



# Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nít. 800.182.922-8

## ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS EDIFICIO FEDERACIÓN P.H. ACTA No. 221

Siendo las 2:00 p.m. del día jueves 26 de marzo de 2026, en la ciudad de Bogotá, se reunieron los copropietarios que se relacionan a continuación de manera presencial para dar inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio Federación Propiedad Horizontal, de acuerdo con la convocatoria escrita del señor administrador **HERNANDO JAVIER ALAVA NIÑO**, con el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista, verificación del Quorum.
2. Lectura y aprobación Orden del día.
3. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
4. Elección de Presidente, Secretario de la Asamblea y Comisión verificadora del Acta.
5. Informe de gestión y resultados por parte del Consejo y la Administración.
6. Dictamen del Revisor Fiscal.
7. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de **2025**.
8. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia de **2026**.
9. Elección de Comité de Convivencia.
10. Elección del Consejo de Administración.
11. Presentación de los aspirantes a Revisor Fiscal y su elección.
12. Proposiciones y varios.

### DESARROLLO ASAMBLEA

#### 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

OFICINA	PROPIETARIO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	CON PODER	SUMA QUORUM
LOCAL 9-25	BANCO DAVIVIENDA	23.495		X	23.49
LOCAL 9-47	ALVARO SALAZAR Y OTROS	17.595	X		17.59
201	ARLEY QUINTERO CASTILLO	0,86	X		0,86
202	COOPSERVIANDINA	3,44		X	3,44
203	SERMUTUAL	0,76		X	0,76
204	SERMUTUAL	0,76		X	0,76
205	HERIBERTO VALENCIA	0,41	X		0,41
206	JADIRA ALEXANDRA GUZMAN	0,53		X	0,53
207	HERNANDO RODRIGUEZ	0,53		X	0,53
208	CRISTHIAN CAMILO PUENTES LOAIZA	1,39		X	1,39
209	"ACTE"	1,94	X		1,94
210	MARIA DELFINA MOJICA	0,72	X		0,72
301	ASOPEIFI	0,71	X		0,71
302	ANGELA RUBIANO TAMAYO	0,73		X	0,73
303	<b>DIANA MILENA PRIETO</b>	<b>0,73</b>			
304	SOLEDAD LESMES DE CORREDOR	0,92		X	0,92
305	BETTY RUBIELA CARDENAS	0,8		X	0,8



# Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987

Alcaldía Local La Candelaria

Nº. 800.182.922-8

306	DIANA MARCELA ROMERO Y OTRO	0,61		X	0,61
307	WILLIAM ADELMO RUBIO	0,61	X		0,61
308	JENNY DORADO	0,61		X	0,61
309	JENNY DORADO	0,465		X	0,465
310	AUGUSTO PEREZ	0,61	X		0,61
311	JESUS VIDAL ARIAS	0,61		X	0,61
312	JORGE AREVALO	0,61			
313	ISIDRO VELASCO	0,67	X		0,67
314	CLAUDIA JIMENEZ	1,08		X	1,08
315	ROWAN EFREN BAUTISTA	0,73	X		0,73
316	CAROLINA DEVIA	1,05		X	1,05
401	JULIO EDUARDO GOMEZ	0,71	X		0,71
402	JENNY DORADO	0,73		X	0,73
403	SANDRA LILIANA CARRASCAL	0,73			
404	LUIS FRANCISCO RUBIANO Y OTRO	0,92	X		0,92
405	CARLOS ALBERTO GOMEZ	0,8		X	0,8
406	ELCY STELLA RAMIREZ	0,61		X	0,61
407	ARLEY QUINTERO CASTILLO	0,61	X		0,61
408	JENNY DORADO	0,61		X	0,61
409	NELSON ENRIQUE ENCISIO	0,465			
410	MARIA DEL PILAR CASTILLO	0,61	X		0,61
411	LIZ MYRIAM BECERRA	0,61	X		0,61
412	FERNANDO JOSE GUZMAN V.	0,61	X		0,61
413	JORGE ANZOLA	0,67	X		0,67
414	MAXMILIANO PACHECO Y OTRO	1,08			
415	JULIO RUSSI VELOSA	0,73	X		0,73
416	GHERSES ROMERO CHAVEZ	1,05	X		1,05
501	JANETH MORA	0,71			
502	PEDRO PABLO GUZMAN BARBOSA	0,73			
503	FEASSEC	0,73		X	0,73
504	FERNANDO SANCHEZ	0,92		X	0,92
505	NIDIA GELVEZ	0,8	X		0,8
506	TAMARA ALEJANDRA SOTO	0,61		X	0,61
507	JAVIER MOSQUERA QUIROZ	0,61			
508	PATRICIA CONTRERAS	0,61		X	0,61
509	ALEJANDRO ALAVA MORENO	0,465	X		0,465
510	JENNY DORADO	0,61		X	0,61
511	NANCY ROCIO BUITRAGO PRIETO	0,61			
512	INGRID BOLIVAR	0,61		X	0,61
513	NURY LOPEZ LIZARAZO	0,67		X	0,67
514	MARCO ANTONIO GALVIS	1,08		X	1,08
515	NURIA ARIAS MANRIQUE	0,73		X	0,73
516	CREDISOCIALES EVAN LTDA.	1,05		X	1,05
601	ARLEY QUINTERO CASTILLO	0,71	X		0,71
602	ALBERTO ROJAS LEAL	0,73		X	0,73
603	JOSE MARIO RIVEROS	0,73		X	0,73
604	CARLOS DELGADO CAMUNES	0,92		X	0,92
605	NELLY TAMAYO BERNAL Y OTRO	0,80		X	0,80
606	VALERIA GARCIA	0,61			



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nit. 800.182.922-8

607	LUIS HUMBERTO LANCHEROS	0,61	X	0,61	
608	DIEGO JAVIER GONZALEZ VARGAS	0,61	X	0,61	
609	ALICIA RODRIGUEZ Y OTRO	0,465			
610	NUBIA ISABEL MONROY GARZON	0,61			
611	SINDY NAYIBE CRUZ CABALLERO	0,61			
612	IVAN DARIO GONZALEZ	0,61	X	0,61	
613	GLADYS GOMEZ	0,67		X	0,67
614	GLADYS GOMEZ	1,08		X	1,08
615	JULIO VICENTE AHUMADA	0,73	X	0,73	
616	OLGA PACHECO	1,05		X	1,05
701	JAVIER VILLAMIL NIÑO Y OTRO	0,4		X	0,4
702	JAVIER VILLAMIL NIÑO Y OTRO	0,4		X	0,4
703	JAVIER VILLAMIL NIÑO Y OTRO	0,59		X	0,59
		100%	TOTAL....91.43%		

Toma la palabra el señor presidente del Consejo Dr. Arley Quintero quien empieza a presidir la asamblea. Se da inicio a la asamblea siendo las 2:10 pm con un quorum inicial del 71.271% y luego quorum total de 91.43%. Toma la palabra el señor Administrador dice que esta asamblea será grabada por si alguno de los presentes tiene alguna objeción, no hubo ninguna objeción, se continúa con el orden del día.

### 2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

El presidente de la Asamblea da lectura al orden del día y se somete a aprobación:

APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA	
APRUEBA	100%
NO APRUEBA	0%

Se aprueba el Orden del día.

### 3. LECTURA Y APROBACIÓN REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El presidente de la Asamblea da lectura y somete a aprobación el reglamento de la asamblea con los siguientes resultados:

APROBACIÓN REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA	
APRUEBA	98.2%
NO APRUEBA	1.8%

Se aprueba el Reglamento de la Asamblea.

### 4. ELECCIÓN DE PRESIDENTE, SECRETARIO DE LA ASAMBLEA Y COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nít. 800.182.922-8

Se postulan:

- Presidente de la Asamblea Dr. Jorge Arley Quintero.
- Secretario de la Asamblea el Administrador.
  
- Comisión verificadora del acta  
Dr. Efrén Bautista OF. 315  
Dr. Julio Eduardo Gómez Riveros OF. 401

Se somete a votación con los siguientes resultados:

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA	
APRUEBA	95.9%
NO APRUEBA	4.1%

### 5. INFORME DE GESTIÓN Y RESULTADOS POR PARTE DEL CONSEJO Y DE LA ADMINISTRACIÓN

Toma la palabra el señor Administrador HERNANDO JAVIER ALAVA NIÑO informa que con Deisy y el consejo presentaron el informe de gestión realizado en el periodo, hace énfasis en puntos importantes como son el cambio de la imagen institucional, creando el logo que es un grano de café ya que fue el banco cafetero quien lo construyo y luego la federacion nacional de cafeteros. Se creo la página web del edificio [www.edificiofederacionph.com](http://www.edificiofederacionph.com), donde encontramos el inicio, la misión, visión, pqr, documentos, plan de evacuación y demás, se creó para que haya una comunicación más asertiva entre los copropietarios y la administración, se recomienda que usen la página web.

Nombra los cargos de los miembros del consejo que lo acompañaron este periodo, el comité de convivencia que para esta vigencia quiere que funcione ya que se requiere implementar un reglamento de convivencia debido a que se han presentado inconvenientes con algunos temas entre ellos el cambio de la vigilancia monitoreada.

Se continúa con el contrato del arrendamiento de la terraza con Claro, en este momento se está realizando una obra de impermeabilización de la terraza por varias goteras presentadas en algunas oficinas, es una obra muy importante por parte de claro, pero es un 50% de la terraza re requiere que el edificio realice el otro 50%, más adelante tocaremos este tema.

Contrato con Davivienda arriendo terraza piso segundo.

Contrato con Te administramos SAS, empresa de aseo.

Contrato de arrendamiento de la OF. 414, se hizo un ajuste al canon de arrendamiento por \$700.000.00 a partir de enero de 2026.

Contrato con AC+ Seguridad SAS, vigilancia monitoreada de lunes a viernes de 7pm a 7 am, sábados de 7am a 5pm dominicales y festivos, vigilancia humana de lunes a sábado diurna. Este contrato bajó el rubro del servicio de vigilancia de 12 a 7 millones mensuales.

En cuanto al SGST este periodo ha habido cambios la circular 027 de 2026 cambia el plazo para presentar la autoevaluación junto con el plan de trabajo hasta el mes de julio de 2026.

Se continua con la póliza con previsora seguros por un valor asegurado de 13.164.966.000.000 valor de la prima \$23.714.304.00, se hizo un nuevo peritaje debido a que el edificio cumplió 74 años.



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nº. 800.182.922-8

Los ascensores ya se hicieron todas las inspecciones por el IDIGER y ya se encuentra certificados por SERVIMETERS, esta certificación se encuentra dentro de los ascensores, la empresa de mantenimiento sugiere el cambio de aceite y presenta cotización de dos millones, estamos buscando más cotizaciones al respecto.

Muestra los flanchers que se instalaron para desterrar las palomas del techo del banco, esta idea fue de la señora Deisy, el cambio fue muy favorable.

En cuanto a la cartera del edificio, menos de seis meses están las siguientes oficinas: 202,209,507,511,514,602.

En proceso jurídico en manos de la doctora Sonia Cadena:

OF: 303 DIANA MILENA PRIETO \$17.624.600 cuotas ordinarias

OF:501 JANETH MORA \$30.433.200 cuotas ordinarias

Neos Moda \$3.808.000.00

OF: 502 PEDRO PABLO GUZMAN \$41.095.782 cuotas ordinarias, se terminó el proceso por desistimiento tácito, por descuido de la abogada, se le entregó el proceso al Dr. Benigno Rodríguez, quien lleva también los procesos de las oficinas:

OF: 610 NUBIA MONROY \$10.246.200 cuotas ordinarias

OF: 506 TAMARA ALEXANDRA SOTO Acuerdo de pago

Hasta aquí el informe de la Administración.

### 6. DICTAMEN REVISORÍA FISCAL

ROBINSON GUTIERREZ MONROY actual Revisor Fiscal toma la palabra y comenta: primer hecho del dictamen producto de la labor que se realizó mensualmente de la información contable la cual reposa físicamente en la administración se validó la causación de las obligaciones, se cancelaron oportunamente los impuestos a 31 de diciembre de 2025 ante la Dian y la Secretaria de Hacienda Distrital, producto de ello los estados financieros son hechos cumplidos, están libres de error se presenta una opinión limpia y favorable para su aprobación, dicha información se presentaba en reunión ordinaria de Consejo, se resolvieran dudas e inquietudes.

El suscrito revisor se abstiene en su razonabilidad de recaudo de cartera de las obligaciones que superan 360 días sin desconocer que dichas obligaciones se encuentran en procesos jurídicos, a 31 de diciembre de 2025 no se tiene claridad si la cuantía que aspira la copropiedad en el recaudo se encuentra viable o no.

De igual forma la necesidad de actualizar las políticas contables financieras para el edificio en virtud de que llegan solicitudes de deudores a la mesa de trabajo, la administración no está facultada para dar trámite y las eleva al Consejo que tampoco tiene esa potestad, esas solicitudes se ven truncadas, no existe un documento que permita a la administración y al Consejo dar trámite. Con respecto a la ley de derechos de autor la copropiedad paga y utiliza el software licenciado con el cual se lleva la contabilidad, se está cumpliendo con el SGST, en julio de 2026 se carga la información del 2025.

En el dictamen se indica que el transporte vertical a 31 de diciembre de 2025 no se encontraba certificado, al día de hoy si está certificado.

Tema importante que queda en el dictamen que según la ley 675 el representante legal debe velar por la custodia de las actas de consejo, de asamblea y libro de copropietarios función que está en la ley, como también mantener actualizada la política de habeas data. El edificio tiene una solidaridad a través del SGST no solo con los copropietarios sino con los arrendatarios y demás personal que labora en las oficinas, si llegase a pasar algo la administración desconoce esa información, no es un capricho cuando la administración solicita la información, por favor actualizar datos, allegar los certificados de tradición y libertad actualizado.



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nº. 800.182.922-8

El 7 de julio de 2025 salió el decreto No. 768 es única y exclusivamente para propiedad horizontal, no dice estudie, evalúe u observe, dice deben modificar los reglamentos de propiedad horizontal para que incluyan métodos alternativos de solución de conflictos en los temas querellables para descongestionar el sistema judicial, incluye también aspectos del tema de convivencia.

es de conocimiento que nuestro reglamento fue adoptado de la ley 675 y se hizo la copia y pegue, no vieron las particularidades como aquí que se tienen oficinas y locales. Un dato que da es que se está creando un programa Renovo por el cual la alcaldía mayor de la candelaria quiere dar un nuevo desarrollo urbanístico al centro de Bogotá, están dando un cambio al uso del suelo de las edificaciones especialmente que son patrimonio cultural, deben cambiar el reglamento de propiedad horizontal.

Reitera gratitud a la asamblea y al Consejo con el cual se trabajó para salvaguardar el patrimonio de ustedes y el del edificio.

¿Alguna duda o inquietud a lo manifestado por el revisor fiscal?

Álvaro Salazar, local comercial, toma la palabra dice que pronunciamiento tuvo la revisoría fiscal con el desistimiento tácito de la oficina 502 es una perdida como 46 millones, la persona encargada del cobro debe asumir cualquier costo.

Toma la palabra el revisor fiscal dice que ese tema se trató en reunión de consejo y como lo he manifestado he visto limitado el alcance de mi función frente a los procesos que son mayores a 360 días, en el consejo se tuvo debate jurídico, es un proceso que tiene más de 10 años, en ese momento quien tuvo una interpelación fue el Dr. Anzola.

Toma la palabra el Dr. Alirio Anzola OF. 413 dice que tuvo la misma preocupación, se citó la abogada, se trató el tema, se llegó a la conclusión no había las medidas cautelares que garantizaran ese pago, pero como bien sabemos las cuotas de administración tiene una protección, si el inmueble se transfiere a un tercero se debe presentar la paz y salvo por cuotas de administración, el desistimiento tácito fue una negligencia de la abogada y por eso se cambió de abogado y va por la misma cuantía.

Héctor Moreno OF. 304-305: mencionan que no hay una medida cautelar, debe de existir una medida cautelar, que situaciones paso la persona que llevaba el proceso en el momento del desistimiento tácito, leo que esta persona hizo impulso solicitando ciertas situaciones y el juzgado no lo tuvo en cuenta, pedirle certificación si es cierto o no que el abogado lo hizo. El Dr. Anzola concluye que el desistimiento tácito se presenta por negligencia del abogado.

Álvaro Salazar, local comercial: el revisor comento lo del decreto para la renovación del reglamento, nosotros solicitamos por la localización y ubicación según el Art. 31 de la ley 675 se debe tener un presupuesto separado de los consumos generales y los consumos privados le pregunté a la contadora y dijo que no traen nada de eso.

Efrén Bautista OF: 315 es un tema para proposiciones y varios.

### 7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE 2025

Toma la palabra la señora contadora MARISOL LEGUIZAMON CARREÑO, en el informe presentado están los estados financieros y las notas, se presentan los estados financieros 2025 comparativos al 2024, están certificados por el representante legal y por la contadora.



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987

Alcaldía Local La Candelaria

Nit. 800.182.922-8

Han sido preparados de acuerdo al marco normativo técnico para microempresas grupo 3 aplicables a las entidades sin ánimo de lucro y copropiedades sometidas a régimen de propiedad horizontal, reflejan razonablemente la situación de la copropiedad así como el resultado de observados conforme a los principios de la contabilidad generalmente aceptados las operaciones desarrolladas durante el periodo, han sido elaborados a partir de los registros contables observados conforme a los principios de la contabilidad generalmente aceptados, en cuanto a la situación financiera al cierre del 2025 la copropiedad tiene en activos 100 millones al 2024 113 millones, se presenta disminución del activo por recuperación cartera y provisión, actualmente la cartera está provisionada en 96 millones, a la fecha no se ha hecho ningún castigo, esos castigos deben ser aprobados, si se ha reflejado la provisión.

Pasivos en 2024 55 millones 2025 38 millones, patrimonio 2024 57 millones 2025 61 millones.

Ingresos, 2024 331 millones 2025 347 millones, se ve un leve aumento debido al incremento de la cuota de todos los años.

Otros ingresos, recuperación energía, una oficina pago un valor adicional de energía eléctrica.

El fondo de imprevistos genera un ingreso.

Gastos, ascienden a 346 millones 2025 y 326 millones 2024 representados en gastos de personal 49 millones, gastos generales 287 millones son los que requiere la copropiedad para el funcionamiento como son servicios públicos, mantenimientos, vigilancia, aseo, administración y demás gastos operativos, hay 9 millones en costos por gastos financieros y financiación de la póliza.

La cartera asciende a 65 millones 2025 79 millones 2024.

Fondo de imprevistos 25.9 millones 2025 2024 23 millones, este fondo se constituyó conforme a lo establecido en la ley 675 con el propósito de atender gastos extraordinarios o situaciones imprevistas de la copropiedad, actualmente se tiene un CDAT en SERMUTUAL, cada año se renueva en enero y la provisión mensual se hace un ahorro permanente.

En conclusión, la copropiedad tiene una situación financiera estable con mejora de la recuperación de cartera y disminución del endeudamiento y fortalecimiento del fondo de imprevistos, en términos generales el Edificio Federación cuenta con una estructura financiera sana que permite cumplir con sus obligaciones y garantiza la continuidad de la operación.

Pone a consideración de aprobación el estado de situación financiera, el estado de resultado integral y las notas a los estados financieros.

Fernando Guzmán OF: 412 Respecto a los estados financieros, la doctora dice castigo de cartera, soy contador público y no es recomendable el castigo de cartera en las copropiedades, si queremos recuperar no castigamos.

Marisol - Contadora, la cartera está provisionada, no castigada.

Gherses Romero OF: 416 pregunta cuanto es el valor del CDAT, la contadora le responde que \$25.900. 000.00

El señor presente somete a votación los estados financieros y son aprobados con el siguiente porcentaje.

APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS 2025	
APRUEBA	97.9%
NO APRUEBA	2.1%

Se aprueban los estados financieros 2025.



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nít. 800.182.922-8

### 8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO VIGENCIA 2026

Toma la palabra el presidente de la Asamblea dice que por un caso de urgencia lo disculpen 10 minutos debe abandonar la sesión y postula al Dr. Luis Humberto Lancheros para que lo reemplace, propuesta que fue aceptada y el Dr. Lancheros preside la Asamblea en calidad Ad Hoc.

Toma la palabra el señor Administrador dice, nosotros elaboramos este proyecto presupuesto para el año 2026 teniendo en cuenta el incremento del salario mínimo que fue el 23.7% también teniendo en cuenta la determinación que tomó la alcaldía de Bogotá con el incremento de servicios públicos unos en 8.5% y otros 9.5%, se hizo un ponderado más o menos acercable al 9% para nosotros, gastos de personal se aumentó el 9%, honorarios el 9%, impuestos 5.10% que es el IPC, los seguros el 12.28%, con respecto a los servicios tenemos un proyecto de colocar temporizadores en lavamanos y orinales para disminuir estos gastos, mantenimientos y reparaciones se incrementó un poquito más, el valor total que subiría la administración para los copropietarios sería el 9% , les tengo una propuesta y es el arreglo de la azotea nos puede costar más o menos de 15 a 20 millones para que quede arreglada por lo menos 10 años, ese valor que tenemos de recuperación de cartera que se acerca a 12 a 13 millones me encargo de recuperarla pero hagamos la obra, si aprueban el presupuesto aprobarían con la obra de la azotea, aprovechando a CLARO que en este momento está haciendo esa obra en la parte que a ellos les corresponde, tuve acercamiento con las personas que lo están haciendo dice que va a quedar bien pero faltaría la parte que le corresponde al edificio y si no se hace tendríamos nuevamente filtraciones.

Héctor Moreno OF. 304 y 305 tienen cotizaciones de la parte que le corresponde al Edificio?

Myrian Cordero OF. 202 y 203 si es prudente pedir las cotizaciones pero que la ejecución se haga con las mismas personas, si se presenta algo no responderían tratar de llegar a un acuerdo que lo hagan las mismas personas que están realizando la obra de Claro para poder reclamar.

El señor administrador contesta que se deben presentar tres cotizaciones incluida la de los que están realizando la obra de Claro y si ustedes aprueban, con el Consejo de administración se escogería la más favorable para el Edificio.

Héctor Moreno OF. 304 hay alguna posibilidad que haya otra propuesta que el incremento sea el 7%. El señor presidente dice que tienen que sustentar porqué el 7% ya que son los gastos que requiere el edificio.

Jorge Anzola oficina cuatro 413, el incremento que explicó el administrador o sea el 9% está de acuerdo al gasto que se va a tener de acuerdo al incremento de los servicios públicos y salario mínimo que fue del 23.7 % es lo mínimo que se pudo ajustar esa cuota para garantizar que el Edificio continúe estable financieramente.

Héctor Moreno, OF. 304, ustedes proponen, pero yo puedo decir que lo coloquen en el 1%, es una proposición que se somete a votación y la que gane queda yo estoy proponiendo, así sea un único voto.

Robinson Gutiérrez, revisor fiscal, sí el incremento está por debajo de lo que estableció la administración no cubre lo básico de la operación del Edificio, Federación. Sin el ánimo de vulnerar el derecho a la propuesta de participación, la administración en trabajo conjunto con el Consejo y el área contable y la opinión de revisor fiscal, ya que no puedo ingerir en el presupuesto, si puedo dar certeza que por debajo de lo que presupuestó la administración no es viable.

Pero como estamos en un ejercicio democrático, si bien la presidencia quiere poner a consideración otra alternativa se pone a consideración.



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nº. 800.182.922-8

Héctor Moreno OF. 304 y 305 respecto a lo que dijo el señor Revisor fiscal del decreto 768 de 2025, debe dejarse dentro del presupuesto, una cifra para la implementación de ese recurso y hacer una socialización, la norma dice que es la transparencia de la administración en la propiedad horizontal y mejorar la convivencia de la ciudadanía, que dentro de las zonas comunes manda la administración y de las zonas comunes hacia afuera la policía, que si se presenta algo dentro de las zonas comunes y si hay injerencia de la policía o de los entes de control, ellos tengan la potestad de ingresar.

Revisor fiscal, ese tema si se expuso en el Consejo por qué no se puso en el presupuesto, porque es una modificación al reglamento de propiedad horizontal, recuerden que ese esa modificación requiere Quórum calificado, a pesar que en este momento tenemos mayoría, eso requeriría una asamblea extraordinaria. El Consejo es esta vigencia, hará un estudio acucioso de la implementación de ese decreto y mirar qué otras modificaciones le harían al reglamento y nos tocaría citar una asamblea extraordinaria.

Con la propuesta del señor Héctor Moreno se presentan dos propuestas y se somete a votación.

APROBACIÓN PRESUPUESTO 2026	
Propuesta 1º. SI PRESENTADO POR LA ADMON	94.7%
Propuesta 2º. NO PRESENTAR OTRA PROPUESTA	5.3%

Se aprueba el proyecto de presupuesto presentado por la Administración con un incremento del 9% para la cuota de administración vigencia 2026.

### 9. ELECCIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA

El señor Administrador dice que esta vez sí necesitamos un compromiso de las personas que estén en el comité de convivencia por la imposición legal del decreto 768 sería bueno hacer un reglamento para el comité de convivencia.

Luis Humberto Lancheros OF. 607, sí estamos proyectando una reforma para acogernos al decreto 768, el comité de convivencia va a jugar un papel muy importante en esa reforma.

Se postulan **HERIBERTO VALENCIA OF. 205, HORACIO RAMIREZ OF. 603**

Se somete a votación, se aprueba con los siguientes resultados:

APROBACIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA	
APRUEBA	94.4%
NO APRUEBA	5.6%



## Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nít. 800.182.922-8

### 10. ELECCIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se presentan dos planchas:

#### PLANCHA No. 1

DR. JULIO RUSSI OF: 415  
DR. JORGE ARLEY QUINTERO OF. 407  
DR. EFRÉN BAUTISTA OF. 315  
DR. LUIS HUMBERTO LANCHEROS OF. 607  
DR. JORGE ANZOLA OF. 413

#### PLANCHA No. 2

ÁLVARO SALAZAR LOCAL 9-47  
MYRIAM CORDERO SERMUTUAL OF 203  
GHERSES ROMERO OF. 416  
NIDIA GELVES OF. 505

Propuestas:

Opción 1: una sola plancha, unidas

Opción 2: dos planchas separadas

Se somete a votación:

CONSEJO DE ADMINISTRACION 2026	
OPCION 1	89.1%
OPCION 2	10.9%

Aprobada la Opción 1 quedando integrado el consejo de Administración por las 9 personas postuladas.

El señor presidente hace una recomendación a los integrantes es que haya compromiso con la copropiedad, si nos postulamos asistamos a las reuniones que convoca el señor Administrador.

Myriam Cordero OF: 202 Es importante que haya varias personas para que se nombren unos principales y unos suplentes para que siempre haya quorum.

### 11. PRESENTACIÓN ASPIRANTES A REVISOR FISCAL Y ELECCIÓN

El señor presidente pregunta cuantos aspirantes presentaron su hoja de vida, únicamente el actual revisor fiscal.

Se somete a votación ratificar al actual revisor fiscal

¿Aprueban como revisor fiscal al señor ROBINSON GUTIERREZ MONROY?

REVISOR FISCAL ROBINSON GUTIERREZ MONROY	
APRUEBA	99.2%
NO APRUEBA	0.8%



## Edificio Federación P.H

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nº. 800.182.922-8

Aprobado ratificar como revisor fiscal al señor **ROBINSON GUTIERREZ MONROY** C.C.No. 93.451.504 TP 93038.

### 12. PROPOSICIONES Y VARIOS

Toma la palabra el revisor fiscal dice: No tenemos claridad de las atribuciones del administrador en el Consejo. Tenemos una solicitud de un copropietario frente a un tema de cartera. Toma la palabra del señor Administrador, esa propuesta se presentó al Consejo de administración. Si se trata de la oficina 502 Pedro Pablo Guzmán solicitaron cancelar los últimos cinco años de la deuda. Es la oficina que tiene la deuda más alta, en el Consejo, se determinó que no era viable y se debería presentar en la Asamblea, se le solicitó presentarse a la Asamblea y hacer la propuesta, pero no pudieron asistir.

Toma la palabra, el señor Álvaro Salazar, local Comercial solicita una vez más que dentro del Consejo de administración se trabaje lo de la sectorización, lo que le corresponde a cada sector para que podamos tener una cuota más real para nosotros los locales, tenemos algunos ítems donde no sentimos que estamos vinculados, en la asamblea pasada, se dejó que se iba a hacer el estudio y no se realizó. Solicito hacer un estudio a conciencia, la ley 675 artículo 31 claramente lo dice por ubicación y localización se debe llevar una sectorización para para saber los consumos de cada sector.

Toma la palabra del señor administrador y dice que tiene una proposición, y tiene que ver con la **Actualización de información y tratamiento de datos personales**: La Asamblea General de Copropietarios del **EDIFICIO FEDERACIÓN P.H.** aprueba y autoriza a la Administración para implementar el proceso de **actualización obligatoria del registro de copropietarios y residentes**, incluyendo la recolección, almacenamiento y tratamiento de datos personales, conforme a la Ley 1581 de 2012 y demás normas concordantes. Así mismo, se faculta a la Administración para solicitar a los propietarios la información necesaria, incluyendo documentos que acrediten la titularidad del inmueble, con el fin de garantizar la correcta identificación, gestión administrativa, seguridad y cumplimiento de las obligaciones legales de la copropiedad.

La información recolectada será utilizada exclusivamente para fines administrativos, de seguridad y gestión interna de la copropiedad.

Se somete a votación:

APRUEBA ACTUALIZACIÓN DE INFORMACION Y TRATAMIE TO DE DATOS	
A. SI	95.5%
B. NO	4.5%

Toma la palabra el Dr. Heriberto Valencia, OF. 205 dice: cómo acabo de postularme para el grupo de convivencia, sería bueno que la Asamblea nos autorizara para que nos faciliten esos datos que están tratando, es importante tener acceso a esa información para poder dialogar con los copropietarios y verificar cómo es el caso de las cámaras para ver si realmente se habilita y se sigan optimizando o volver al sistema anterior.



# Edificio Federación PH

Personería Jurídica - Resolución 025 de diciembre 1 de 1987  
Alcaldía Local La Candelaria  
Nº. 800.182.922-8

Es importante que nosotros como propietarios tengamos voz y no venir aquí como convidados de piedra, realmente estamos aquí sujetos a una votación verificar que si este sistema que se está utilizando amerita por costos, ya que es una Asamblea pequeña, en el comité de convivencia que vamos a hacer parte, necesitamos que la Asamblea nos autorice para poder tener acceso a esa información y poder dialogar con los copropietarios y de primera mano transmitirles cualquier otra inquietud, como por ejemplo los problemas que hay de los vendedores, cosas que nunca se tocan y que son importantes, también buscar un acercamiento con los propietarios que no nos conocemos, en ese orden de ideas como hay un decreto el cual autoriza la reforma del reglamento necesitamos mirar el tema de votación cambiar en ese reglamento que sea nominal y no por coeficiente, si es por coeficiente, estamos como convidados de piedra.

Luis Humberto Lancheros, OF. 607 tiene la siguiente propuesta. Facultar al señor Administrador, con el visto favorable del Consejo de administración, para que pueda suscribir acuerdos de pago y resolver siempre de manera favorable para la copropiedad las propuestas de pago que se hagan incluyendo la potestad de negociar los intereses de mora hasta un máximo del 25%. Para las oficinas que están en pre jurídico.

Después de las múltiples intervenciones respecto a esta propuesta no hubo ningún acuerdo al igual no se sometió a votación.

El señor presidente agradece la asistencia y da por terminada la Asamblea siendo las 4 y 39 pm del 26 de marzo de 2026.

Para constancia de lo anterior se firma:



**JORGE ARLEY QUINTERO**  
Presidente de Asamblea



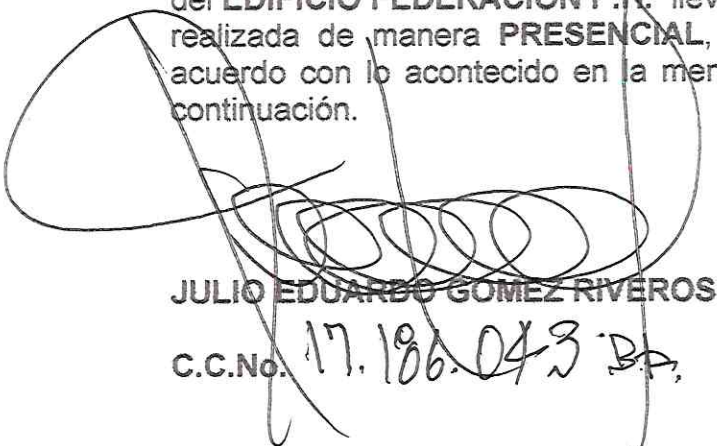
**HERNANDO JAVIER ALAVA**  
Secretario de Asamblea



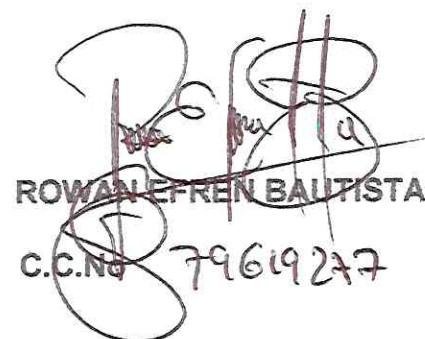
**LUIS HUMBERTO LANCHEROS**  
Presidente de Asamblea ad-hoc

## COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

Leída el Acta correspondiente a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del **EDIFICIO FEDERACIÓN P.H.** llevada a cabo el 26 de marzo de 2026, reunión realizada de manera **PRESENCIAL**, certificamos que en su totalidad está de acuerdo con lo acontecido en la mencionada Asamblea, por lo cual firmamos a continuación.



**JULIO EDUARDO GOMEZ RIVEROS**  
C.C.No. 17.186.043 B.P.



**ROWAN EFREN BAUTISTA**  
C.C.No. 7964277