



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 1 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA PH.

Fecha convocatoria:	14 Febrero del 2025
Fecha Asamblea:	Miércoles 2 de Marzo del 2025
Lugar:	Urbanización La vida es bella – Calle 37 Nº 45 – 200 Bello – Piso 12 Bloque parqueaderos.
Hora:	Primera convocatoria 1:00p.m.
Segunda convocatoria:	2:00p.m - Inicia reunión en segunda convocatoria

Asamblea convocada por la administración en calidad de representante legal con fundamento en el artículos 39 parágrafo 1; artículos 43; 45 y 46 de la ley 675 del 2001

ORDEN DEL DIA	1. Verificación del quórum. 2. Lectura y aprobación del orden del día. 3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea. 4. Designación del presidente y del secretario de la asamblea. 5. Designación de la comisión encargada de la revisión de la redacción del acta. 6. Informe de gestión del consejo de administración y de la administración para el año 2024. 7. Presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024. 8. Dictamen de la revisoría fiscal a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024. 9. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para el año 2025. 10. Elección del consejo de administración para el año 2025. 11. Elección del comité de convivencia para el año 2025. 12. Elección o ratificación del revisor fiscal. 13. Propositiones y varios.
--------------------------	---

IMPORTANTE (SEGUNDA CONVOCATORIA)

Recuerde que para conformar quórum, se requiere la presencia y/o representación del 51% de los derechos en los cuales se encuentra dividida la Copropiedad, de no conformarse el quórum requerido, la asamblea sesionara y deliberara el mismo día 2 de MARZO a las 2:00 p.m. En el mismo lugar y con el mismo orden del día que aparece en la citación. En ese momento conforman quórum de liberatorio y decisorio, el número plural de copropietarios que asistan.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

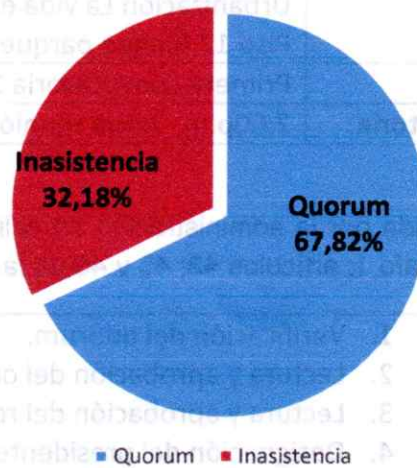
PÁGINAS:	Página 2 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

AVANCE ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum:

Se da inicio a la asamblea general de propietarios en segunda convocatoria, a las 2:00 pm. con un quórum definitivo 67,82% al desarrollo del orden de día.

QUORUM ASAMBLEA



Se anexa al acta de la asamblea el informe de asistencia para mayor información.

2. Lectura y aprobación del orden del día:

Se da lectura al orden del día, se anexa citación al acta de la asamblea, para ampliar la información.

Participación de los asistentes:

El copropietario **Anderson Acevedo apto 1121**, manifestó su desacuerdo con el orden del día propuesto por la administración. Se ha relegado al final de la agenda el presupuesto, tema que él considera fundamental, dejando en primer plano asuntos que a su juicio, tienen menor relevancia. Destacó la importancia de iniciar la asamblea con la discusión del presupuesto para definir la gestión del próximo periodo, evitando tratarlo en el último momento cuando la participación de los asistentes es reducida.

R//: La Revisora Fiscal, explica que es indispensable presentar primero los rendimientos y la situación financiera actual para que los asambleístas puedan tomar decisiones informadas sobre el presupuesto. Argumentó que sin conocer esta información, no se puede aprobar adecuadamente el



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 3 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

presupuesto. Por ello, propuso modificar el orden del día para que se realice primero el dictamen de la revisoría fiscal, asegurando que la información financiera que se presente posteriormente sea fidedigna, clara y contundente.

El **copropietario del apto 1419**, opina que el mejor orden del día sería el informe del revisor fiscal, y proseguir con el presupuesto.

El copropietario **Samuel Traslaviña del apto 2816**. Propuso mover el dictamen de la revisora fiscal al punto seis del orden del día. Argumentó que dado que los temas hasta el punto cinco deben abordarse primero, este cambio permitiría que, posteriormente, se presentara el informe de los estados financieros y, a partir de ahí, se avanzara con la presentación y aprobación de los ingresos.

La copropietaria **Silvia Sánchez del apartamento 2728**, manifestó que, basándose en su experiencia en numerosas asambleas, no se debería dedicar demasiado tiempo a debatir el orden del día. Según explicó, discutir y modificar la secuencia de los puntos implica perder tiempo valioso que se necesita.

Se indica a la asamblea que se sube el punto 12 al punto 8 del orden del día. Se pone en consideración de la asamblea si están de acuerdo con esta modificación. Al no haber objeción alguna, se aprueba por unanimidad.

3. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea:

La **Revisora Fiscal** da lectura al reglamento que establece lo siguiente:

Los interesados en intervenir deben dirigirse primero al presidente de la asamblea.

Antes de hablar, se debe identificar al copropietario con su nombre y número de apartamento, lo que garantiza un acta precisa y la identificación de cada intervención.

Las intervenciones se dirigen exclusivamente a la asamblea, evitando dirigirse a personas en particular.

Se fomenta un ambiente de respeto, evitando ofensas y malos tratos, con el fin de solucionar las situaciones que se presenten en la copropiedad sin generar confrontaciones.

Solo se permitirá una intervención por asambleísta, con un límite de tres minutos por tema.

Las intervenciones deberán ser breves, claras, concisas y dirigidas exclusivamente al tema en discusión, sin interrupciones ni desviaciones a otros asuntos.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 4 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

	El presidente de la Asamblea tiene la autoridad para solicitar el retiro de aquellos que intenten sabotear la sesión. Para las aclaraciones sobre el tema en debate, podrá otorgar la palabra a la persona más indicada, limitando cada intervención a tres minutos. Los participantes podrán solicitar al presidente nociones de orden, y este podrá convocar a la intervención de la administración o del consejo de administración cuando la asamblea lo requiera o lo considere necesario para tratar un tema específico. Se establece que solo se discutirán y aprobarán las propuestas presentadas por escrito, siempre y cuando traten asuntos de interés colectivo e involucren a todos los residentes de la unidad. Quedan excluidos de este proceso los temas administrativos que son responsabilidad del consejo de administración o de la administración, los cuales podrán enviarse por correo en su horario habitual. Se pone en consideración de la asamblea si están de acuerdo con esta modificación. Al no haber objeción alguna, se aprueba por unanimidad.
--	---

4. Designación del presidente y secretario de la asamblea	Se requiere entre los presentes una persona que se postule como presidente para ayudar a liderar la reunión, hacer mociones de orden, otorgar la palabra y las consideraciones que sean necesarias para el buen desarrollo de esta reunión. Para este cargo se postula entre los presentes el señor John Faber Ibarra del apartamento 2424. Se pone en consideración de la asamblea si están de acuerdo con que el señor John Faber sea el presidente de la asamblea. Al no haber objeción alguna, se aprueba por unanimidad. <u>Presidente asamblea 2025: John Faber Ibarra del apartamento 2424.</u> La administración sugiere que se postule entre los presentes un secretario para levantar el acta de la asamblea, documento en el cual queda asentado toda la información que van a tratar y socializar en la reunión, el cual se informa que va a quedar grabada para efectos de fidelización de la información. Se postula la administración para cumplir con este rol. Se pone en consideración de la asamblea si están de acuerdo con que la administración sea el secretario de la asamblea. Al no haber objeción alguna, se aprueba por unanimidad. <u>Secretario asamblea 2025: Administración</u>
--	--



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 5 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

5. Designación de la comisión encargada de la revisión de la redacción del acta:	El señor JOHN FABER IBARRA informa a los presentes sobre las consideraciones que deben tener las tres (3) personas que verifican el acta, se envía el documento de forma digital el cual deben leer, validar que el documento contenga la información socializada en la reunión y firmar en cumplimiento del orden citado, también pueden realizar aportes los cuales serán tenidos en cuenta. El acta será firmada por el presidente, el secretario y la comisión verificadora. Se postulan: Diana Patricia Hoyos - Apartamento 1928 José Albert Zuleta - Apartamento 2120 John Alexander Ochoa - Apartamento 3004 Se somete a consideración de la asamblea general la aprobación para la conformación de esta comisión, no existiendo objeción alguna, queda aprobado por unanimidad nombramiento de las tres personas para verificar el acta.
6. Informe de gestión del consejo de administración y de la administración para el año 2024:	Interviene La administradora Diana Restrepo, informa a la asamblea en pleno que lleva cinco meses trabajando en la copropiedad, explicando que La administración del Conjunto Residencial la Vida es Bella a la fecha la integran 3 personas: <u>La administradora</u> y representante legal Diana Milena Restrepo Administradora con más de 20 años de experiencia en Propiedad Horizontal <u>El Ingeniero</u> JORGE ARBOLEDA encargado de gestión, seguimiento y programación de mantenimientos preventivos y correctivos. <u>El Técnico Administrativo</u> Jorge Iván Ortega, encargado de operaciones administrativas de oficina tanto de facturación, control sistema de acceso programación pagos proveedores entre otras funciones administrativas. La Administradora Diana Restrepo, informa a la Asamblea en pleno que lleva cinco meses trabajando en la copropiedad (desde el 16 de septiembre). Durante este período, se han identificado diversos inconvenientes, como la falta de mantenimientos que no se estaban realizando, ya que en anteriores administraciones presuntamente por lo evidenciado a la fecha, únicamente se gestionaban los cargos y gastos fijos básicos de la copropiedad.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 6 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

Deja claro que a la fecha, la administración se ha esforzado por implementar mejoras, atender las necesidades de los residentes y trabajar de manera conjunta, reconociendo que, si bien no han sido perfecta esta administración, se han comprometido al máximo para sacar adelante la copropiedad.

La administradora Diana Restrepo deja claro que: En estos cinco meses se tenía previsto presentar un informe anual, pero al no haberse detectado mayores irregularidades, se concluyó que no corresponde asumir responsabilidades por aspectos no ejecutados. Por ello, se procedería a presentar el informe correspondiente a las acciones y trabajos realizados desde septiembre, fecha de su llegada a la copropiedad y hasta la fecha de la presente asamblea.

Diana Restrepo informa que al momento de la entrega recibió el correo de la copropiedad vacío y el celular con los mensajes borrados, lo que había dificultado un poco al inicio la labor administrativa pero que al paso de los días esto se iría estabilizando en la medida de lo posible.

La administradora Diana Restrepo, le da la palabra al Ing., Jorge Arboleda Encargado de la gestión de mantenimientos de la copropiedad, y miembro de la administración.

El Ingeniero Jorge Arboleda toma la palabra y por medio de presentación fotográfica en diapositivas proyectadas a través de las 3 pantallas ubicadas en el salón de la asamblea inicia su exposición a la asamblea.

Inicia explicando que la propiedad cuenta con una infraestructura compleja: más de 36 bombas de agua, más de 40 flotadores de nivel, diversas válvulas mecánicas, más de 83 contactores, tanques de reserva (superiores e inferiores), alternadores y relevos, entre otros equipos, lo que evidencia la magnitud y el reto que implica el mantenimiento técnico, especialmente en el sistema de hidráulico - bombeo de agua para las torres.

En cuanto a los ascensores, se destacó que la copropiedad dispone de 16 unidades las cuales mes a mes se les realizan los mantenimientos preventivos y correctivos.

Respecto a las plantas eléctricas, se explicó que:

Hay 4 plantas eléctricas que son las que surten de energía a uno de los ascensores por torre, y que cuando hay fallas eléctricas externas del proveedor de energía, en este caso EPM:

1. La planta eléctrica número uno surte a torre uno y torre dos.
2. La planta número dos abastece a torre tres y torre cuatro.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 7 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

3. La planta número tres suministra energía a torre cinco y torre seis.

4. La planta número cuatro: Actualmente en proceso de mantenimiento correctivo, ya fue sometida a pruebas y será trasladada al taller para reparaciones, debido a problemas ocasionados por la exposición a la intemperie, deja claro que está aprobado por el consejo administración y está autorizado el arreglo de la misma.

En este informe el Ingeniero presentó un listado de proveedores fijos que colaboran con el mantenimiento y otros servicios, entre los que se encuentran la empresa de aseo, la de seguridad, IST Infraestructura, INTEMO y OMNI QUÍMICA, EPM, Tigo...Entre otras.

La administración indicó que inició sus labores el 16 de septiembre de 2024 y, en estos cuatro a cinco meses, se han realizado diversas acciones, tales como:

- Mantenimiento al salón social, tanto en su interior como en áreas exteriores, y realización de ajustes en el control de acceso.

- Instalación de una estantería para insumos de piscina, además otra estantería de esfuerzos para mejorar la organización de la paquetería en un espacio reducido.

- Finalización del enchape de los puntos fijos en los primeros pisos de cada torre, completando la parte pendiente en torre siete y, en conjunto con el consejo de administración, se gestionaron los recursos necesarios para pintar los espacios correspondientes (paredes y techos).

- Mantenimiento periódico al aire acondicionado del centro de monitoreo, el cual alberga la visual de más de quinientas cámaras. Esto asegura que la sala se mantenga a una temperatura óptima para preservar el funcionamiento adecuado de los equipos.

- Informaron que como una actividad externa, integrantes del consejo de administración Don Néstor, John Faber y Don Rubén, organizaron una rifa para adquirir la máquina denominada "la máquina presa". Gracias a esta iniciativa de la rifa, pudieron comprar la máquina, que fue donada a la copropiedad y, mediante la asignación presupuestal, la administración la dotó de discos de veinte kilos para su adecuado funcionamiento.

- Torre Siete: Se realizó mantenimiento preventivo a los barrajes eléctricos. Además, se sustituyeron las canillas del tanque de acumulación, que presentaban oxidación, por otras de fibra de vidrio para garantizar su correcto funcionamiento y seguridad.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 8 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14:00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

- Baños de la piscina climatizada: Estos baños presentaban problemas de humedad. Para solucionarlo, se enchaparon tanto el interior como el exterior de las instalaciones y se pintaron con un tono gris, con el fin de evitar el deterioro por el constante contacto con la humedad.
- Parque infantil: Se aplicó mortero en el área, que presentaba acumulación de barro durante las lluvias, y se avanzó en su adecuación. Se planea solicitar presupuesto para cambiar el piso y adecuar el espacio de juegos, ya es decisión de la asamblea en el momento de la aprobación presupuesto.
- Bombas de aguas negras: Se ha realizado un mantenimiento constante a las bombas ubicadas en los primeros pisos, que son esenciales para evacuar las aguas residuales que se acumulan en un poso. Se advirtió sobre la importancia de no depositar objetos como toallas o pañitos en los baños, ya que estos pueden obstruir el funcionamiento de las bombas, generando costos adicionales para la comunidad como a la fecha se viene presentando.
- Se informa que se han iniciado trabajos en alturas en algunos apartamentos con humedades, derivadas de la necesidad de mantenimiento en las fachadas. Se destaca que varias torres, especialmente las torres 1, 2, 3 y 7 —al ser las más antiguas— requieren una intervención. Para ello, se propone convocar reuniones por torre, donde se determinará si se procederá a organizar, pintar, realizar el mantenimiento o dejar las fachadas en su estado actual. Además, se plantea escoger un proveedor basándose en un pliego de condiciones básico, pero enfatizando la importancia de escuchar a los residentes, entre los cuales se encuentran arquitectos e ingenieros, para tomar una decisión consensuada sobre estos trabajos.
- Se informa que en algunas torres se registraron robos de elementos comunes: en una de ellas se sustrajeron veinte mangueras, veinte hachas y veinte aspersores, mientras que en la torre cinco dichos elementos se mantienen resguardados para evitar que se los roben ya que la torre no tiene cámaras, asunto de las cámaras el cual se tratará más adelante. Se advirtió que estos robos afectan el presupuesto, y se recordó a los residentes la responsabilidad de cuidar los elementos ubicados fuera de sus apartamentos para evitar gastos innecesarios atribuibles a la administración.
- Explica que en la torre dos, se presentó un inconveniente con uno de sus ascensores que se identificó durante el mantenimiento preventivo mensual. Las guayas comenzaron a deteriorarse, mostrando signos de "deshilachado", lo que obligó a cambiar los cables del ascensor de esa torre. Se reemplazó el kit completo, incluyendo los cinco cables, las poleas y todos los componentes necesarios, para garantizar la seguridad de los usuarios. Se destacó que la administración prefirió mantener el ascensor cerrado por casi una semana,



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 9 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

antes que poner en riesgo la integridad de los residentes, ya que dejarlo en mal estado podría provocar un fallo brusco que afecte no solo al ascensor sino también a las máquinas asociadas.

-Se informó que en la copropiedad se ha detectado un alto consumo de bolsas para mascotas, llegando a usarse más de cuatro mil bolsas por semana para la disposición de desechos de perros.

-En este informe técnico se destacó un incidente en Torre Cinco, donde se difundió un video que mostraba a un gatito que, por irresponsabilidad se cayó desde uno de los pisos superiores y murió, no fue recogido ni reclamado por nadie. Ante esta situación, se contactó a una funeraria de mascotas para que se encargara del cuerpo del animal. Se hizo un llamado a la responsabilidad de los propietarios para que cuiden a sus mascotas.

-Para el año 2025 se proponen los siguientes proyectos en la copropiedad:

-Intervención de la fachada: Se planea realizar trabajos de mantenimiento y mejora en la fachada del edificio en especial las torres más antiguas que sería 1,2,3 y 7.

- Mejora de la zona de mascotas: Se busca transformar la parte trasera, actualmente con un corral, en un espacio más atractivo para las mascotas, con áreas de juego específicas.

- Entretenimiento para niños: Se propone organizar actividades recreativas, como tardes de cine en el salón social, al menos una o dos veces al mes, para ofrecer un espacio de entretenimiento para los más pequeños.

- Mejoras en sonido y control de acceso: Se contempla instalar un sistema de sonido regulable en el salón social y el gimnasio, además de implementar mejoras tecnológicas en el control de ingreso a la copropiedad, considerando la magnitud de la copropiedad que tiene más de 900 apartamentos.

- Adecuación de un espacio en el primer piso para zona humedad: Atendiendo a propuestas de varios copropietarios, se evaluará la posibilidad de transformar un área en el primer piso para fines recreativos o de bienestar, como la instalación de una sauna, un turco o un espacio de proyección, según lo decida la comunidad, proyecto que se expuso pero que se debe aprobar por asamblea para el cambio d destinación de una zona común.

Se continúa con la presentación del informe.

Se anexa al acta el informe de administración y concejo de administración, para ampliar información.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 10 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

Preguntas por los asistentes:

-El copropietario **Andrés Rodríguez del apto 3126**, expresó varias inquietudes a la administración, mencionó que hace quince días envió una solicitud respecto a la citación a la asamblea, la cual, según su criterio, no cumple la normativa, y hasta la fecha no recibió respuesta. Además, señaló que nunca se ha enviado el listado de morosos, requisito indispensable para convocar la asamblea conforme a la ley. Recordó que la convocatoria para tratar el tema de las fachadas fue aprobada hace aproximadamente dos años por torre, pero aún no se ha ejecutado, y pidió que se revisen los avances en este asunto.

Finalmente, cuestionó que, en la asamblea pasada, se autorizó realizar ciertos mantenimientos mediante la recuperación de cartera, pero se ejecutaron algunos trabajos y otros proyectos aprobados no se realizaron, lo que, según él, equivale a un incumplimiento de lo acordado y afecta a la comunidad.

R//: La administración agradeció la apreciación y explicó que se remitieron el listado de morosos y la cartera junto con los estados financieros. Aunque algunos propietarios puedan no haberlo recibido, la contadora está presente para dar fe de que la información fue enviada. Se indicó que el siguiente punto de la asamblea abordará el informe de cartera, el cual será explicado en detalle por la contadora. En relación al tema de las fachadas, se aclara que la administración anterior nos entregó este informe de manera verbal y algunas pre cotizaciones físicas, pero estas no se ajustan a la realidad, ya que no se pueden comparar entre sí. Cada proveedor realizó su cotización según su propio criterio, sin verificar las necesidades reales de la copropiedad. Por esta razón, la administración ha propuesto retomar el tema convocando reuniones por torre para presentar a los proveedores.

-El copropietario **Samuel Traslaviña**, Pregunta cuantas personas hay en el grupo de WhatsApp oficial de la administración.

R//: La administración informó que se compartieron carteleras con un código QR para invitar a los propietarios al grupo oficial de WhatsApp, el grupo actualmente cuenta con 419 miembros, menos de lo esperado. Se aclara que para comunicaciones se utiliza también la plataforma PH en Línea para enviar facturas y boletines, pero algunos propietarios no reciben la información o se dan de baja cuando se les envía, lo que dificulta la comunicación y publicación de avisos importantes. Por ello, se propuso crear una mini página o blog donde se publique diariamente la información relevante, permitiendo que los propietarios consulten los avisos a su conveniencia. Además, se destacó que parte de la información también se difunde en ascensores y en grupos de cada



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 11 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

torre, y se invitó a los propietarios a definir cuál es el método de comunicación más efectivo para la comunidad, por ahora se creara solamente una mini página web para que los propietarios entren y se enteren de lo que pasa en la copropiedad y se seguirá enviando al grupo de WhatsApp información relevante.

-El copropietario **Felipe López del apto 1618**, planteó dos inquietudes principales sobre la seguridad y manejo de los cuartos útiles.

Primero, cuestionó quién tiene acceso a esos espacios, quién maneja las llaves y por qué se permiten daños en las puertas (como ocurrió en Torre Cinco), lo que genera áreas con basurero. Además, preguntó sobre la eficacia de las cámaras de seguridad, preguntándose si están vigiladas de manera continua o solo se revisan después de ocurrir un incidente, y por qué no se imponen sanciones a quienes causan daños. También reiteró su preocupación por el robo de elementos de seguridad, como hachas y mangueras, cuestionando el propósito de las cámaras si no se garantiza una vigilancia efectiva.

R//: El Ingeniero Jorge Arboleda explicó que, en la Torre 4, hace varias administraciones se comenzaron a robar mangueras, aspersores y hachas. Estos elementos ya han sido comprados y se comprometió a que serán instalados en los próximos 10 días.

En cambio, en la Torre 5 aún falta una manguera, cinco extintores y veintidós hachas por reponer. Cuando estos elementos comenzaron a desaparecer, las administraciones pasadas dieron la orden de recogerlos y guardarlos en un cuarto útil, ya que la Torre 5 no tiene cámaras en todos los pisos.

Se comprometió a que la administración convocará a una reunión con los residentes de la Torre 5 para definir la instalación del sistema de CCTV en la torre. Esto permitirá reinstalar los elementos en sus respectivos gabinetes de emergencia, asegurando que no sean robados. Sin embargo, se destacó que, independientemente de la instalación de cámaras, estos elementos deben ser reinstalados en sus puntos correspondientes para garantizar la seguridad de la torre pero que necesitamos que los líderes de la misma torre nos informen si los instalamos.

Actualmente, las cámaras operativas en torre 5 son 4 y están instaladas 2 en puntos fijos del primer piso y 2 en cada ascensor (1 en cada ascensor), lo que deja sin cobertura completa cada piso.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 12 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

A torre cinco se le respondió a un derecho de petición en el que se explicó que cada torre adquirió su propio sistema de cámaras; en Torre 5, se propone convocar a los propietarios para definir el tema e instalar el sistema adecuado.

La administración señaló que la pérdida de estos elementos suelen ocurrir cuando los trabajadores contratados para reformas o mantenimientos se desvían de sus funciones y se aprovechan de la falta de supervisión para salir de los apartamentos a caminar por las escaleras y demás pisos de la torre. Además, se destacó el problema de las puertas y chapas dañadas en los cuartos útiles, lo que representa un riesgo adicional para la seguridad.

7. Presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2024:

La señora contadora Mabel Forero, procede a dar el informe y lee el dictamen.

1. Situación Financiera:

La liquidez es del 208%, con recursos inmediatos suficientes para cubrir las obligaciones, que suman (obligaciones) 133.493.000 millones de pesos, frente a 277.794.000 millones de pesos en recursos.

El fondo de imprevistos alcanza un 103%, superando el ahorro obligatorio del 1% de las cuotas de administración.

2. Recaudo de Cartera:

Se facturaron 2.434.000.000 millones (año 2024) y se recaudaron 2.478.000.000 millones de pesos (102% de recaudo). Se evidenció un incremento en la cartera en algunas torres, destacándose Torre 5 (31 millones) y Torre 7 (26 millones).

3. Cuentas por Pagar y Provisiones:

Las principales cuentas incluyen el seguro (80.633.000 millones financiados tras un pago significativo en diciembre), mantenimiento, honorarios e impuestos, respaldadas por los saldos bancarios.

-Se realizaron provisiones para proyectos pendientes, programados para ejecutarse en 2025, evitando que se reincorporen al presupuesto actual.

Provisiones **42,947,114**

Insumos jardín	2,200,000
Control de acceso	1,550,000
Plantas electricas	15,387,000
Ponchadora para gimnasio	300,000
Parques	2,400,000
Dotacion plan emergencia	3,000,000
Cable de Ascensores	18,110,114

4. Estado de Resultados y Ejecución Presupuestal:

- Se registró un resultado de 244.000.000 millones de pesos, donde 121.000.000 millones corresponden a otros ingresos derivados de intereses por morosidad (no significa que se hayan pagado, solo refleja en la cartera).



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 13 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

-Con un presupuesto asignado de 1.288.000.000 millones, se ejecutaron 2.160.000.000 millones, reflejando un excedente en gastos de 128.000.000 millones.

-Los principales consumos del presupuesto fueron en seguridad y aseo (46%), mantenimiento (19%), servicios públicos (20%) y seguros (5%).

5. Inversiones y Proyectos:

-Se realizaron inversiones como la compra de cables para ascensores (18.190.000 millones) y se avanzó en proyectos de mantenimiento de bombas, enchape y pintura de los primeros pisos.

-Se adquirieron hachas por 1'285.000 y se reinvirtieron recursos (con aporte adicional de 37 millones de la empresa de vigilancia) para mejorar la seguridad, incluyendo la compra de 20 mangueras de red contra incendios, dos puertas de salida de emergencia y 20 boquillas.

Finalmente, se subrayó que el uso de los excedentes del patrimonio requiere la autorización de la Asamblea, y que la información presentada se basa en los registros contables y financieros de la administración para mantener un control detallado de la gestión de la copropiedad.

Se anexa al acta el informe de los estados financieros, para ampliar información.

Preguntas de los asistentes:

- La copropietaria **Natalia Oquendo del apartamento 2220**, manifestó su inquietud respecto a la cartera de la Torre 5. Explicó que, en su caso y en el de su madre, se registraba constantemente un saldo pendiente—alrededor de 5 millones—que correspondía a la deuda de la constructora, lo que hacía aparecer sus apartamentos en mora. Por ello, solicita saber qué porcentaje de los 31 millones de la cartera de la Torre 5 es atribuible a la constructora.

R//: La Contadora responde que la constructora, al mes de diciembre, no debe nada de cuotas de administración de los apartamentos. El único saldo existente corresponde a los locales, pero este asunto no concierne a esta asamblea, sino a la asamblea relacionada con el comercio.

- La copropietaria **Silvia Sánchez del apartamento 2728**, solicita información sobre si se brindará una explicación adicional respecto a la recuperación de la cartera o si la única explicación será la proporcionada por la contadora.

R//: Se indica que si hay otro tema pero se tratara más adelante en el orden del día.

- El copropietario **Alexander Ochoa del apartamento 3004**, dirige su consulta a la señorita Mabel sobre la compra de hachas, mangueras y boquillas, preguntando si estos elementos fueron adquiridos para reemplazar los que se habían perdido a lo que se le responde que sí, que ya fueron adquiridos y



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 14 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

están en la oficina administración programados para ser instalados en torre 4. Adicional a esto el señor alexander agrega que: "ese gasto de esa compra debería de ser asumido solo por los propietarios de esa torre y no por todos los propietarios de la unidad, ya que las cámaras que por ejemplo se instalaron en torre 1 fueron con esfuerzo propio de los propietarios con cuotas extras y si esa torre no se ha preocupado por su seguridad debería entonces asumir esos gastos por perdida de esos elementos"

- El copropietario **Camilo Álvarez del apartamento 2303**, menciona que, al revisar los estados financieros, identificó fondos de inversión con ciertos montos de dinero. Sin embargo, expresa su preocupación por los bajos rendimientos obtenidos. En este sentido, sugiere evaluar alternativas de inversión que ofrezcan mejores rendimientos, dado que en la actualidad existen opciones que podrían generar mayores beneficios.

R//: Se aclara que el fondo para imprevistos debe mantenerse en una cuenta de acceso inmediato, como una fiducia, para garantizar liquidez. No se recomienda invertir en un CDT, ya que inmovilizaría los recursos. Cualquier cambio en la inversión deberá ser decidido por la asamblea, considerando el equilibrio entre rentabilidad y disponibilidad de los fondos.

- El copropietario **Samuel Traslaviña del apartamento 2816**, plantea varias inquietudes:

1. Pregunta cómo se integrará al presupuesto de este año el dinero sobrante de las obras o del presupuesto no ejecutado.

2. Solicita información sobre el estado de la cartera, comparando el informe a diciembre 31 de 2024 con la situación actual al 2 de marzo, para conocer si ha aumentado o disminuido.

3. Solicita a la administración detalles sobre las estrategias y avances en la recuperación de cartera, incluyendo los procesos con abogados y las acciones planeadas para este año.

R//: Se informa que, al cierre de 2024, quedó un saldo de 12 millones de pesos destinados a temas de seguridad. Además, hay 42 millones de pesos disponibles en cuenta bancaria para proyectos que no pudieron ejecutarse el año pasado, debido a que la transición entre dos administraciones complicó su gestión. Sobre la cartera, aún no se cuenta con un reporte actualizado, ya que el cierre de febrero no se ha realizado. Se recomienda a los residentes acercarse a la administración para establecer acuerdos de pago realistas y evitar que sus deudas sean gestionadas por abogados, lo que podría complicar la situación.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 15 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14:00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

En este punto falta establecer que, con autorización del presidente de la Asamblea, se dio el espacio al abogado David Castañeda...y de hecho en este punto la Administradora dio un preámbulo de la situación frente a los deudores muy morosos y nos informó que en la actualidad no hay ningún proceso jurídico en curso, motivo por el cual el abogado está adelantando el análisis de la situación y las acciones a seguir para comenzar el proceso pre jurídico y jurídico, por tanto para comenzar se encuentra analizando el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad.

Intervención del abogado: El señor **David Castañeda**, considera que el manual de convivencia es ambiguo y no está adaptado a la alta densidad poblacional del conjunto. Destaca falencias en la regulación de espacios comunes, sanciones y normas de uso. Propone reformularlo junto con la administración y la asamblea para ajustarlo a las necesidades reales de la comunidad. Además, enfatiza que la convivencia debe ser responsabilidad de todos y no solo de la administración. Actualmente, está en conversaciones para presentar una propuesta presupuestal y socializar un nuevo manual.

También expone que la cartera vencida asciende a más de 350 millones de pesos, con aproximadamente 200 millones exigibles legalmente. Aunque estrategias como la publicación de deudores en ascensores han funcionado parcialmente, no garantizan la recuperación total. Tras revisar los procesos judiciales, identificó que no se han presentado demandas ejecutivas contra copropietarios morosos.

Abogado **David Castañeda** Propone un enfoque en dos fases: primero, una etapa pre-jurídica con llamados y acuerdos de pago realistas; y segundo, acciones legales mediante demandas ejecutivas, ya que la normativa lo permite sin necesidad de conciliación previa. Plantea que la asamblea debe decidir cómo costear los honorarios legales, la respuesta de la Revisora Fiscal y algunos asambleístas fue que los honorarios por procesos jurídicos y pre jurídicos los asume el deudor

El abogado señala que debe revisarse el Reglamento de Propiedad Horizontal para verificar si este cobro está contemplado, ya que legalmente los honorarios solo pueden incluirse en la demanda si están respaldados por un documento válido. Si no está estipulado, solo se podría cobrar la deuda de administración y los honorarios tendrían que ser asumidos por otro rubro.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 16 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

	Se explica que, contablemente, la administración recauda los honorarios junto con la deuda y los transfiere al abogado mediante una factura. Según la Ley 675, el orden de pago de las deudas con la copropiedad es: -Honorarios jurídicos -Intereses -Cuotas extraordinarias -Sanciones -Cuota de administración Este procedimiento garantiza que el cobro legal no afecte las finanzas de la copropiedad y que la recuperación de cartera sea eficiente. Se propone que al definir como sería el pago del abogado, mes a mes se tramita un informe de los procesos que se lleva; este informe se puede compartir por la página PHENLINEA. Se anexa al acta el manual de convivencia para ampliar información. Este punto quedó inconcluso
--	--

8. Dictamen de la revisora fiscal a los estados financieros al 31 de diciembre de 2024:	La revisora fiscal GLORIA EUGENIA VALENCIA, aclaró que cuenta con 30 años de experiencia en propiedad horizontal y que mensualmente presenta informes en los que revisa tanto aspectos financieros como de gestión. Explicó que su auditoría verifica ingresos y egresos, conciliaciones bancarias, control de activos y pasivos, cumplimiento de obligaciones tributarias, y control interno de la administración. Resaltó que la contabilidad está ajustada a la realidad económica, con bancos y facturación conciliados, y que los estados financieros reflejan cifras verídicas. La copropiedad cumple con sus obligaciones tributarias (Industria y Comercio, IVA, retenciones). También enfatizó la importancia del recaudo de cartera, ya que aunque se reportan excedentes por \$518 millones, estos están principalmente en cuentas por cobrar y no en efectivo disponible. En cuanto a la gestión, destacó la necesidad de cumplir con normativas como el plan de manejo de residuos, seguridad en el trabajo y la póliza de seguros. Señaló problemas como el robo de extintores y herramientas de la red contra incendios, que afectan la seguridad de la copropiedad. Mencionó que la administración ha realizado esfuerzos para mejorar procesos, aunque el conocimiento completo de una copropiedad tan grande toma tiempo.
--	--



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 17 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

También señaló que el acta de asamblea debe registrarse formalmente y que la base de datos de residentes requiere mayor compromiso de los propietarios para su actualización.

Finalmente, aseguró que los recursos financieros han sido bien manejados, que el fondo de imprevistos está cubierto y que la clave para mejorar la copropiedad es el compromiso de todos los propietarios en conjunto.

Se anexa al acta el informe de Revisoría Fiscal para ampliar información.

Intervención por los asistentes:

ASPECTOS CONTABLES Y TRIBUTARIOS

- LA URBANIZACION LA VIDA ES BELLA P.H. presenta al cierre del año 2024 unos ingresos totales por valor de **\$1.432.768.647** y un total de Gastos por valor de **\$2.188.362.054** dando como resultado un superávit por valor de **\$244.406.593**.
- La reserva de imprevistos se encuentra respaldada en su totalidad en el efectivo restringido.

El copropietario **José Albert Zuleta del Apto. 2120, Torre 5**. Plantea dos inquietudes:

1. Sobre el tema de las actas, pregunta si la falta de este trámite ante la alcaldía podría generar sanciones o problemas legales en el futuro.
2. Expresa preocupación porque las actas no registran claramente las tareas pendientes, lo que dificulta la continuidad en la gestión y causa desconocimiento en la junta.

R//: Revisora fiscal Aclara que no habrá sanciones por la falta de registro de actas en la alcaldía. Aunque la ley anti-trámites eliminó la obligatoriedad de hojas registradas para libros contables, en el municipio de Bello sí se requiere registrar las hojas para libros de actas. La solución es que la administración realice este trámite y, si no es posible con actas anteriores, al menos lo haga con las futuras.

El copropietario **Samuel Traslaviña**. Pide a la revisora fiscal que aclare el monto máximo que la administración puede gastar sin necesidad de presentar una propuesta al consejo. Además, menciona que durante el año pasado solicitó constantemente conceptos legales sobre las acciones realizadas en la copropiedad.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 18 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

R//: La revisora fiscal aclara que en la copropiedad la administración tiene autonomía para gastar hasta un salario mínimo sin necesidad de aprobación del consejo. Para montos superiores, es el consejo quien debe autorizar las decisiones. Recalca que la administración se encarga de ejecutar, mientras que el consejo toma las decisiones.

Se somete a consideración de la asamblea general la aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2024. Al no haber objeciones por parte de los copropietarios presentes, se aprueba por unanimidad.

9. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para el año 2025:

En este punto la administradora resalta que a partir de julio, por ley, se reducirá dos horas semanales de la jornada laboral para empleados con contratos fijos o permanentes.

Impacto en la Copropiedad: Esta reducción afectará principalmente al personal de portería. Aunque disminuyen las horas trabajadas, el costo de la vigilancia no bajará, ya que la empresa de seguridad ajustará sus tarifas para compensar la reducción de horas.

En el año 2024 tuvo un total de Gastos \$190.070.054, para este año se proyecta un total de gastos \$200.500.000 (Todo se confronta con las cotizaciones):

- El servicio de aseo aumentará un 10% (de \$32 Millones aproximadamente a \$35 Millones para el año 2025).
- Se prevé un incremento del 11% en el costo de seguridad, llegando a \$55.424.000 millones mensuales. Se mantiene personal de portería 24/7, ronderos y monitoreo.
- La administración pasará de \$9.100.000 a \$10.920.000 (20% de aumento). Incluye la administradora tiempo completo, el ingeniero Jorge para mantenimiento verificación de obras y recibimiento de las mismas.
- La revisoría fiscal (1.800.000) y contabilidad (2.250.000) aumentan según el IPC (5.2%).
- Se mantiene el presupuesto de mantenimiento de ascensores en \$14 Millones y de piscinas con un leve incremento.
- Reducción del 40% en mantenimiento de plantas eléctricas.
- Agua y alcantarillado bajan 32%.
- Energía sube 11% y telefonía/internet 38%.
- Se mantienen rubros como decoración de eventos y reuniones.
- Se agregan bolsas para mascotas y se reducen gastos de papelería
- El fondo de imprevistos aumenta un 8%.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 19 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

De acuerdo a lo anterior, se propone el siguiente presupuesto: Se propone un aumento del 7.2% en las cuotas de administración (frente al 9.5% del salario mínimo). Ya se aplicó un 5.2% (IPC) en enero, y ahora se plantea un 2% adicional, es decir que para el año 2025 se incremente el 7.2%.

Conclusión: La administración considera que estas modificaciones optimizan los recursos sin aumentar en exceso las cuotas. La decisión final queda en manos de los copropietarios.

Se anexa al acta informe del propuesto para ampliar información exacta de valores presupuesto 2025

Intervención de los así asistentes:

La copropietaria pregunta si el presupuesto que aparece como "Presupuesto 2024" corresponde al presupuesto propuesto o al ejecutado.

R//: El presupuesto 2024, corresponde al presupuesto ejecutado. Y el presupuesto 2025: Es para el nuevo presupuestado para el 2025.

La copropietaria propone que en vez de mantener dos piscineros los fines de semana, cuando ambas piscinas están en uso. Reducir a un piscinero entre semana y utilizar esos recursos para contratar un jardinero que se encargue del mantenimiento de las áreas verdes.

R//: Responde la Revisora Fiscal que sobre la reducción de piscineros, aunque solo una piscina se usa entre semana, ambas requieren mantenimiento diario, por lo que no es viable eliminar un piscinero sin afectar el cuidado de las piscinas. Además, legalmente, no se puede dejar una piscina sin supervisión, por lo que siempre debe haber un piscinero disponible. Se podría revisar la opción de ajustar los horarios de las piscinas según la necesidad y consenso de los residentes. Actualmente, no hay un jardinero fijo, pero se ha gestionado personal de aseo para cubrir algunas tareas de mantenimiento de zonas verdes, y se cuenta con un rubro para jardinería, por lo que se puede revisar cómo optimizarlo.

El copropietario pregunta, ¿Por qué, si el año pasado el presupuesto se ajustó con el IPC y hubo superávit, ahora se solicita un incremento del 2%?

R//: El Incremento en el área de vigilancia, que es una de las partidas más importantes. Aunque hay un excedente acumulado de \$518 millones, la mayor parte de este dinero está en cartera pendiente de cobro, lo que significa que no



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 20 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

es un recurso disponible para la administración. Esta respuesta si corresponde a esta inquietud?

El copropietario Jaime Pérez del Apto 1402 pregunta si en el presupuesto está sumando el ingreso del salón social. Señala que, si se incluye, no debería sumarse porque es un ingreso independiente que depende de los alquileres. Indica que esto representaría unos 12-13 millones de pesos anuales.-R//: Se le informa que no está sumando.

La copropietaria pregunta cuales son las funciones del ingeniero. R//: Las funciones principales incluyen recibir cotizaciones, priorizando proveedores de la unidad, verificar la ejecución de los trabajos, hacer seguimiento a su estabilización y gestionar garantías.

La copropietaria **Catalina Gómez** cuestiona desde cuándo se le está pagando al ingeniero, ya que se mencionó que el equipo se ajustó al presupuesto inicial, pero ahora se propone un aumento del 20 %. Se señala que solo se presentó una opción de presupuesto, sin alternativas para analizar y comparar. Destaca que su propio ingreso solo aumentó un 10 % y pregunta qué otras soluciones existen para equilibrar el presupuesto sin impactar más a los propietarios. R//: La administradora DIANA RESTREPO responde que, al ser contratados, la propuesta original no contemplaba la presencia del ingeniero; solo incluía dos auxiliares y una administradora de medio tiempo. Sin embargo, decidieron incluir al ingeniero para mejorar el funcionamiento de la unidad, como se evidenció en el informe de gestión. Respecto al presupuesto, explica que la administración presenta su propuesta, pero está abierta a modificaciones si la asamblea así lo decide.

Se hace intervención general del señor Juan Camilo Pineda Ortiz apto 2827 indica que es crucial valorar el mantenimiento de la unidad, ya que impacta la seguridad y funcionalidad de los sistemas, como electricidad, bombeo, calentamiento y ascensores. La inclusión de un ingeniero es clave para inventariar, diagnosticar y modernizar estos sistemas, algo que no se había hecho en administraciones anteriores.

Además, los costos de servicios suelen incrementarse con el salario mínimo, no solo con el IPC, lo que puede generar déficit si no se ajustan adecuadamente. Se sugiere mantener este criterio para evitar desbalances financieros en la administración.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

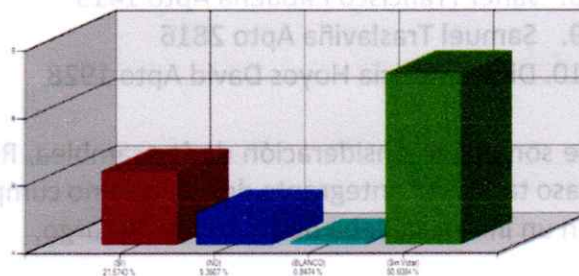
ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 21 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

Se somete a votación el presupuesto 2025 a través del sistema de votación contratado para dicho fin con la empresa ESTRUCTURA IST) si se aprueba el presupuesto con incremento del 7.2% para el año 2025. Se realiza la votación a lo cual se aprueba con un total de 21.5743%. votación realizada por los asistentes que se encontraban presentes en ese momento

Se anexa gráfica de votación, para mayor información.

C.R LA VIDA ES BELLA	
Resultados 1 - APRUEBAN EL PRESUPUESTO PLANTEADO POR LA ADMINISTRACION DE 7.2%?	
Respuesta	Resultados
SI	21.5743
NO	9.3607
BLANCO	0.8474
Sin Votar	50.6084
Total	82.3908



10. Elección del consejo de administración para el año 2025:

La administradora informa que se requieren cuatro requisitos para pertenecer al Consejo:

1. Presentar un certificado de libertad con una vigencia no mayor a 30 días para validar la propiedad.
2. No estar en mora en las cuotas de administración.
3. No haber sido sancionado durante el último año.
4. En caso de ser apoderado, presentar un poder autenticado, amplio y suficiente otorgado por el propietario para postularse como consejero.

Intervención de los asistentes:

Los copropietarios en general agradecen a los miembros del Consejo que continúan por su compromiso, tiempo y dedicación. A los nuevos postulantes, se les insta a reflexionar sobre su disponibilidad y compromiso para completar el año, ya que preocupa la alta rotación mencionada por don Samuel. Se



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 22 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

sugiere contar con al menos doce miembros para asegurar suplentes en caso de retiros.

Postulantes:

1. Andrés Ozuna Solar Apto 2305
2. Néstor Restrepo Apto 3105
3. Rubén Darío Monsalve Apto 2723
4. Juan Camilo Pineda Ortiz Apto 2827 (apto 1921 poder)
5. John Faber Ibarra Bedoya Apto 2424 (apto 1302 poder)
6. José Albert Zuleta Apto 2120
7. Jaime Pérez Apto 1402
8. Janer Francisco Pabuena Apto 1419
9. Samuel Traslaviña Apto 2816
10. Diana Patricia Hoyos David Apto 1928

Se somete a consideración de la asamblea, Revisora Fiscal deja claro que en caso tal que un integrante del concejo no cumpla con las normas mencionadas en un inicio, se deba de retirar de su cargo.

Se somete a votación la nueva conformación del concejo de administración. Al no haber objeciones se aprueba por unanimidad, ya que se postularon la cantidad exacta de consejeros que requiere la copropiedad

Se anexa al acta el reglamento de propiedad horizontal, para ampliar información.

11. Elección del Comité de Convivencia vigencia 2025- 2026:

Este grupo seria conformado por tres (3) personas, las funciones que tendrían es mediar entre la administración, algún propietario y el concejo; estas personas serían los mediadores de algún inconveniente, en caso de presentarse. También, es quien aprueba las sanciones, quien remite también a inspección de policía.

Postulantes:

1. John Alexander Ochoa - Apto 3004
2. Emperatriz Pérez - Apto 217 Torre 5
3. María Inés Rincón - Apto 302.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 23 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

	Se somete a consideración de la asamblea la aprobación de los integrantes del comité de convivencia. Al no haber objeciones se aprueba por unanimidad.
12. Elección o ratificación del revisor fiscal:	Se consulta a los presentes si hay algún candidato que cumpla con los requisitos establecidos para el cargo de revisor fiscal y que desee postularse junto a la señora Eugenia. Al no haber nuevas postulaciones, se somete a consideración la ratificación de la actual revisora. Al no haber objeciones se aprueba por unanimidad.
13. Propositiones y varios:	Central Park – Explicado por la propietaria Diana Hoyos apartamento 1928. Se menciona que un grupo de residentes ha estado siguiendo el tema y asistiendo a reuniones. Hay preocupaciones sobre la apertura del parque al público, lo que podría traer competencias de automóviles y motos, afectando la valorización y la salud de los residentes. Se habla de una posible acción popular y demandas a la nación en caso de perjuicio o de luchar para que solo se permitan deportes silenciosos como son el ciclismo, el patinaje, entre otros. La administración ha estado dispuesta a organizar reuniones informativas para que todos los propietarios conozcan el tema. La Administradora Diana Restrepo agrego que cuentan con todo el apoyo de la administración y la administración esta presta a cualquier requerimiento por el bien de la comunidad, reiterando el acompañamiento al grupo de personas presentes en la Asamblea interesados en dar solución al tema del CENTRAL PARK Póliza del seguro: La asesora Sandra Dirleza Sánchez (AXA Colpatria) aclaró inquietudes sobre la cobertura de la póliza, especialmente en relación con los endosos y los seguros que los propietarios pagan con sus créditos hipotecarios. -Cobertura anterior: La copropiedad estaba asegurada tanto en zonas comunes como privadas. - Cambio en la póliza: Cuando se construyó la última torre, el valor asegurado de la copropiedad superó el tope permitido por las compañías aseguradoras. Para mantener la cobertura total, era necesario recurrir a un coaseguro (dos o más aseguradoras compartiendo el riesgo). Solo dos compañías estuvieron dispuestas a aceptar, pero los costos se elevaron a \$215 millones anuales. - Decisión de la administración y el consejo: Optaron por asegurar únicamente las zonas comunes con AXA Colpatria debido a su tarifa más baja. Esto permitió cumplir con la ley sin afectar excesivamente el presupuesto de la copropiedad. Debido a esta decisión, no se pueden emitir endosos a los propietarios.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 24 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

¿Qué está asegurado y qué no? Los asistentes preguntaron los endosos a lo cual la Asesora de seguros indico que solo estaban aseguradas las zonas comunes

- Zonas comunes aseguradas: Estructuras principales: Columnas, vigas y lozas (techo y suelo entre apartamentos). Muros medianeros (paredes que separan apartamentos vecinos). Parqueaderos y demás estructuras compartidas.
- Zonas privadas (NO aseguradas en la póliza de la copropiedad): Acabados interiores (Mortero del piso, cielo falso, pintura, estuco). Cocina (Muebles superiores e inferiores). Muros internos de cada apartamento (los que dividen habitaciones dentro de la vivienda).
- Seguros para propietarios con crédito hipotecario: Los bancos incluyen en la cuota del crédito un seguro de incendio y terremoto. Mientras el crédito esté activo, el apartamento está asegurado. Cuando finaliza el pago del crédito, el propietario puede contratar una póliza de hogar con cobertura de acabados y bienes dentro del apartamento. Su costo depende de los valores asegurados, pero en promedio puede estar entre \$500,000 y \$600,000 al año.
- Procedimiento en caso de siniestro: Las indemnizaciones se hacen por coeficiente de copropiedad. Se paga el valor de reconstrucción a nuevo, no el valor comercial. Esto significa que si ocurre un evento cubierto por la póliza (ej. terremoto), la aseguradora pagará el costo de reconstrucción de las zonas comunes afectadas, pero no el valor de mercado del inmueble.

Intervención de la administradora: Cuando la aseguradora realizó la visita de inspección para la póliza de la copropiedad, detectó la presencia de una tienda dentro del Apto. 124, Torre 6. Aunque la copropiedad es mixta**, este uso aplica solo para los locales comerciales ubicados en el exterior. El reglamento de propiedad horizontal es estrictamente residencial para el interior del conjunto, por lo que la tienda no está permitida. En caso de un siniestro (incendio, robo, etc.), la aseguradora podría negar la cobertura debido a este incumplimiento normativo.

Ante esta situación, la administración, con apoyo del consejo, escaló el caso ante la Inspección de Policía para solicitar claridad sobre la legalidad de la tienda. El inspector determinó que el establecimiento no puede operar en un área residencial. Se confirmó que para permitir negocios dentro del conjunto se debe modificar el reglamento de propiedad horizontal y obtener un uso de suelo comercial, lo cual no existe actualmente.

-Posibles Escenarios y Consecuencias: Opción 1: Mantener la Copropiedad como Residencial (Se garantiza el cumplimiento del reglamento actual. La aseguradora mantiene la cobertura sin riesgos de rechazo por actividades



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 25 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

comerciales. Se evita el impacto negativo en la convivencia y tranquilidad de los residentes)- Opción 2: Modificar el Reglamento para Permitir Comercios (Implicaría gestionar un uso de suelo comercial ante las autoridades locales. Se necesitaría una reforma del reglamento de propiedad horizontal, lo que requiere aprobación en asamblea y el costo aproximado del proceso es de 90 millones de pesos). Si se aprueba el cambio, podrían instalarse discotecas, carnicerías, tiendas y otros comercios dentro del conjunto.

Se somete a consideración de la asamblea si están de acuerdo con que haya negocios en los apartamentos la señora Diana Hoyos del apartamento 1928 indica que en años pasados ellos se comprometieron a cerrar una vez les entregarán el local de afuera. Ellos habían tenido varias reuniones cuando estuvo la administradora doña Gloria y ese había sido el compromiso La asamblea no está de acuerdo, por tal motivo se prohíbe los negocios dentro de los apartamentos

Gimnasio: Algunos copropietarios indican que el gimnasio debe de mejorar, no hay buenas máquinas y no se está haciendo un buen mantenimiento.

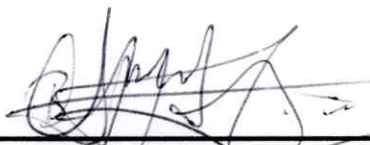
Sensor de iluminación en escaleras: El sensor de iluminación de las escaleras en su piso está dañado desde el año pasado y no ha sido reparado.

Limpieza de las torres: Se debe mejorar la limpieza de las torres.

Arreglo de la puesta del shut: en el mes siguiente se estará comprando e instalando la puerta del shut de la torre 7 ya que esta totalmente deteriorada

Siendo las 9:00 pm y agotando el orden del día, se da por terminada la reunión.
Para constancia de lo anterior se firma la presente acta por:

FIRMAS



JOHN FABER IBARRA
Presidente Asamblea



DIANA RESTREPO (ADMINISTRACIÓN)
Secretaria Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA



DIANA PATRICIA HOYOS



JOSÉ ALBERT ZULETA



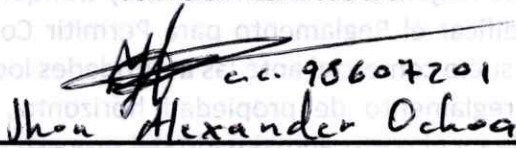
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN LA VIDA ES BELLA P.H

ACTA ASAMBLEA PROPIETARIOS 2025

PÁGINAS:	Página 26 de 26
LUGAR:	PISO 12 BLOQUE PARQUEADEROS
FECHA:	2 MARZO 2025
HORA INICIO:	14: 00 HORAS
HORA FIN:	21:00 HORAS

Comisión Verificadora

Comisión Verificadora


JOHN ALEXANDER OCHOA

Comisión Verificadora

DIANA RESTREPO (ADMINISTRACIÓN)
Secretaría Asambleas

JOHN FABER IBARRA
Presidente Asambleas

JOSE ALBERT ZULETA

DIANA PATRICIA HOYOS