



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ADMINISTRACIÓN

Página 1 de 18

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS MODALIDAD PRESENCIAL CONJUNTO DE USO MIXTO NÓRDICA NIT 901.281.235

Introducción.

En la ciudad de Bello, siendo las 09:00 a.m. del domingo 23 de febrero de 2025, previa citación realizada por la Administración en los términos que exige la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se llevó a cabo, en segunda convocatoria, la reunión correspondiente a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto de Uso Mixto Nórdica PH, realizada en Modalidad Presencial en el Parqueadero Planta Baja Torre 2 de la Copropiedad.

La Asamblea Ordinaria fue convocada en los términos de ley, mediante publicación enviada a los correos electrónicos registrados de los propietarios. Se anexa a esta acta una copia de la citación enviada a los propietarios.

- Inicio de la reunión: La reunión inició el 23 de febrero de 2025 a las 09:00 a.m.
- Fin de la reunión: La reunión finalizó el 23 de febrero de 2025 a las 02:11 p.m.

Siguiendo las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y el reglamento de la propiedad horizontal del conjunto, se procedió a desarrollar la sesión con el siguiente Orden del Día.

ORDEN DEL DÍA.

El orden del día de la Asamblea Ordinaria fue el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del Orden del Día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea
5. Nombramiento del comité para verificar el Acta de la Asamblea.
6. Informe de revisoría fiscal.
7. Presentación y aprobación de cuota extra para compensar el déficit del sector vivienda.
8. Elección del Consejo de Administración 2025.
9. Elección del Comité de Convivencia 2025.
10. Elección del revisor fiscal 2025.
11. Presentación del informe de gestión de la administración y el Consejo de Administración.
12. Presentación y aprobación de los estados financieros con corte a diciembre 31 del 2024.
13. Presentación y aprobación del presupuesto para la presente vigencia. Enero a diciembre de 2025.

CONJUNTO DE USO MIXTO NÓRDICA PH
NIT 901.281.235-7

14. Presentación y aprobación de cuota extra para pago de póliza.
15. Presentación y aprobación del manual de convivencia.
16. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN.

A continuación, se resumen las conclusiones de los principales temas tratados en la Asamblea, de acuerdo al Orden del Día. Como soporte de estas decisiones, queda la grabación y la transcripción del audio de la Asamblea.

1. Verificación del Quórum.

El control de asistencia, registro de Quórum y Votaciones se realizó a través de la plataforma tecnológica PH OnTime.

A las 08:00 am, hora de la primera convocatoria, estaba representado el 18.05% del quórum, el cual no era suficiente para iniciar la reunión en primera convocatoria, por lo que se debió suspender la asamblea para iniciar la asamblea en segunda convocatoria a partir de las 09:00 am con cualquiera que fuera el quórum conformado por los asistentes presentes en la Asamblea en ese momento.

Siendo las 09:00 am se da inicio a la Asamblea en segunda convocatoria con un Quórum del 36.03% de los coeficientes de copropiedad.

Durante la reunión se hicieron presentes los propietarios de otros apartamentos, completando un Quórum total durante el desarrollo de la Asamblea de 59.14% con 260 inmuebles representados.

2. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.

Se eligió como presidente de la Asamblea a Edwin Londoño [Apartamento 2717] y como secretaria de la Asamblea a Paula Andrea Ocampo, administradora. La elección fue unánime ya que no se presentaron objeciones a estas postulaciones.

3. Lectura y aprobación del Orden del Día.

El orden del día fue aprobado por unanimidad sin modificaciones.

4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.

Se dio lectura al Reglamento de la Asamblea, cuyo documento fue enviado previamente. Se aprobó por unanimidad al no presentar objeciones.

5. Nombramiento del comité para verificar el Acta de la Asamblea.

Se postularon y eligieron por unanimidad, al no presentarse objeciones, las siguientes personas para conformar el Comité de Verificación del Acta de la Asamblea:

- Jackeline Muñoz García (1109)
- Jorge Diego Gómez Suárez (2311)
- Nancy Mireya Cetina Santamaria (1015)

6. Informe de revisoría fiscal.

El informe de revisoría fiscal fue presentado por Juan Esteban Marín, quien ha estado acompañando la copropiedad desde el año 2022. Durante su presentación, explicó que el informe se adelantó en el orden del día debido a una novedad relacionada con excedentes acumulados del sector comercial. La copropiedad es mixta, con estados financieros separados para los temas comercial y residencial.

Juan Esteban Marín destacó que en 2022 no se aprobaron los estados financieros debido a que la administración saliente no entregó los documentos oficiales ni un informe definitivo. Se identificó un déficit de 66 millones de pesos, principalmente por un error presupuestal en el servicio de aseo. En 2023, el déficit fue de 6 millones de pesos, pero se aclaró que no se tenía la ejecución presupuestal separada para comercial y residencial debido a cambios en la administración.

El revisor fiscal explicó que se realizó un trabajo detallado para identificar los valores correspondientes a cada sector desde 2019. Se encontró que residencial tenía un déficit acumulado de 116 millones de pesos, mientras que comercial tenía excedentes de 99 millones de pesos. Se identificaron 18 millones de pesos que no se habían cargado correctamente a comercial.

Finalmente, para 2024, se reportó un excedente acumulado de 28 millones de pesos, con 20 millones correspondientes a comercial y 8 millones a residencial. Se destacó que el equipo de administración y contabilidad había mejorado significativamente, lo que permitió tener información financiera depurada y sin novedades.

Comentarios de los Participantes:

- Yuli Pérez solicitó ver los presupuestos y ejecuciones de 2022 a 2024 para entender las diferencias.
- Astrid Pérez cuestionó la aprobación de estados financieros sin separar los gastos de las zonas comercial y residencial.
- Camilo Tamayo expresó su preocupación por la falta de claridad en los informes y su impacto en las decisiones de pago de administración.
- Edwin Londoño mencionó la falta de información clara sobre el déficit y la necesidad de asumir responsabilidades.

7. Presentación y aprobación de cuota extra para compensar el déficit del sector vivienda.

Propuesta de Cuota Extra para Compensar Déficit de

		Vivienda
Déficit acumulado al Año 2023	\$ 82.034.259	\$ 82.034.259
Equivale aprox.al 74% de la cuota de administración, se propone dividirla en 3 cuotas iguales que serán cobradas en abril, mayo y junio de 2025		74%

CONCEPTO	RESIDENCIAL	COMERCIAL	DISMINUCIÓN PROYECTOS AÑO 2022	RESULTADO DEL EJERCICIO	RESULTADOS ACUMULADOS
AÑO 2019	3.214.412			3.214.412	3.214.412
AÑO 2020	10.739.965	0		10.739.965	13.954.377
AÑO 2021	59.320.163	28.441.209		87.761.372	101.715.749
AÑO 2022	-66.277.063	28.020.285	-40.886.579	-79.143.357	22.572.392
AÑO 2023	-50.382.057	43.395.405		-6.986.652	15.585.740
EJECUCIÓN EXCEDENTES AÑOS ANTERIORES	-14.291.975	-1.293.765		-15.585.740	0
DEBE COMERCIAL A RESIDENCIAL 2019 - 2022	16.528.875	-16.528.875		0	\$ 0
SUBTOTAL ACUMULADO A 2023	\$ 82.034.259	\$ 82.034.259			
AÑO 2024	8.480.061	21.926.441		30.406.502	\$ 30.406.502
TOTAL	\$ 73.554.198	\$ 103.960.700			

La administración presentó un déficit acumulado de 82,034,259 pesos, correspondiente a los años 2019 a 2023. Se explicó que este déficit se debe a errores en la ejecución presupuestal y a gastos no previstos que afectaron las finanzas del sector residencial.

Propuesta de Cuota Extra: La administración propuso cubrir este déficit mediante una cuota extra, a ser cobrada en tres cuotas iguales durante los meses de abril, mayo y junio. Se explicó que esta cuota extra equivaldría al 74% de la nueva cuota de administración, una vez aprobado el presupuesto para 2025.

Comentarios de los Participantes:

- Doña Astrid Pérez: Expresó su preocupación por la falta de claridad en los presupuestos anteriores y solicitó una revisión detallada antes de aprobar cualquier cuota extra.
- Don Milton López: Sugirió que se consideren otros ingresos de la copropiedad para cubrir parte del déficit, como los generados por el alquiler del salón social y las multas.

Página 5 de 18

- Don Milton López: Sugirió que se consideren otros ingresos de la copropiedad para cubrir parte del déficit, como los generados por el alquiler del salón social y las multas.
- Doña Yuli Pérez: Propuso la creación de una mesa técnica para revisar los presupuestos y ejecuciones de los años anteriores, sugiriendo incluso la posibilidad de una auditoría forense.
- Don Camilo Tamayo: Manifestó su preocupación por la falta de claridad en las cifras presentadas y solicitó una revisión exhaustiva antes de aprobar la cuota extra.
- Doña Ángela Castaño: Sugirió no aprobar la cuota extra hasta tener claridad sobre los informes contables y considerar los ingresos adicionales que pueda tener la copropiedad.

Se presentaron dos propuestas para decidir la cantidad de cuotas en las que se dividiría la cuota extra. Las opciones presentadas fueron tres cuotas o seis cuotas.

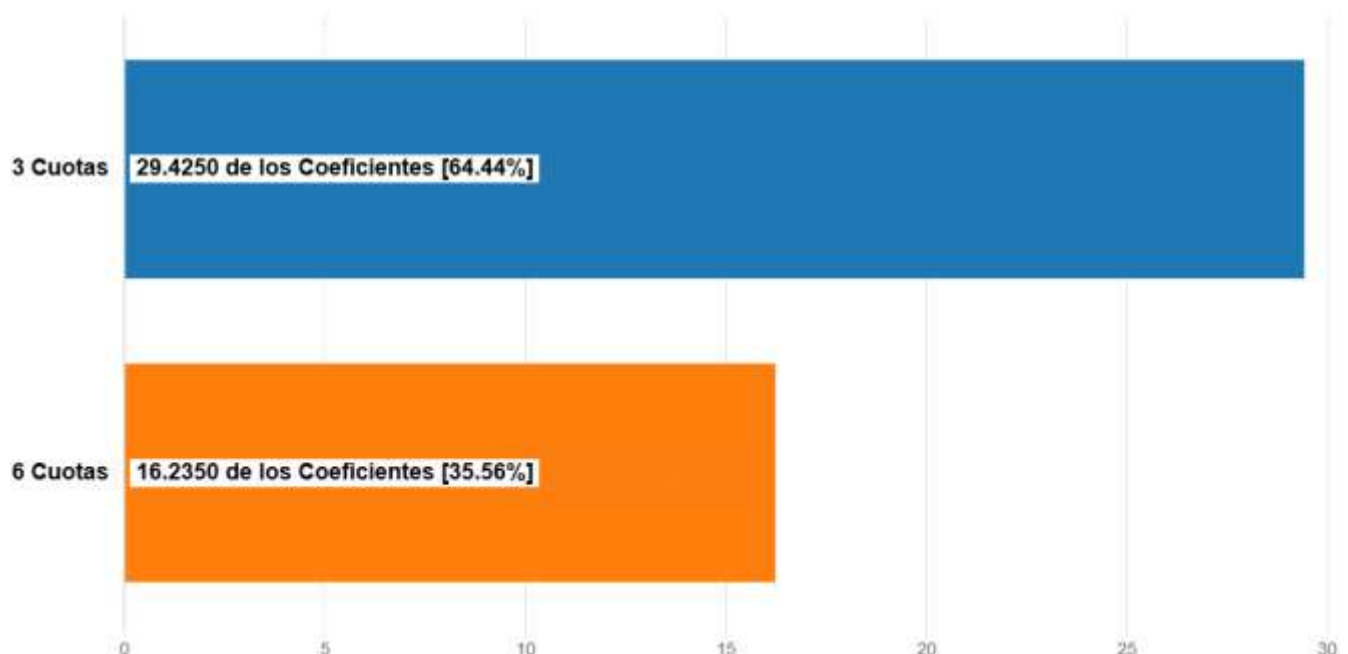
Se sometieron a votación estas opciones, quedando aprobada la opción de tres (3) cuotas extras, las cuales se cobrarán en tres cuotas iguales durante los meses de abril, mayo y junio, de acuerdo a los siguientes resultados de la votación:

[ID # 1748] ¿En qué cantidad de cuotas aprueba el cobro de la cuota extra para cubrir el déficit de 82.034.259?



¿En qué cantidad de cuotas aprueba el cobro de la cuota extra para cubrir el déficit de 82.034.259?

Resultados para 209 votos [45.6600 de los Coeficientes]



8. Elección del Consejo de Administración 2025.

Se llevó a cabo el proceso de postulación y elección de los miembros del Consejo de Administración. A continuación, se detalla lo presentado y discutido durante este punto:

- Llamado a la Participación: Se hizo un llamado a los propietarios para que se postularan al Consejo de Administración, destacando la importancia de contar con personas comprometidas debido a los retos que enfrenta la unidad, como la seguridad, el estado financiero, el embellecimiento de la unidad, la jardinería y el control de parqueaderos.
- Requisitos para la Postulación: Se recordó que los postulantes debían ser propietarios o apoderados autorizados, encontrarse al día con las cuotas de administración y no tener temas pendientes de convivencia.
- Postulaciones: Se presentaron las siguientes personas para formar parte del Consejo de Administración:
 - Yully Pérez, apartamento 2513
 - José Libardo Muñoz López, apartamento 712
 - Lindsay Paola Jiménez Gascón, apartamento 2202
 - Edwin Londoño, apartamento 2717
 - Jacqueline Muñoz García, apartamento 1109
 - Victoria Vélez, apartamento 614
 - Juliana Pabón, apartamento 1106
 - Medardo Jaramillo, apartamento 1311
 - David Ayala, apartamento 1114
 - Carlos Guillén, apartamento 1206

Comentarios de los Participantes:

- Se destacó la necesidad de compromiso por parte de los miembros del Consejo, ya que en el año anterior algunos consejeros no asistieron a las reuniones. Se enfatizó la importancia de la participación activa para abordar las diversas problemáticas de la unidad.

Decisión y Votación:

- No se presentaron otras planchas, por lo que se procedió a la aprobación por unanimidad de los postulantes como miembros del Consejo de Administración.
- No se realizó una votación formal debido a la falta de otras opciones.

9. Elección del Comité de Convivencia 2025.

Se discutió la necesidad de conformar un comité que apoye en la gestión de la convivencia dentro del conjunto. El año anterior, no se eligió un comité específico, y estas funciones fueron asumidas por el Consejo de Administración. Para este año, se destacó la importancia de contar con un comité dedicado, especialmente porque se planea la revisión y aprobación de un nuevo manual de convivencia.

Se solicitó a los asistentes que se postularan para formar parte del comité. Mónica J. Cadavid del apartamento 1712 se postuló para el Comité de Convivencia. Sin embargo, se mencionó que sería ideal contar con más personas para completar el grupo, ya que el comité debería estar compuesto por al menos tres miembros.

10. Elección del revisor fiscal 2025.

Se presentaron cuatro candidatos para el proceso de elección del revisor fiscal para la vigencia 2025.

Presentaciones de los Candidatos:

RICARDO MARTELO:

- Perfil Profesional: Contador público con especialización en revisoría fiscal y experiencia de 35 años en el área. Ha trabajado en diversas propiedades horizontales y tiene un enfoque en auditorías financieras, de cumplimiento, de gestión y de control interno.
- Propuesta de Trabajo: Ofreció un plan de trabajo que incluye auditorías financieras, de ejecución presupuestal, de cumplimiento y de control interno. Destacó la importancia de la transparencia y la rendición de cuentas.

WILSON ATEHORTÚA:

- Perfil Profesional: Contador público, especialista en impuestos, con más de 20 años de experiencia en revisoría fiscal, especialmente en propiedades horizontales. Ha trabajado en centros comerciales y otras copropiedades.
- Propuesta de Trabajo: Presentó un equipo interdisciplinario para apoyar la revisoría fiscal, incluyendo auditorías financieras, de gestión, de control interno y tributarias. Enfatizó el control del gasto y el cumplimiento normativo.

JUAN ESTEBAN MARÍN:

- Perfil Profesional: Contador público con especialización en control organizacional y 14 años de experiencia en auditoría interna y revisoría fiscal. Ha trabajado en grandes empresas y propiedades horizontales.
- Propuesta de Trabajo: Destacó su conocimiento previo de la copropiedad y su experiencia en la revisión de estados financieros desde 2019. Propuso continuar con un enfoque en auditorías financieras, operativas y legales.

ÁNGELA HIDALGO:

- Perfil Profesional: Contadora pública, especialista en revisoría fiscal, con 25 años de experiencia, 11 de ellos en propiedad horizontal. Ha trabajado en diversos sectores económicos y es docente universitaria.

■ Propuesta de Trabajo: Ofreció un enfoque en el cumplimiento normativo, la ejecución presupuestal y el control interno. Propuso el uso de tecnología para la presentación de informes y la transparencia.

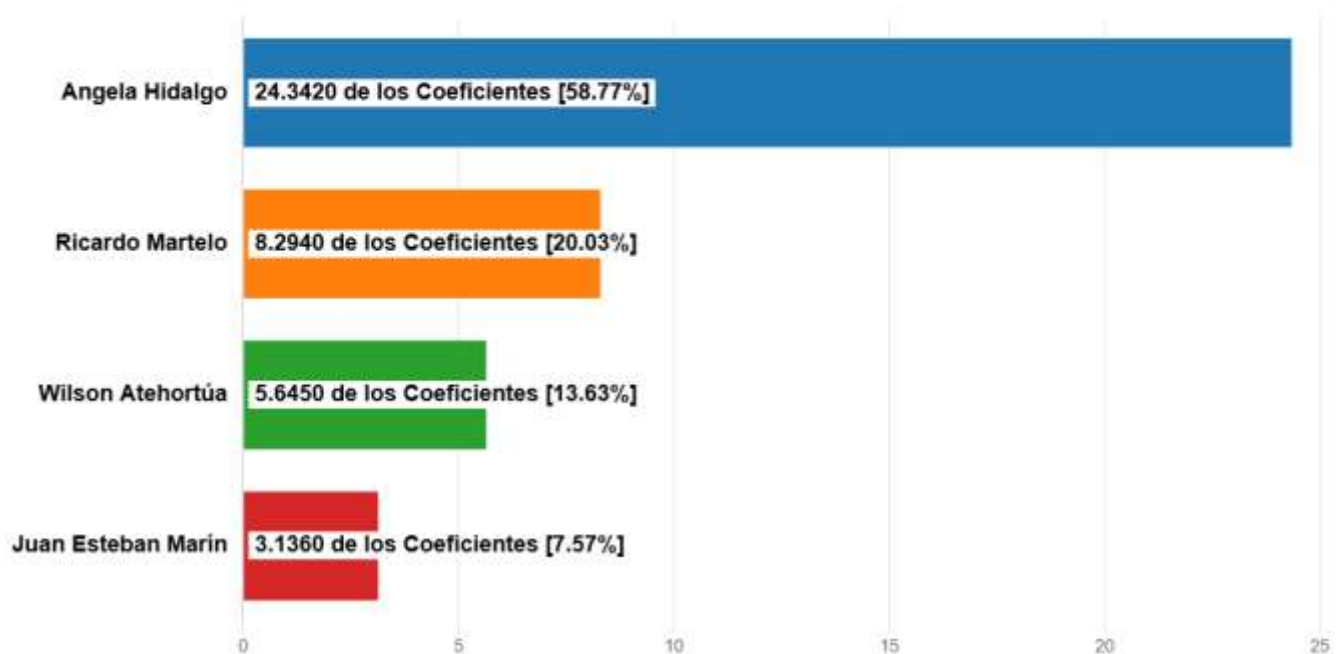
Resultados de la Votación:

[ID # 1754] ¿Qué candidato elige como Revisor Fiscal?



¿Qué candidato elige como Revisor Fiscal?

Resultados para 192 votos [41.4170 de los Coeficientes]



- De acuerdo a los resultados de la votación, se decidió por mayoría que Ángela Hidalgo será la revisora fiscal para la vigencia 2025.
- Se acordó que la nueva revisoría fiscal trabajará en estrecha colaboración con el Consejo de Administración para asegurar la transparencia y el cumplimiento normativo.

La nueva Revisora Fiscal, la señora Angela Hidalgo; ofrece como valor agregado entregar un informe mensual de Revisoría Fiscal que lo monta en una nube al cual se tiene acceso con un QR y que dejará en la oficina de la Administración para que sea consultado por el propietario que lo desee. Este informe incluye: Cuentas por cobrar comparativas, cuentas por pagar comparativas, ingresos y gastos del mes, composición patrimonial.

Comentarios de los participantes:

Se le solicita a la señora Angela Hidalgo que incluya la información de ejecución presupuestal en el informe mensual que ella nos ofrece donde se evidencie cada uno de los conceptos presupuestados y como va su ejecución, esto con el objetivo de tener el control de las cifras y poder tomar decisiones a tiempo. Esta solicitud la acepta y se compromete a entregarla en el informe.

Comentarios de los Participantes:

- Andrés Galvis: Expresó preocupación por los cambios continuos de revisor fiscal y sugirió considerar la continuidad de Juan Esteban Marín debido a su conocimiento previo de la copropiedad.
- Propietarios en General: Hubo inquietudes sobre la claridad y precisión de los informes financieros presentados en años anteriores, y se discutió la importancia de la transparencia y la rendición de cuentas.

11. Presentación del informe de gestión de la administración y el Consejo de Administración.

La administradora presentó a su equipo de trabajo y realizó la exposición del Informe de Gestión que se había enviado con anticipación y se anexa también a esta acta. A continuación, se resumen los puntos clave discutidos durante la presentación del informe de gestión de la administración y el Consejo de Administración.

- Recuperación de Cartera:
 - La cartera al cierre de diciembre de 2023 era de 90,993,849 pesos y se redujo a 44,387,333 pesos al cierre de 2024, lo que representa una recuperación del 51%.
 - En la parte residencial, la recuperación fue del 14%, mientras que en los locales fue del 98%.
- Cuentas por Pagar:
 - Se redujeron de 192 millones a 51 millones de pesos, correspondientes principalmente a la factura de vigilancia.
- Cumplimiento de Requisitos Legales:
 - Se recibió una visita de la Secretaría de Salud para la piscina, obteniendo un concepto favorable.
 - Se desarrolló el plan de saneamiento básico y se continuó con el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.
- Mantenimiento y Mejoras:
 - Se realizaron mantenimientos preventivos y correctivos en diversas áreas, incluyendo ascensores, gimnasio, talanqueras, aire acondicionado, y la red contra incendios.
 - Se intervinieron dos jardineras y se planea continuar con el resto durante el año.
- Proyectos y Eventos:
 - Se ejecutaron proyectos aprobados por cuota extra, como la puesta a punto del parque infantil y la instalación de dispositivos biométricos.
 - Se realizaron eventos sociales como Halloween y Navidad.
- Convivencia:

- Se realizaron llamados de atención y sanciones por uso indebido de espacios comunes.
- Se hicieron campañas de convivencia, especialmente sobre el manejo de mascotas.

12. Presentación y aprobación de los estados financieros con corte a diciembre 31 del 2024.

La contadora Eugenia Valencia expuso los detalles financieros, los cuales se anexan a esta acta, destacando los siguientes puntos:

- **Activos y Pasivos:**
 - Los activos totales al cierre de 2024 fueron de 138 millones de pesos, comparados con 152 millones del año anterior.
 - La cartera disminuyó de 90 millones en 2023 a 50 millones en 2024, mostrando una reducción significativa.
 - El efectivo y sus equivalentes aumentaron a 36 millones, mientras que el efectivo restringido para el fondo de imprevistos se mantuvo en 51 millones.
- **Pasivos Corrientes:**
 - Se destacó que los pasivos corrientes suman 49 millones, principalmente por la factura de vigilancia.
- **Reservas y Resultados del Ejercicio:**
 - Se explicó que el fondo de imprevistos está completamente cubierto y que su uso requiere autorización de la asamblea.

Comentarios de los Participantes:

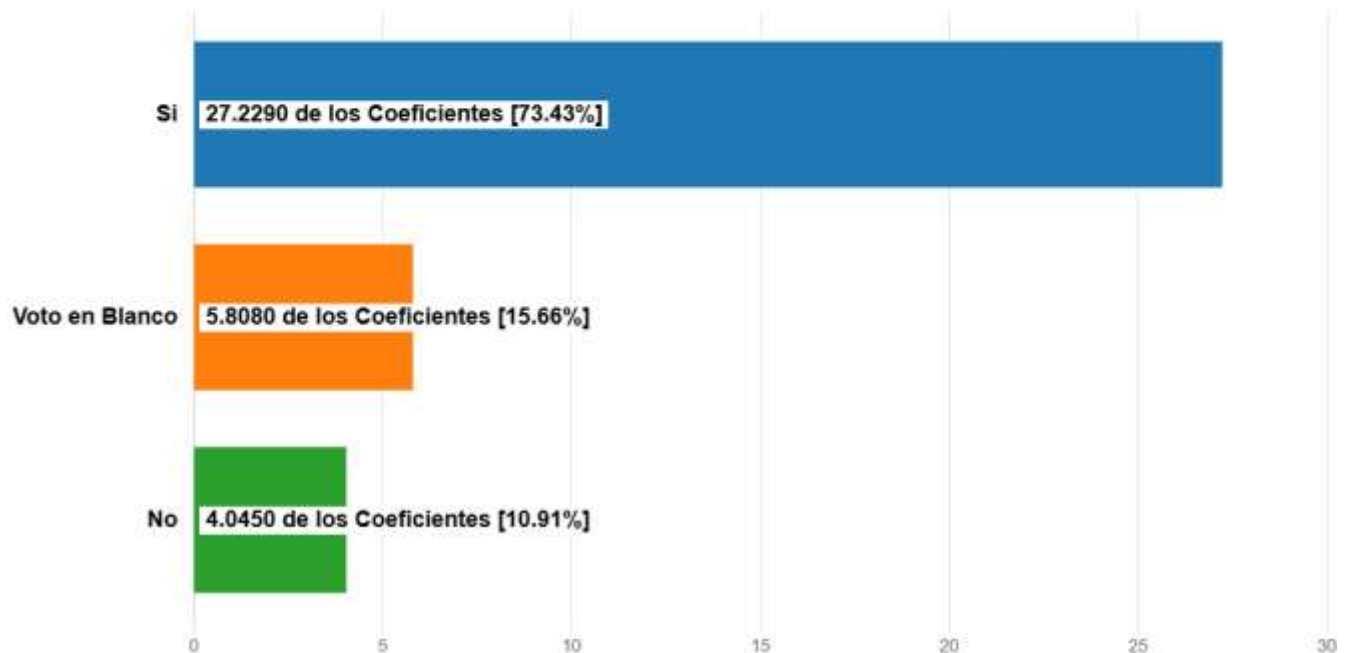
- Se plantearon inquietudes sobre la variación porcentual de los activos y pasivos, sugiriendo que algunas cifras parecían inconsistentes.
- Se discutió la necesidad de manejar los estados financieros por centros de costo para diferenciar claramente entre los gastos de la parte residencial y comercial.
- Se solicitó que los informes financieros trimestrales se compartan con los propietarios para mayor transparencia.

- **Decisiones y Votaciones:**



¿Aprueba los Estados Financieros con corte al 31 de diciembre de 2024?

Resultados para 162 votos [37.0820 de los Coeficientes]



- Se aprobó el estado financiero con un 27.22% de los coeficientes de participación, lo que representa el 73.43% de los coeficientes presentes en la votación.
- Se acordó que los excedentes del año anterior se destinarán a jardinería y a compensar el gasto de la revisión de la línea matriz de gas.
- Este tema concluyó con un llamado a los propietarios para que continúen con el pago oportuno de las cuotas de administración, ya que esto es crucial para la ejecución adecuada del presupuesto y el mantenimiento de la copropiedad.

13. Presentación y aprobación del presupuesto para la presente vigencia. Enero a diciembre de 2025.

La administración presentó el presupuesto para el año 2025, destacando un incremento total del 9.93% desde enero. Este incremento se debe principalmente a los ajustes necesarios en rubros como vigilancia y aseo, que se incrementan en promedio un 11% debido al aumento del salario mínimo y otros factores económicos.

Aspectos más relevantes del presupuesto presentado:

- Vigilancia y Aseo:
- Incremento del 11% en vigilancia.
- Personal de aseo y mantenimiento compartido entre vivienda y comercio.
- Servicios Públicos:
- Proyección de un aumento del 7% en servicios públicos.
- Incremento del 10.7% en energía común y 21.77% en energía del comercio.
- Gastos de Administración:
- Incremento basado en el salario mínimo.
- Facturación ajustada según el gasto actual.
- Mantenimientos:
- Mantenimiento de ascensores, gimnasio, puertas peatonales, talanqueras, aire acondicionado, cámaras, chute, zonas comunes, y mantenimiento eléctrico.
- Consolidación de un plan de mantenimiento preventivo y correctivo.
- Otros Gastos:
- Piscina, sauna, turco, climatización, y jardinería.
- Mantenimiento de redes contra incendios, sistema de bombas, lavado de tanques, y recarga de extintores.

Comentarios de los Participantes:

- Estefanía Gómez (2107): Expresó preocupación por el estado de la jardinería y solicitó un compromiso claro para su mejora durante el año.
- Victoria Vélez: Sugirió considerar el nuevo cobro de facturación de empresas públicas en el presupuesto.
- Sandra Acevedo (1110): Propuso que el incremento de la cuota de administración se haga automáticamente en enero, basado en el incremento del salario mínimo.
- Andrés Galvis (416): Preguntó sobre la necesidad de dos porterías y sugirió evaluar la posibilidad de reducir costos.

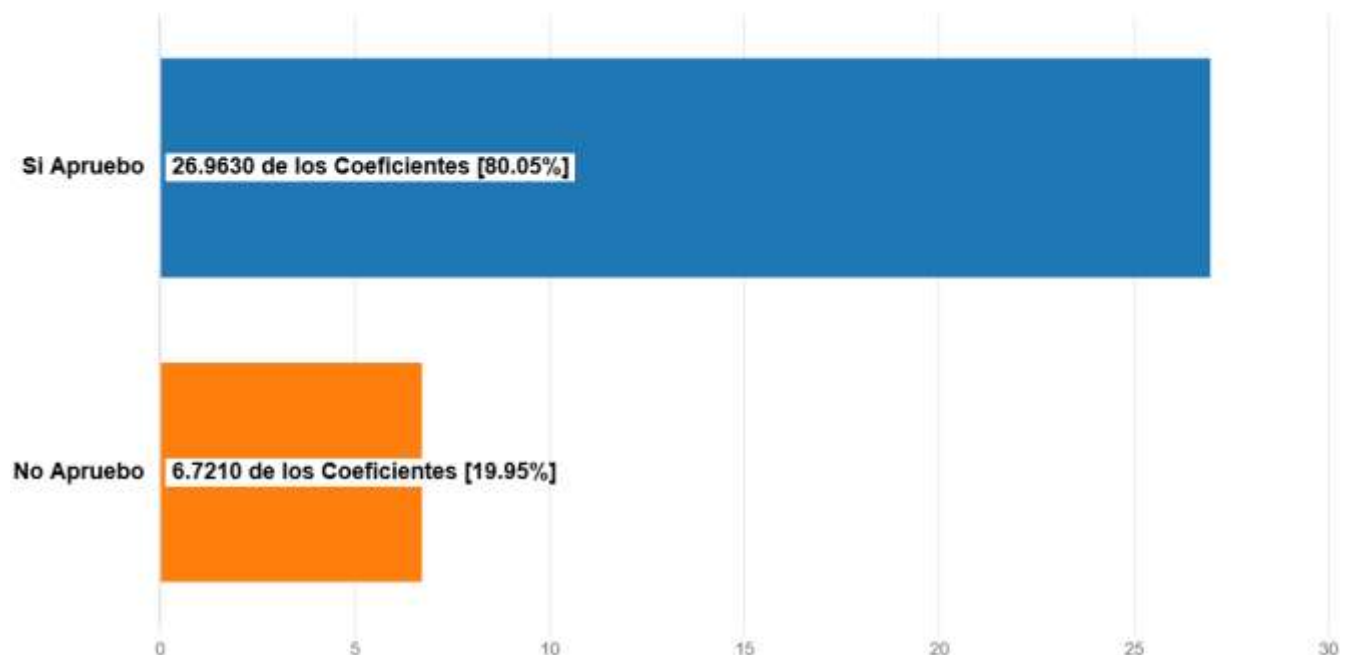
Decisiones Tomadas:

- Se sometió a votación la propuesta de incremento de presupuesto de un 9.93% desde el mes de enero, y destinar 6 millones de los excedentes del año anterior para ejecutarlos en jardinería y la diferencia para compensar el gasto de la revisión de la línea matriz de gas.



¿Aprueba el presupuesto para el año 2025 presentado por la Administración, el cual implica un incremento del 9.93% desde el mes de enero, y destinar 6 millones de los excedentes del año anterior para ejecutarlos en jardinería y la diferencia para compensar el gasto de la revisión de la línea matriz de gas?

Resultados para 160 votos [33.6840 de los Coeficientes]



De acuerdo con los siguientes resultados de la votación:

- Se aprobó el presupuesto con un incremento del 9.93% desde enero.
- Se destinan 6 millones de los excedentes del año anterior para jardinería y la diferencia para compensar el gasto de la revisión de la línea matriz de gas.
- Se acordó que el incremento de la cuota de administración se aplicará retroactivamente desde enero, con el ajuste correspondiente en marzo.

14. Presentación y aprobación de cuota extra para pago de póliza.

Propuesta de Cuota Extra para Póliza

Renovación de Póliza (Vence 17/07/2025)	\$ 126.012.000	Calculando incremento del 15% sobre el valor de 2024 (\$109.576.000)
--	----------------	--

Equivale aprox.al 109% de la cuota de administración, se propone dividirla en 3 cuotas iguales que serán cobradas en agosto, septiembre y octubre de 2025

Vivienda	Comercio
\$ 120.009.000	\$ 6.003.000
109%	26%

Se presentó la necesidad de aprobar una cuota extra para el pago de la póliza de seguros del conjunto. La póliza del año anterior tuvo un costo de 109,576,000 pesos. Para el año 2025, se proyecta un incremento del 15%, lo que llevaría el costo a aproximadamente 126,012,000 pesos. La propuesta fue financiar la póliza en tres cuotas iguales, a ser cobradas en agosto, septiembre y octubre, para evitar incurrir en gastos significativos de financiación.

Comentarios de los participantes:

- Consulta sobre cotizaciones: Se preguntó si se tendrían opciones de cotizaciones diferentes para la póliza. La administración explicó que siempre se buscan varias cotizaciones y que el asesor de seguros sale al mercado para obtener las mejores propuestas. Se aseguró que se evalúan las opciones con el consejo para elegir la más adecuada.
- Sugerencia de involucrar a la revisora fiscal: Un participante sugirió que la nueva revisora fiscal podría aportar su experiencia para evaluar las opciones de aseguradoras, buscando una que ofrezca una cobertura completa a un costo razonable. La administración estuvo de acuerdo en considerar su participación en el proceso de evaluación.
- Preocupación por el valor exacto: Se mencionó que el valor exacto de la póliza no se conocerá hasta su renovación en julio, pero se hizo una estimación basada en el incremento proyectado.

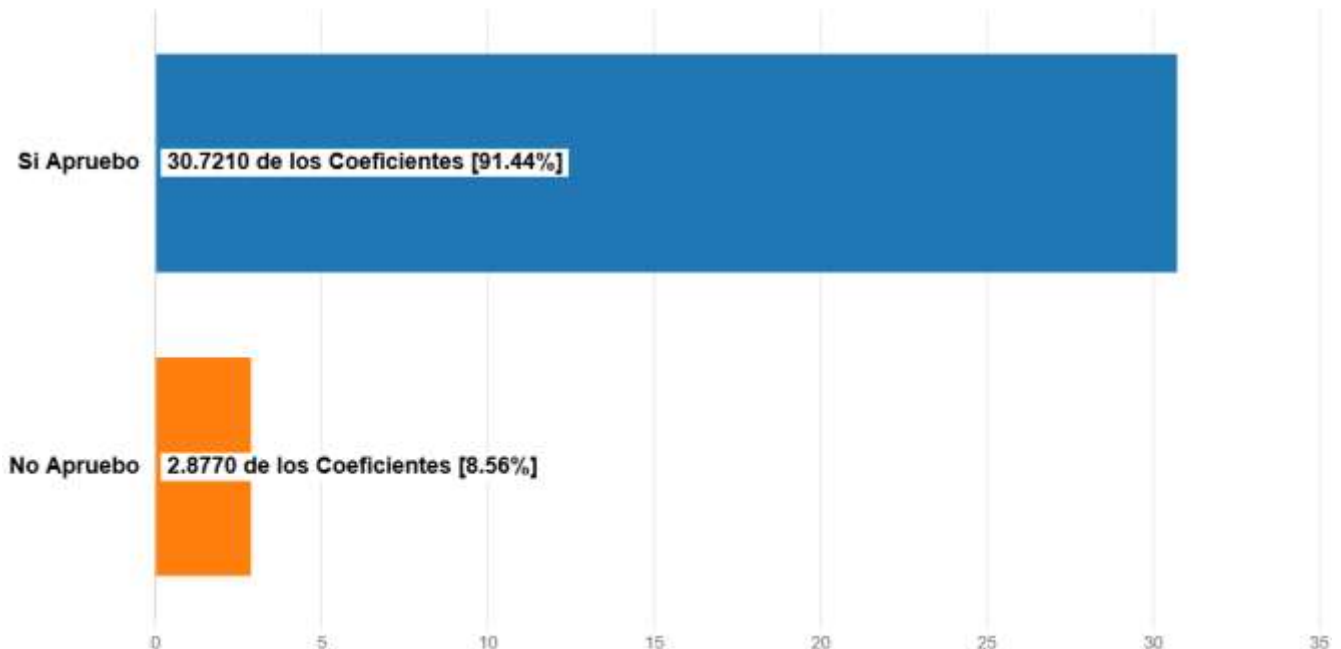
Se sometió a votación la propuesta de aprobar el pago de la póliza de seguros por medio de cuota extra para cobrarse en tres cuotas iguales en los meses de agosto, septiembre y octubre.

La decisión final fue aprobar la propuesta, que resultó ganadora por mayoría con el 91.44% de los coeficientes que participaron en la votación participación, de acuerdo a los siguientes resultados:



¿Aprueba el pago Póliza de Seguros por medio de Cuota Extra para cobrarse en tres (03) cuotas iguales en los meses de agosto, septiembre, y octubre?

Resultados para 158 votos [33.5980 de los Coeficientes]



15. Presentación y aprobación del manual de convivencia.

La administración propuso otorgar facultades al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia para revisar y elaborar un nuevo manual de convivencia. Este manual buscaría establecer un marco normativo más completo que permita sancionar adecuadamente las faltas a la convivencia.

Comentarios de los Participantes:

- Edwin Londoño: Destacó la importancia de actualizar el manual de convivencia para mejorar la convivencia en la unidad. Mencionó que durante su tiempo en el comité de convivencia, se enfrentó a muchas quejas de los residentes y que el manual actual carece de herramientas para sancionar adecuadamente.
- Propietarios: Algunos propietarios expresaron su preocupación por la falta de un manual actualizado que contemple todas las situaciones de convivencia. Se mencionó que el manual actual es insuficiente y que es necesario un documento que permita sancionar de manera efectiva.

- Administración: Explicó que el manual actual carece de un marco normativo robusto y que la propuesta es que el Consejo y el Comité de Convivencia trabajen en su revisión y posterior socialización para que entre en vigencia.
- Propietarios (General): Hubo consenso en la necesidad de un manual que contemple sanciones claras y que se socialice adecuadamente entre los residentes para asegurar su cumplimiento.

Resultados de las Decisiones y Votaciones:

Se propuso otorgar facultades al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia para elaborar y divulgar el manual de convivencia.

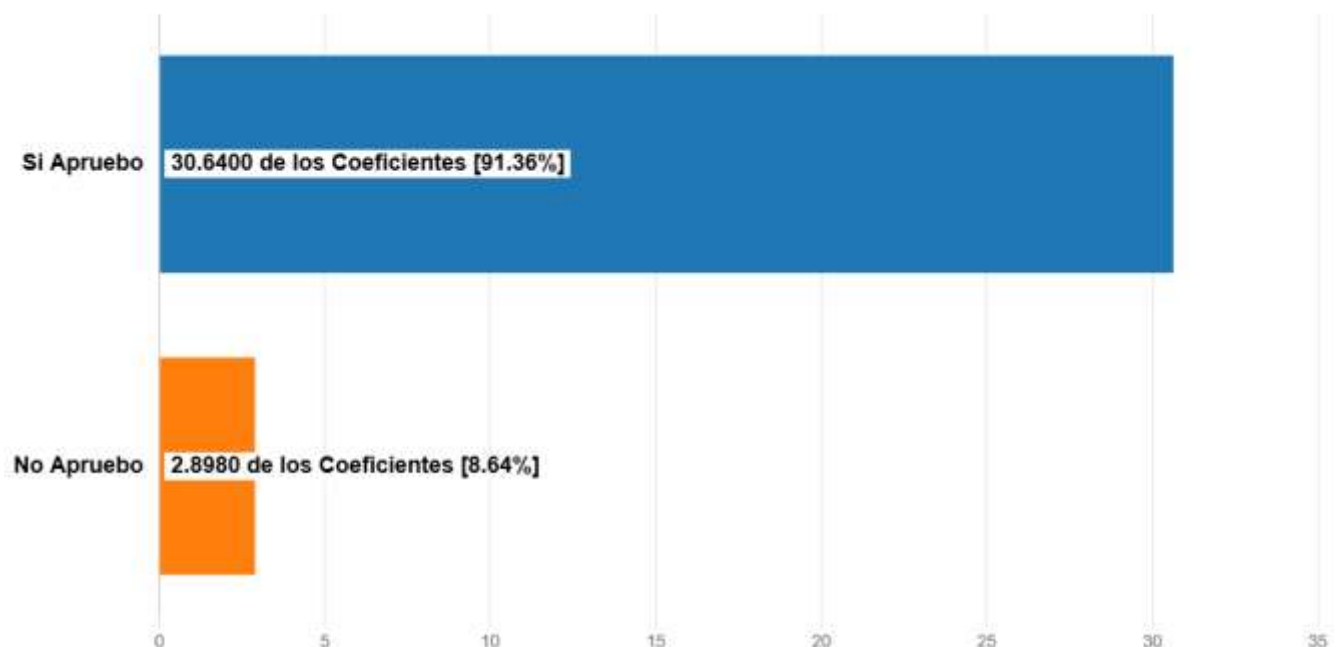
Luego de someter a votación esta propuesta, se decidió que se otorgan facultades al Consejo de Administración y al Comité de Convivencia para revisar y socializar el manual de convivencia. La decisión quedó aprobada por mayoría de acuerdo a los siguientes resultados de las votaciones:

[ID # 1764] ¿Aprueba otorgar facultades al Consejo de Administración, la Administración y al Comité de Convivencia para que



¿Aprueba otorgar facultades al Consejo de Administración, la Administración y al Comité de Convivencia para que elaboren y divulguen el Manual de Convivencia?

Resultados para 158 votos [33.5380 de los Coeficientes]



16. Propositiones y varios.

Se resumen a continuación los principales temas tratados en la Asamblea:

- Cuidado de los Recursos y Mantenimiento:
 - Victoria Vélez (614): Sugirió que el personal de la unidad sea más consciente del uso de recursos, mencionando que la luz del baño de la portería de Torre 2 siempre está encendida y que el estado de la cocineta es inadecuado.
 - Respuesta de la Administración: Se comprometieron a hacer las reparaciones necesarias en la cocineta y a limitar su uso sólo para alquileres, desplazando al piscinero al salón de empleados.
- Problemas con Vidrios y Seguridad:
 - David Ayala (1114): Solicitó el cambio de vidrios templados por otro material debido a la falta de cultura de algunos residentes que arrojan objetos, causando daños.
 - Respuesta de la Administración: Explicaron que los vidrios templados son parte de la fachada y requieren mayoría calificada para cambios. Se han hecho reposiciones de vidrios, pero es un tema cultural que requiere la cooperación de todos.
- Seguridad y Uso de Talanqueras:
 - Edwin Londoño (2717): Comentó que el sistema de reconocimiento facial y talanqueras no se está utilizando adecuadamente, sugiriendo un control más estricto.
 - Respuesta de la Administración: Se propuso fijar una fecha límite para el registro de residentes en el sistema de reconocimiento facial y restringir el acceso a quienes no estén registrados.
- Cruce Peatonal y Seguridad Vial:
 - Andrés Galvis (416): Preguntó sobre la gestión de las cebras para cruzar hacia Puerta del Norte, mencionando la dificultad para cruzar.
 - Respuesta de la Administración: Informaron que han contactado a Movilidad y seguirán escalando el tema al municipio para buscar soluciones.
- Humedades en la Piscina:
 - Edwin Londoño (2717): Expresó preocupación por las humedades en la piscina y la falta de acción de la constructora.
 - Respuesta de la Administración: Indicaron que la constructora intervendrá en la primera semana de marzo para solucionar las filtraciones.
- Propuestas de Mejora:
 - Sandra Acevedo (1110): Sugirió que se envíen informes financieros trimestrales a los propietarios y que se compartan las actas de las reuniones del consejo.
 - Respuesta de la Administración: Confirmaron que la información financiera se comparte por correo y que se publicará nuevamente el enlace para unirse al grupo de WhatsApp de la comunidad.

CLAUSURA DE LA REUNIÓN.

Siendo las 02:11 pm del domingo 23 de febrero de 2025, se da por terminada la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto de Uso Mixto Nórdica, llevada a cabo en Modalidad Presencial.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

ADMINISTRACIÓN

Página 18 de 18

Según el registro de Asistencia a la Asamblea, se tuvo una participación total de 59.14% de los coeficientes con 260 inmuebles representados.

LISTADO DE ANEXOS.

Hacen parte de esta acta los siguientes anexos

1. Citación a la Asamblea
2. Informe de cartera a Dic 31 de 2024.
3. Estados Financieros 2024
4. Poderes de Representación
5. Informe de Gestión Administrativa
6. Grabación y Transcripción del Audio de la Asamblea
7. Reporte de Asistencia
8. Reporte de Votaciones

FIRMAS.

Firman el acta de la asamblea, el presidente y la secretaria de la asamblea:

Edwin Londoño
Apartamento 2717
Presidente Asamblea

Paula Andrea Ocampo
Administración
Secretario Asamblea