

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL GARDENA 36 P.H
AÑO 2026

En la ciudad de Floridablanca, el día 27 de febrero de 2026, siendo las 7:45 p.m., se reunieron los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL GARDENA 36 P.H** en el salón social de la copropiedad, previa convocatoria efectuada por la administración, brindándose las condiciones para la participación de todos los miembros y para el desarrollo de la reunión con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quorum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea General Ordinaria 2026
3. Nombramiento de la comisión delegada para la aprobación y verificación del acta de asamblea ordinaria año 2026 (3 copropietarios)
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Aprobación del reglamento y normas de debate de la asamblea General Ordinaria 2026
6. Informe de la Comisión verificadora del Acta anterior
7. Informe general de actividades administrativas año 2025
8. Elección del Consejo de Administración vigencia 2026
9. Presentación y aprobación estados financieros vigencia 2025
10. Dictamen de Revisor Fiscal 2025
11. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto periodo 2026 y definición cuota de administración.
12. Presentación de informe de estado de fachadas y presupuesto de intervención
13. Elección de Revisor Fiscal y suplente 2026
14. Elección del Comité de Convivencia (3 copropietarios) 2026
15. Proposiciones y Varios.

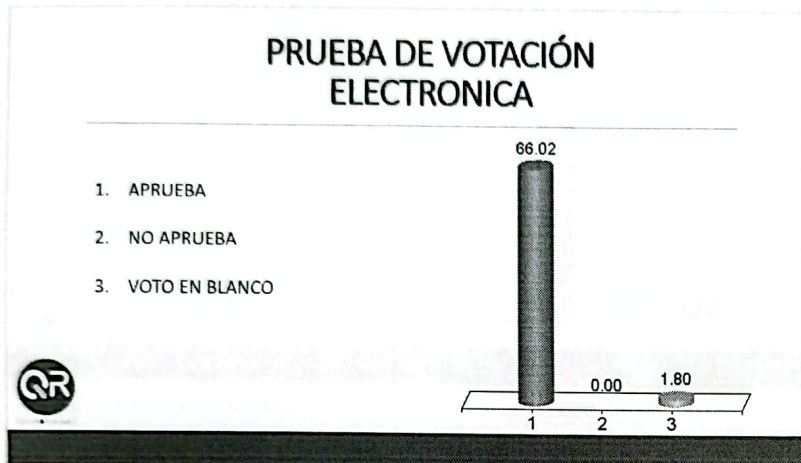
DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. Llamado a lista y verificación del quórum

Siendo las 07:53 p.m. inició la reunión, la administradora de la copropiedad, Ingeniera **Lina Quiñones** y certificó el quórum del **67.82%**. (el listado se adjunta a la presente acta).

En este espacio, se presenta la empresa **QR**, como encargada de la logística y realización de la Asamblea, dando a conocer que la misma está siendo grabada en audio y video dentro de lo establecido en la Ley 1581 de 2012, para efectos administrativos y legales. De igual manera, se

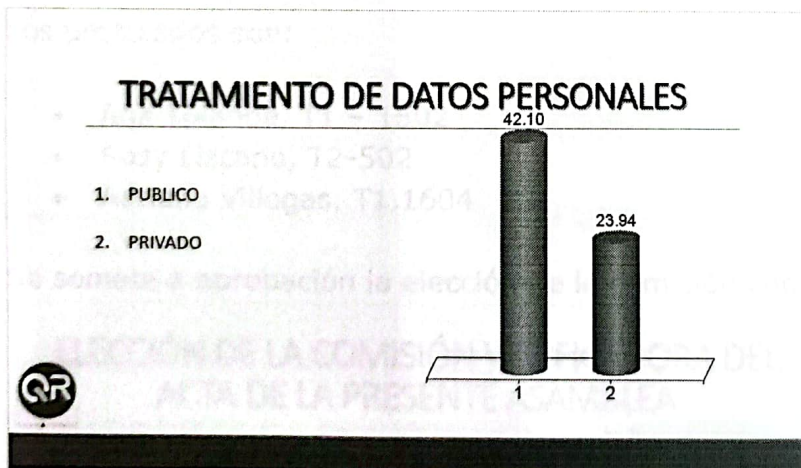
explica a los participantes el mecanismo de votación electrónico que tienen a su disposición y se realiza una prueba de votación. Quedando de la siguiente manera:



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	66.02%
No aprueba	0.00%
Voto en Blanco	1.80%

Posteriormente se realiza la votación del tratamiento de los datos personales manejados durante la asamblea. El resultado indica si los datos se comparten de manera pública o privada.

Los resultados son los siguientes:



OPCIÓN	COEFICIENTE
Publico	42.10%
Privada	23.94%

Con un coeficiente de **42.10%**, quedó aprobado que los datos se traten de manera pública.

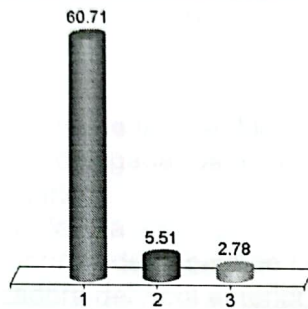
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea General Ordinaria 2026

Los postulados son:

- Lorena Sofía Gómez, T1-2004 y secretaria de la asamblea Lina Quiñones, administradora.
- Se somete a aprobación la elección del presidente de la asamblea con los siguientes resultados:

**ELECCIÓN DEL PRESIDENTE DE LA
PRESENTE ASAMBLEA (SOFIA GOMEZ)**

1. APRUEBA
2. NO APRUEBA
3. VOTO EN BLANCO



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	60.71%
No Aprueba	5.51%
Voto en Blanco	2.78%

Con un coeficiente de **60.71%** quedó elegida la señora Lorena Sofía Gómez, como presidenta de la asamblea y la señora Lina Patricia Quiñones, como secretaria de la asamblea.

3. Nombramiento de la comisión delegada para la aprobación y verificación del acta de asamblea ordinaria año 2026 (3 copropietarios)

Los postulados son:

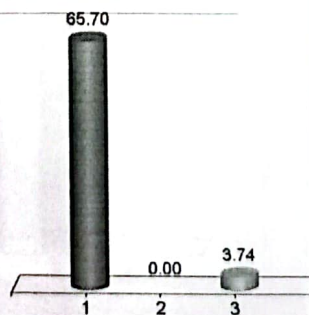
- Ana Yolanda, T1 - 1502
- Rosy Lizcano, T2-502
- Adriana Villegas, T1.1604

Se somete a aprobación la elección de la comisión con los siguientes resultados:

**ELECCIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL
ACTA DE LA PRESENTE ASAMBLEA**

1. APRUEBA
2. NO APRUEBA
3. VOTO EN BLANCO

ANA VELANDIA T1 1502
ROSY LIZCANO 2 502
ADRIANA VILLEGAS 1 1604



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	65.70%
No Aprueba	0.00%
Voto en Blanco	3.74%

Con un coeficiente de **65.70%** quedó aprobada la comisión.

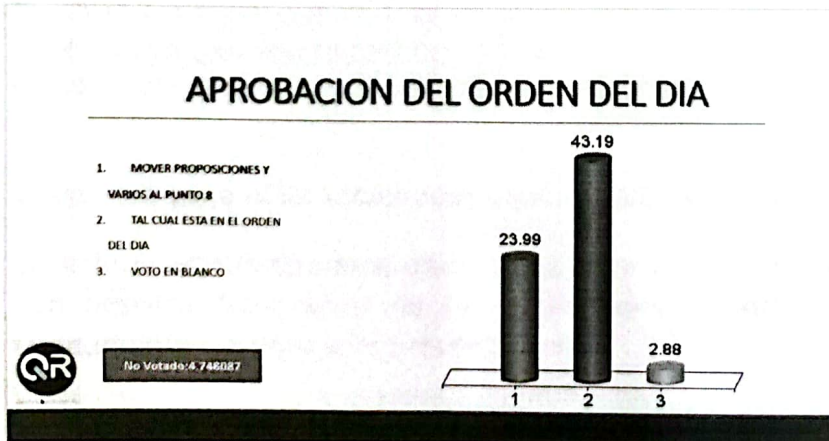
4. Lectura y aprobación del orden del día.

La presidenta dio lectura al orden del día, planteado por la administración para ser tratado el día de hoy, además fue enviado adjunto a la convocatoria.

1. Verificación del Quorum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea General Ordinaria 2026
3. Nombramiento de la comisión delegada para la aprobación y verificación del acta de asamblea ordinaria año 2026 (3 copropietarios)
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Aprobación del reglamento y normas de debate de la asamblea General Ordinaria 2026
6. Informe de la Comisión verificadora del Acta anterior
7. Informe general de actividades administrativas año 2025
8. Elección del Consejo de Administración vigencia 2026
9. Presentación y aprobación estados financieros vigencia 2025
10. Dictamen de Revisor Fiscal 2025
11. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto periodo 2026 y definición cuota de administración.
12. Presentación de informe de estado de fachadas y presupuesto de intervención
13. Elección de Revisor Fiscal y suplente 2026
14. Elección del Comité de Convivencia (3 copropietarios) 2026
15. Proposiciones y Varios.

La señora Adriana Calderón apto 2-1303 propone cambiar el punto 15 (proposiciones y varios) al punto 8 se somete a votación quedando de la siguiente manera.

PROPOSICIÓN: MODIFICAR EL ORDEN DEL DIA, PROPOSICIONES Y VARIOS AL PUNTO 8



OPCIÓN	COEFICIENTE
Proposiciones y varios puntos 8	23.99%
Tal cual está el orden del día	43.19%
Voto en Blanco	2.88%

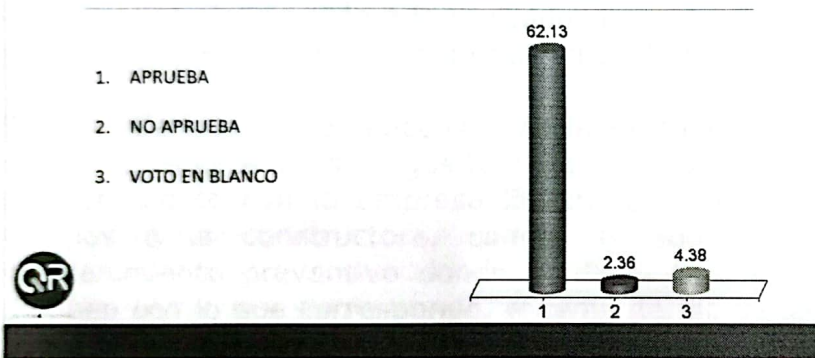
Los resultados son: con un coeficiente de 43.19% el orden del día queda aprobado como esta inicialmente.

5. Aprobación del reglamento y normas de debate de la asamblea General Ordinaria 2026

La administradora seguidamente lee las normas de debate que se habían compartido con anterioridad

Se somete a consideración de la asamblea quedando los siguientes resultados:

APROBACION DEL REGLAMENTO Y NORMAS DE DEBATE EN LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2026



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	62.13%
No Aprueba	2.36%
Voto en Blanco	4.38%

Con un coeficiente de **62.13%** quedo aprobado las normas de debate.

6. Informe de la Comisión verificadora del Acta anterior

El informe señala que el acta de la asamblea realizada el día 14 de marzo de 2025, fue revisada y verificada por los miembros de la comisión y que su contenido es verídico con lo tratado en dicha reunión. Firman: Carolina Narvaez, Adriana Calderón, Ana Yolanda Velandia.

7. Informe general de actividades administrativas año 2025

La señora administradora da inicio a la presentación de su informe presentando un documento con registro fotográfico de las actividades y gestiones realizadas durante el periodo 2025. (Documento adjunto a la presente acta)

Dentro del informe la administradora informa sobre el proceso que se inició de reclamación ante seguros del estado, desde el año 2024, quienes aprobaron la indemnización por parte de esta aseguradora quien hizo todo el seguimiento, realizando el perito y se aceptó a la aseguradora el

valor por \$23.383.000 que le llegan al conjunto para poder reparar las filtraciones que se están presentado.

Toma la palabra la señora Leonor Alfonso T2 1802. Quien sugiere velar por el respeto al otro, llama a la tolerancia entre vecinos.

Toma la palabra el señor Carlos Herrera, Torre 2 801. El señor manifiesta estar preocupado por el problema de las humedades y manifiesta que 23 millones es muy poco para lo que hay que hacer.

La administradora da respuesta manifestando que fueron 112 millones de pesos, el valor del contrato y que existían 62 puntos de humedad de los cuales quedaron 12. Qué es lo que hay que reparar. De acuerdo a lo revisado con quienes hicieron el peritaje, es hacer un sello con un producto especial a la dilatación que se creó cuando se hizo todo el corte.

El señor Carlos también hace referencia a los cortes de agua en el conjunto, a causa de los tubos rotos. El señor Andres Vargas toma la palabra y le da respuesta al señor Carlos, con el tema del mantenimiento con la empresa Electroagro, que es la empresa que instaló y suministró los equipos a la constructora, conoce el equipo y el funcionamiento. Ellos realizan un mantenimiento preventivo donde verifican cargas, que estén funcionando en los equipos de bombeo con lo que corresponde, el tema de mantener las presiones. El año pasado se tuvo que hacer el cambio de dos ventosas en cada uno de los últimos pisos con el fin de mejorar y mantener las presiones constantes.

El tema de los daños en tubería es caso fortuito, el señor Carlos pregunta si se puede cambiar lo que afecta. La administradora informa que se cuentan con reguladoras cada 7 pisos y para poder cambiar toda esa mutante vale cualquier cantidad de dinero para hacerlo.

Toma la palabra el señor Freddy Becerra Torre 1-502. y consulta lo correspondiente a los domiciliarios, y pregunta si se realizó la consulta jurídica antes de emitir el documento donde no dejaban ingresar los domiciliarios de este negocio al edificio.

El señor Andres Vargas da respuesta al señor Freddy, comentándole que en el reglamento de la propiedad horizontal no estamos en la obligación de dejar entrar.

Pero el señor Freddy dice que en el reglamento dice que nosotros los usuarios somos los que tenemos la autorización de dejar entrar a las personas que vienen a visitarnos. Eso es lo que dice el reglamento. Y el señor Andres le responde que visitantes, pero no domiciliarios.

(se anexa informe de administración a la presente acta)

8. Elección del Consejo de Administración vigencia 2026

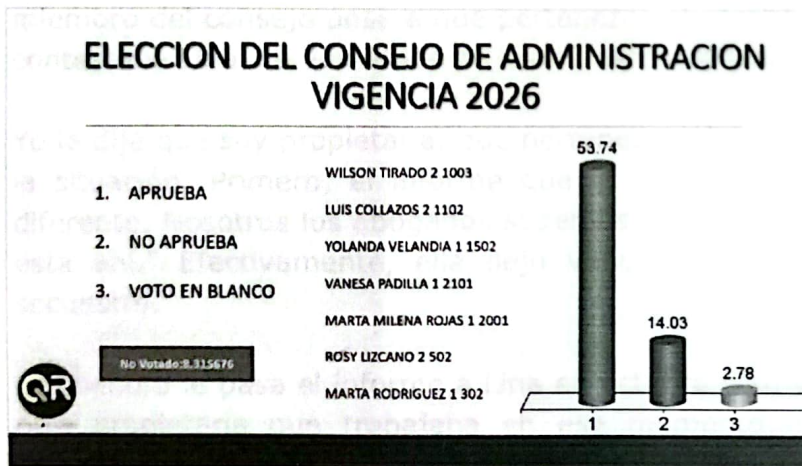
Se abren las postulaciones para el consejo de administración.

Para la conformación del Consejo se requiere un número impar, no menor de cinco copropietarios.

Los postulados son:

- Ana Yolanda Velandia, T1-1502
- Luis Collazos, T2-1102 ✓
- Wilson Tirado. T2-1003 ✓
- Vanessa Pradilla T1-2101 ✓
- Martha Milena rojas T1-2001 ✓
- Rosy Lizcano T2-502
- Martha Rodríguez T1-302 ✓

Se somete a aprobación la elección del Consejo de Administración con los postulados dando los siguientes resultados:



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	53.74%
No aprueba	14.03%
Voto en Blanco	2.78%

Con un coeficiente de 53.74% quedó aprobado el Consejo de Administración.

9. Presentación y aprobación estados financieros vigencia 2025

Inició la presentación de su informe la contadora de la copropiedad, Nubia Esperanza Ochoa, mencionando que los Estados Financieros fueron enviados con la convocatoria, manifiesta en realizar un resumen de los estados financieros para luego contestar las preguntas de los asambleístas.

El año 2025, terminamos con un efectivo equivalente de efectivo de \$49.080.160,05.

Un activo restringido, que es el fondo de imprevistos con \$56.485.682.49.

Cuentas por cobrar de \$68.917.804. para un total de activos de \$174.486.646,54.

El conjunto terminó a diciembre 31 con unos pasivos \$14.222.312

Total de patrimonio \$160.261.334,54.

Toma la palabra la señora María Magdalena T1-604. Con respecto a las cuentas por cobrar del pasivo el deudor de 25 millones, quisiera saber porque a la fecha no se ha recaudado todavía ese dinero y año tras año viene ese proceso y no veo que avance. ¿Si quisiera saber qué ha pasado con eso?

La señora Lina Quiñones da respuesta que es un proceso que ya está en fijación de fecha para embargo en inspección de policia. La abogada se le hizo el requerimiento porque el año pasado dejó pasar y no estuvo atenta y se venció el término. Se volvió a hacer todo y estamos en ese en ese proceso.

Toma la palabra Martha Milena Rojas T1-2001, e informa que de manera informal ha estado asesorando legalmente al conjunto y desde el comité de convivencia. Comenta "Cuando Lina me pasó el informe y me pidió que, si le podía revisar ese proceso, yo lo revisé y me hice pasar por miembro del consejo pese a que pertenezca al comité de convivencia. Yo la llamé, primero no le contestaba Lina. La llamamos de los números de Lina, entonces la llamé del mío.

Yo le dije que soy propietaria, que pertenezco al consejo y teníamos que rendir un informe sobre la situación. Primero, el informe que le rindió a Lina era de otro radicado. Era un radicado diferente. Nosotros los abogados sabemos eso qué significa. Lina perfectamente ve, "Ah, bueno, está ahí." Efectivamente, ella dejó vencer. Éramos el primero en lista para el embargo y secuestro.

Esa señora le pasa el informe a Lina en octubre y se venció un mes antes la diligencia. Aquí hay otra propietaria que trabajaba en ese momento en la Secretaría de Gobierno de Florida, hablamos las dos, se habló con el inspector y él fue el que nos explicó que ella dejó de vencer.

Por insistencia le pedimos a la abogada que volviera a radicar la solicitud. Cuando volvió a radicar la solicitud, ya había otra solicitud del remanente. ¿Qué pasó? Cogió el embargo, el primero, el siguiente de nosotros, el remanente y ahora nosotros quedamos como remanente. Yo llamé, y le dije que le íbamos a iniciar un disciplinario y la regulación de honorarios por incumplimiento a su contrato, pero pues esa no es una decisión de Lina, es una decisión del consejo."

La señora contadora Nubia Ochoa, da las gracias al conjunto Gardena 36, por la confianza depositada y los acompaña hasta el 31 de marzo de 2026.

9. Dictamen de Revisor Fiscal 2025

La señora presidenta de la asamblea da la palabra al señor revisor fiscal Edgar Mauricio León inició la lectura de su informe. El documento se adjunta como parte integral de la presente acta.

El señor revisor fiscal informa que el salario mínimo incrementó en un 23,7%. Y realizara una pequeña síntesis.

El salario mínimo incrementó en un 23,7% y La administración no la pueden subir más del IPC. No hay forma. Soy testigo de que el consejo actual logró bajar el incremento lo más que pudo.

De pronto tocando rubros de honorarios, tratando de reunirse con las empresas de servicios a ver si podían tener alguna negociación, pero se dieron cuenta que no había de dónde más bajarle al presupuesto.

Frente al contrato de las humedades se recomendó que los contratos sean debatidos y las propuestas sean realizadas en asamblea. Porque el consejo administración está ejerciendo una labor la cual no tiene ninguna contraprestación. Entonces, la responsabilidad no puede recaer en el consejo. Debe recaer en la asamblea y llegamos molestos a decir que por qué hay tantas humedades si el contratista lo eligieron ustedes y quedó mal.

Y las actuaciones fueron las necesarias para que a hoy en día la póliza hubiese desembolsado 23 millones de pesos, Para poder subsanar esos 12 puntos de humedades que quedaron pendientes.

También resaltar que las humedades en todas las copropiedades son complejas, son delicadas.

Cabe resaltar que el año pasado hubo una reclamación de la póliza por parte de ascensores, que fue otro desembolso que nos hicieron por un daño que hubo.

Quiero tocar el tema de los alquileres de los apartamentos por días. Es un es un tema que nos está aquejando a la Gardena 36,

El consejo de administración está tratando o trató la junto con la representante legal notificó a estas personas que ejercen estas funciones y ya vamos adelantados en los procesos que tenemos que hacer para poder subsanar esos temas.

La problemática de los parqueaderos no solamente son las humedades, es también la gente que tiene tres o cuatro carros, tiene tres o cuatro motos, que usan las zonas que no están delimitadas o asignadas para el goce o uso de esos espacios.

Entonces, muchas veces nosotros mismos tenemos que entrar en conciencia y tener una sana convivencia.

La factura de vigilancia por transparencia Y por recomendación, se viene manejando directamente en el presupuesto como un descuento a la factura.

Frente al rendimiento del fondo de imprevistos, se suscribió un CDT que año a año ha generado unos rendimientos y que ellos han decidido capitalizarlo todos los años e incorporarle el 1%.

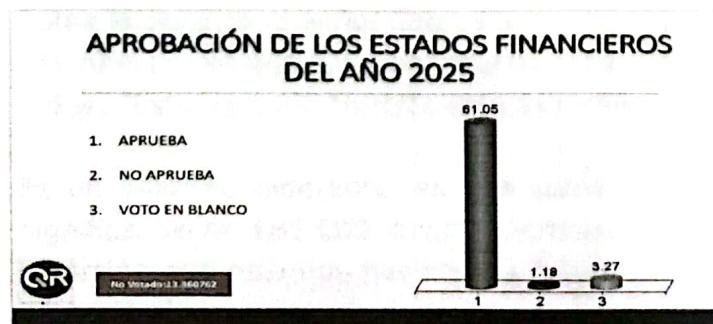
En reunión de consejo también había otra solicitud sobre la generación de unas reservas en el patrimonio, ¿con qué objetivo? Hay trabajos que están en ejecución, como es el tema del jardín de los niños como el parque. Se dio un anticipo y llegó en el mes de enero, se generó una provisión, una reserva porque estábamos reflejando una utilidad cuando el gasto no se había realizado en un 100%.

El tema de la tarea que teníamos de realizar los pliegos de condiciones para poder hacer el estudio de las fachadas el día de hoy viene el ingeniero a exponerles el tema, a hablarles de la problemática que ustedes tienen en el conjunto actualmente.

Está También resaltar lo que ya les decía la contadora, también dentro del requerimiento que nos llegó decían que por qué la póliza había bajado un 86%.

Realmente no bajó, se causó un mes más para poder llegar a un periodo de enero a diciembre y quedar cubiertos y que la ejecución presupuestal reciba esa responsabilidad en el año vigente que no quede partido una parte en el 2025 el resto en el 2026.

Se somete a aprobación los Estados Financieros de la Vigencia 2025, con los siguientes resultados:



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	61.05%
No Aprueba	1.18%
Voto en Blanco	3.27%

Con un coeficiente de 61.05% quedaron aprobados los Estados Financieros.

11. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto periodo 2026 y definición cuota de administración.

Por parte de la administradora realizan la explicación de las propuestas de presupuesto enviadas junto con la convocatoria.

Presenta proyecto de presupuesto con el 15% cuota de administración.

OPICION 15% PROYECTO CUOTA DE CUOTA DE ADMINISTRACION PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2026									
# INMUEBLES	CUOTA ACTUAL PLENA	% DE AUMENTO	V/R CUOTA PLENA	% DE D/TO	VALOR DEL D/TO	V/R CUOTA D/TO	TOTALES CUOTA PLENA	TOTAL DESCUENTO	VARIACION
120	403.000	15%	463.450	5%	23.173	440.278	55.614.000	2.780.700	60.450
12	422.000	15%	485.300	5%	24.265	461.035	5.823.600	291.180	63.300
40	336.000	15%	386.400	5%	19.320	367.080	15.456.000	772.800	50.400
4	356.000	15%	409.400	5%	20.470	388.930	1.637.600	81.880	53.400
TOTAL							78.531.200	3.926.560	
TOTAL DEL AÑO							942.374.400	47.118.720	

Presenta proyecto de presupuesto con el 20% cuota de administración.

OPICION 20% PROYECTO CUOTA DE CUOTA DE ADMINISTRACION PARA LA VIGENCIA DEL AÑO 2026									
# INMUEBLES	CUOTA ACTUAL PLENA	% DE AUMENTO	V/R CUOTA PLENA	% DE D/TO	VALOR DEL D/TO	V/R CUOTA D/TO	TOTALES CUOTA PLENA	TOTAL DESCUENTO	VARIACION
120	403.000	20,0%	483.600	5%	24.180	459.420	58.032.000	2.901.600	80.600
12	422.000	20,0%	506.400	5%	25.320	481.080	6.076.800	303.840	84.400
40	336.000	20,0%	403.200	5%	20.160	383.040	16.128.000	806.400	67.200
4	356.000	20,0%	427.200	5%	21.360	405.840	1.708.800	85.440	71.200
TOTAL							81.945.600	4.097.280	
TOTAL DEL AÑO							983.347.200	49.167.360	

Toma la palabra el señor Jhon Rivera T1-1801 el cual manifiesta que es muy razonable un valor del 20% pensé que iba a ser mucho más alto, estaba haciendo cuentas de un 35% O de un 40% y dije, "Esto va a ser terrible esta asamblea hoy."

Es un valor considerable, es una suma que representa porque pues cada uno sabe cuánto le significa sacar \$85.000 pesos mensuales de más a lo que ya viene saliendo, pero es una inversión que estamos haciendo a futuro en cada una de nuestras unidades y en la copropiedad en general.

Entonces, la verdad es que agradezco, no soy afín ni a la administración ni tengo ningún tipo de contacto con los consejeros, ni con la administradora, ni con la contadora ni con el revisor fiscal, pero sí agradezco en este momento que hayan podido llegar y aterrizar estas cifras, porque me tranquiliza y me da un parte de tranquilidad en que sí se puede en determinado momento cumplir con ese 20%.

Y le pediría a cada uno de los compañeros de vivienda a mis vecinos que analicemos ese valor porque es una suma que no es tan representativa a lo que de pronto se pudo haber visto afectado por las decisiones de en este caso del Gobierno Nacional, que nos hubieran podido afectar muchísimo más y veo un trabajo prolijo, bueno y muy bien elaborado por parte de la administración y les agradezco. Gracias.

Toma la palabra el señor Wilson Tirado quien tiene otra propuesta. Manifiesta que se ha hablado como si el consejo, no hubiésemos hecho nada, incluso debatimos la problemática del incremento del salario tan exagerada.

Y la posición mía, personalmente era que los conjuntos no pueden seguir dependiendo de unas tarifas de unas empresas externas. El revisor fiscal, la señora administradora hablan de tarifas reguladas y eso es cierto.

Pero yo les propuse y nos pusimos de acuerdo con los consejeros de reunirnos y traer a las esas empresas hablar con nosotros. Se hizo la consulta y tenemos que entender que llegará el momento que nos toca empezar a recortar cosas. Incluso hay cosas que tenemos que tratar de mejorarlas con la tecnología.

Aquí No fue el revisor fiscal el que dijo que el incentivo se lo aplicaran a la factura. Eso fue el consejo de administración el que tomó la esa decisión.

El señor Wilson tirado T2-1003 manifiesta que la propuesta de presupuesto debería ser del incremento del 10% porque el presupuesto es para el funcionamiento. Las cuotas adicionales que debemos hacerlas, con cuota extraordinaria, pero una cuota extraordinaria, un incremento del 15% y una cuota extraordinaria de por lo menos 2 millones de pesos, miremos a ver cómo nos va.

El señor Jhon Rivera T1-1801 manifiesta que ya tuvimos la experiencia con Impertel. Muchas veces lo barato sale caro. Hay algo que se habla en derecho laboral y que tiene que ver con la responsabilidad solidaria y que hay que establecer claramente.

En el momento en que la empresa por cualquier situación no responda directamente, pueden venirse a una responsabilidad en contra de nosotros y qué tendríamos que establecer.

Les reitero, no sé la necesidad de cada uno de nosotros en nuestras casas, pero podemos estar ahorrándonos un problema a futuro que sí nos va a salir mucho más costoso de lo que podamos ahoritica disminuir en representación a costos de administración.

Se somete a aprobación el proyecto de presupuesto con el incremento del Aprobación del presupuesto vigencia 2026, opción 1, 15%, opción 2, 20%, dando los siguientes resultados:

OPCIÓN	COEFICIENTE
Aumento 15%	36.67%
Aumento 20%	30.02%

Un asambleísta manifiesta que sí sería bueno que quedara totalmente claro cómo es que quedan las condiciones con el aumento del 15% porque me parece que todos lo tienen claro. O sea, votamos como por abrogarlo un 5% pero no sabemos en qué se va a reducir exactamente.

La administradora manifiesta los puntos diferenciales estaban en retirar el personal de jardinería. Acá siempre se había tenido piscinero jardinero. Se tuvo jardinero 2 años mientras se arregló y se mantuvo todo el tema de la jardinería, la recuperación de las zonas. El otro punto se bajó el rubro que se dejó asignado para mantenimiento de áreas comunes. Los honorarios de los profesionales no incrementaron sobre el 10% sino sobre el 5%. Esos fueron los puntos que se tocaban.

Tendría Tendrían piscina solamente viernes, sábado, domingo y media tarde del jueves. Porque la jardinería se haría martes y miércoles y el mantenimiento de la piscina, o sea, serían 2 días y medio de eso.

El señor Sebastián Sánchez T2-902 pide que reconsideren las cosas porque tenemos quejas de que el conjunto se ve mal. Tenemos quejas de que la jardinería a veces no se hace. Vamos a poner a un señor hacer un doble trabajo, a reducir horas que son bienestar para todos los del conjunto y a reducir el presupuesto con el que se arreglan las zonas comunes por ahorrarnos \$30.000 pesos, ¿es en serio? Yo pienso que deberíamos someterlo otra vez a votación.

Toma la palabra la señorita Natalia Cartagena, T1- 601, y pregunta ¿qué cambio positivo se vería con ese 20%?

La administradora Lina Quiñones manifiesta que el tema del servicio de piscina se mantendrían los horarios o se analizaría ya dentro del consejo unos horarios asequibles, pero no tendríamos, sino lo que está establecido por norma. No podríamos entrar a pagar horas extras.

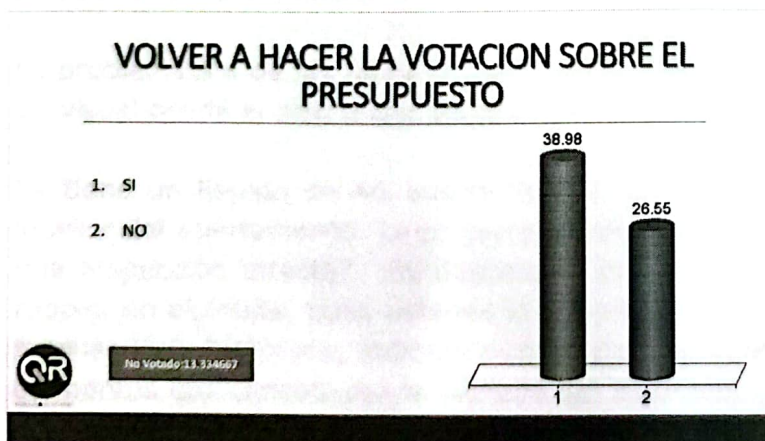
Toma la palabra la señora Dana Torre 1-603. con el tema del presupuesto para el mantenimiento y he notado una falencia muy grande y es que el tema del portón en el parqueadero es un tema recurrente y es por falta de que se capacite a las personas. Es un gato hidráulico, por tanto, no se puede a mitad de camino detener y volver a abrir.

Toma la palabra el señor y Jorguín Gómez manifiesta que el señor revisor fiscal, es la persona que está aquí para dar garantía a lo que está pasando. Y se realizó una votación y hay un orden del día que fue aprobado. No podemos nosotros después en el camino cambiar las reglas de juego.

El señor revisor fiscal manifiesta que el máximo órgano es la asamblea y son los que toman las decisiones.

Sometemos a votación nuevamente ya dejando claro lo que expuso la señora administradora

La señora presidenta de la asamblea somete a votación si la asamblea desea volver a realizar la votación del presupuesto 2026



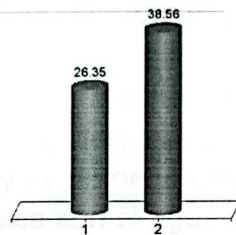
OPCIÓN	COEFICIENTE
SI	38.98%
NO	26.56%

Con un coeficiente de 38,98% quedó aprobado realizar nuevamente la votación del presupuesto 2026.

La señora presidenta somete a votación el proyecto del presupuesto del 15% o el 20%

APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO VIGENCIA 2026

1. AUMENTO 15%
2. AUMENTO 20%



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aumento 15%	26.35%
Aumento 20%	38.56%



No. Votación: 13.951021

Con un coeficiente de **38.56%** quedó aprobado el incremento del 20%. Para el cobro del retroactivo se realizará en los meses de marzo y abril.

12. Presentación de informe de estado de fachadas y presupuesto de intervención

La administradora presenta el ingeniero Gustavo Acevedo, de la empresa Artistek que fue la empresa encargada de hacer la consultoría para la inspección con descenso de las fachadas del conjunto.

El señor Gustavo toma la palabra y presenta la empresa la cual es una empresa especializada en consultoría y obra civil. Por encargo de la administración presentamos nuestra propuesta para hacer la un diagnóstico y la consulta técnica para análisis diagnóstico y formulación de soluciones para el mantenimiento de las fachadas del edificio Gardena 36.

La problemática de las fachadas del edificio normalmente se hace por una inspección ya sea por un visual desde el piso o con un dron dada la el estado actual.

Se tiene un listado de 46 apartamentos que reportaron humedades, grietas, fisuras, moho al interior del apartamento. La propuesta que hicimos fue realizar una inspección directa. ¿Y qué es una inspección directa? Es descender por el 100% de la fachada del edificio con la técnica rappel, un alpinista, pues ustedes lo vieron colgado en la fachada y revisando el 100% del área. Revisando la fachaleta, ladrillos puntos de dilatación, sellos perimetrales de ventana, todos los elementos que constituyen la fachada del edificio.

La técnica que utilizamos que fue el estilo rapel, que es la persona pues descendiente por la fachada. Con una gran dificultad, que es que en la fachada hay unos voladizos y es difícil acercarse a la fachada. Los principales hallazgos que se encontraron en la parte de fachaleta y

ladrillo a la vista fue la Erosión del ladrillo, la propuesta nuestra, es el reemplazo de los ladrillos seleccionados.

Segunda problemática, agujeros. Hay muchos agujeros en fachada de ladrillo faltantes, tal vez mantenimientos que hicieron y no los cambiaron.

Tercera problemática, falta de brechas. El mortero de pega, es cemento blanco con arena y el secante ya se ha erosionado, de pronto se le aplicó poco cemento, en otras partes ya perdió la protección del hidrófugo y la humedad lo va deteriorando, más aún en la fachada noroccidente que es la que más se salpica con el agua por el viento.

Se encontró también fisuras y grietas, las tenemos cuantificadas en metros lineales. Esas están cuantificadas en la parte que es el ladrillo, que es una problemática bastante delicada en cuanto a la recuperación. Porque, por ejemplo, ese ladrillo está fisurado, ¿cómo haría para repararlo? No existe material color ladrillo.

Estas fisuras van desde el exterior de la fachada hasta el interior de algunos apartamentos. ¿Por qué se ocasionan esas fisuras? Movimientos, asentamientos del edificio, muchos factores pueden influir en esa parte. Hay una garantía de 10 años de asentamientos.

¿Cómo se puede reparar esas fisuras? Hay un sello flexible impermeable que es transparente. Pero se va a seguir viendo la grieta, no hay forma de hacer una reparación de la grieta no se vea.

(se anexa informe a la presente acta)

Toma la palabra el señor Baxter Morales T2-2103. Y pregunta que aproximadamente cuánto pesa en porcentual las alfajías de los puntos fijos con respecto al total del presupuesto. El ingeniero gustavo No lo tengo en porcentaje, pero si tengo con los valores aquí a la mano. Sí, por ejemplo. Las alfajías de las ventanas valen \$44.193.000. Las alfajías del pasillo del punto fijo valen \$12.000.000. Las de los balcones valen \$22.593.000.

El sellado de las ventanas, son 9.516mtrs y vale \$28.000.000. Es un rubro que pesa bastante. Sin las alfajías quedan \$590.000.000. aproximadamente.

Toma la palabra el señor Wilson tirado T2-1003. Y manifiesta que cuando se empezó a hablar en el consejo para el estudio de la reparación de las fachadas, le sugería la posibilidad, de reponer la fachaleta. Se le realizo una consulta, de seguir con la fachaleta, es algo que va a estar siempre sometido a los movimientos de la torre y a las fisuras que se presentan, porque no pega

bien en esa parte del concreto con lo que está fundiendo. Le hacía la sugerencia a ver si eso era posible cambiar las fachaletas por pintura.

Sí es posible lo que pasa es que, por la estética del edificio, toca realizar un diseño a ver qué colores se podría colocar en esa parte. ¿Qué hemos hecho? hemos retirado todo el frente placa, lo que es fachaleta. Se hace un friso impermeabilizado y se lo coloca un acabado, ya sea estuco o graniplast y se pinta de un color. Eso se puede hacer.

Es una problemática que eso no va a pasar nunca.

Siendo las 12:00am, el revisor fiscal decreta la asamblea permanente.

Toma la palabra el señor Carlos Herrera T2- 801. Dos preguntas. ¿por qué en la fisura de los muros donde está el ladrillo, retirar y arreglar el muro y poner ladrillo otra vez? Esa es la primera pregunta.

Y la segunda, ¿por qué no solucionamos el problema de la impermeabilización de los pisos 22, techando. Si yo techo ya no necesito impermeabilizar y ya no me cae agua adentro y soluciono el problema de por vida. El ingeniero responde sobre la impermeabilización, hay mantos asfálticos, hay acrílicos, hay miles buenos, el manto tradicional, hay manto de aluminio, hay muchos sistemas. El tema de la cubierta también es una opción, digamos, colocar un techo sobre sobre la placa.

El sistema de impermeabilización, funcionan cualquier sistema. Entonces, va más bien dos cosas, uno, la preferencia de los clientes y dos en la parte económica. También es viable lo de los ladrillos, sacar cada ladrillo, tengo la cantidad acá. O sea, es muy dispendioso sacar el ladrillo completo. ¿Qué se puede hacer? cambiar la sola fachaleta. Pero como hay movimiento, se va a caer la fachaleta. Por esa parte no se recomienda instalar la fachaleta.

Toma la palabra el señor Wilson Tirado T2-1003, pregunta ¿dado el costo tan alto? No es posible de pronto hacerlo por etapas, atendiendo lo más urgente de acuerdo con su indicación, ¿cuál es lo más urgente por hacer? Si se puede, pero lo ideal sería todo de una vez. De este listado es muy difícil excluir uno o excluir el otro.

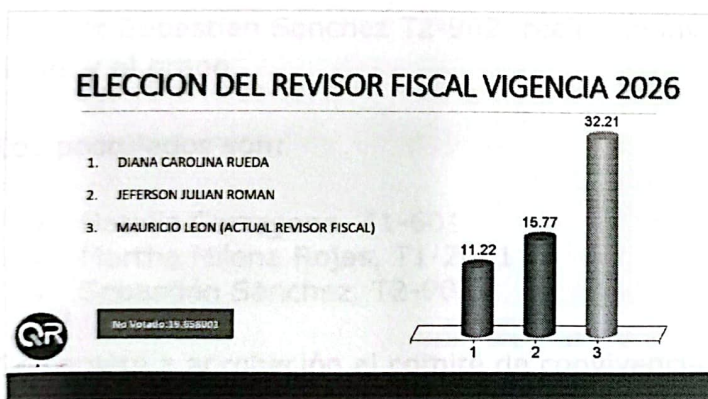
13. Elección de Revisor Fiscal y suplente 2026

Se presentan a la reunión las siguientes personas para postular su hoja de vida.

1. Diana Carolina Rueda. contadora pública en la Universidad Santo Tomás y especialista en revisoría fiscal y auditoría forense de la Fundación Universitaria del área Andina

2. Jefferson Julián Román contador público, especialista en gerencia tributaria de la Santo Tomás, magister en fiscalía internacional de la Rioja de España, tecnólogo en gestión de propiedad del Sena, propiedad de eh propiedad horizontal del Sena desde el año 2013
3. Edgar Mauricio León: actual revisor fiscal C.P, egresado de la Universidad Autónoma de Bucaramanga, especialista en revisoría fiscal y auditoría externa, diplomado en normas internacionales, diplomado en propiedad horizontal.

Se somete a aprobación la elección del revisor fiscal y suplente de la copropiedad para la vigencia 2026 con los siguientes resultados:



OPCIÓN	COEFICIENTE
Diana Carolina Rueda	11.22%
Jefferson Julián Román	15.77%
Edgar Mauricio León	32.21%

Con un coeficiente de **32,21%** quedo elegido el señor Edgar Mauricio León como revisor fiscal y Jefferson Julián Román, acepta la suplencia de Revisoría Fiscal.

El señor Edgar Mauricio León, acepta el cargo y agradece su reelección.

13. Elección del Comité de Convivencia 2026

Toma la palabra la señora Marta Milena Rojas T1-2001 quien perteneció al comité de convivencia junto con Martha y con Sebastián. Le tenemos que agradecer a Lina Porque somos 174 copropietarios y pasaron casi 75 a 80 quejas. Gracias a la labor de Lina nos filtró los casos que se presentaron y fueron muy respetuosos aquellas personas que fueron llamadas al comité de convivencia, casi que 99% conciliadas. Esa es la labor del comité de convivencia y aprovecho

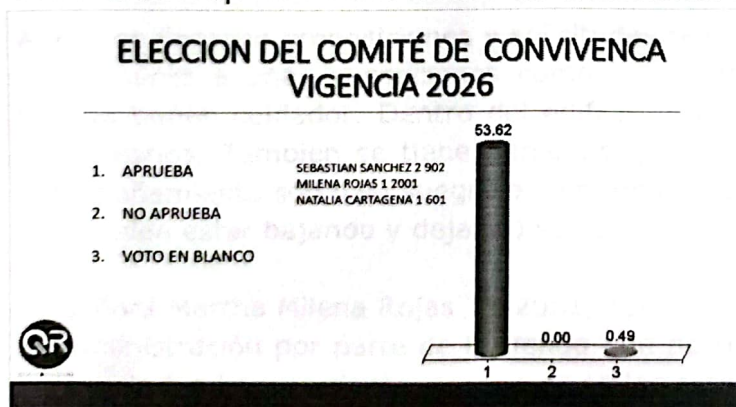
este momento para resaltar la labor que hizo Lina fue muy buena, aprovecho para felicitarla y pese a que renunciaste a la administración, la verdad sí siento que hiciste una gran labor. ¿Cuál es la invitación del consejo? Es solo conciliar, no es generar conflicto, es tratar de llegar a un acuerdo, eso fue lo que hicimos y esa es la invitación, solo serían tres personas y de verdad pues la suscrita está a disposición de cualquier inquietud o asesoría al respecto. sí quiero retractar algo de lo que dijo Andrés porque sí me preocupó, ese no era el momento ideal para hacerlo, era este. Frente a las reuniones la suscrita faltó solo a una por razones laborales y en la otra solo estuvo Marta, Sebastián no pudo asistir a la gran mayoría. Pero Martha estuvo en todas y pese a la polémica de lo mencionado por Andrés frente a Martha. Lina me llamó, Martha me llamó, se habló en administración al respecto. Con respecto a Martha asistió a todas y pues eso fue un pequeño tropiezo en la piscina.

El señor Sebastián Sánchez T2-902, realiza la invitación y dice que las reuniones son cortas, son claras y al grano.

Los postulados son:

- Natalia Cartagena, T1-601
- Martha Milena Rojas, T1-2001
- Sebastián Sánchez, T2-902

Se somete a aprobación el comité de convivencia con los siguientes resultados:



OPCIÓN	COEFICIENTE
Aprueba	53.62%
No Aprueba	0.00%
Voto en Blanco	0.49%

Queda aprobado el comité de convivencia con un porcentaje del 53.62%

15. Proposiciones y varios

Toma la palabra la señora Diana Tarazona, 1-1501 quien manifiesta dos cosas, primero me gustaría saber qué se está haciendo para todo el tema de rentas cortas y segundo proponer que el uso de los miradores sea hasta un horario, no sé, de las 10 de la noche porque a veces son las 2 de la mañana y todavía no están emparrandados.

La administradora da respuesta con el tema de las rentas cortas, le aclara que ha sido notificado ante la superintendencia de industria y turismo. El apartamento 1601 de la torre 1 que pudimos tener la evidencia de que figuraba en Airbnb, ese se suspendió. ¿Qué pasa con el apartamento 1401 de acá de la torre uno y el 1104? Son dos apartamentos que han sido alquilados. Sí son rentas cortas, pero pasan del mes. ¿Qué tuvimos en el mes de diciembre? Y fue cuando le hicimos el llamado y también los notificamos. Pero no tuvimos la evidencia porque ellos no figuran en página para notificarlos a la superintendencia de industria y Turismo.

El uso de los miradores es un tema de conciencia. Se han realizado los llamados de atención correspondientes. Otra situación que se nos ha presentado son con los apartamentos que están en alquiler a los profesores del Panamericano. Que ya se les notificó porque ellos realizan sus reuniones, y les gusta hablar en un alto nivel de la voz que es lo que más molesta y perturba.

No sé, hasta donde la asamblea pueda establecer un uso del balcón, es un tema de recomendación, de crear conciencia, pero prohibición del uso del balcón no se puede contemplar.

Al correo llegaron proposiciones y solicitudes reiteradas con lo que es el ingreso de los domicilios nuevamente a unas excepciones como lo son las personas adultas mayores que no todo el tiempo tienen cuidador. Dentro del edificio hay cuatro apartamentos que solicita el ingreso de domiciliarios. También se tiene personas que trabajan todo el día y la persona que tienen en acompañamiento son o su suegra o su mamá y están para ayudar a cuidar a los niños pequeños. No pueden estar bajando y dejando solos.

La señora Martha Milena Rojas T1-2001, comento a los asambleístas sobre la tutela que allego a la administración por parte de la tienda que no tiene permitido el ingreso, que se contestó y la sentencia fue improcedente, porque no se les está violando ningún derecho.

Una asambleísta toma la palabra el cual pregunta en que se basa el consejo para la escogencia de los establecimientos que tienen permitido el ingreso al conjunto. Pedimos muchos domicilios al restaurante y no tienen ingreso ¿cómo qué se puede hacer?

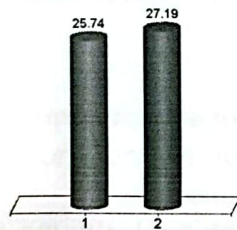
La señora Isbelia Mayorga, 1-204, solicita que el parque de los niños tenga más iluminación.

T1-2203, hablando del tema de los domiciliarios, aquí la mayoría de población son personas de edad. no me parece justo que tengan que bajar a recibir un domicilio porque lo que dice mi el vecino es muy cierto, uno está pagando un servicio de domicilio que llega hasta mi casa.

La señora presidenta de la asamblea somete a votación el ingreso de domiciliarios al conjunto.

SE AUTORIZA EL INGRESO DE DOMICILIARIOS

- 1. SI
- 2. NO



OPCIÓN	COEFICIENTE
SI	25,74%
No	27,19%

Dado los resultados, queda aprobado el No ingreso de domiciliarios con un porcentaje de 27,19%

Con excepciones como adulto mayor, cuidadoras de niños y adultos mayores, domicilios con almuerzos.

Manuel Miranda Aldana T2-1101. manifiesta no estar de acuerdo con esa votación, así de sencillo. que lo siga el vigilante de ronda y llegue hasta el apartamento donde se pidió el domicilio. Pero no permito eso. Ya que se tiene una buena vigilancia el de portería y el de ronda.

El revisor fiscal manifiesta que es una situación dividida y tendríamos la tarea con el consejo de administración elevar a un concepto jurídico si se están negando o violando los derechos a los copropietarios con esa decisión.

Toma la palabra el señor Óscar Pinzón, T2-1001. Manifiesta que los domiciliarios sí deben ingresar, cuando pido un domicilio es de alguien que conozco, es de un sitio de mi confianza. Además, me parece que la decisión la tomó el consejo, No está.

Un asambleísta del apto 2-1604. Manifiesta que en muchos lugares sí ha sido un tema espinoso, pero la seguridad siempre ha ganado. Sugiere realizar un procedimiento como es responsable el que pidió el domicilio. le entregan un carné, Cuando llegue arriba firmen que recibió el

domiciliario y anuncie que va para abajo el domiciliario. Ya es responsable otra vez la portería de hacer el seguimiento de esa persona Y punto, se aprobó.

Hay varias recomendaciones que son para entregarle al consejo de administración como es realizar la limpieza de parqueaderos y de marcación de estos, velocidad máxima, señalización, pasos peatonales. Ahí la asamblea hace 2 años aprobó que las rejas se podían instalar, el reglamento lo contempla, entonces es definir un modelo.

En el consejo de administración el año anterior se habían ya mirado unos modelos que se socializarán nuevamente para para que las personas que deseen colocar su reja en la entrada de los apartamentos lo puedan hacer. Vuelvo y les digo, sí está contemplado dentro del reglamento.

La instalación de cámaras, implementación de más cámaras en los sótanos y en los pisos, pues esto ya es un proyecto a futuro. Lo mismo el control de acceso de los vehículos.

Los domos también están establecidos de acuerdo con lo que se aprobó. Sí. Hay un modelo con unas empresas establecidas.

El tema de domicilios. La reposición de algunos equipos del gimnasio, pues ya también nuevamente el Consejo de Administración revisará con la administración el tema de disponibilidad de recursos para hacer la reposición. Lo que insisten es del multifuncional.

El tema de lo de la vivienda de por rentas cortas Ya se trató.

El tema de la fachada, que también se vale aclarar que se tiene el informe técnico, se tienen las cantidades, ya es hacer la licitación, e invitar personas que vengan, coticen siguiendo los parámetros que establece, como lo decía el ingeniero, esta es el escenario más costoso, pero hay materiales con personas y empresas.

Lo que sí es importante es que sean empresas que tengan el respaldo para hacerlo.

Toma la palabra la señora Natalia Cartagena T1-601 y pregunta ¿qué funcionalidad tiene ese portón, teniendo en cuenta que prácticamente nunca se ve abierto y la idea sería pues que, ya que implementamos eso, pues hace varios años, porque eso no es que esté ahí como hace 2 años, pues la idea es que se le pueda dar como una funcionalidad. La administradora informa que siempre ha estado y se utiliza para sacar la basura y el reciclaje. Lo dejo la constructora, pero es muy reducida la calle y se puede congestionar.

Igualmente propone implementar otras opciones de acceso vehicular, como es el ingreso con chip teniendo cámaras que revise las placas que están debidamente registradas aquí. Lo importante es darle otra funcionalidad al portón.

La señora Vanessa pradilla T1-2101, propone realizar una rifa o bingo donde colaboren todos y así evitar sacar dineros.

Un asambleista propone que los aires acondicionados estén dentro del balcón y evitar riesgos con caídas de elementos que pueden ocasionar accidentes.

La propietaria T2-103 propone tener más sombrillas y asoleadoras en la zona de la piscina.

La señora Milena Rojas T1-2001 propone que cada propietario done una silla para el salón social y de contraprestación se realice el descuento del 50% del préstamo del salón social. Se socializará.

Una asambleísta propone instalar un acceso para la zona de la piscina. Se cotizará y se llevará a consejo para tomar decisiones.

El señor Carlos propone que se extienda la hora del salón social. Se llego al acuerdo que hasta las 12:00am el horario del salón social.



Toma la palabra la señora Alba Pinto, T2-1701. Propone que retomen y revisen a profundidad el arrendamiento del espacio junto al salón social para que sea un ingreso que nos sirva para la remodelación de fachadas. Quizás ese proyecto nos sirva para un abono, para reducir el monto que vamos a tener que sacar. Es una propuesta y espero pues saber algo de eso en el en la próxima asamblea.

La señora Milena Rojas T1-2001 propone que el residente que supere dos días de parqueadero en visitante se le cobre el día y la noche por 20 000.

Cierre de la reunión.

Siendo las 1:05am a.m. del día 28 de febrero, se da por terminada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Gardena 36 P.H, año 2026.

En constancia firman:

PRESIDENTA	SECRETARIA
	
LORENA SOFIA GÓMEZ	LINA QUIÑONES