ordinaria de Carácter Presencial de la Copropiedad Edificio El Conquistador que Integran a la Persona Jurídica con NIT. No. 890.480.605-3, convocada para los días lunes 15 y jueves 18 de abril de 2024, mediante citación hecha por señor CARLOS ROBERTO RADA LAMBRANO en su calidad de Representante Legal de la empresa VALOR REAL S.A.S con NIT. No.900.374.274-7, quien administra y es el Representante Legal de la Copropiedad Edificio el Conquistador, como consta en la Certificación legal expedida el día 10 de enero de 2023, extendido por la oficina Jurídica de la Alcaldía Mayor de Cartagena, citación escrita, enviada a los Copropietarios, desde el pasado día jueves 14 de marzo de 2024, que cumple el término legal de esta Asamblea, y que contó, con el aval del actual señor Revisor Fiscal de la Copropiedad, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO CORDERO, nombrado y elegido, desde el día 30 de marzo de 2023 por la anterior Asamblea de Copropietarios del 2023, citación esta que contiene el listado de morosos con lista de la cartera del Edificio acorte de fecha Diciembre 31 de 2023, el cual, fue enviado junto con la citación igualmente vía correos electrónicos a los Copropietarios y entregado físicamente en cada uno de los casilleros de la recepción del edificio que integran esta copropiedad, ello en cumplimiento del Artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno del Edificio, y junto a los informes de la administración. **(anexo.No.01- Citación)**. Esta Asamblea del día de hoy jueves 18 de abril de 2024, se celebra, se ejecuta, en segunda convocatoria a las 8.00 P.M., y se desarrolló válidamente en la hora aquí señalada y en la fecha aquí descrita, en cumplimiento del mandato legal contenido en el Art. 41 de la Ley 675 de 2001 y los estatutos internos de esta Copropiedad, como se dijo, y en cumplimiento de la citación del pasado, jueves 14 de marzo de 2024, que le fue notificado a los Copropietarios, y debido, también a que el pasado, lunes 15 de abril de 2024, fecha determinada como día para la celebración de esta Acta, en la citación de la convocatoria a esta Asamblea, no se alcanzó válidamente el lumbral y no se logra alcanzar con el coeficiente legal y valido del 51% que ordena la ley y los estatutos para realizar esta dicha Asamblea, por lo cual, se hizo un documento, el cual, se anexa a esta Acta, y fue registrado por parte del señor Revisor Fiscal y por el Representante Legal de los Copropietarios, en el que se consignó, y se depositó, el número de los asistentes y el coeficiente alcanzado en este día de la citación de la Convocatoria, que fue de 8 apartamentos, con el coeficiente que se alcanzó del 2,07% del coeficiente de los Copropietarios que integran el edificio, motivo legal y mediante el cual se procedió a cumplir con el desarrollo del mandato de la ley y el desarrollo de la citación, por lo tanto, se dio continuidad e inicio a la presente Acta de Copropietarios del día de hoy jueves 18 de abril de 2024, en segunda convocatoria a las 8:00 P.M., y por ello, se continua esta Acta en estricto cumplimiento con los temas descritos y contenidos previsto en la citación, enviados previamente en la convocatoria y su desarrollo. **(Anexo.No.02- Acta 15 de abril de 2024- Constancia convocatoria enviada a copropietarios- foto convocatoria en casilleros)**. Continuando con el desarrollo de esta Asamblea se dispuso y quedó evidenciado en la citación y se desarrolló en esta Acta que, al ingreso del Salón de Presidentes del Edificio que se dispuso por parte del Representante Legal de la Administración, señor CARLOS ROBERTO RADA LAMBRANO, junto con el señor Revisor Fiscal, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO, una organización, un protocolo legal, técnico y especializado, con la instalación de una mesa de registro, atendida por parte de varios trabajadores de la Copropiedad, quienes contaban con varios computadores, una planilla física e impresa de registro con los certificados de libertad y tradición existentes de todos los copropietarios del edificio, con sus nombres, apellidos, el número de unidad residencial o apartamento, y con el coeficiente que contaban para asistir y participar en esta asamblea. También se dispuso que, los asistentes a esta Asamblea se acreditaran en dichos listados, y para ello, copropietarios, sus delegados o poderdantes, antes de ingresar al recinto de la Asamblea, se identificaron claramente a que unidad residencial representaban o eran copropietarios, y cuál era el coeficiente de cada uno de estos apartamentos reportado en los estatutos del edificio, y en caso de

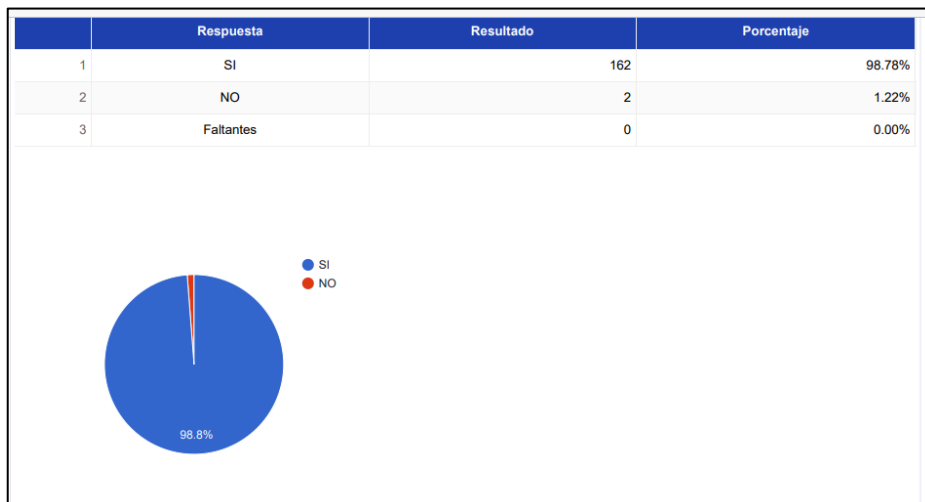


asistir por más de un apartamento, se ejecutaba esta suma y se le otorgaba el total de dicho coeficiente que tenía este copropietario o delegado en esta Asamblea. **(Anexo.No.03- Planillas de registro)**. Este acta de registro, contiene los poderes debidamente firmados de aquellos copropietarios que no pudieron asistir de forma presencial, y fueron representados por sus delegados para poder ejercer su voto, para elegir y ser elegidos en esta Asamblea, cuyos documentos quedan en custodia del revisor fiscal y que hacen parte integral de la presente Asamblea para todos los efectos, documentos y poderes, que fueron verificados con todos los registros existentes en la base de datos de la copropiedad, actualizada a la fecha, y confrontada con los certificados de propiedad que reposan en la administración, expedidos por la Oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, y por último, en esta labor se dispuso el señor Revisor Fiscal de la Copropiedad en sus facultades de control, y en caso de alguna inconsistencia y duda de este registro físico de los asistentes y sus poderdantes, actuara como veedor y garantista de este acto, procediendo a despejar las dudas con la base de datos de la administración y cada uno de los copropietarios, y dicho registro, fuera firmado por quien ingresara a esta Asamblea y la condición aquí anotada. **(Anexo.No.04- Poderes)**. Acto seguido, el administrador de la copropiedad y el revisor fiscal, de la misma forma, así lo anunciaron en la citatoria a esta Asamblea, y para brindar transparencia de este ejercicio democrático, dispusieron la contratación de la firma especializada VECINDAPP S.A.S, empresa profesionalmente encargada en el desarrollo y control de la presente Asamblea, y en apoyo técnico de los asistentes a la misma para dar el uso de la palabra; también se dispuso la grabación de todas las actuaciones e intervenciones de los asistentes, generando para ello, un reporte certificado minuto a minuto y paso a paso del desarrollo de la Asamblea, para esta labor, por lo tanto, dispuso la implementación de un sistema de plataforma electrónica digital, para que los copropietarios se pudieran unir y participar en la Asamblea. Esta empresa, experta en sistema, avalada, auditaba y de forma idónea, desarrolló el manejo logístico, y controló la realización de todas las votaciones, de cada una de las decisiones, reportó sus intervenciones y el manejo y control de estos por parte de la persona que se designara como Presidente de esta Asamblea, y todo el desarrollo aquí propuesto en la Citación de la Asamblea de acuerdo y de conformidad a la ley 675 de 2001, los estatutos del edificio y con apego del coeficiente, que debe quedar registrado, como en efecto quedo en esta Asamblea del día de hoy jueves 18 de abril de 2024. La empresa VECINDAPP S.A.S., también fue contratada y realizó un registro videográfico, de todos los asistentes y las intervenciones de los mismos, que reposa como parte integral de esta Acta de manera digital, en informe presentado por la empresa **VECINDAPP**, junto con los soportes de todos los asistentes, copropietarios y sus delegados, los cuales, fueron auditados por el señor Revisor Fiscal, y por ello, se deja constancia, junto a este documento, y se dejará copia física en la Administración de la Copropiedad Edificio El Conquistador, así como de manera virtual en la página web del edificio www.edificioelconquistador.net, como custodia del desarrollo de la Asamblea y se le entregará a todos y cada uno de los asistentes la pregunta de cada una de las votaciones, en la cual, los copropietarios, desde su dispositivo móvil, realizaban bajo su criterio la votación, la cual, quedaba automáticamente registrada en la pantalla de la asamblea, y era leída por el funcionario de la empresa VECINDAPP. Una vez ejecutado lo anterior, y, estando al interior de Salón Presidentes de la Copropiedad Edificio el Conquistador todos los asistentes a esta Asamblea, se les dirigió el señor Revisor Fiscal del edificio, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO, quien, manifestó que la presente acta se ciñe a todos los preceptos y al amparo de la ley 675 de 2001 y el reglamento interno del edificio, que luego de la auditoria, el control, la verificación y el registro suscrito de las personas asistentes a esta Asamblea, de todos los Copropietarios o sus delegados, que se podía, válidamente, dar inicio en segunda Convocatoria a la presente Asamblea Ordinaria de Carácter Presencial de la Copropiedad Edificio El Conquistador que integran a la Persona Jurídica con NIT. No. 890.480.605-3, como se notificó el día jueves 18 de abril de 2024 a las 8,00 P.M. y destacó que, por ser y tratarse de un acta en segunda convocatoria a esta Asamblea, la misma, y sin ser obligatorio, se registra para todos los efectos un coeficiente del **28,001%** de los copropietarios, participantes y sus delegados, por lo tanto, da inicio a la presente Asamblea. **(Anexo.No.05- Planillas de registro de administración y reporte de VECINDAPP)**. En virtud de lo anterior, y de acuerdo a lo señalado por el señor Revisor Fiscal, se dirige a los asistentes de la presente Asamblea, el Administrador de la Copropiedad, señor CARLOS ROBERTO RADA LAMBRAÑO, gerente de la empresa VALOR REAL S.A.S., y quien se



dirige a los asistentes y les indica que la presente acta reúne todos los requisitos que demanda la ley 675 de 2001, al igual, que recomienda y solicita a los copropietarios que de presentar alguna duda la manifiesten y se dirijan a las demás personas con respeto y dentro de un término definido, y que aquella persona que no lo haga se encuentra presente la Policía Nacional CAI el Laguito, que todo está auditado y cuenta con el aval y control del señor Revisor Fiscal JOSE FERNANDO TRIVIÑO, que el uso de la palabra tendrá un micrófono para su intervención y quedara como parte digital de esta Acta en caso de cualquier controversia. Acto seguido, se procede con el desarrollo de la lectura del orden día propuesto en la citación a la Asamblea previsto el pasado 14 de marzo de 2024.

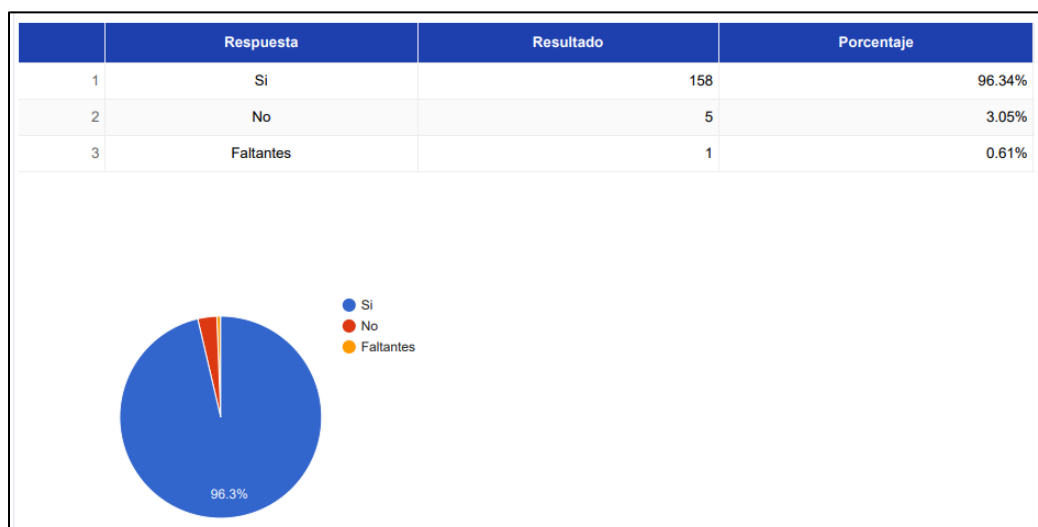
1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM. En este punto del desarrollo de la Asamblea, y luego de intervenciones de varios copropietarios, el Representante legal de la Copropiedad, desarrolló una labor de aclaración a los asistentes sobre las dudas e inquietudes de este punto de la asamblea, y explicó claramente y contundentemente la forma del desarrollo de este punto de la Asamblea propuesto, y para mayor ilustración, pidió a la empresa VECINDAPP S.A.S, y a su mesa técnica, ilustrara mediante un video a los asistentes el sistema electrónico, la utilización de la tecnología en la presente Asamblea, el control minucioso de los registros de los asistentes, presentes en esta Asamblea, previamente registrados y auditados por el Revisor Fiscal, de los copropietarios y sus delegados, respecto de toda la base de datos consignada en el sistema y computadores de la Administración destinados para ello respecto de las votaciones, y en concreto, respecto de este punto, del Llamado a Lista y Verificación del Quorum, procedió el Representante legal a hacer a esta Asamblea, una solicitud para que los señores Asambleístas, sometieran a votación de manera solemne y aprobaran a la mesa técnica la utilización de las herramientas tecnológicas, y por medio de una votaciones, bajo este sistema, determinar, y someter a votación el punto del Llamado a Lista y Verificación de Quorum, por lo cual, se dispuso por parte de los tres funcionarios expertos en dicha empresa, y luego de esto, quedó consignado dicho resultado, en el cual, se aprobó y resolvió válidamente la utilización de la metodología propuesta por el administrador y se hizo el Llamado a Lista y la Verificación del Quorum. Esta labor, también fue acogida por el Revisor Fiscal, el cual aclaró a los Asambleístas que todas las votaciones serán verificables en la plataforma y se podrán ver abiertamente en vivo por los medios tecnológicos dispuestos en dicha reunión para ello, que también quedarán grabados en los videos para todos los efectos, y de tal manera, de forma transparente, los resultados de su votación se podrán conocer una vez sea informado por VECINDAPP, y sean enviados a sus celulares, lo cual, quedarán como evidencia de la misma en sus dispositivos, luego de esto, el Revisor Fiscal informa los resultados a los asistentes así: por el (sí) votaron 162 unidades residenciales presente y representado mediante poderes, alcanzando una votación del 98,78% del coeficiente alcanzado y registrado en esta acta, por el (no) votaron exclusivamente 2 unidades que representa 1.22 % de coeficiente, lo que indica que, es aprobado el llamado a lista y verificación de quorum con el 98,78% de la votación, es decir, 162 unidades privadas de la presente acta (**Anexo.No.06- Ver video**).





No 2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA. Luego de varias intervenciones y polémicas de varios participantes en esta Asamblea, el uso de contradicción sana, pacífica y crítica constructiva, se hace la intervención en este punto del desarrollo de la reunión, de la elección del Presidente y Secretario de la Asamblea, del señor Revisor Fiscal y el Representante Legal de la Copropiedad, funcionarios concededores y expertos en la materia, los cuales, despejaron las dudas e inquietudes a los asistentes, por un espacio de más de 45 minutos, y resaltaron a los Asambleístas que por tratarse de que esta Asamblea se desarrolla, en segunda convocatoria, es válido y factible realizarla con el quórum y número de los asistentes presentes, esta votación, está amparada en la ley y los estatutos, también queda evidencia en el video este ejercicio de disertación y hace parte integral de la presente Acta, para todos los efectos legales, y por consiguiente, se pide el uso de la palabra por parte del señor MANUEL TORRADO PULIDO, delegado de los locales 09, 10 y 11 de esta copropiedad, presenta y postula el nombre del señor RODRIGO ANGEL RAMIREZ ROMERO, copropietario del apartamento 1108 presente, para que dirija esta Asamblea y sea nombrado como tal; y como su secretaria a la señorita GIORGIBEL BERMUDEZ MATA como la secretaria de la misma, personal que trabaja como secretaria de la copropiedad, esta postulación es presentada y puesta a consideración de todos los Asambleístas, y luego de ello habla, el administrador de la Copropiedad, el gerente de la empresa VALOR REAL S.A.S., señor CARLOS ROBERTO RADA LAMBRANO y reformula la postulación, en la cual, se mantiene la postulación para presidente hecha por el señor MANUEL TORRADO POLIDO, al señor RODRIGO ANGEL RAMIREZ ROMERO copropietario del apartamento 1108, como presidente de esta Acta, pero la postulación de la secretaria de esta Acta, aclara que debe ser la Administración del edificio en aras del desarrollo de esta asamblea, y por lo tanto, formula la pregunta en este sentido a los asambleístas, acto seguido, igualmente, se dirige a la Mesa Técnica de la empresa VECINDAPP, quien abre las votaciones por medio del sistema y a los celulares a los WhatsApp con la pregunta ¿Aprueba usted al señor RODRIGO ANGEL RAMIREZ ROMERO copropietario de apartamento 1108 como presidente y a la administración como secretaria de la asamblea...?, y se otorgó un tiempo prudencial de 10 minutos para que los asistentes pudieran ejercer dicha labor y les solicito a los tres delegados de la empresa VECINDAPP para que asista a los asistentes y les apoyen en la votación desde sus dispositivos para que no se quede ninguna persona sin ejercer su derecho al voto en esta votación, la cual quedó luego del tiempo determinado para ello así:

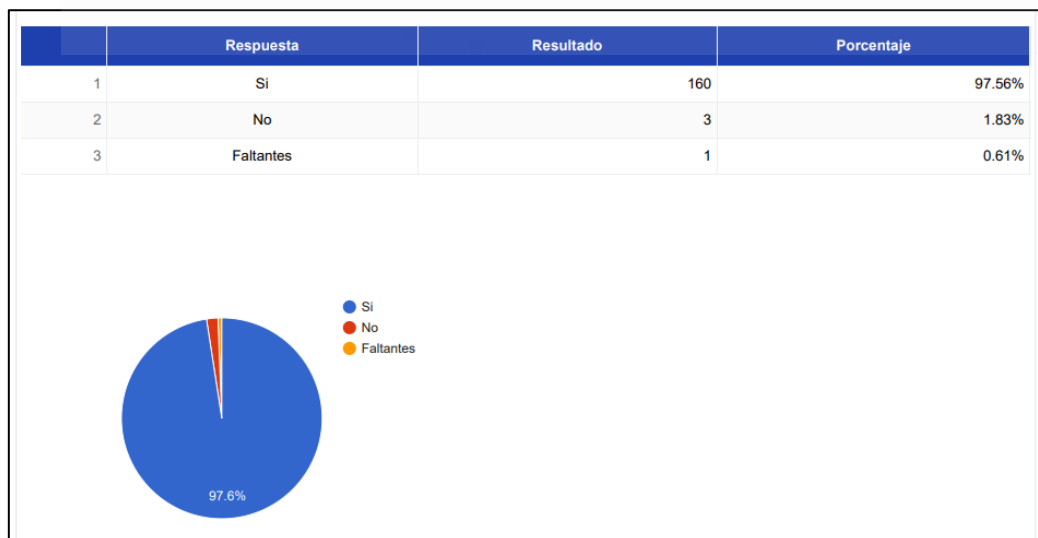
VOTOS ELECCION POR EL SI	VOTOS ELECCION POR EL NO
158	5
96,34%	3,05%





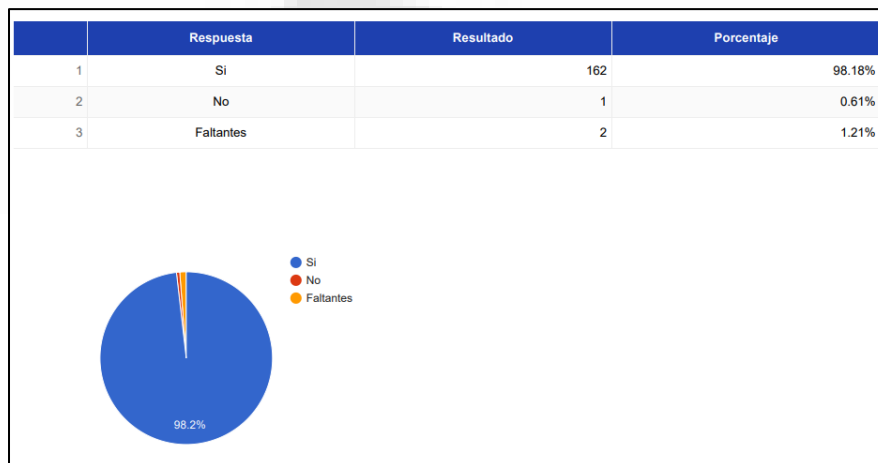
Se registra en la presenta Acta que queda elegido según el resultado de las votaciones, el señor RODRIGO ANGEL RAMIREZ ROMERO del apartamento 1108 como presidente de esta asamblea del día jueves 18 de abril de 2024, electo para todos los efectos legales de esta Acta y la secretaria de la misma, la ADMINISTRACIÓN, en los términos del artículo No. 46 de reglamento interno de la copropiedad vigente escritura 1565 de la notaría séptima de Cartagena, de fecha 26 de mayo de 2.016, por lo tanto, se consigna que esto se valida con un 96.34% de coeficiente que corresponde a 158 unidades privadas, siendo avalado por el revisor fiscal, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO. En este momento de la Asamblea, se dirigió a los asambleístas el señor RODRIGO ANGEL RAMIREZ ROMERO y acepta dicha designación como presidente de la asamblea del día de hoy jueves 18 de abril de 2024, y por ello, le da el uso de la palabra al señor CARLOS ROBERTO RADA LAMBRAÑO como secretario de la misma y proceda a hacer lectura del orden del día previsto **(Anexo.No.07- Ver video grabación)**.-----

No 3... LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA. Interviene el señor RODRIGO A. RAMIREZ, hace su presentación, agradece a los asambleístas la postulación y esta elección que acepta, y le solicita al secretario de la asamblea, sírvase hacer lectura detallada de toda la convocatoria y a toda la citación del día jueves 14 de marzo de 2024, hace llamado a la armonía y señala que las intervenciones serán por un espacio de 10 min, a su vez, el señor CARLOS RADA, acepta la designación como secretario de la asamblea, y, en este momento de la asamblea, recalca a los asambleístas que cualquier tipo de decisión que se adopte en esta asamblea, será de estricto cumplimiento para aquellas personas que no asistieron, tal y como lo dice la ley, y le ratifica a los asambleístas, que si se presenta alguna duda, la hagan saber a la mesa directiva, para que se les informe a la empresa VECINDAPP y sus delegados, la ayuda, sus inquietudes, y con ello, ser práctico y desarrollar la presente asamblea. Procede el presidente de la asamblea a solicitarle al señor secretario de la misma, haga lectura de la presente convocatoria del orden del día previsto en la citación enviada a los copropietarios el día jueves 14 de marzo de 2024, y así se ejecutó, acto seguido, el presidente de la asamblea, se dirige a los asambleístas y les formula la siguiente pregunta ¿Está de acuerdo con el orden del día propuesto...? esta pregunta fue reformulada por el revisor fiscal, y fue leída por el funcionario de la empresa VECINDAPP, quedó grabada, para lo cual, se otorgan dos (2) minutos a los asistentes, y se abre el sistema de votación previsto para ello, luego de este tiempo otorgado, y de despejada cualquier duda al respecto, el presidente de la asamblea le solicita a la empresa VECINDAPP, informe a los asambleístas el resultado de esta votación. Se informa que queda aprobado el orden del día previsto en esta asamblea con la siguiente votación: con 97.56% de coeficiente que representa a 160 unidades privadas, queda aprobado el orden del día propuesto **(Anexo.No.08- Ver video grabación)**.





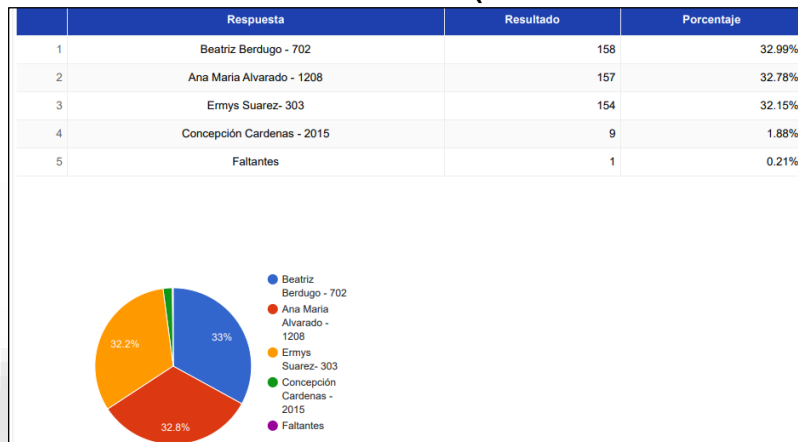
No 4-NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA. En desarrollo de este punto, leído por el secretario de la asamblea, se dirige a los asambleístas el presidente de la asamblea, y le pregunta a los asistentes presentes qué persona o copropietario se postula para integrar un grupo de tres (3) copropietarios para conformar el comité verificador de la presente acta, a lo cual, una copropietaria, luego de una serie de intervenciones, le solicitó a los asambleístas que, el comité no fuera integrado sólo por tres personas, sino que, a su vez, ella quería hacer parte de la misma, por tal motivo, se abrió la postulación a dicho nombramiento de este comité, quedando consignado los nombres de la señora ARLETH SANDRY HERNANDEZ ALVAREZ- propietaria del apto 2013, la señora MARIA JOSE GOMEZ MARSIGLIA- propietaria del apto 1704, el señor JAIME DE JESUS CARDONA CARDONA - propietario del apto 1620, y se dispuso en la asamblea de manera solemne, incluir el nombre de la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO- propietaria del apto 2015, como miembro adicional en este comité de redacción del acta, y por lo tanto, y luego de haber recibido las sugerencias por la revisoría fiscal y el presidente de la asamblea, presenta a los asambleístas la pregunta de que si la asamblea accede a integrar por cuatro copropietarios el comité verificador y de redacción de la asamblea, por las personas aquí postuladas, y la empresa VECINDAPP hizo la siguiente pregunta ¿Aprueba usted que la comisión verificadora del acta de la presente asamblea esté conformada por JAIME CARDONA APTO 1620, MARIA JOSE GOMEZ APTO 1704, ARLETH HERNANDEZ APTO 2013, CONCEPCIÓN CÁRDENAS 2015...? Se informa que se aprueba el comité verificador de la redacción del acta con 98.18% de coeficiente de los participantes que integran la asistencia, que representa a 162 unidades (**Anexo.No.09-** Ver video grabación).-----



No 5...NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Prosiguiendo con el orden del día, se da lectura al mismo por parte del secretario de la asamblea, y se le solicita a los asambleístas que se postulen al integrar dicho comité de convivencia por tres (3) copropietarios, por un espacio de cinco (5) minutos, y, se solicitó el uso de la palabra por parte de una copropietaria, quien, solicitó que dicho comité no fuera integrado sólo por tres personas predeterminadas, y que, se le permitiera hacer parte de este comité, a lo cual, el presidente de la asamblea, le solicitó al señor Revisor Fiscal y Representante legal de la copropiedad, dada su experiencia, si era factible esta petición de la integración de una cuarta persona en este comité de convivencia, para lo cual, y luego de múltiples intervenciones, y los conceptos de dichos funcionarios, siendo solemne dicha asamblea, y para evitar, más dilaciones y controversias, la asamblea determinó que, dichos miembros del comité de convivencia fuera integrado por: la señora BEATRIZ ELENA BERDUGO DE MANOTAS, copropietaria del apto 702, señora ELMIS SUAREZ ROJAS- copropietaria del APTO 303, la señorita ANA MARÍA ALVARADO SALGADO-copropietaria del apto 1208, y adicionalmente se incorporó a esta plancha y votación la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO del apto 2015, por lo tanto, de acuerdo a lo aquí señalado, el presidente de la asamblea, hizo la siguiente pregunta a la empresa



VECINDAPP para que la hiciera a los assembleístas. ¿Aprueba usted que el comité de convivencia para el año 2024 esté conformado por: 1-BEATRIZ BERDUGO apto 702, 2- ELMIS SUAREZ apto 303, 3-CONCEPCIÓN CÁRDENAS apto 2015, 4- ANA MARIA ALVARADO apto 1208...? Se consigna como resultado de la votación certificada por la empresa VECINDAPP lo siguiente: BEATRIZ BERDUGO apto 702- 32.99% de coeficiente que representa a 158 unidades, ELMIS SUAREZ apto 303 -32.15% que representa 154 unidades privadas y ANA MARIA ALVARADO apto 1208- 32.78% que representa 157 unidades privadas, es decir, de esta manera queda conformado el comité de convivencia del Edificio el Conquistador para el periodo 2024-2025, y por otra parte, se registra la votación de la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO, quien, tuvo 9 votos que representan el 1,88 % de los asistentes y representados en esta asamblea. **(Anexo.No.10- Ver video grabación).**



No 6..INFORME DEL ADMINISTRADOR PERIODO 2023. En este punto de la asamblea, el presidente de ella, se dirige a la administración de la copropiedad del edificio para que se le conceda un término prudencial de diez (10) minutos, y exponga todo el informe de administración correspondiente al periodo enero a diciembre del 2023, para lo cual, se le da el uso de la palabra a la delegada de la administración, la señora MARTHA B. RADA, y haga entrega de dicho documento, y lo exponga, quien, manifiesta a los assembleístas que le da el uso de la palabra a los abogados que tienen a su cargo las distintas actuaciones jurídicas en que está inmersa la copropiedad, debido a las múltiples demandas y pleitos que tiene vigente y están en desarrollo a favor y en contra del edificio, explicando previamente que, su gestión, y su labor al frente de esta administración, sólo se pudo iniciar hasta el día 26 de enero de 2023, día en el cual, pudo físicamente entrar a la administración, y de acuerdo, a la representación legal otorgada el día 10 de enero de 2023, por los hechos bien conocidos por todos los copropietarios, que su gestión fue enviada previamente y antes de la presente asamblea en varios documentos de informe como informe jurídico y de gestión a los copropietarios, y dado, la complejidad del edificio, le pide al presidente de la asamblea, le otorgue estos minutos adicionales, para que dichos abogados le expongan a los assembleístas la problemática que embarga al edificio, por lo tanto, se da esta opción y se hace un recuento y una exposición de más de quince (15) minutos por varios abogados a cargo de dichas diligencias jurídicas, se resaltaron demandas laborales de extrabajadores, demandas de impugnación de asambleas, denuncias penales por los hechos del pasado 26 de enero de 2023, que fueron presentadas en los informes enviados a los copropietarios, y que, harán parte integral de esta acta. Cada intervención de cada apoderado, se dio el uso de la palabra a los asistentes, quienes, hicieron una serie de preguntas a dichos apoderados, que fueron resueltas, toda vez, que las que tienen reservas no podían ser resueltas por su naturaleza. La asamblea de manera solemne, acogió las mismas, y el presidente de esta, solicitó una moción de orden, ya que, el tema, no era un informe jurídico, y que, las intervenciones se habían extendido, y, en aras de la celeridad, le solicitó a la administración, fuera breve, y que, presentara su informe de administración, a lo cual, la señora MARTHA B. RADA, señaló que, básicamente, su informe se signaba a todos y cada uno de los enviados a los copropietarios, pero que, resaltaba que la empresa VALOR REAL S.A.S había realizado una gestión propia de una administración diligente, en la medida de que no contaba con información previa que le permitiera desarrollar una gestión más profunda en el edificio, y que, se había dedicado



a la defensa jurídica del edificio, que sus logros se veían en el informe previamente enviado, como el de la terraza volante, información de reconstrucción del edificio, la defensa del edificio y que, en su gestión resaltaba que, no existían deudas reprochables al periodo enero- diciembre 2023, y que, había honrado todos los pagos de su gestión, y que, en conclusión, agradecía haber contratado sus servicios, y que estaba presta a brindar cualquier tipo de información de sus gestión. En este orden de ideas, el presidente de la asamblea, determina que, ha existido suficiente ilustración, y es claro para los asambleístas, y agradece la gestión de la empresa VALOR REAL S.A.S, debido a las circunstancias en que se encontró el edificio, y por lo tanto, y para efectos de la presente acta, señala que, todos y cada uno de los informes enviados y presentados en esta asamblea, hacen parte integral de la misma, y le solicita a la empresa VALOR REAL que entregue su informe de administración para tales efectos, esto, en razón que, dentro del debate, los copropietarios asistentes, presentaron y queda evidenciado en el video grabación todas sus inquietudes, los cuales, fueron resueltos por quien presenta este informe. **(Anexo.No.11- Ver video grabación)**.-----

No 7... INFORME Y DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL. El presidente de la asamblea, señor RODRIGO ANGEL RAMIREZ, exalta al revisor fiscal, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO, que debido a que, se ha extendido por mucho tiempo esta asamblea y la hora, que tenga la amabilidad y haga entrega de su informe, y le otorga un tiempo de diez (10) minutos para el desarrollo de la misma, y le concede el uso de la palabra, en este momento, se dirige JOSE FERNANDO TRIVIÑO, manifestando que, deja claro que, su ejercicio como revisor fiscal, solo inicio el 01 de abril de 2023, toda vez que, fue elegido en la asamblea del 30 de marzo de 2023 y hace su presentación, explicando que adopta y dictamina que los estados financieros de este periodo los hace bajo reserva y su salvamento de acuerdo a la ley, y a lo acontecido en dicho edificio, cuyo informe fue enviado a los correos electrónicos de todos los copropietarios, y, entre los cuales se encuentran, efectivo y sus equivalentes en bancos, de la cual, encontró una fiducia Bancolombia, cuyo saldo pertenece al fondo de imprevistos por decisión de los copropietarios, y que, en diciembre presenta una disminución significativa por el uso para pagos de nómina, indicando que esto no es un imprevisto, puesto que, la partida se encuentra dentro del presupuesto, de esto, no se encontró nada escrito, y mucho menos, acta que respaldara tal procedimiento, sugiere en su momento a la administración que hiciera los procesos legales respectivos para lograr el empalme, sin embargo, el protocolo se ejecutó, pero no se obtuvo ninguna clase de respuesta, por lo tanto, este proceso se encuentra en curso ante los tribunales. Encontró además, durante la auditoría, un título valor COOMEVA, el cual aparece en contabilidad con saldo inicial, pero no se encontró extracto de entidad financiera, sugiere tramitar respuesta por parte de personas naturales o jurídicas de la época; así mismo, también la ley le exige auditar el área administrativa, y, en lo que respecta a cuentas por cobrar, las cuotas ordinarias de administración aumentaron en un 49% respecto al año anterior en el tema de cartera. Nombra dos apartamentos que aparecen como parte de la SAE (Sociedad de Activos Especiales) y explica que, esos apartamentos no generan renta. Las cuotas de administración facturadas para el año 2023, fueron de DOS MIL MILLONES DE PESOS (\$ 2.000.000.000), agrega que, exclusivamente y como parte de la gestión de la administración, se hizo un recaudo en cuotas ordinarias de administración de MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 1.800.000.000), lo que representa un 90% del recaudo, faltando por cobrar sólo el 10% de lo facturado en 2023. Interviene la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO, quien pregunta al revisor fiscal si la SAES no genera renta, porque, según su conocimiento, los mismos se encuentran arrendados, a esto, el señor TRIVIÑO contesta que, si se detecta que esos apartamentos son arrendados, entonces, la administración tendrá que hacer el protocolo correspondiente para cobrar cuotas. Al presidente le surge una duda que pide ser aclarada por el revisor fiscal, y es que, si las cuotas por cobrar son por sostenimiento, a lo que, el revisor fiscal explica que son sólo por cuotas ordinarias de administración. Interviene JAIME CARDONA, solicitando al revisor fiscal aclarar el tema de la SAES, acto seguido, el señor JOSE TRIVIÑO contesta a su interrogante diciendo que estos apartamentos tienen un régimen especial, en contraste con ello, en el momento que el estado decida arrendarlos, se tendrá que cobrar las cuotas correspondientes. Así mismo, trae a relucir un tema también interesante y se refiere al deterioro en cartera, de la cual no se tiene información sobre el génesis de su procedencia, no se encontraron notas en los estados financieros que implique el procedimiento para su aprobación; la mesa directiva hace observación para que haga parte integral del acta, y es que, la anterior



administración e inclusive el revisor fiscal de la época no hicieron entrega real y material de los estados financieros, desconoce si se aprobaron o no y si fueron auditados al 31 de diciembre de 2022. El señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO, expone que, tuvo comunicaciones con DSA, se le cuestionó con preguntas acerca de las órdenes impartidas y su trabajo para con la copropiedad, pero hubo disparidad en sus respuestas, y que, ellos sólo recibían órdenes y trabajaron con lo que recibieron, se les notificó en su momento al consejo de administración sobre estos hallazgos. Hace énfasis en que el apartamento blinda las deudas, no obstante, si hay un deterioro de cartera por cuotas dejadas de pagar, esto afecta considerablemente al edificio, esto no aparece justificado. En lo que respecta al deterioro de cartera, surge una inquietud por un asambleísta, el señor MANUEL TORRADO PULIDO, quien trae a reflexión el tema de los apartamentos a nombre de la SAES, señalando que el apartamento 1821 se encuentra a nombre de una persona y que sugiere se investigue el caso, porque perjudica la cartera del edificio, además, pregunta acerca de las acciones que se han tomado para hacer la recuperación de esa cartera. De esta misma manera, hace su intervención la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO, asegurando entre sus palabras que los apartamentos 2106 y 1821 a su conocimiento se encuentran arrendados como vivienda turística e insta al revisor fiscal y a la administración se investigue, pregunta a la administración cuáles han sido las acciones que ha ejecutado la administración para que los encargados de estos apartamentos cancelen sus deudas al edificio, pregunta a su vez, al revisor fiscal, si los estados financieros 2022 fueron aprobados, a lo que contesta que, fueron aprobados pero con las respectivas observaciones...Seguidamente toma la palabra la señora ARLETH SANDRY HERNANDEZ ALVAREZ, asambleísta, para expresar y aclarar en lo que refiere a cartera que, no es lo mismo recaudo que recuperación de cartera, debido a que, el recaudo es el procedimiento de cobro normal de las expensas a cuotas de administración, y la recuperación es la gestión sobre los pagos atrasados. MARTHA B. RADA, administradora, hace uso de la palabra para explicar la labor de la administración en cuanto a gestión de cobro de apartamentos presuntamente a nombre de la SAES, indicando que se está en un proceso de gestión de cobro con el encargado del apartamento 1821, ya se están tomando las acciones pertinentes, así mismo, en el tema de las falencias en la contabilidad y los impuestos en los que se ha incurrido a la copropiedad, se ha interpuesto queja ante la JUNTA NACIONAL DE CONTADORES a los contadores y revisor fiscal del periodo anterior por la falta significativa de información y la mala gestión en su periodo. Retoma la palabra el revisor fiscal para referirse a los activos que se vienen arrastrando desde el año 2020 y pasivos como nóminas pagadas a empleados con nota contable de saldos iniciales, sin embargo, enfatiza que el tema de los empleados es acumulativo. Interrumpe la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO porque tiene dudas acerca de los denominados saldos iniciales, el presidente le sugiere que traslade sus preguntas en su momento a la administración, sin embargo, el señor TRIVIÑO contesta inmediatamente que, la administración de la época, recibe pasivos, pero el contador refleja en la contabilidad otros montos diferentes, siendo esto auditado por el revisor fiscal, solicitando constancia sobre este tema. Se refiere al tema de impuestos, encontrando que la copropiedad cuenta con distintos conceptos de ingreso, señalando al estatuto tributario, pues, en él se encuentran contenidos los conceptos que serán objeto de IVA, explica a su vez, que la copropiedad de acuerdo a su constitución lo que ingresa es destinado para el mantenimiento de zonas comunes, siendo éste sorprendido durante su auditoria, que por el ingreso por registro de huéspedes se viene declarando IVA, aclarando que, en la copropiedad no hay venta de manillas, el registro se realiza exclusivamente para llevar el control ante las respectivas entidades del estado y coadyuvar con el mantenimiento de la copropiedad, por ello, la entidad DIAN, viene solicitando facturas por este servicio, lo cual, no existe, define además, que todo lo que tiene IVA va para renta, lo que indica que, el edificio, en virtud a esto, dejó de percibir beneficios monetarios en más del 20%. La respuesta encontrada por contadores anteriores fue, que la orden fue dada por sus superiores, por esto, se solicitó respuesta por escrito, de lo cual, aún a la fecha, no se ha recibido contestación. De acuerdo a comunicaciones de la DIAN, señala a revisoría que ellos no obligaron a la copropiedad a pagar IVA, sino que, los encargados de la declaración registraron el concepto como declaratorio de IVA. Interviene una copropietaria acerca de las acciones a realizar sobre las personas involucradas en tales anomalías, a esto, contesta el revisor fiscal que ya hay una gestión de abogados, los cuales, se encuentran en línea de trabajo, revisoría está haciendo llamados para que rindan información, comunica además algo que puede pasar, y es que, la



DIAN no devuelva los valores retenidos de periodos pasados. El señor CARLOS ROBERTO RADA, representante legal, toma la palabra para despejar dudas a los asambleístas sobre las acciones correctivas para revertir el tema de impuestos de la DIAN sobre el registro de huéspedes, destacando que, se realizó intervención por parte de VALOR REAL S.A.S, y este tema fue subsanado ante la DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN) para tranquilidad de los copropietarios. Añade este último además que, por el único rubro por el que se está cancelando IVA es por el tema de la antena, puesto que, hay una contratación por un alquiler con una empresa multinacional, ya que, se genera factura electrónica, y eso, origina IVA, por lo tanto, no se puede variar, de resto, fue subsanado. Hace uso de la palabra el presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ, para preguntar al revisor fiscal cual fue el año en que se incurrió en multa con la DIAN, a esta inquietud, el señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO responde, que la misma se causó en el año 2022. Sumado a esto, cuando entra la nueva administración llega un comunicado de un embargo por una deuda millonaria del periodo anterior, explicando a los asambleístas que ellos aprobaron un presupuesto sin ser informados de la deuda que venía arrastrando la copropiedad en lo que respecta a la DIAN, lo cual, según CARLOS ROBERTO RADA, ya fue pagada. Entre otros puntos abordados se encontraron cuentas por cobrar a empleados por préstamos, a esto, el revisor sugiere no realizar préstamos o anticipos de nómina mayores a treinta (30) días y que estos no superen el 25 % de los ingresos por salario; también se encontraron anticipos a empleados, anticipos a proveedores por montos significativos, tal es el caso de la empresa INVERT SAS, la cual, era encargada del mantenimiento de los ascensores en el periodo anterior. Pasando a los pasivos, trae a consideración los beneficios a los empleados que viene arrastrando de años anteriores por concepto de nómina, lo cual le generan preocupación porque este rubro desprende intereses de mora a futuro; Explica el revisor fiscal, JOSE FERNANDO TRIVIÑO que, en el año 2023 se realizaron declaraciones de renta con salvedades de los años anteriores para salvaguardar tanto su gestión como la de la administración entrante. Otros hallazgos que vale la pena mencionar son, no se encontró empalme de anterior administración con la nueva administración, siendo esto de obligatorio cumplimiento; el correo utilizado por la anterior administración aún sigue habilitado y hay que hacer el procedimiento para cerrarlo con el fin de proteger los datos para que no sea usado de forma inadecuada; no se contaba con un Sistema de Gestión, Seguridad y Salud en el Trabajo, lo cual fue subsanado; se tuvieron que hacer reconstrucciones de contratos; no se encontró política o aplicación de ley de protección de datos-la misma está en curso, se encontró cuenta DAVIVIENDA a nombre de la copropiedad de dudosa procedencia y uso de años anteriores, entre otros ítems que quedaron consignados en el informe de revisoría fiscal enviado a todos los copropietarios con anticipación a esta asamblea para su información y análisis, el cual, también hace parte de esta acta. Hace uso de la palabra la señora ROCIO DEL CARMEN MARSIGLIA MEZA para señalar y le confirme a su vez, si la señora LIZZA ANDREA PADILLA era la administradora de este periodo nombrado a detalle por el revisor fiscal, solicita la asambleísta, señora ROCIO DEL CARMEN MARSIGLIA MEZA, esto haga parte del acta, lo cual, queda confirmado y consignado por el revisor fiscal, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO. El señor asambleísta DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA, toma la palabra para solicitar sanciones a todas las personas que hicieron parte de todas estas inconsistencias y daños a la copropiedad y se tome en cuenta en esta asamblea sanción a copropietarios que incurrieron en mala fe, además solicita que, se ejecuten prohibiciones a propietarios inmersos en todos estos hechos. Acto seguido, el presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO sugiere se ponga de acuerdo con los asambleístas y proponerlo en proposiciones y varios. Cierra la intervención del señor revisor fiscal JOSE FERNANDO TRIVIÑO, por lo tanto, se dirige el presidente de la asamblea y señala que, todo lo dicho en esta asamblea por parte del revisor fiscal hace parte integral de la misa, y queda grabada para todos los efectos en el video que se dispuso para ello, y por no ser objeto de votación , este punto se adopta en la medida como fue presentado **(Anexo No 12- Ver grabación)**.-----

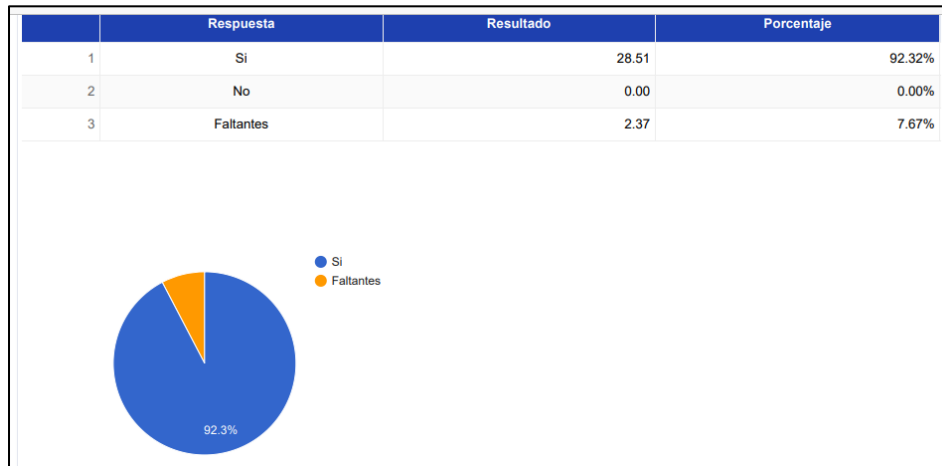
No 8...PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VIGENCIA 2023. El presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ da continuidad al orden del día, presentación y aprobación de los estados financieros año 2023, dan el uso de la palabra a la representante de la empresa MIRANDA STUMMO CONTADORES S.A en cabeza de la contadora MARIA ISABEL SALADARRIAGA, manifestando en igual forma como el anterior revisor fiscal que, su labor tan sólo



inició el pasado 20 de junio de 2023 y que, no contaba la contabilidad con el sistema de información necesaria y confiable que pudiera tener saldos iniciales o recurrir a la contabilidad física para reconstruirlos, toda vez que, es bien conocido la forma suigéneris y la desaparición de toda la información de la contabilidad por parte de la anterior administración, y al ingreso a esta contabilidad, su empresa sostuvo varias reuniones con la empresa contable DSA y sus funcionarios, los cuales, no hicieron un empalme adecuado, motivo por el cual, le correspondió a su empresa realizar una función de reconstrucción junto con el revisor fiscal de esta contabilidad para el año 2023, con las salvedades allí señaladas por este, que se incorporan en la presente acta. Señala que, es muy complicado trabajar sobre saldos acumulativos o saldos anteriores de lo cual no tenían explicación clara, sin embargo, en su periodo que va desde el 20 de junio de 2023 hasta diciembre de 2023, intentaron trabajar de acuerdo a lo más correcto y preciso en función a lo que ordenan las normas generales de contabilidad. Para el año 2023, la copropiedad cerró con un total de activos de SETECIENTOS VEINTIDOS MILLONES CIENTO NUEVE MIL SETECIENTOS NUEVE PESOS (\$722.109.709), representados en efectivos, cuenta de ahorros, caja de la copropiedad que maneja la administración, que finalizó en un total de NOVENTA Y SIETE MILLONES CUARENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$ 97.042.956) que comparado con el año 2022, tuvo un incremento de 796% , y, en lo que respecta a la cuenta de ahorros, ésta tuvo un incremento de DOS MILLONES DOSCIENTOS SETENTA Y SIETE MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO PESOS (\$ 2.277.275) de diciembre de 2022 a TREINTA Y UN MILLONES SETECIENTOS SETENTA Y SEIS MIL OCHOCIENTOS ONCE PESOS (\$ 31.776.811) a corte de diciembre de 2023. En lo que a instrumentos financieros se refiere, en este caso FIDUCIA Y COOMEVA, cerraron con un total de SIETE MILLONES CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS (\$ 7.444.560); en lo que respecta a cuentas por cobrar, tuvo un incremento de 93% pasando de DOSCIENTOS TRECE MILLONES NOVECIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA PESOS (\$ 213.978.680) en 2022 a CUATROCIENTOS DOCE MILLONES VEINTISEIS MIL CUATROCIENTOS DIEZ PESOS (\$ 412.026.410) en 2023, estas serían las partidas más representativas del activo. En otra sección del estado financiero, se encuentran los pasivos con terceros, serían los pasivos con proveedores, empleados, DIAN, Secretaría de Hacienda, entre otros, cerrando el pasivo en SETECIENTOS VEINTISEIS MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL CUARENTA Y DOS PESOS (\$ 726.588.042); señala que, si se comparan los activos con los pasivos, se puede observar que los pasivos son mayores que los activos, y que, el 80% de los activos se encuentra representado en la cartera, por lo que, se hace importante hacer el recaudo de la cartera para poder cumplir con todos los pasivos; por otro lado, está el patrimonio, el cual cerró con un total deficitario de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 4.478.333) en el presente año; se tuvo un superávit de DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 219.000.000) aproximadamente, ahora bien, en ejercicios anteriores acumulados 2022, se tuvo un déficit de CUATROCIENTOS TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 439.000.000), lo que indica que, resultados de ejercicios anteriores deficitarios, afectaron el presente ejercicio que presenta superávit, llegando a tener en este ejercicio un patrimonio negativo de CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 4.478.333). Finaliza acotando que, en términos generales, la administración del período 2023, ya sea por eficiencia en el manejo de recursos o ahorros que se hayan podido realizar dentro del presupuesto e inclusive gastos que no pudieron ejecutarse por falta de dinero, se llega al superávit que se tiene en el momento de DOSCIENTOS DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 219.000.000). La contadora finaliza con estos datos su presentación, y seguidamente, el presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO, pregunta a los asambleístas si hay interrogantes sobre los estados financieros, e inmediatamente cede la palabra al señor asambleísta WILLIAM ZABALETA PÉREZ, señala que como el revisor fiscal aprobó estados financieros con salvedades por responsabilidades que se vienen acarreado años tras año, propone a los copropietarios asistentes en la sala aprobar los estados financieros, pero con salvedad para proteger los intereses, a esto, el revisor fiscal, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO añadió que los estados financieros los firmó con salvedad porque deben ser corregidos y justificados. Toma el uso de la palabra el señor CARLOS ROBERTO RADA, representante legal, sugiere no aprobar los estados financieros a excepción con salvedades,



puestos que los estados financieros deben ser objeto de revisión. Acto seguido, el presidente, señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO, traslada la pregunta a la empresa VECINDAPP, ¿Aprueba usted los estados financieros presentados a diciembre del 2023 con las salvedades dadas en el informe de revisoría fiscal...? resultando aprobados los estados financieros con la salvedad aquí señalada a corte de diciembre 2023 con un 92.32% de coeficiente (**Anexo No 13- Ver grabación**).

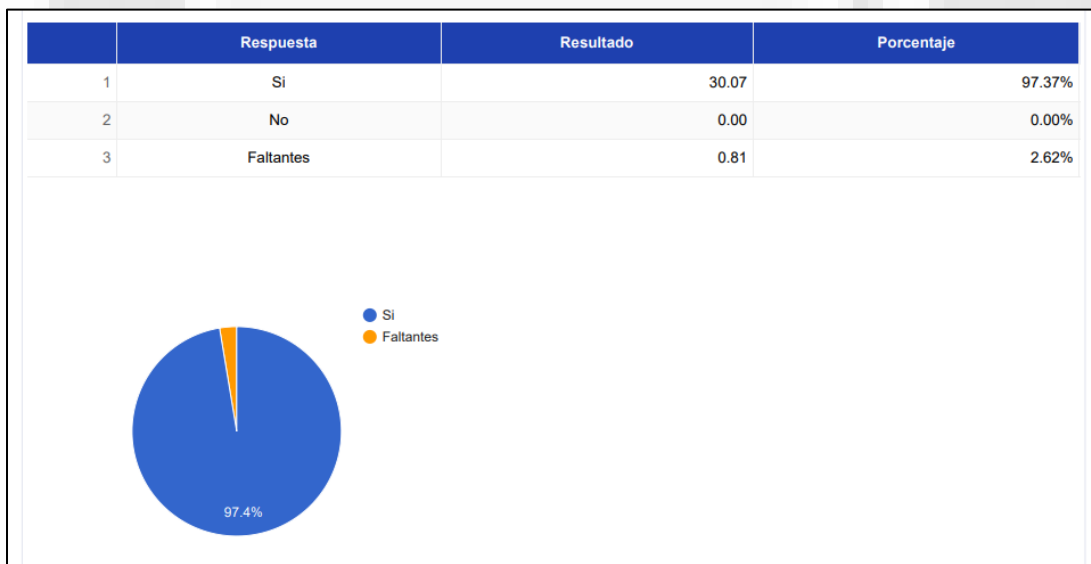


No 9...PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PRESUPUESTO VIGENCIA ENERO DE 2024 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2024.

En desarrollo de este punto, el señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO, presidente de la asamblea, le solicita a la delgada de la administración, señora MARTHA B. RADA, y la exhorta haga una presentación del presupuesto 2024, de acuerdo a las actuales circunstancias del edificio, y, a continuación, se dirige a la asamblea la señora MARTHA B. RADA; Interrumpe la señora CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO para hacer alusión a que el presupuesto lo elabora el consejo de administración para luego presentárselo a la asamblea, en sus palabras pregunta a la administración ¿Qué consejo de administración hizo la anulación y aprobación de los estados financieros para presentarlos a la asamblea?, contesta a esta interrogante la señora MARTHA B. RADA, administradora, indicándole a la señora asambleísta CONCEPCIÓN CÁRDENAS CAMBERO que, teniendo en cuenta que, el consejo se encontraba inhabilitado o dormido, la administración elaboró el presupuesto 2024, ya que no había consejo al cual mostrarle o consultarle, por ello, y, en aras de poder dar diligencia a la solicitud, se trabajó bajo la responsabilidad de la administración, con el porcentaje incrementado por el salario mínimo, además, agregó que, el presupuesto fue enviado a todos los copropietarios, y requiere saber si existe alguna pregunta de parte de los asambleístas y la base del ejecutado, señalando además que el presupuesto se hizo tomando el ejecutado 2023 y se le aplicó el 12%, que fue lo decretado por el gobierno para este año, y algunos rubros mínimos, de los cuales dio ejemplo, como la compra de productos químicos para piscina, el cual tuvo un incremento, acota inclusive MARTHA RADA a los asambleístas que el presupuesto no se pudo realizar con el IPC (ÍNDICE DE PRECIOS AL CONSUMIDOR) porque no da para estabilizar el edificio, y no se puede elaborar en un porcentaje mayor al 12%, puesto que no es el decretado por el gobierno nacional. En este momento se le da uso de la palabra al señor LUIS GIRALDO MONTES del apto 222, expresando y consultando a la administradora cómo quedará la nueva cuota de administración, a esto, MARTHA B. RADA, contesta que, la nueva cuota de administración será a partir del ejercicio del proyecto y es a partir del 01 de enero de 2024, tendrá un incremento con retroactivo que se va a facturar en el próximo periodo, al igual que en el año 2023 que hubo un retroactivo que los copropietarios debieron pagar a partir del 01 de enero de 2023; continúa anunciando que la cuota se estará informando a través de los correos electrónicos a todos los copropietarios antes de ser causadas en la factura. Seguidamente hace uso de la palabra el señor asambleísta MANUEL TORRADO PULIDO, sugiere a la asamblea que se apruebe el presupuesto, pero con salvedad y ajustarlos de una manera que no suba el IPC. La señora MARTHA B. RADA, explica que trabajar el presupuesto con el IPC no da para estabilizar los gastos, y basados en la experiencia de gastos fue que se elaboró el presupuesto. Los asambleístas están de común acuerdo con el señor MANUEL TORRADO PULIDO acerca de aprobar el presupuesto con salvedad. El señor JAIME DE JESUS CARDONA CARDONA, asambleísta le preocupa el



incremento de la cuota de administración como la que se hizo en el año 2023, pues, para él es violento y debe someterse a verificación y ajuste. El presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ, propone someter a votación el presupuesto 2024, sin embargo, el señor CARLOS ROBERTO RADA, representante legal, hace alusión a su experiencia con asambleas y hace una breve explicación sobre el presupuesto, señalando a los asambleístas que deben pensar bien cuando tomen decisiones de presupuesto. El señor RODRIGO A. RAMIREZ propone a VECINDAPP realizar la pregunta, el revisor fiscal, JOSE FERNANDO TRIVIÑO, explica y aclara a los asambleístas que, el retroactivo es para asumir el déficit de la nómina del año pasado que ya se canceló. VECINDAPP lanza la votación y pregunta ¿Aprueba usted el presupuesto presentado para el periodo 2024 con el incremento del IPC 9,28 retroactividad y salvedad dándole la potestad al consejo de administración de realizar los ajustes en los rubros de las negociaciones de los contratos....? otorgando 1 min a los asambleístas para participar, quedando aprobado el presupuesto presentado para el periodo 2024 con el incremento del IPC 9,28, retroactividad y salvedad dándole la potestad al consejo de administración de realizar los ajustes en los rubros de las negociaciones de los contratos, con el 97.37% de coeficiente **(Anexo No. 14- Ver grabación).**



Queda aprobado, y para todos los efectos de la presente acta, la votación de la aprobación con salvedad del presupuesto, y se delega el desarrollo y estudio para luego su aprobación del presupuesto enero 2024 al 31 de diciembre 2024 por parte del consejo de administración que sea elegido en la presente asamblea.....

No 10...INFORME JURÍDICO -PROCESO DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE BOLÍVAR CAUSA 636-1998, TOMA DE DECISIONES RESPECTO A LOS FALLOS DEL JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO CAUSA 152-2020 Y JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO CAUSA 169-2020.

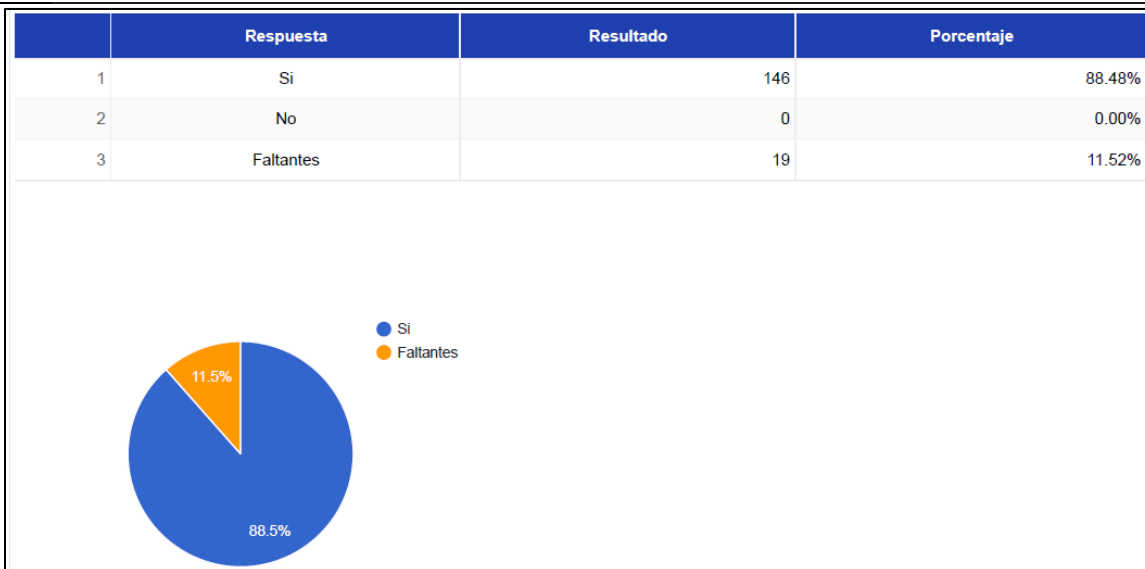
Debido a la hora, y, en cumplimiento de este propuesto a la asamblea, el presidente de la asamblea, señor RODRIGO RAMIREZ, en aras de dar celeridad a la misma, propone a los asambleístas que, de manera integral, tanto el informe jurídico como las decisiones que se adopten en tal sentido por parte de esta asamblea, se les otorgue el traslado de este punto y las decisiones de la misma al próximo consejo de administración elegido en esta asamblea, y que, sean estos, quienes tomen y definan los alcances de la misma, a lo cual, se tomó la decisión de manera unilateral y por exclamación. **(Anexo No. 15- Ver grabación).**.....

No 11...PRESENTACIÓN DE AUDITORÍA FINANCIERA ENTRE ENERO DEL 2020 AL 30 DE ENERO DE 2023, DE CONFORMIDAD A LA DECLARATORIA DE INEFICACIA DE ESTOS PERIODOS POR PARTE DE LOS JUZGADOS TERCERO Y SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA.

Se continúa con el orden del día por parte de la mesa directiva y el presidente de la asamblea, señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO, le da el uso de la palabra al señor contador público ANDRES ACEVEDO GARZÓN, contratado por la administración del señor CARLOS RADA, y



se le otorga un término de 05 minutos, para lo cual, interviene la señora MARTHA RADA, manifestando que, este es el punto quizás más importante de la reunión, debido a que no fue entregada la administración por parte de la administradora, señora LIZZA PADILLA, consistente en una auditoria hecha por el actual señor contador ANDRES ACEVEDO GARZÓN, en donde los asistentes y copropietarios, podrán evidenciar todas y cada una de las situaciones por las cuales el edificio se encuentra en esta crisis, pide el uso de la palabra el señor CARLOS RADA, administrador del edificio, y le solicita al señor presidente de la asamblea que se someta a votación el punto No 10 de la presente asamblea, y con ello, evitar una impugnación de la misma, y formula la pregunta ¿Aprueba usted el punto No 10, informe jurídico, sea trasladado al consejo de administración en compañía del asesor jurídico..? cerrada la votación, VECINDAPP informa que es aprobado el traslado del punto No 10-informe jurídico al consejo de administración con el 88,48% de coeficiente que representan 146 unidades privadas.



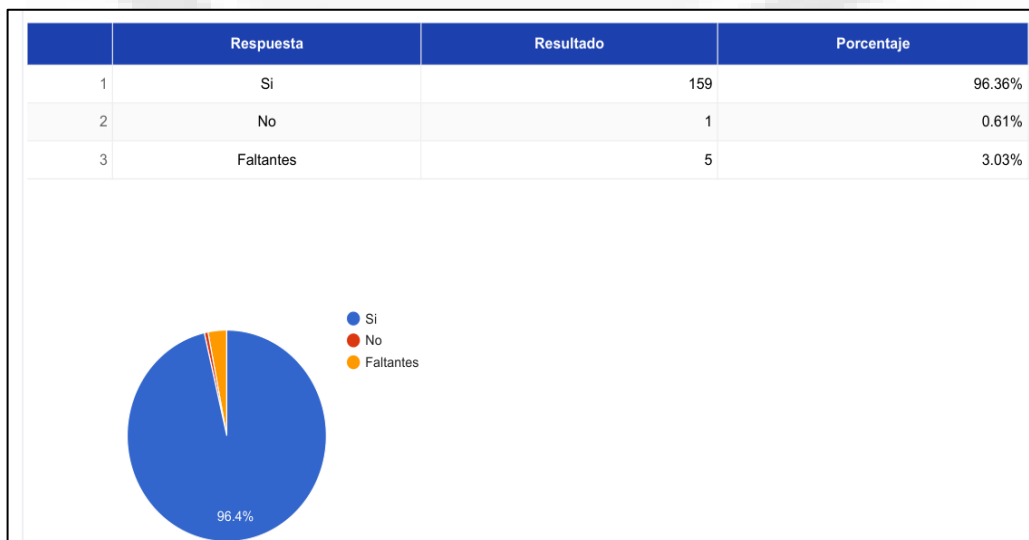
Seguidamente de los resultados anteriores, continúa la señora MARTHA B. RADA, señalando que, este informe no es objeto de votación, y mucho menos, se va a permitir preguntas o intervenciones por la premura del tiempo, y, a su vez, porque dicho informe, señala a la asamblea, se hará parte integral del acta. El presidente de la asamblea concede el uso de la palabra al señor contador ANDRES ACEVEDO GARZÓN para que presente y exponga su informe de la auditoría de los años entre enero 2020-enero 2023. El señor ANDRÉS ACEVEDO GARZÓN, hace su presentación, señalando que el tiempo es corto y va a resumir su informe, manifestando que es contador público, especialista en gestión tributaria, sintetiza el punto de la comparación de lo que se gastaron y ejecutaron en el presupuesto del año, de lo cual el revisor fiscal, JOSE FERNANDO TRIVIÑO detalló. Hace alusión a la firma ASPRUM, firma encargada de revisoría fiscal en el periodo anterior, de acuerdo a lo presupuestado para el año 2021, cuyo presupuesto es VEINTICINCO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL PESOS (\$25.948.000) y se pagaron VEINTINUEVE MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL PESOS (\$29.713.000); en el año 2022 se presupuestaron TREINTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$36.000.000) y se ejecutaron TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$38.000.000), lo que indica que se gastó más de lo que se presupuestó, no hay explicación para este momento de la firma de revisoría fiscal anterior, igual sucede con la firma de contabilidad DSA, quienes, dentro de las propuestas, tenían la elaboración de las declaraciones de renta, adicional UN MILLÓN DE PESOS (\$ 1.000.000) por la elaboración de la nómina de la copropiedad, sumado al que ya se encontraba presupuestado, ese servicio dentro del contrato que se firmó con ellos, no estaba establecido, a su vez, esta firma cobraba por el servicio de las declaraciones de renta, pero la declaración de renta del año 2022, la declararon de manera extemporánea el 07 de diciembre de 2022, aseverando a los asambleístas que cuando no se declara a tiempo, hay que cancelar extemporaneidad



sobre intereses moratorios. Dentro de los honorarios contables, se presupuestaron para el año 2021 SESENTA Y SEIS MILLONES DE PESOS (\$ 66.000.000) y se gastaron SETENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS (\$ 77.000.000); para el año 2022, se presupuestaron SETENTA Y UN MILLONES (\$ 71.000.000) y gastaron CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$ 125.000.000), generando una diferencia significativa. En cuanto a valores pagados, se contrataron asesores jurídicos, asesores para depuraciones de cartera y otros servicios. Se solicitó a la administración anterior informes relacionados a estos tópicos y no se encontró documentación de ninguna especie. Señaló además que, la administradora actual, MARTHA RADA, tiene en su poder una relación de gastos de aproximadamente TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$ 300.000.000) en abogados relacionados con el periodo administrativo anterior. También recalca que, no se entiende que, entre tantos asesores para depuraciones de cartera que tenían en el periodo anterior, y la cartera del edificio en desequilibrio. Con respecto a tema de los ascensores, se pudo constatar que, se le pagaron SETENTA Y TRES MILLONES SETECIENTOS VEINTICINCO MIL PESOS (\$ 73.725.000) por su actualización; y verificando en una interventoría practicada por la firma VALOR REAL S.A.S, encontraron y manifestaron que a los ascensores no se les había hecho mantenimiento ni actualización de los equipos, se incluyeron evidencias fotográficas del estado de los ascensores en el momento que se realizó la auditoría. Se encontró, además, en cuanto a activos fijos, la compra de computadores, aires acondicionados, cámaras fotográficas, cámaras de vigilancia y otros rubros -de lo cual, no hay evidencia física de la existencia de los mismos en la copropiedad, a esto, interrumpe la señora ROCIO MARSIGLIA preguntando que hizo el encargado del almacén, el señor ANDRÉS ACEVEDO CONTESTA que, se debe acudir al encargado de almacenamiento para determinar si tiene conocimiento del caso. Señaló también sobre el cambio de los códigos CIUU, lo cual refleja las actividades económicas que realiza la copropiedad, que fueron actualizados, pero mantuvieron la fecha y se vienen generando unas obligaciones por pagar en mora a raíz de este cambio que datan de aproximadamente cinco (5) años atrás, agrega también que, el IVA se cambió de actividad económica el 21 de enero del año 2021. Ítem también importante y como último punto de su intervención, es acerca de una revisión de las cuentas de bancos y conciliaciones, a raíz de la cual, se encontró una Fiducuenta donde se consignaban según mandato de la asamblea los dineros de imprevistos, y el 19 de febrero del año 2021, se realizó un retiro dinerario cuantioso de CUARENTA Y CINCO MILLONES OCHOCIENTOS MIL PESOS (\$ 45.800.000) de esta cuenta a una cuenta de ahorros Bancolombia, de lo cual, se solicitó copia del acta de aprobación de los copropietarios en asamblea, y que, exclusivamente puede ser aprobado en asamblea con aprobación del 70 % de los copropietarios, comenta además, según su experiencia en el conquistador que, en el tiempo que se ha relacionado directamente con la administración, la contestación a esta interrogante por parte de la administración anterior fue negativa, no tenían conocimiento sobre esto. Posterior a ello, se determinó que esta cuenta de imprevistos se abrió con DIECINUEVE MILLONES DE PESOS (\$ 19.000.000). En el año 2022, se retiraron TRES MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS MIL PESOS (\$ 3.342.000) por concepto de embargo. Así mismo, en enero de 2023, se percibió la salida de dineros por TRECE MILLONES DE PESOS (\$ 13.000.000) de esta cuenta de imprevistos, la cual no puede ser tocada, pero según las investigaciones, esta salida de dinero se debió a que en el instante no habían recursos monetarios para el pago de la nómina, y de la cual, no se justifica esta salida de dinero; a esta exposición, hace uso de la palabra la señora MARTHA B. RADA, administradora, para agregar y señalar a los asambleístas que tiene conocimiento de que sí existían recursos, porque del 01 de enero de 2023 al 30 de enero de 2023 ingresaron DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$ 282.000.000), lo que, irónicamente, no entiende como a la administración pasada no le alcanzaban los recursos para el pago de nómina. ANDRÉS ACEVEDO GARZON culmina su presentación sugiriendo a los asambleístas soliciten a las personas que se encontraban en ese momento en la administración acerca de lo sucedido con la Fiducuenta. El presidente de esta asamblea señala que queda consignado el informe de auditoría presentado por el señor ANDRES ACEVEDO. Se registra y queda consignado todo el informe presentado por el señor ANDRES ACEVEDO, el cual, hace parte integral de esta acta, y contiene lo aquí expresado y grabado en asamblea, que se encuentra firmado por dicho profesional para todos los efectos legales. **(Anexo No. 16- Ver grabación).**-----



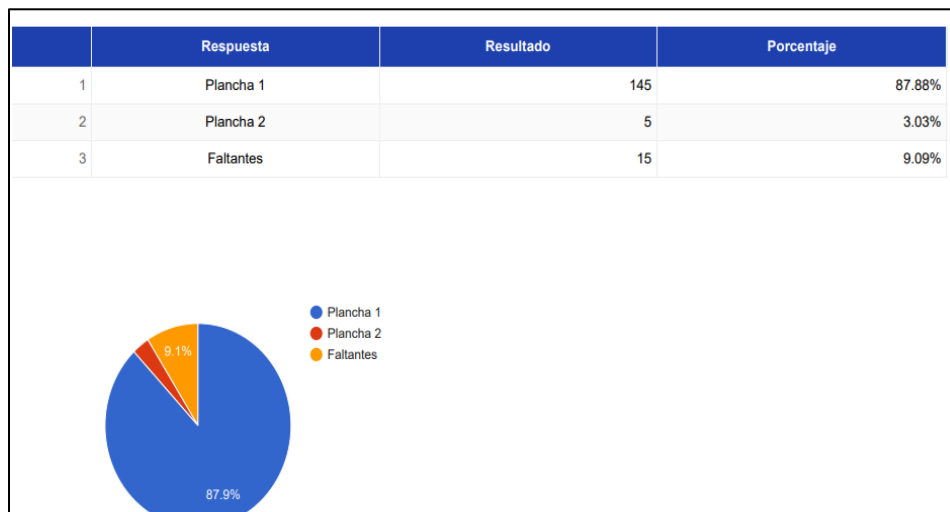
No 12...REELECCIÓN O ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL PERIODO 2024. Acto seguido, el presidente de esta acta, señala e indica que siendo las 11:54 pm, pregunta a los asistentes, y, en particular a esta administración, si existe algún listado de aspirantes para el desarrollo de este punto de la asamblea para la elección del revisor fiscal año 2024, y pide el uso de la palabra el señor MANUEL TORRADO PULIDO, quien, en vista de que no se presentaron más aspirantes a este cargo, solicita a los asambleístas contar con el actual revisor fiscal de la copropiedad, señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO, ya que ha trabajado en la crisis actual del edificio, y ha generado una serie de evidencias de su labor en los informes aquí señalados, y le solicita al señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO haga más expresiva y envíe más informes precisos acerca del estado del edificio, y le solicita a la mesa directiva, proponiendo a los asambleístas darle un voto de confianza al actual revisor fiscal, y por consiguiente, se someta a votación la reelección de dicho señor, por lo tanto, el presidente de la asamblea, señor RODRIGO A. RAMIREZ, exhorta a la empresa VECINDAPP para que realice la siguiente pregunta: ¿Aprueba usted la reelección del señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO como revisor fiscal para el año 2024...? cerrada la votación, se arroja como resultado que, se aprueba la reelección del señor JOSE FERNANDO TRIVIÑO con 96.36% de coeficiente que representa a 159 unidades privadas (**Anexo No. 17- Ver grabación**).



No 13...ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN PERÍODO 2024-2026. En este punto, y a esta altura del desarrollo de la asamblea, quedando poco tiempo para la culminación de la actividad, el presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO propietario del apto 1108, lee el punto No 13 que contiene la elección del consejo de administración de los copropietarios para el periodo 2024-2026, una vez leído este punto del orden del día, el presidente de la asamblea, le solicita a los asambleístas que hagan sus postulaciones. En ese momento, se dirige y pide el uso de la palabra el señor MANUEL TORRADO PULIDO y manifiesta a los asambleístas que, debido a la hora y la forma como se ha adelantado la presente asamblea, de manera respetuosa, y sobre todo, quienes están presentes, todos son copropietarios, se haga la presente elección de manera legal y por medio de plancha; se pronuncia la señora CONCEPCIÓN CARDENAS CAMBERA y manifiesta inconformidad con el tipo de elección porque indica que la elección debe ser por plancha y por coeficiente, a lo cual, el señor revisor fiscal, JOSE FERNANDO TRIVIÑO, le señala que, la asamblea no puede tener dualidad, o se trata de una votación por planchas o una elección a través de coeficiente, no ambas, por tal motivo, el señor MANUEL TORRADO PULIDO insiste en que la elección del consejo se haga por planchas, para lo cual, presenta la siguiente postulación: PLANCHA PRINCIPAL integrada por DINA DANIELA FLOREZ SANCHEZ propietaria del apto 417, WILLIAM ZABALETA PEREZ propietario del local no 1, FERNAN ANDRES TORRES ORTEGA propietario apto 606, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA propietario apto 1020, ANTONIO VICTORINO CRUZ ARAGUNDI propietario apto 1217, SAUL ENRIQUE HERNANDEZ ACUÑA propietario apto 1412, MARIAM AMESQUITA BARRIOS propietaria apto 1902, SUPLENTE- MARIA DOMITILA MOSQUERA MOSQUERA propietaria apto



1616, JAIME DE JESUS CARDONA CARDONA propietario apto 1105, BEATRIZ ELENA VERDUGO DE MANOTAS propietaria apto 702, MARIA JOSE GOMEZ MARSIGLIA propietaria apto 1704, JUAN CARLOS OROZCO FLOREZ propietario apto 1602, RODRIGO GOMEZ PAZ DE LEON propietario apto 1107 y HECTOR RENE LUKE TORRES propietario apto 2001. Posteriormente, toma la palabra la señora CONCEPCIÓN CARDENAS CAMBERO, propietaria del apto 2015, para hacer su postulación al consejo con una plancha, asumiendo la aclaración hecha previamente por el señor revisor fiscal, por esto formula su postulación, la cual es integrada por tres copropietarios de los apartamentos así: CONCEPCIÓN CARDENAS CAMBERO apto 2015, CELSO MAURICIO CONTRERAS CANCINO propietario apto 205 y FANNY EDITH VASQUEZ MUÑOZ propietaria apto 617. Una vez recibidas las respectivas propuestas a la mesa técnica, a cargo del presidente de la asamblea, señor RODRIGO A. RAMIREZ, manifiesta a los asambleístas que hasta el momento hay dos planchas presentadas a esta asamblea, por tal motivo, somete a consideración de los asambleístas las mismas así: **PLANCHA No 1**, la plancha presentada por el señor MANUEL TORRADO PULIDO, PLANCHA **PRINCIPAL** integrada por DINA DANIELA FLOREZ SANCHEZ propietaria del apto 417, WILLIAM ZABALETA PEREZ propietario local no 1, FERNAN ANDRES TORRES ORTEGA propietario apto 606, DUARTE ALBERTO ALZAMORA LARA propietario apto 1020, ANTONIO VICTORINO CRUZ ARAGUNDI propietario apto 1217, SAUL ENRIQUE HERNANDEZ ACUÑA propietario apto 1412, MARIAM AMESQUITA BARRIOS propietaria apto 1902, **SUPLENTE**- MARIA DOMITILA MOSQUERA MOSQUERA propietaria apto 1616, JAIME DE JESUS CARDONA CARDONA propietario apto 1105, BEATRIZ ELENA VERDUGO DE MANOTAS propietario apto 702, MARIA JOSE GOMEZ MARSIGLIA propietaria apto 1704, JUAN CARLOS OROZCO FLOREZ propietario apto 1602, RODRIGO GOMEZ PAZ DE LEON propietario apto 1107 y HECTOR RENE LUKE TORRES propietario apto 2001. **PLANCHA No 2**- CONCEPCIÓN CARDENAS CAMBERO propietaria apto 2015, CELSO MAURICIO CONTRERAS CANCINO propietario apto 205 y FANNY EDITH VASQUEZ MUÑOZ propietaria apto 617. Solicita el presidente de la asamblea a VECINDAPP que postule las planchas a través de las votaciones. VECINDAPP lanza la pregunta a los asambleístas, ¿Aprueba usted que el consejo de administración para el año 2024-2026 este conformado por 1) Plancha 1, 2) plancha 2...? Se obtuvo como resultado de estas votaciones que la plancha No 1 en relación al 100% de los asistentes, obtuvo un 87,88% de las votaciones en la asamblea, por lo tanto se consigna que fue elegida de manera integral todos sus miembros de acuerdo al coeficiente de siete (7) personas principales y siete (7) suplentes como miembros del consejo de administración para el periodo 2024-2026; de acuerdo a que la plancha No 2, sólo votaron 5 unidades privadas, que representa 3,03% de coeficiente. El presidente de esta acta, señor RODRIGO RAMIREZ consigna los resultados de la votación con la elección de la **PLANCHA No 1** para consejo de administración periodo 2024-2026. (**Anexo No. 18- Ver grabación**).





No14...PROPOSICIONES Y VARIOS. Desarrollada la asamblea en un 99% aproximadamente, rápidamente, el presidente de esta acta, señor RODRIGO A. RAMIREZ ROMERO, frente a este punto de proposiciones y varios, por la hora, y debido al término legal para poder seguir funcionando, el presidente de la asamblea, propone a los asambleístas que, a este punto de la asamblea se le dé traslado al próximo consejo de administración elegido, y, por lo tanto, algunos asambleístas manifiestan en voz estar de acuerdo. Acto seguido, le da las gracias a todos los asambleístas. Una vez finalizado este punto, se procede a dar cierre a la presente asamblea. Se despide el señor presidente de la asamblea, RODRIGO ANGEL RAMIREZ ROMERO, dando por terminada la presente asamblea, la cual, transcurrió con los mayores estándares de educación, de acuerdo y apegado a la ley 675 de 2001 y el reglamento interno.

Las proposiciones y varios fueron presentadas a manuscrito y entregadas a la mesa directiva para que queden consignadas y hagan parte integral de esta acta, las cuales, se plasman al pie de la letra de las sugerencias de los asambleístas.

A modo de cierre, se dio espacio a la recepción de proposiciones: **Proposiciones y varios.**

- **Primera propuesta:** En armonía de la ley 675 de 2001, el reglamento de nuestra copropiedad, presento a los asambleístas, se le otorguen plenas facultades legales y jurídicas al Consejo de Administración elegidos válidamente en esta asamblea, para que junto con el representante legal profundicen junto con el revisor fiscal elegido en esta asamblea, un trabajo de auditoría de los dineros de todos que se hayan ejecutado, y los cuales no estén soportados o no están dentro de los presupuestos y dar inicio a la recuperación ante las autoridades de índole legal para recuperar estos dineros según lo visto en el día de hoy, e iniciar una RENDICION DE CUENTAS PROVOCADAS a todos y cada uno de los miembros de administración o a los representantes legales que desde el 2020 y hasta la fecha de 2024 y esta asamblea se encuentran sin soporte o se hayan ejecutado sin sustentos legales.
- **Segunda propuesta:** Procedente del propietario del apartamento 1105: Primero, tomar acciones inmediatas con los apartamentos morosos, bloqueándolos para su explotación comercial; segundo, tener un abogado de planta para todos los procesos por honorarios.
- **Tercera propuesta:** El propietario del apartamento 702 textualmente plantea. Les solicito a la presente asamblea de hoy en segunda convocatoria con plenos poderes y facultades para que se le otorgue, plenas facultades al representante legal de la persona jurídica de la Copropiedad Edificio el Conquistador, para que continúe todos y cada uno de los procesos de índole penal, civil, laboral, administrativo, en los cuales, se encuentra involucrada la copropiedad a favor y en contra de abogados especializados en cada una de las materias, con el fin de salvaguardar, recuperar y defender los intereses económicos y patrimoniales de esta copropiedad, y con ello, rescatar el buen nombre de la misma y el prestigio de nuestro edificio.
- **Cuarta propuesta:** Procedente del propietario del apartamento 1318. Solicita a la honorable asamblea sea recibida, aceptada y enviada a todos los copropietarios un informe comparativo del año 2020 hasta la actualidad que ya se encuentra realizado. Este informe fue consignado en digital para su análisis.
- **Quinta propuesta:** En armonía de la ley 675 de 2001, el reglamento de nuestra copropiedad, presento a los asambleístas que se autorice la RENDICIÓN DE CUENTAS de la señora LIZZA PADILLA MURIEL.

Se procede a realizar esta acta por parte del presidente y secretario de la asamblea, y se acompaña por el acta de los miembros del comité de verificación de la redacción del acta de la presente asamblea de todos y cada uno de los hechos ocurridos el pasado día jueves 18 de abril del año 2024, de acuerdo, y en pleno cumplimiento de la ley 675 de 2001. Se anexa la grabación del desarrollo de la asamblea



con el objetivo de darle pleno conocimiento detalle a detalle de su curso, y en la cual, quedaron grabadas las diferentes participaciones de los asistentes y en qué calidad fungían, así como, el minuto a minuto del desarrollo de esta sesión y las correspondientes votaciones en función de los puntos del orden del día plasmados en la convocatoria.

Dado en Cartagena de Indias, el día 18 de abril de 2024.

QUIENES FIRMAN,

RODRIGO RAMIREZ
Presidente de la asamblea

ADMINISTRACIÓN
Secretaría de la asamblea

CARLOS RADA
C.C. 75.148.773