

ACTA DE ASAMBLEA DE COOPROPIETARIOS EDIFICIO ZENT

Fecha: marzo 15 de 2025

1. Verificación de asistencia y quórum

Se verifica la asistencia y se confirma que hay quórum suficiente para la toma de decisiones.

2. Elección de secretaria

Se vota y se elige a Laura Grisales, propietaria del apartamento 104, como secretaria de la asamblea.

3. Elección del Consejo

Los siguientes propietarios son elegidos para conformar el Consejo:

- **Sergio Gallego**
- **Liliana Giraldo**
- **Suplente:** Javier Ramírez

4. Verificación del estado de cartera

Se informa que no hay alertas que generen preocupación ni necesidad de tomar acciones de cobro de cartera.

5. Cambio de recibo de EPM

Se solicita que cada propietario realice el trámite correspondiente para que los recibos de EPM queden a su nombre.

6. Informe del administrador

El administrador, Álvaro Mejía, presenta el informe de gastos del edificio. Se destaca que el mayor gasto del año fue en **mantenimiento**, con prioridad en:

- Ascensor
- Puerta del garaje
- Fachada y techo

Además, se realizó el cambio de iluminación del edificio. No hubo objeciones respecto a los gastos.

7. Uso del parqueadero

Se recuerda a los propietarios que:

- No está permitido lavar carros o motos en los parqueaderos.
- Se recomienda cerrar las ventanas de los vehículos al momento de estacionarlos.

8. Discusión sobre cambio de administración

Se plantea la posibilidad de cambiar la administración del edificio. Actualmente, se cuenta con un administrador de hecho respaldado por documentos privados.

Sergio Gallego presenta una propuesta para contratar una administración formal que permita tomar decisiones de manera objetiva y no influenciadas por una sola persona. Sin embargo, el edificio no cuenta con personería jurídica, lo que impide la contratación directa de una empresa administradora.

Se advierte que los honorarios de administración deben presupuestarse en el futuro. Mientras tanto, Álvaro Mejía continuará en su cargo y cualquier cambio se decidirá en una asamblea extraordinaria si él se ve impedido para continuar.

9. Estado del proceso de constitución de persona jurídica

Los propietarios expresan preocupación por la demora en la constitución de la personería jurídica del edificio. Se acuerda preguntar a Gloria Ramos por el estado del proceso.

10. Presentación del presupuesto 2025

El administrador expone el presupuesto propuesto para el año 2025, con gastos anuales estimados en documento adicional redactado por él. El presupuesto deberá anexarse a la presente acta.

11. Propuesta de aumento de cuota de administración

La señora Liliana propone aumentar la cuota en el porcentaje del IPC más un 5%.

Laura Grisales expone su inconformidad con la diferencia en valor del pago de administración para el apartamento 104, teniendo en cuenta su reducido o nulo uso del ascensor, lo que supone el principal gasto de la copropiedad.

El señor Sebastián expone que, según la ley, los propietarios del primer piso no están obligados a pagar por gastos del ascensor.

12. Discusión sobre cambio de puertas

Se discute la posibilidad de cambiar las puertas del edificio considerando:

- **Uniformidad**
- **Creación de un Comité de Puertas**

No se toma una decisión definitiva debido a la falta de quórum decisorio.

13. Reglamento del uso del garaje

El administrador socializa el reglamento del uso del garaje y enfatiza que:

- No cuenta con desagüe.
- No se pueden lavar ni carros ni motos en él.
- No debe usarse como bodega.

- No se permite alquilar los garajes a personas externas al edificio.

14. Uso de la terraza

Se acuerda que se necesita mayoría calificada para modificar el uso de la terraza. Existe interés en adecuarla como un espacio de ropas y de uso común con mesas.

Se decide cotizar proyectos y discutirlo en una futura asamblea.

15. Decisiones pendientes para asambleas posteriores

Quedan pendientes los siguientes temas:

- Cambio y elección de una empresa de administración.
- Cambio y elección de nuevas puertas.
- Proyecto de mejora de la terraza.

16. Priorización del presupuesto 2025

Se establecen como prioridades para el próximo año:

- Imprevistos
- Citófonos
- Jardineras
- Iluminación
- Fachada y aislamiento del garaje

17. Votaciones

1. **Verificación de quórum:** Se confirma que hay suficiente para decisiones de cualquier mayoría.
2. **Cambio de puertas:** No se toma una decisión debido a la falta de quórum decisorio. Se aclara que, en caso de aprobarse, no se podría modificar la forma o dirección en que abren las puertas.
3. **Cuota de administración:** Se aprueba por mayoría un aumento de la cuota según el IPC más el 5 %. El aumento de la cuota para el apartamento 104 será del IPC.
4. **Constitución de persona jurídica:** Se solicita a Gloria Ramos que inicie una acción de tutela y de cumplimiento para agilizar el proceso.