



NIT. 900.793.142

ACTA N.º 001

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS PH

DATOS GENERALES DE LA REUNIÓN

Denominación	Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH – Persona Jurídica N.º de Matrícula
NIT / Personería Jurídica	Conforme Ley 675 de 2001, Art. 33 – Persona Jurídica sin ánimo de lucro 900.793.142-4
Tipo de reunión	Asamblea General Ordinaria de Copropietarios (Art. 38 y 39, Ley 675/2001)
Fecha convocatoria	25 de marzo de 2026
Fecha Realización	Sábado, 11 de abril de 2026
Hora de inicio	7:30 a.m. (apertura y registro desde las 7:00 a.m.)
Hora de cierre	6:18 p.m.
Lugar	Instalaciones del Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH, Bogotá D.C.
Sistema de votación	Electrónico – Grupo Conéctate (dispositivos individuales con confirmación OK)
Administradora	Patricia Palacios

CONVOCATORIA

En cumplimiento del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH fue debidamente convocada por la administración para el día 11 de abril de 2026. La convocatoria fue

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 1 de 65



NIT. 900.793.142

enviada con la antelación establecida en la normativa vigente, a la última dirección registrada; cumpliendo con los requisitos de forma y contenido exigidos por la ley.

1. APERTURA Y REGISTRO DE COPROPIETARIOS (se dio inicio al registro a partir de las 7:00 am). VERIFICACIÓN DE QUÓRUM INICIAL (Art. 44 y 45, Ley 675/2001)

El quorum para iniciar la asamblea fue de 65.06%; porcentaje suficiente para deliberar y tomar decisiones iniciales que no requerían mayoría calificada. Informa que al momento se cuenta con un 68.12% de asistencia. Señala que se puede avanzar en los puntos del orden del día mientras se alcanza el porcentaje necesario para la aprobación del reglamento de propiedad horizontal.

Explicación del sistema de votación. (Grupo Conectívate): Explica el funcionamiento del sistema de votación electrónica. Indica que el número uno corresponde a “sí” y el número dos a “no”, y que para validar el voto es necesario oprimir “OK”. Aclara que, si se ingresan números incorrectos, se debe borrar e ingresar nuevamente la opción correcta.

2. VERIFICACION DEL QUORUM. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 44 de la Ley 675 de 2001, la revisora fiscal procedió a verificar el quorum de la reunión. Los porcentajes de asistencia registrados durante el desarrollo de la asamblea fueron los siguientes:

MOMENTO DE VERIFICACIÓN	QUÓRUM (%)
Apertura de la asamblea	65.06%
Primera verificación oficial	68.12%
Inicio del Punto 6 – Reglamento PH	88.53%
Metodología de votación	89.80%
Artículos posteriores del reglamento	91.40%
Elección del consejo de administración	71.06%
Elección del comité de convivencia	66.45%

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 2 de 65



NIT. 900.793.142

Con base en los porcentajes registrados, se declara que la asamblea sesionó válidamente conforme a las exigencias legales y reglamentarias aplicables a los temas votados.

ASISTENCIA

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.
gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 3 de 65



NIT. 900.793.142

REGISTRO ASISTENCIA ASAMBLEA GRAL DE PROPIETARIOS GALLERY LAGARTOS ABRIL 11 DE 2026							
codigo	TORRE	APTO	NOMBRE PROPIETARIO	COEF.	PROPIETARIO	APODERADO	NO ASISTIO
1	1	30	GOMEZ CUBIDES YENNY ALEXANDRA 2-602	0	0	0	0
58	1	58	GLORIA NATALY DELGADO PINZON	0,0095	0	0	0,0095
76	1	76	CONJUNTO GALLERY LAGARTOS	0,095	0	0	0,095
108	4	108	CATALINA FERNANDEZ TOVAR	0,0095	0	0	0,0095
1101	1	101	DIEGO GAITAN AMAYA	0,3699	0,3699	0	0
1102	1	102	KATERINE BARRERA PAUDA	0,476	0,476	0	0
1103	1	103	HECTOR PAEZ	0,4315	0	0,4315	0
1104	1	104	SERGIO VARGAS AGUILERA	0,2888	0	0,2888	0
1105	1	105	JAVIER MENDEZ CORTES	0,3618	0	0,3618	0
1106	1	106	FANNY STELLA TORRES VIGOYA	0,6712	0	0,6712	0
1107	1	107	INGRID SANDOVAL PEREZ	0,5887	0	0,5887	0
1201	1	201	DIEGO GIL / MAURICIO AREVALO SILVA	0,3665	0,3665	0	0
1202	1	202	MARIA DEL MAR ORDOÑEZ RUIZ	0,5395	0	0,5395	0
1203	1	203	OSCAR FERNANDO CARDENAS	0,4315	0,4315	0	0
1204	1	204	MAGDA LEONORA ENCISO CORTES	0,3236	0	0,3236	0
1205	1	205	ESTUPIAN GOMEZ CLAUDIA PATRICIA	0,3918	0	0,3918	0
1206	1	206	JUAN BAUTISTA OLAYA	0,7061	0	0,7061	0
1207	1	207	HERNANDEZ DE GONZALEZ ANA VICTORIA	0,5887	0	0,5887	0
1301	1	301	VILLAMIZAR ROLDAN ABOGADOS SAS	0,3665	0,3665	0	0
1302	1	302	ALEXANDER TORRES LOPEZ	0,5395	0	0,5395	0
1303	1	303	DANIEL URREGO PATRICIA PEÑA	0,5537	0,5537	0	0
1304	1	304	ORLANDO SANCHEZ DE LA PAVA	0,3236	0	0,3236	0
1305	1	305	SONIA CONSTANZA VILLAMIL	0,403	0,403	0	0
1306	1	306	SERGIO ARTURO USECHE PAEZ	0,7156	0,7156	0	0
1307	1	307	MYRIAM GUEVARA DE ALVAREZ	0,6664	0,6664	0	0
1401	1	401	LUIS AGUDELO / FRANCOISE VENEZIA CONTRERAS	0,3633	0	0,3633	0
1402	1	402	GALEANO PENAGOS DANNA	0,5442	0	0,5442	0
1403	1	403	LUCIA MARIA AMALIA SALGADO	0,484	0,484	0	0
1404	1	404	KATHERINE SANDOVAL	0,3268	0,3268	0	0
1405	1	405	LUIS ALBERTO PRIETO	0,3951	0,3951	0	0
1406	1	406	ANDREA DIAZ/MILTON JAVIER POVEDA ROJAS	0,7124	0	0,7124	0
1407	1	407	SAMBIENTE H2O S.A.S	0,6474	0,6474	0	0
1501	1	501	FERNANDO RUIZ ACOSTA	0,365	0,365	0	0
1502	1	502	MAGDA SUAREZ / JUAN GUILLERMO PULGARIN	0,541	0	0,541	0
1503	1	503	LAURA MARIA CHAPARRO	0,4395	0	0,4395	0
1504	1	504	MARIA MARGARITA SUAREZ	0,3236	0	0,3236	0
1505	1	505	DIANA SOLER / MARIA FLORALBA MORENO	0,3951	0	0,3951	0
1506	1	506	ALBERTO FERNANDEZ OCHOA	0,7061	0	0,7061	0
1507	1	507	CAROLINA LAMOS OSORIO	0,6457	0	0,6457	0
1601	1	601	ELIOT GERMAN DIAZ FRANKLIN	0,3665	0,3665	0	0
1602	1	602	BENJAMIN LUENGAS	0,5347	0	0,5347	0
1603	1	603	MAIRU DEL CARMEN RODRIGUEZ	0,4315	0,4315	0	0
1604	1	604	FERNANDO CLEVES	0,3236	0	0,3236	0
1605	1	605	MARIA CRISTINA LOPEZ ACERO	0,3998	0,3998	0	0
1606	1	606	ROSALBA AGUILAR OCHOA	0,7061	0,7061	0	0
1607	1	607	JOSE ERNESTO BAUTISTA PEÑA	0,6506	0,6506	0	0
1701	1	701	FERNANDO GONZÁLEZ CELIS,	0,3665	0,3665	0	0
1702	1	702	MARTHA ISABEL CASTIBLANCO RODRIGUEZ	0,5347	0	0	0,5347
1703	1	703	JUAN CARLOS MONARD BELTRAN	0,5093	0	0,5093	0
1704	1	704	VLADIMIR RODRIGUEZ	0,3284	0,3284	0	0
1705	1	705	DIANA ZULAY GARCIA	0,3903	0	0	0,3903
1706	1	706	DIEGO FERNANDO RODRIGUEZ	0,7109	0,7109	0	0
1707	1	707	DANIELA POSADA	0,6474	0	0,6474	0
1801	1	801	GILMA PATRICIA ALDANA BOLIVAR	0,3967	0	0	0,3967
1802	1	802	MONICA TATIANA TORRES DIAZ	0,5537	0,5537	0	0
1803	1	803	SILVIA BARRAGAN	0,4967	0	0,4967	0
1804	1	804	CHRISTIAN FERNANDO AMAYA	0,3268	0,3268	0	0
1805	1	805	ESTEFANY MUNAR	0,3918	0,3918	0	0
1806	1	806	ALIS MIRYAM ORJUELA GAITAN	0,7156	0	0,7156	0
1807	1	807	MARIA ALEJANDRA MENDOZA	0,6474	0,6474	0	0
2101	2	101	MARTHA CAROLINA RUBIO	0,7156	0	0,7156	0
2102	2	102	MATEO BORDA CABALLERO	0,5602	0	0,5602	0
2103	2	103	JUAN FRANCISCO ALVAREZ LUISA	0,8695	0	0,8695	0
2104	2	104	TIBERIO MOLINA PUENTES	0,7409	0,7409	0	0
2201	2	201	LIDA LUZ AGUIRRE	0,7299	0,7299	0	0
2202	2	202	IVAN ALFONSO OSORIO VILLALBA	0,5982	0	0,5982	0
2203	2	203	SONIA BEATRIZ BELTRÁN BELTRÁN	0,9425	0,9425	0	0
2204	2	204	JULIAN MONTOYA	0,8076	0	0	0,8076
2301	2	301	ZORAYA MARLENE ARREGOCES	0,7299	0,7299	0	0
2302	2	302	ALEJANDRO PIÑEROS OSPINA	0,5997	0	0,5997	0
2303	2	303	DIEGO GERMAN MORENO RODRIGUEZ	0,9457	0,9457	0	0
2304	2	304	MIGUEL ANGEL CASQUETE VARGAS	0,8013	0,8013	0	0
2401	2	401	CAROL BECERRA	0,7314	0	0,7314	0



NIT. 900.793.142

2402	2	402	MICHEL ENRIQUEZ	0,6014	0	0,6014	0
2403	2	403	JUAN CARLOS AFANADOR CAICEDO	0,9679	0	0	0,9679
2404	2	404	JUAN PABLO MAFLA SANCHEZ	0,8044	0	0,8044	0
2501	2	501	JUAN CARLOS PULIDO	0,7299	0,7299	0	0
2502	2	502	BLANCA NIEVES PEREZ PARRA	0,5997	0,5997	0	0
2503	2	503	GABRIELA HINCAPIE	0,9345	0,9345	0	0
2504	2	504	SANDRA MILAGROS AMPLÉ	0,8061	0	0,8061	0
2601	2	601	ALEJANDRO AVELLANEDA	0,7314	0	0,7314	0
2602	2	602	CAMILO SALGADO	0,6109	0,6109	0	0
2603	2	603	LUIS LEONARDO SOLANO	0,9457	0,9457	0	0
2604	2	604	NICHOLAS MITCHEL FRANCO GUIJARRO/ELEANA	0,8044	0	0,8044	0
2701	2	701	JHON ALEXANDER MORA LÓPEZ	0,7314	0,7314	0	0
2702	2	702	CESAR ARAQUE	0,5982	0	0,5982	0
2703	2	703	JOSE EFRAIN TORRES OTALVO	0,9345	0	0,9345	0
2704	2	704	FREDY ALEXANDER BEJARANO	0,8076	0	0,8076	0
2801	2	801	IVON ANDREA ROMERO PORRAS	0,7506	0,7506	0	0
2802	2	802	EDUARDO RAFAEL ECHEVERRIA	0,6062	0	0,6062	0
2803	2	803	NELSON ANDRES BOLIVAR GOMEZ	0,9505	0	0,9505	0
2804	2	804	NUBIA BETTY LEON CARRANZA	0,8061	0,8061	0	0
3101	3	101	ANTONIO LUIS ACOSTA AGUIRRE	0,5997	0,5997	0	0
3102	3	102	JOSE MILTON BUITRON CASTILLO	0,7806	0	0,7806	0
3103	3	103	TOMAS VELASQUEZ / ALEJANDRO VELASQUEZ	0,7506	0	0,7506	0
3104	3	104	ANDREA DORADO	0,6997	0,6997	0	0
3201	3	201	JORGE LUIS RODRIGUEZ HERRERA	0,5775	0,5775	0	0
3202	3	202	MARIA CRISTINA VELASCO	0,7966	0,7966	0	0
3203	3	203	GIOVANNI ALEXANDER VILLANUEVA HERRERA	0,7933	0	0,7933	0
3204	3	204	LEONARDO SANCHEZ RUGE	0,7536	0,7536	0	0
3301	3	301	TANIA ISABEL RANGEL SEKA	0,6426	0	0,6426	0
3302	3	302	DAVID FIGUEROA	0,7918	0	0,7918	0
3303	3	303	DANILO SALAZAR / CAMELIA BARBOSA ALVAREZ	0,7901	0,7901	0	0
3304	3	304	SANDRA JIMENA PINZON	0,7553	0,7553	0	0
3401	3	401	ALVARO ANDRES LOZANO SALAZAR	0,6379	0,6379	0	0
3402	3	402	JORGE LEON GALINDO/PROYECCIONES L S Y CIA S EN C	0,7806	0,7806	0	0
3403	3	403	RUBEN DIMITRI YEPES DELGADO	0,833	0	0,833	0
3404	3	404	SCOTIABANK COLPATRIA S.A.	0,7601	0,7601	0	0
3501	3	501	MARIA VICTORIA FORERO CARRILLO	0,6426	0,6426	0	0
3502	3	502	Marisol Mejia Chaves	0,7854	0,7854	0	0
3503	3	503	HERMANN PATIÑO GUTIERREZ	0,7933	0	0	0,7933
3504	3	504	CATERINE AVILA LOZANO / MARIA TERESA GARCIA	0,7536	0,7536	0	0
3601	3	601	HUMBERTO GONZALEZ/MARIA DEL PILAR BUENO	0,6347	0,6347	0	0
3602	3	602	LUIS MIGUEL CACERES	0,7775	0	0,7775	0
3603	3	603	PATRICIA SAMPER / RICHARD JAVIER PINZON	0,8013	0	0,8013	0
3604	3	604	JUAN DE JESUS TENJO CARO	0,7601	0,7601	0	0
3701	3	701	JUAN PABLO GARTNER MEDINA	0,6409	0	0	0,6409
3702	3	702	MAX GEORG FOOKE FEHRMANN	0,7949	0,7949	0	0
3703	3	703	PEDRO EMILIO CESPEDES CALDAS	0,7838	0,7838	0	0
3704	3	704	MARIA CECILIA RUIZ DE LIZARAZO	0,7726	0	0,7726	0
3801	3	801	MIGUEL ANGEL ACOSTA CASTILLO	0,6601	0	0,6601	0
3802	3	802	DAVID ERNESTO SALAZAR LA ROTA	0,7823	0	0,7823	0
3803	3	803	GUSTAVO SARMIENTO	0,7806	0,7806	0	0
3804	3	804	LUIS ANTONIO CORDERO DIAZ	0,7506	0	0,7506	0
4101	4	101	ANA CAROLINA FELIZZOLA	0,7092	0	0,7092	0
4102	4	102	NICOLAI CLOPATOPSKY / JULIO CESAR BOHORQUEZ RIVERA	0,5839	0,5839	0	0
4103	4	103	SERGIO ALFONSO GALLEGOS GALVIS	0,8917	0,8917	0	0
4104	4	104	LUIS FERNANDO ARGUELLES	0,7823	0,7823	0	0
4201	4	201	LUISA POSSO / MARIO VALERO	0,7378	0,7378	0	0
4202	4	202	KAREN LORENA HERRERA NIETO	0,5997	0,5997	0	0
4203	4	203	FORERO M. CLAUDIA/ OTALORA JUAN CA	0,9457	0,9457	0	0
4204	4	204	PAUL YESIDK MEDINA CHADID	0,7854	0	0,7854	0
4301	4	301	LAURA FERNANDA HERRERA	0,7378	0,7378	0	0
4302	4	302	DIEGO CADENA / GUILLERMO PAEZ	0,5839	0	0,5839	0
4303	4	303	FELIPE PESCADOR SANTOS	0,9488	0,9488	0	0
4304	4	304	DIANA ROCIO ARIAS OSORIO	0,7806	0,7806	0	0
4401	4	401	MARTHA DEBIA / MARIA TERESA MEDINA OBREGON	0,7409	0,7409	0	0
4402	4	402	MARIA CLAUDIA DE NARVAEZ	0,5855	0	0,5855	0
4403	4	403	INVERSIONES BAVIERA	0,952	0	0,952	0
4404	4	404	DIAZ HERNANDEZ TANIA JISELLA/ VARGAS ARA	0,7838	0,7838	0	0
4501	4	501	OSCAR CORTES MUÑOZ	0,7378	0	0	0,7378
4502	4	502	MARCELA DIAZ/LEONIDAS CACERES	0,5839	0	0,5839	0
4503	4	503	LUIS ALBERTO BLANCO RUBIO	0,9552	0,9552	0	0
4504	4	504	GLORIA ALICIA FORERO CASTRO	0,7823	0	0,7823	0
4601	4	601	YINETH CELY M / JOSE HERNAN ORJUELA AVILES	0,7473	0,7473	0	0
4602	4	602	Juan Diego Rodriguez	0,5792	0	0	0,5792
4603	4	603	ADRIANA CORTEZ	0,9488	0,9488	0	0



NIT. 900.793.142

4604	1	4604	DIANA GARCIA QUINTERO	0,7901	0	0,7901	0
4701	4	701	MONICA ROMERO CASTAÑEDA	0,7378	0	0,7378	0
4702	4	702	JHOE ANGEL GOMEZ GARCIA ORFA	0,5792	0,5792	0	0
4703	4	703	RUBIO ZULUAGA SANDRA MILENA	0,9505	0,9505	0	0
4704	4	704	FABIAN OCHOA / MARIA MERCEDES RODRIGUEZ	0,7901	0,7901	0	0
4801	4	801	EDGAR ORLANDO HERRERA	0,7506	0	0,7506	0
4802	4	802	ACH GESTION EMPRESARIAL SAS	0,5792	0	0,5792	0
4803	4	803	VINCENZO VECCHIO SPUCHES	0,9567	0	0	0,9567
4804	4	804	DANIEL CASTAÑEDA / ALEJANDRO AGUDELO	0,7806	0,7806	0	0
				100,09	50,8179	42,3485	6,9191

3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA Y REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

Discusión sobre el orden del día. Se abre el espacio para intervenciones respecto al orden del día. **Asambleísta – Sonia Villamil, Torre 1 Apto 305:** Propone modificar el orden del día para que el informe de gestión administrativa 2025 pase a ser el punto 6, desplazando los demás puntos en su numeración. Argumenta que no es coherente ni responsable aprobar decisiones estructurales sin conocer previamente el informe de gestión. Señala que este informe es el insumo esencial para la toma de decisiones informadas y que mantener el orden actual limita la deliberación y expone a decisiones desinformadas. Adicionalmente, solicita la inclusión de un punto en el orden del día relacionado con la elección del administrador, con fundamento en el artículo 71 del reglamento de propiedad horizontal, proponiendo ubicarlo después del presupuesto 2026 y antes de la elección del revisor fiscal.

Asambleísta – Daniel Barrera, Torre 2 Apto 801: Solicita que el tema de la piscina sea tratado antes del reglamento de propiedad horizontal, con el fin de poder participar en dicha discusión.

Asambleísta – (sin identificación completa): Manifiesta que en la asamblea anterior quedó pendiente el tema del reglamento de propiedad horizontal debido a falta de quórum. Expresa que es importante tratar este punto prioritariamente, aunque está de acuerdo con revisar también los temas de piscina y administración.

Se indica desde la mesa del consejo de administración vigente; que el tema de la piscina cuenta con profesionales citados para intervenir más adelante, por lo cual no es viable adelantar ese punto.

Debate sobre inclusión de elección de administrador. Se presenta discusión sobre la inclusión del punto de elección de administrador. Se aclara que, aunque el reglamento contempla dicha facultad de la asamblea, en asambleas anteriores se delegó esta función al consejo de administración.

Abogada Grey Bibiana Cuervo del Rio. Explica que la asamblea delegó la facultad de elección del administrador al consejo de administración. Señala que, aunque el reglamento lo permite, el procedimiento habitual ha sido que el consejo realice la selección mediante convocatoria y evaluación de candidatos. Indica que el tema puede incluirse en proposiciones y varios si la asamblea así lo decide.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagentosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 6 de 65



NIT. 900.793.142

Otras intervenciones

Asambleísta – Pedro, Torre 3 Apto 703: Manifiesta estar de acuerdo con la propuesta de priorizar el tema de la piscina, considerando que aún no se alcanza el 70% de quórum requerido para el reglamento.

Asambleísta – (sin identificación completa): Sugiere que el consejo de administración dirija la asamblea para evitar posibles inconvenientes legales en la toma de decisiones.

Definición de votación sobre modificación del orden del día

Se aclara que la propuesta a votar es modificar el orden del día trasladando el punto 7 al punto 6. Se procede a votación.

Resultado:

- Sí: 31.89%
- No: 48.93%

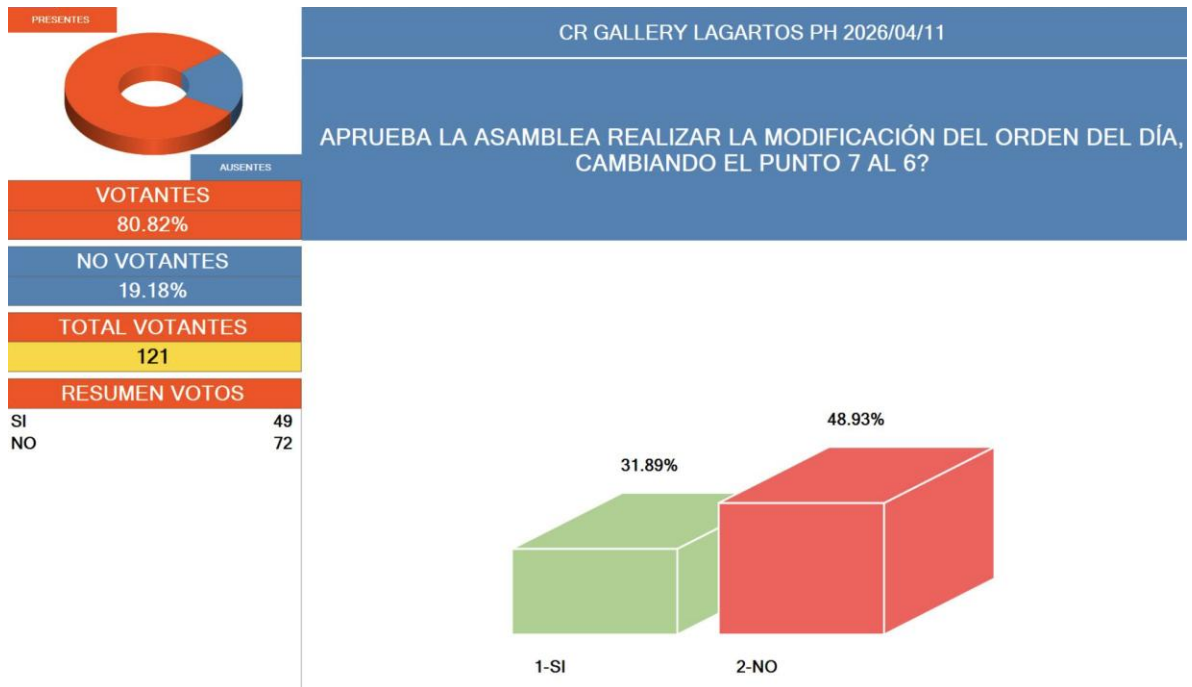
La propuesta de modificar el orden del día presentada por la propietaria Sonia Villamil (Torre 1, Apto. 305), consistente en trasladar el punto 7 (Informe de gestión) al punto 6, fue sometida a votación y **NO APROBADA** con Sí: 31.89% y NO: 48.93%.

Se determina que **no se aprueba la modificación** y el orden del día se mantiene.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 7 de 65



Se presentan inquietudes sobre la interpretación de los resultados de votación, las cuales son aclaradas indicando que el sistema contempla el total de unidades, votantes y no votantes.

ORDEN DEL DÍA

El orden del día fue propuesto, leído y sometido a votación, obteniéndose un resultado de Sí: 75.86% y NO: 7.64%, quedando aprobado en los siguientes términos:

1. Apertura y registro de copropietarios a partir de las 7:00 a.m.
2. Verificación del quórum
3. Lectura y aprobación del orden del día y reglamento de la asamblea
4. Designación del presidente y secretario de la asamblea
5. Designación de la comisión verificadora del acta
6. Presentación para aprobación y actualización del reglamento de propiedad horizontal
7. Informe de gestión administrativa año 2025
8. Dictamen de revisoría fiscal año 2025

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

9. Presentación y aprobación de estados financieros 2025
10. Situación piscina: diagnóstico y cotizaciones
11. Aprobación uso de excedentes para diagnóstico de piscina
12. Presentación y aprobación del presupuesto 2026
13. Elección de revisor fiscal 2026
14. Elección del consejo de administración 2026
15. Elección del comité de convivencia 2026
16. Propositiones y varios
17. Verificación del quórum
18. Cierre de la asamblea

Continuación del orden del día. Se ratifica el orden del día original. Se presenta nuevamente una propuesta para adelantar el tema de la piscina, la cual no es acogida, argumentando que las personas encargadas de la presentación no se encuentran disponibles en ese momento. La asamblea manifiesta su intención de continuar con el orden establecido.

Lectura del reglamento de la asamblea. Se da lectura a las normas de participación:

- Solicitud de la palabra a través del presidente
- Identificación del asambleísta
- Intervenciones respetuosas, claras y concisas
- Evitar discusiones y lenguaje ofensivo
- Intervenciones dirigidas a la asamblea y no personales
- Tiempo máximo de intervención de 3 minutos

Aprobación del orden del día y reglamento

Se somete a votación la aprobación del orden del día y reglamento de la asamblea.

Resultado:

- Sí: 75.86%
- No: 7.64%

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

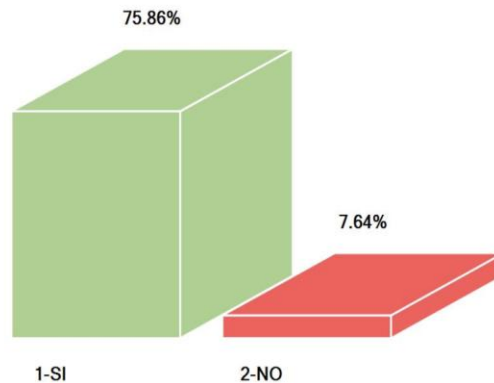
Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 9 de 65

Se aprueba el orden del día y el reglamento.



CR GALLERY LAGARTOS PH 2026/04/11

APRUEBA EL ORDEN DEL DIA Y EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA?



4. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA (Art. 44, Ley 675/2001)

Elección de presidente de la asamblea. Se abre convocatoria para postulación.

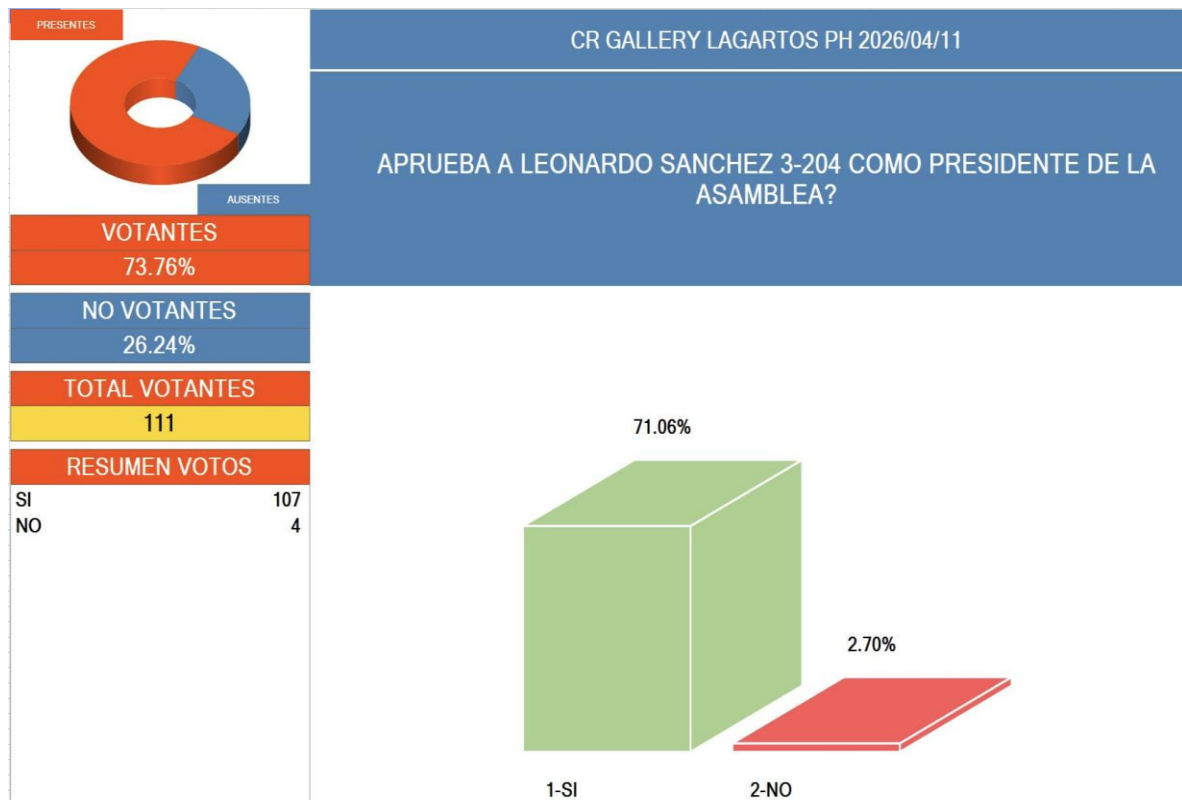
Asambleísta – Leonardo Sánchez, Torre 2 torre 304: Se postula como presidente de la asamblea.

Se procede a votación.

Resultado:

- Sí: 71.06%
- No: 2.70%

Se aprueba su designación como presidente de la asamblea



Elección de secretario de la asamblea. El presidente propone que la administradora asuma el rol de secretaria de la asamblea. Se somete a votación la designación de la administradora Patricia Palacios

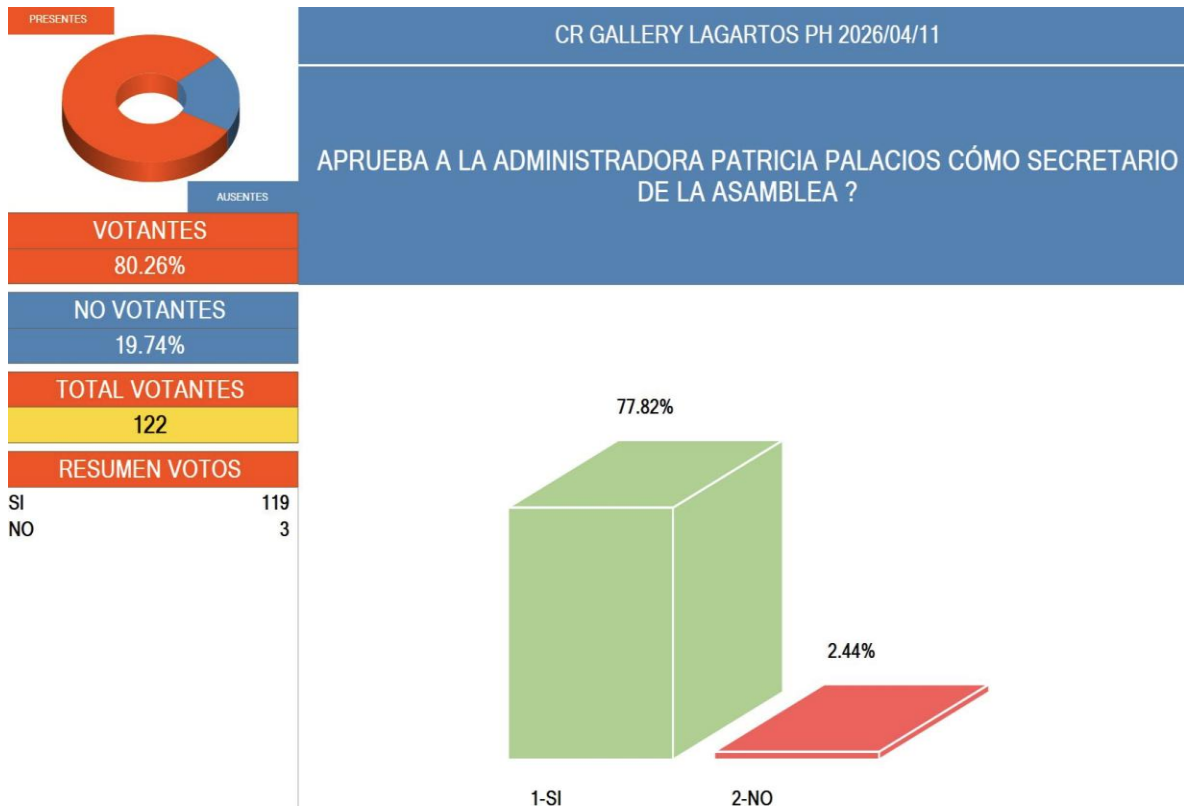
Resultado:

- Sí: 77.82%
- No: 2.44%

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Se aprueba la designación de la señora Patricia Palacios como secretaria de la asamblea.



Se somete a votación la aprobación de la señora Patricia Palacios como secretaria de la asamblea.

Resultado:

- Sí: 77.82%
- No: 2.44%

APROBADO.

CARGO	NOMBRE	RESULTADO VOTACIÓN
Presidente de la Asamblea	Leonardo Sánchez (Torre 2, Apto. 304)	SÍ: 71.06% – NO: 2.70%
Secretaria de la Asamblea	Patricia Palacios (Administradora)	SÍ: 77.82% – NO: 2.44%

5. DESIGNACION DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA.

Se solicita la postulación de tres asambleístas para cumplir esta función, consistente en revisar que la redacción del acta corresponda fielmente a lo ocurrido en la asamblea, con base en grabaciones y soportes.

Asambleísta – Sergio Gallego, Torre 4 Apto 103: Se postula como integrante de la comisión verificadora.

Asambleísta – Gustavo Sarmiento, Torre 3 Apto 803: Se postula como integrante de la comisión verificadora.

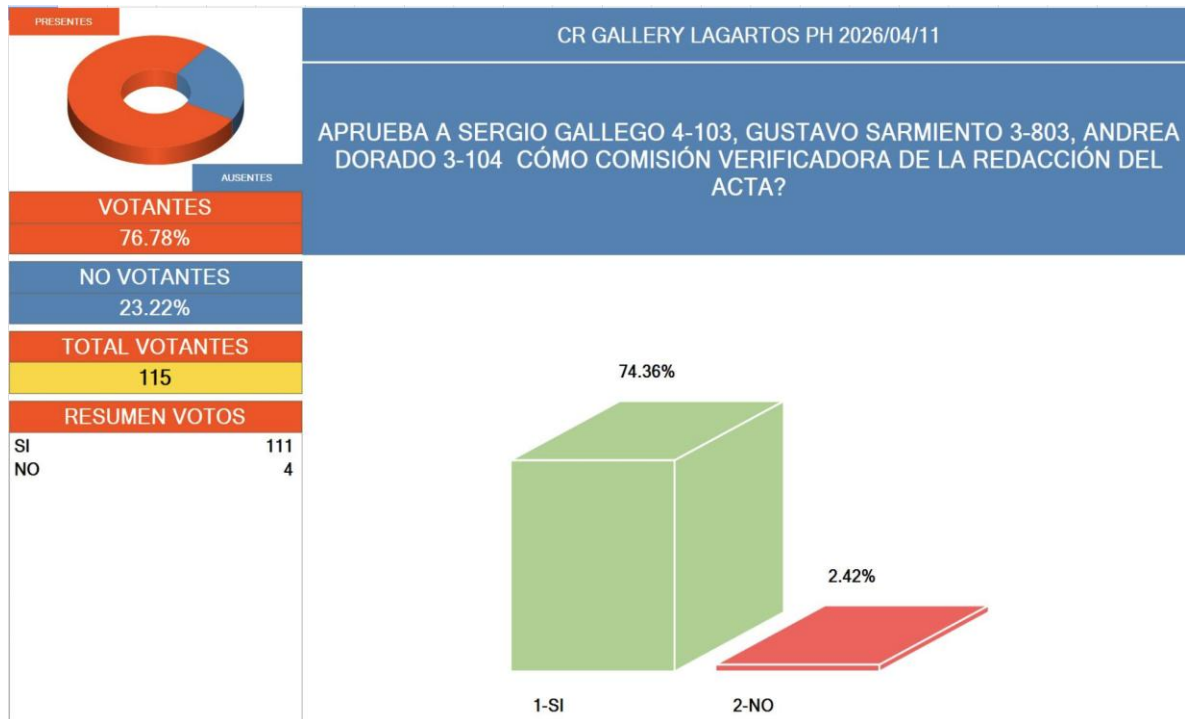
Asambleísta – Andrea Dorado, Torre 3 Apto 104: Se postula como integrante de la comisión verificadora.

Se somete a votación la conformación de la comisión verificadora del acta con los nombres propuestos.

Resultado:

- Sí: 74.36%
- No: 2.42%

Se aprueba la designación de **Sergio Gallego (4-103), Gustavo Sarmiento (3-803) y Andrea Dorado (3-104)**; como comisión verificadora del acta.



Comisión Verificadora del Acta

Elegida con SÍ: 74.36% y NO: 2.42%, quedó conformada por:

- Sergio Gallego 4-103
- Gustavo Sarmiento 3-803
- Andrea Dorado 3-104

6. PRESENTACION PARA APROBACION Y ACTUALIZACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Actualización y modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal

Con quórum de 88.53%, se procedió al desarrollo de este punto. La abogada Grey Bibiana Cuervo del Río; presentó el proceso de actualización del reglamento, el cual fue trabajado desde agosto del año anterior con participación del consejo de administración y propietarios, y cuyo borrador fue

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

enviado para revisión en febrero de 2026. La actualización se origina en el cumplimiento del Decreto 768 de 2025, que articula la Ley 675 de 2001 con el Código Nacional de Policía.

Asambleísta – Gustavo Sarmiento, Torre 3 (intervención inicial): Explica la metodología de trabajo para la revisión del reglamento. Indica que el documento contiene 27 puntos, agrupados por temas, y que cada punto cuenta con propuestas de modificación construidas con base en la normatividad y las observaciones recibidas previamente.

Señala que:

- Por cada punto se presentará una opción principal (opción A).
- En caso de existir propuestas diferentes, se incluirán opciones adicionales (B, C, etc.).
- La intención es votar sobre las opciones propuestas sin convertir la asamblea en un espacio de discusión extensa.

Advierte que discutir cada punto en detalle podría extender la asamblea por varias horas, por lo cual solicita intervenciones concretas y ágiles. Se presenta un video introductorio explicando la razón de la actualización del reglamento.

En el video se expone que:

- Existe un **cumplimiento legal obligatorio** derivado del Decreto 768 de 2025.
- Este decreto articula la Ley 675 de 2001 con el Código Nacional de Policía.
- Define competencias entre la administración y la autoridad policial en temas de convivencia.

Asambleísta – Gustavo Sarmiento (continuación): Aclara la dinámica de presentación:

- Se mostrará el artículo original.
- Luego la propuesta de modificación (opción A).
- Posteriormente otras opciones si existen.
- Se procederá a votación por cada punto.

Aclara que:

- No se está modificando el 100% del reglamento.
- Se están ajustando aspectos específicos que no responden a las necesidades actuales.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 15 de 65

- El reglamento está organizado por capítulos y temas.

Presenta los temas principales:

1. Rentas cortas
2. Consejo de administración
3. Asamblea
4. Comité de convivencia
5. Régimen sancionatorio
6. Habeas data
7. Aplicación del Decreto 768

Sugiere que el punto relacionado con el Decreto 768 se vote en bloque para optimizar el tiempo.

Intervención sobre metodología

Asambleísta – Carlos Lizarazo, representante Apto 704:

Manifiesta que las decisiones deben tomarse en la asamblea y que las opiniones previas no tienen validez jurídica. Propone que se lea cada artículo y se vote directamente, permitiendo a los asambleístas proponer alternativas en el momento.

Se indica desde la mesa que se respetará la participación, pero se mantendrá la metodología planteada para agilizar el proceso.

Objeción al desarrollo del punto

Asambleísta – Sonia Villamil, Torre 1 Apto 305: Se opone al desarrollo del punto en los términos planteados. Argumenta que lo aprobado en el orden del día fue la “actualización” del reglamento y no su modificación, reforma o adición. Expone definiciones de “actualización” en distintos contextos y afirma que lo que se pretende realizar corresponde a una reforma del reglamento, lo cual no fue aprobado. Advierte que, de continuar, se verá obligada a impugnar la asamblea por contrariar el orden del día.

Se solicita respeto en las intervenciones y se hace un llamado a mantener el orden.



NIT. 900.793.142

Asambleísta – (sin identificación completa): Manifiesta que la comunidad desea avanzar en el proceso, argumentando que ya se socializó la información previamente y que se debe proceder a la votación.

Se concluye que la asamblea decide continuar con el desarrollo del punto.

Inicio revisión del Artículo 11 – Destinación

Se presenta el artículo original, indicando que el conjunto es de uso exclusivamente residencial.

Abogada Grey Bibiana Cuervo del Rio: Expone la **Opción A**, la cual establece:

- Prohibición de destinar unidades a hospedaje, alojamiento temporal o arrendamiento por días. Rentas Cortas.
- Inclusión de plataformas como Airbnb, Booking, Vrbo, Expedia.
- Definición de uso turístico.
- Establecimiento de sanciones económicas diarias por incumplimiento.
- Aplicación de debido proceso en la imposición de sanciones.

Indica que esta propuesta fue elaborada con participación de algunos propietarios.

Presenta la **Opción B**, propuesta por la Asambleísta Sonia Villamil (1-305), la cual establece:

- Permitir el arrendamiento de unidades, incluso por periodos cortos.
- Considerar esta actividad como lícita siempre que se mantenga el uso habitacional.
- Señalar que la copropiedad no puede restringir la duración ni modalidad del arrendamiento.

Debate sobre forma de votación

Asambleísta – Carlos Lizarazo: Manifiesta que no debería votarse entre opciones, sino aprobar o rechazar una propuesta concreta.

Se responde que las opciones se presentan para garantizar la participación de distintas posturas.

Asambleísta – (sin identificación completa): Propone que cada opción tenga un número para facilitar la votación

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 17 de 65



NIT. 900.793.142

Asambleísta – (Torre 4 Apto 201): Solicita claridad sobre el mecanismo de votación.

Se indica que:

- Número 4 corresponde a opción A
- Número 5 corresponde a opción B

Asambleísta – (sin identificación completa, abogada): Sugiere realizar dos votaciones:

1. Elegir entre opciones
2. Luego aprobar el texto final

Con el fin de evitar posibles impugnaciones.

Asambleísta – (sin identificación completa): Propone definir primero el mecanismo de votación mediante una votación previa:

- Sí/No sobre una opción
- O selección múltiple entre opciones

Se plantea someter a votación la forma en que se decidirán los artículos:

- Votación binaria (sí/no)
- Votación por opciones múltiples (A, B, C)

Se retoma la discusión sobre el mecanismo de votación para los puntos relacionados con la actualización del reglamento de propiedad horizontal.

Se presenta la pregunta a la asamblea para definir la metodología de votación:

- Opción 1: Votar cada punto como **sí o no** sobre la propuesta principal.
- Opción 2: Votar mediante **selección múltiple** entre opciones (A, B, C, etc.).

Se aclara que:

- Número **1** corresponde a votación tipo sí/no.
- Número **2** corresponde a votación por opciones múltiples.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

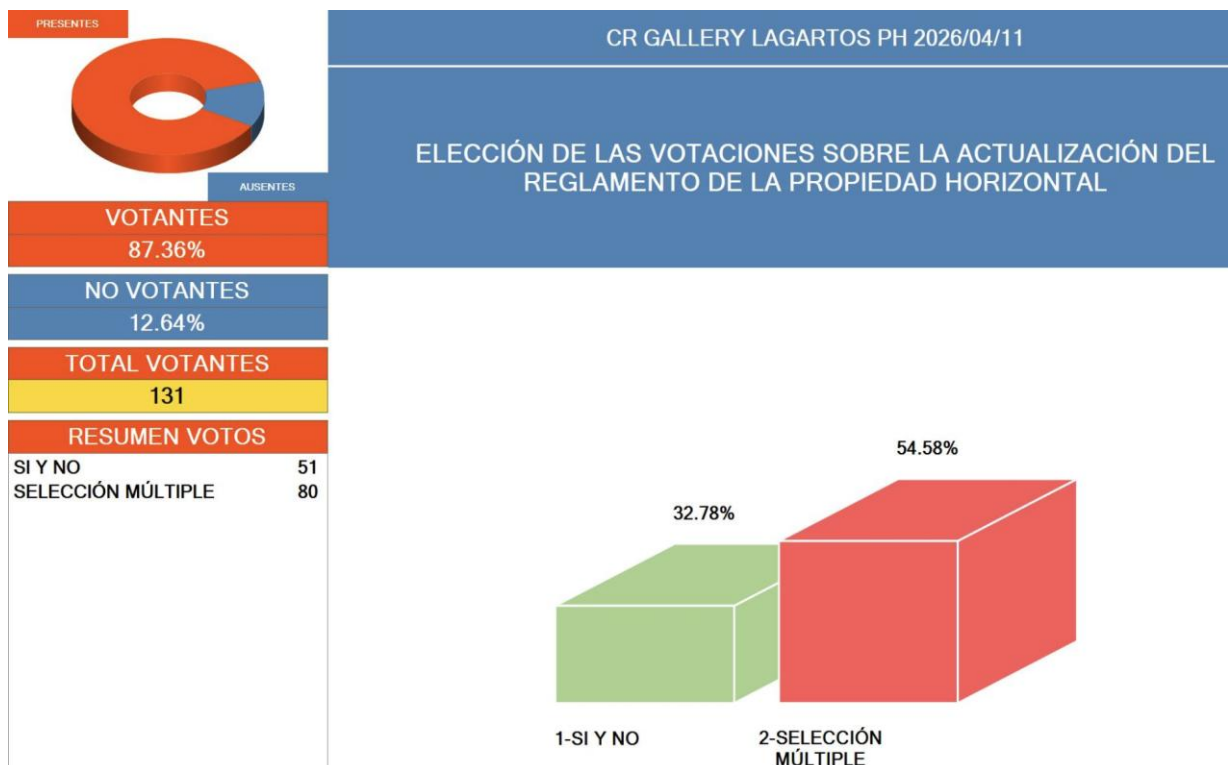
Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 18 de 65

Se verifica el quórum, el cual se encuentra en **89.80%, MAYORIA CALIFICADA**; permitiendo iniciar votación. Se presentan intervenciones adicionales sobre el debido proceso, sugiriendo doble votación para validar decisiones. Sin embargo, la mesa directiva indica la necesidad de avanzar para evitar dilaciones.

Se procede a votación.

Resultado:

- Opción 1 (sí/no): 32.78%
- Opción 2 (selección múltiple): 54.58%



Se determina que la asamblea **aprueba votar mediante selección múltiple** para los artículos del reglamento.

Votación Artículo 11 – Determinación y destinación

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

Opción A

Se adiciona al Parágrafo

ARTÍCULO 11 DETERMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DESTINACIÓN. De conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas, y según los planos de propiedad horizontal, la destinación exclusiva de las unidades inmuebles privados que conforman el Conjunto Residencial Gallery Lagartos Etapa – Propiedad Horizontal es la siguiente: a) Las unidades privadas están destinadas para el uso de vivienda urbana, conforme a las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. b) Las unidades denominadas como garajes y depósitos son bienes privados destinados al estacionamiento de vehículos livianos y al almacenamiento, respectivamente. De conformidad con la Ley 820 de 2003, se permite el arrendamiento de las unidades privadas para vivienda urbana, sin que la Asamblea General de Copropietarios ni el Consejo de Administración puedan establecer restricciones adicionales sobre la duración del contrato de arrendamiento, el carácter lucrativo del mismo o la modalidad de ocupación, siempre que el inmueble conserve su uso habitacional. El arrendamiento de una unidad privada, aun cuando se realice por períodos cortos o a través de plataformas digitales, constituye una actividad económica lícita que no altera por sí misma la destinación residencial del inmueble y, en consecuencia, no podrá ser objeto de prohibición o sanción por parte de la copropiedad.

Opción B

ARTÍCULO 11 DETERMINACIÓN Y DETERMINACIÓN DESTINACIÓN. De conformidad con las normas urbanísticas y arquitectónicas, y según los planos de propiedad horizontal, la destinación exclusiva de las unidades inmuebles privados que conforman el Conjunto Residencial Gallery Lagartos Etapa – Propiedad Horizontal es la siguiente: a) Las unidades privadas están destinadas para el uso de vivienda urbana, conforme a las normas vigentes del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. b) Las unidades denominadas como garajes y depósitos son bienes privados destinados al estacionamiento de vehículos livianos y al almacenamiento, respectivamente. De conformidad con la Ley 820 de 2003, se permite el arrendamiento de las unidades privadas para vivienda urbana, sin que la Asamblea General de Copropietarios ni el Consejo de Administración puedan establecer restricciones adicionales sobre la duración del contrato de arrendamiento, el carácter lucrativo del mismo o la modalidad de ocupación, siempre que el inmueble conserve su uso habitacional. El arrendamiento de una unidad privada, aun cuando se realice por períodos cortos o a través de plataformas digitales, constituye una actividad económica lícita que no altera por sí misma la destinación residencial del inmueble y, en consecuencia, podrá ser objeto de prohibición o sanción por parte de la copropiedad.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagentosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 20 de 65



NIT. 900.793.142

Se retoma el punto con las opciones previamente expuestas:

- **Opción A:** Prohibición de rentas cortas y uso turístico.
- **Opción B:** Permitir arrendamientos incluso por periodos cortos.

Se define el mecanismo de votación:

- Número 1: Opción A
- Número 2: Opción B

Se abre votación.

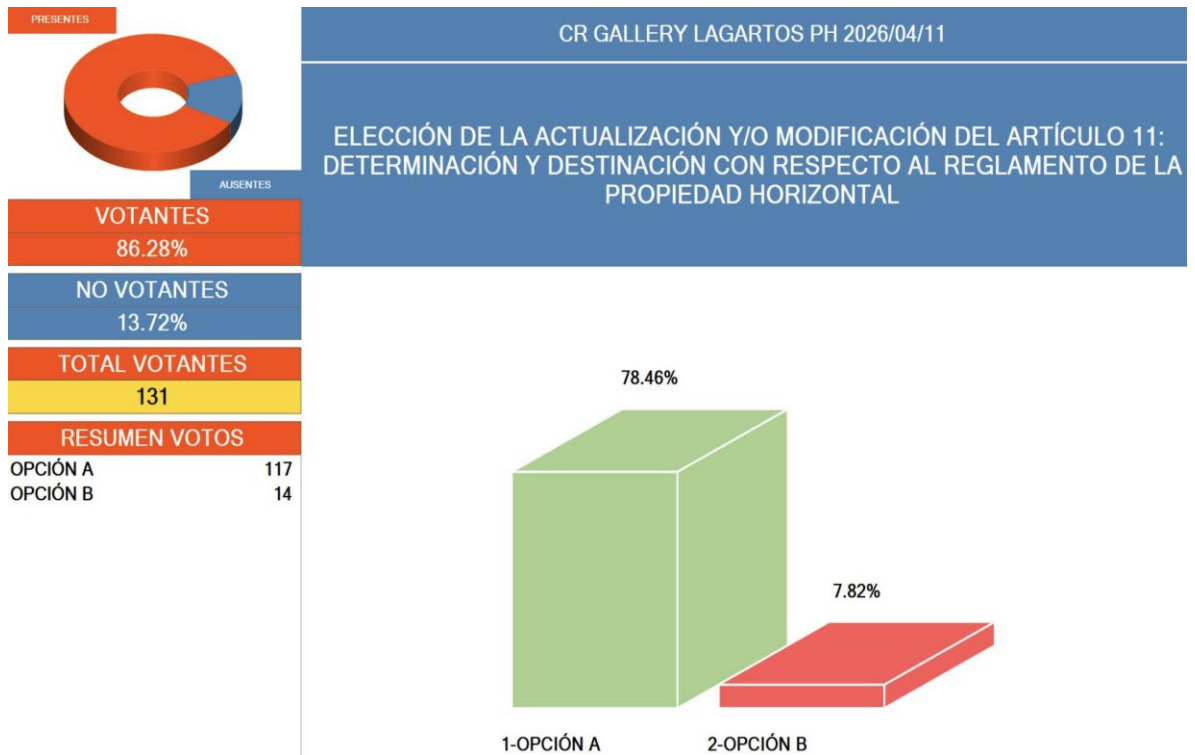
Resultado:

- Opción A: 78.46%
- Opción B: 7.82%

Se aprueba la **Opción A**, quedando establecido que el conjunto mantiene uso exclusivamente residencial y se prohíben las rentas cortas.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.
gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 21 de 65



Se realiza verificación de participación, identificando algunos apartamentos que no registraron voto. Se recuerda a los asistentes que deben confirmar el mensaje "OK" en sus controles para validar su participación.

Se deja constancia de que lo aprobado corresponde a la prohibición de rentas cortas dentro del reglamento.

Votación Artículo 4 – Constitución de la persona jurídica

Se presenta el artículo original y las opciones:

ORIGINAL - ARTÍCULO 4º.- CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURIDICA. De conformidad con lo establecido en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), una vez constituida legalmente la propiedad horizontal se origina la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I**, conformada por todos los propietarios de las unidades inmuebles privadas de dominio particular con el objetivo siguiente: **PÁRAGRAFO.-** La

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

administración, dirección y control de la persona jurídica que se crea estará a cargo de la Asamblea de propietarios, del Administrador y el Revisor Fiscal.

Opción A. se adiciona al parágrafo.

ARTÍCULO 4. CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. El consejo de administración, elegido en la asamblea ordinaria por un número plural de propietarios, y es el órgano de gestión que se instituye en Gallery Lagartos Apartamentos P.H., con la finalidad de ser veedores de decisiones de la administración en forma democrática sobre los asuntos relacionados con la propiedad y el bienestar de los residentes, el artículo 53 de la ley 675 de 2001, establece este órgano de la administración, y es la Asamblea General de Propietarios quien elige y remueve a los miembros de este Consejo, de acuerdo con la Ley 675 de 2001.

Opción B parágrafo único

ARTÍCULO 4º.- CONSTITUCIÓN DE LA PERSONA JURIDICA. El consejo de administración, elegido en la asamblea ordinaria por mayoría simple, y es el órgano de gestión que se instituye en Gallery Lagartos Apartamentos P.H. El Consejo de Administración no ejercerá funciones de veeduría, no podrá asesorar o supervisar las decisiones de la administración.

- **Opción A:** Mantiene al Consejo de Administración como órgano de gestión con funciones de apoyo a la administración.
- **Opción B:** Limita funciones del Consejo, impidiendo asesoría, supervisión o veeduría.

Se verifica quórum de **91.40%**.

Se abre votación:

- Número 1: Opción A
- Número 2: Opción B

Resultado:

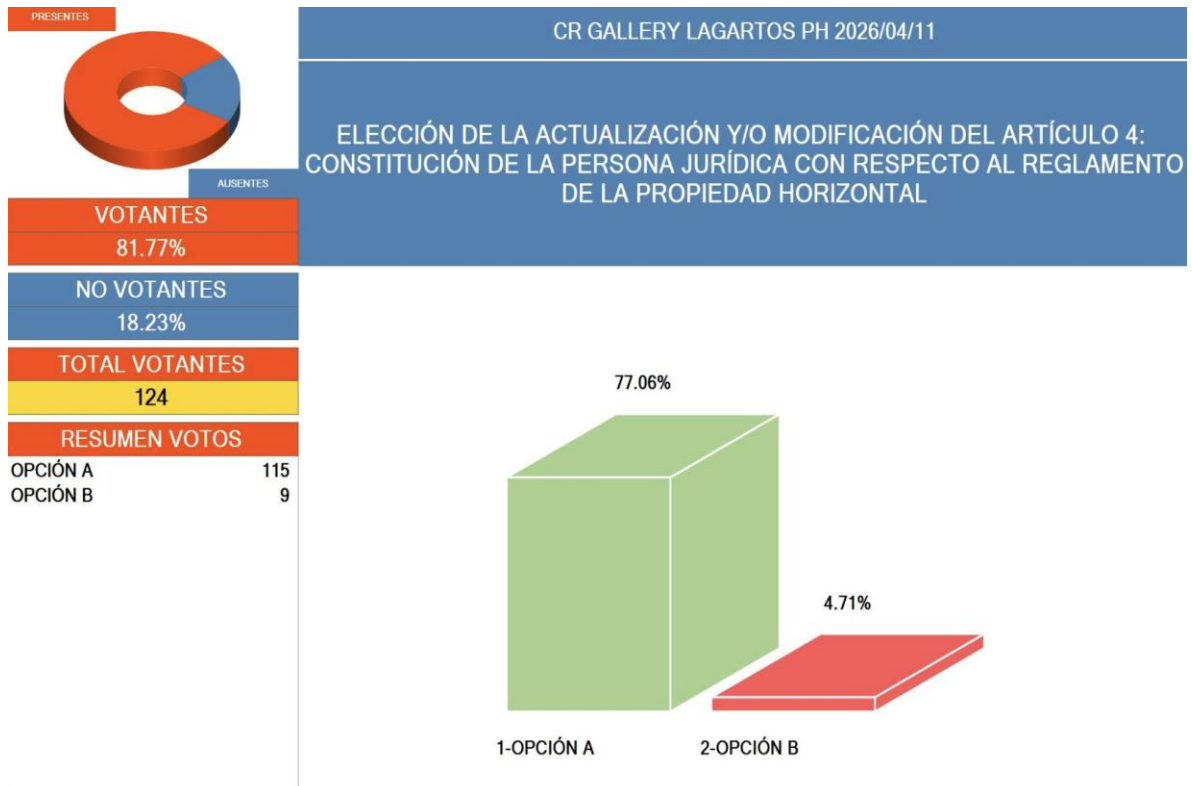
- Opción A: 77.06%
- Opción B: 4.71%

Se aprueba la **Opción A.**

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 23 de 65



Aclaración posterior. Un asambleísta solicita aclaración sobre las facultades del consejo de administración frente a auditoría y supervisión.

Se responde que:

- La asamblea es el máximo órgano de la copropiedad.
- Existe revisor fiscal encargado de control.
- Los copropietarios pueden solicitar información y revisar documentos dentro del conjunto, respetando normas de protección de datos establecido en el Habeas Data del conjunto.

Votación Artículo 19 – Uso y goce de bienes comunes

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 24 de 65



NIT. 900.793.142

Se presenta la propuesta de modificación del artículo 19 (Opción A), relacionada con la concesión de espacios comunes como salones sociales y minimarket. Durante la discusión se presenta la siguiente intervención:

Asambleísta – Leonardo Solano, Torre 2 Apto 603: Solicita eliminar la referencia a parqueaderos de visitantes dentro del artículo, argumentando que podría permitir su concesión o arrendamiento. Se genera debate al respecto.

Asambleísta – (sin identificación completa): Indica que permitir esa redacción podría abrir la posibilidad de concesionar parqueaderos por periodos prolongados.

Asambleísta – Torre 1 Apto 403: Manifiesta preocupación por abrir espacio a modificaciones durante la asamblea, señalando que esto podría extender indefinidamente el proceso.

Asambleísta – Antonio, Torre 3 Apto 301: Señala que si una redacción puede afectar a la copropiedad, es válido realizar ajustes puntuales. Se decide aceptar la modificación propuesta.

Se elimina la referencia a **parqueaderos de visitantes** dentro de la Opción A.

Lectura final de la Opción A (modificada)

Se da lectura completa al artículo con la modificación, quedando:

ORIGINAL - ARTÍCULO 19.- DE USO Y GOCE GENERAL Y DE USO EXCLUSIVO DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DE USO EXCLUSIVO. Son bienes comunes no esenciales de uso y goce general, los no considerados ni enumerados como esenciales en el presente reglamento y son los siguientes: la oficina de administración tiene dos (2) baños adicionales, tres (3) baños auxiliares y un baño para discapacitados; Son bienes comunes no esenciales de uso exclusivo, los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de todos los bienes de dominio de los propietarios de las unidades privadas que se indiquen en los planos de propiedad horizontal y en general, aquellos cuyo uso, de ser comunal, limitaría el libre goce y particular que están gravados con servidumbre de uso exclusivo a favor de los **PARÁGRAFO 1°.-** La cubierta del Edificio se constituye en un área de acceso restringido; por lo tanto ninguna persona, con excepción del personal de Administración, podrá acceder a la misma sin autorización previa y escrita del Administrador, únicamente está permitido el acceso al área de cubierta común. **PARAGRAFO 2°.-** En ningún caso podrá ser objeto de uso exclusivo los accesos, zonas comunales, y en general, todas las áreas complementarias comunes que por su naturaleza o

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 25 de 65



NIT. 900.793.142

destino son de uso y goce general de todos los propietarios de unidades inmuebles privados del Conjunto

Opción A. se adicionan parágrafos.

ARTÍCULO 19. DE USO Y GOCE GENERAL DE USO EXCLUSIVO BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DE USO EXCLUSIVO. Parágrafo 3. La asamblea general o el consejo de administración podrán autorizar y recomendar la concesión los espacios de bienes comunes de Gallery Lagartos Apartamentos P.H. como salones sociales, salón minimarket, por lo que el consejo podrá fijar dentro del presupuesto el valor de la renta anual sobre la explotación económica de estos espacios, incluyendo los servicios públicos que se pueden generar por este uso, al igual que fijarán y pactaran las condiciones contractuales sobre las cuales se otorgará la concesión. La suscripción, ejecución y representación contractual de las concesiones corresponderá exclusivamente al Administrador del conjunto, en su calidad de representante legal, quien actuará conforme a las autorizaciones otorgadas. Lo anterior aplicará siempre que se trate de concesiones cuya duración no supere un (1) año. Las concesiones cuyo plazo sea superior a un (1) año deberán ser previamente aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios. **Parágrafo 4.** En caso de que el CONCESIONARIO incumpla con alguna de las normas establecidas en este reglamento de propiedad horizontal o en la ley 675 de 2001, frente al uso del espacio dado en concesión, el Consejo de Administración estará facultado para recomendar la terminación de la concesión y solicitar al Administrador la adopción de las medidas contractuales correspondientes, así como imponer las sanciones por violación a las normas de convivencia de la copropiedad, siempre respetando el debido proceso y el derecho de defensa y contradicción.

Opción B. se adicionan parágrafos.

ARTÍCULO 19. DE USO Y GOCE GENERAL DE USO EXCLUSIVO BIENES COMUNES NO ESENCIALES Y DE USO EXCLUSIVO. Parágrafo 3. La concesión, uso exclusivo, explotación económica o cualquier aprovechamiento oneroso de bienes comunes, incluidos los no esenciales, deberá ser aprobada exclusivamente por la Asamblea General de Copropietarios, con la mayoría exigida por la Ley 675 de 2001. **Parágrafo 4.** El Consejo de Administración no podrá adjudicar concesiones, fijar valores, ni pactar condiciones contractuales relacionadas con el uso o explotación de bienes comunes.

- Autorización para concesión de espacios comunes como salones sociales y minimarket.
- Facultad del consejo para fijar condiciones dentro del presupuesto.
- Representación contractual a cargo del administrador.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 26 de 65



NIT. 900.793.142

- Concesiones hasta un año aprobadas por consejo; superiores requieren aprobación de asamblea.
- Posibilidad de terminación por incumplimiento.
- Aplicación de sanciones respetando debido proceso.

Se deja listo el punto para votación.

Interviniente. Sí, mira, tengo una pequeña inquietud y es eh estos estas concesiones o arrendamientos, etcétera, son solamente para propietario o también es para particulares. Aquí no dice nada al respecto. Muchos tendrían que colocarse que solamente las concesiones son para los propietarios.

Presidente Asamblea (2-304): No, señor.

Otro interviniente: No, no está permitido. Y tampoco estamos dando el permiso, no está permitido.

Presidente Asamblea (2-304): Bueno, vamos a hacer la votación eh nuevamente tenemos una asistencia del 91.40% vamos a la pregunta elección de la actualización y modificación del artículo 19 de uso y goce general de uso exclusivo de los bienes comunes no esenciales y de usos con respecto al reglamento de la propiedad horizontal. Iniciamos votación en este momento.

Interviniente (voz aparte): El pueblo ya lo modificó.

Apoyo técnico: Para hacer una aclaración, recuerden todos que en su pantalla debe parecer el okay. Solamente ponga el numerito, si llega a aparecer dos números, lo borra, pone nuevamente el número, le da okay hasta que nuevamente en la pantalla le aparezca okay. De pronto en algunas ocasiones tenga que hacerle un poquito duro o intentarlo varias veces darle el okay.

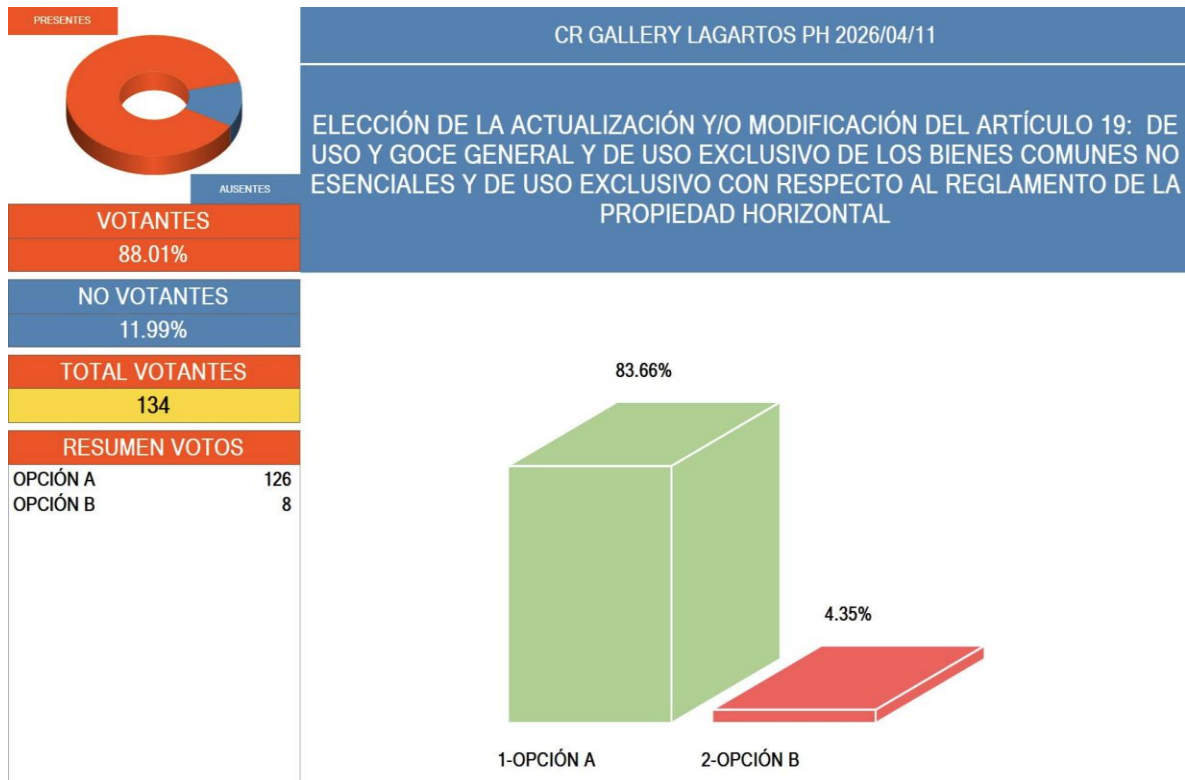
Presidente Asamblea (2-304): Quien tenga problemas nuevamente, porfa favor, levante la mano en el momento adecuado. Listo, cerramos votación en estos momentos, señora Luz Marina.

Luz Marina Reina – Revisora Fiscal (lectura resultados): Actualización y o modificación del artículo 19 de uso y goce general y de uso exclusivo de los bienes comunes no esenciales y de uso exclusivo con respecto al reglamento de propiedad horizontal. Opción A el 83.66%, opción B, el 4.35%, total de votantes 88.01%.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 27 de 65



Presidente Asamblea (2-304): Listo, entonces continuamos con el siguiente punto.

ORIGINAL - ARTÍCULO 56.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio.

Opción A. Se modifica el artículo.

La Asamblea de Copropietarios es la máxima autoridad administrativa y se compone de los copropietarios o de sus representantes, reunidos con el quórum y las demás condiciones exigidas por la Ley de Propiedad Horizontal y este Reglamento de propiedad horizontal. El orden jerárquico de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica del conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. le corresponde a la asamblea general de copropietarios, al consejo de administración y a la administración. **Parágrafo 1.** La representación legal del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación legal así como el recaudo de cuotas ordinarias y extraordinarias, será nombrado por el consejo de

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 28 de 65



NIT. 900.793.142

administración mediante acta suscrita por el presidente del consejo, por períodos de un año prorrogables.

Opción B. Se modifica el artículo.

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración no podrá asesorar, supervisar ni intervenir en la gestión administrativa del Conjunto.

Presidente Asamblea (2-304): En la opción B, el artículo 56, el apartamento 1301 solicita que el artículo se deje de la misma manera y es el consejo de administración no podrá asesorar ni supervisar ni intervenir en la gestión administrativa del conjunto. Voy a hacer una claridad. Torre 1305, ¿listo? Eh, perdón, no, tranquila, tranquila. No pasa nada. Estamos ya yendo. Eh, ¿alguna intervención o arrancamos votación?

Presidente Asamblea (2-304): Listo, entonces vamos a arrancar votación eh para el cambio de este ítem.

Presidente Asamblea (2-304): Un segundito. En este momento tenemos un quorum del 91.40%, entonces seguimos bien. Listo. Entonces vamos con la pregunta es elección, la actualización y o modificación del artículo 56. Órganos de dirección y administración con respecto al reglamento de la Comisión. En la siguiente también se llama artículo 56, órganos de dirección y administración. ¿Cómo las diferenciamos?

Apoyo: Parágrafo dos, parágrafo dos.

Presidente Asamblea (2-304) : Entonces hay que dejar el otro parágrafo uno, doña Miriam.

Respuesta:

Sí, sí.

Presidente Asamblea (2-304): Listo, no, tranquila, tranquila, tranquila, no, estamos bien. Entonces vamos a la votación, porfa. Sí, sí. Listo, ya voy a leerlo nuevamente la pregunta para iniciar la votación. Elección, la actualización y o modificación del artículo 56, parágrafo 1, órganos de dirección y administración con respecto al reglamento de la propiedad horizontal, entonces, opción por uno por la opción A, dos por la opción B.

Presidente Asamblea (2-304): Ya podemos iniciar votación.

Interviniente (voz aparte): presentar una opción adicional.

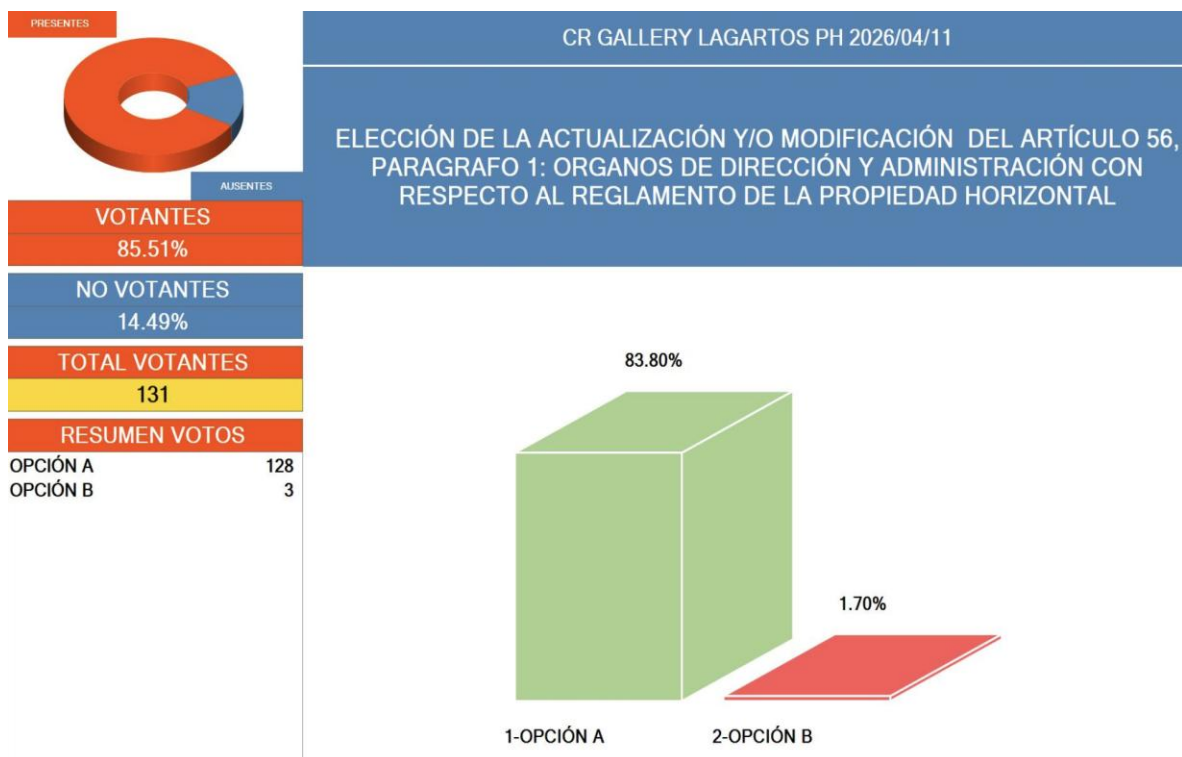
Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 29 de 65

Presidente Asamblea (2-304): Bueno, cerramos votación, señora Revisora Fiscal Luz Marina.

Luz Marina Reina – Revisora Fiscal: Elección de la actualización y o modificación del artículo 56 párrafo 1 órganos de dirección y administración con respecto al reglamento de la propiedad horizontal. Por la opción A, el 83.80%, por la opción B, el 1.70%, total votación 85.51%.



Presidente Asamblea (2-304): Listo, entonces este punto queda ya aprobado, vamos por la siguiente, que es el artículo 56 y este es de la opción del párrafo dos.

Debate posterior, Gracias, nuevamente 2-304 Leonardo Sánchez, para que tengamos en cuenta este punto que acaba de votar, que salió con la opción A. Eh, mi interpretación y pues le pedí ayuda aquí a las personas jurídicas. Le acabamos de dar la libertad para contratar libremente al administrador a hacer contratos sin ser validado por el consejo.

Moderador (interrumpe): No, consejo no, no, no. Eso es lo Perdón, que entiendo Perdón.



NIT. 900.793.142

Responde un integrante del consejo actual; Leonardo: Mira, con el resultado de la votación, estamos autorizando al administrador para celebrar contratos superiores a dos salarios mínimos. Sin embargo; todos los contratos de mayor cuantía, deben ser sujetos de revisión, análisis ya probación por parte del consejo de administración. En el consejo se escoge un presidente, un vicepresidente, un tesorero, hay un revisor fiscal quienes en conjunto con los demás consejeros; le permiten al administrador poder firmar los contratos.

Integrante del consejo actual; continúa: Y hay unas reglas de juego donde al administrador se le da cierto tope y al consejo otro tope. Y lo que aprueba la asamblea es lo único que se puede ejecutar.

Leonardo Sánchez (2-304): Bueno, gracias por la aclaración.

ORIGINAL - ARTÍCULO 56°.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio.

Opción A. Se adicionan parágrafos

Parágrafo 2. Consejo de administración para conjuntos de uso residencial. **a.** El número de integrantes lo define la asamblea general de copropietarios o el reglamento de propiedad horizontal. **b.** El consejo de administración estará conformado por un número impar de copropietarios los cuales serán 5 principales y 5 suplentes, elegidos por la asamblea general, por el término de 1 año, mediante votación, pero este término puede ser prorrogable por un año más por decisión de la asamblea. **c.** Los miembros suplentes del Consejo de Administración sólo podrán asistir y participar en las reuniones del Consejo en caso de ausencia del respectivo principal. En ningún caso podrán estar presentes ni intervenir cuando su principal esté asistiendo a la reunión. **d.** Cada torre debe estar representada por un propietario como mínimo. **e.** Sera definido por el nuevo consejo de administración quienes serán los miembros principales y los suplentes en votación por mayoría, cada consejero principal deberá tener un suplente en caso de retiro del primero. **f.** Las decisiones se toman por mayoría simple de votos de los miembros presentes, el quórum de las reuniones debe estar compuesto por el 50% más uno de los consejeros principales, para aprobar presupuesto o gastos menores, según las facultades otorgadas por este reglamento y/o la asamblea. **g.** Deben reunirse de manera ordinaria por lo menos 1 vez al mes, y extraordinaria cuando sea necesario. **h.** Se deben levantar actas de cada reunión.

Nuevo texto propuesto.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagentosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 31 de 65



NIT. 900.793.142

2.1. Condiciones para pertenecer al consejo de administración: 1. Ser propietario de mínimo 1 inmueble del conjunto. 2. No estar en mora durante la elección como consejero, y tampoco durante la vigencia del periodo como miembro del consejo, por concepto de cuotas ordinarias extraordinarias y/o sanciones. 3. En caso de presentarse un conflicto de intereses sobre temas administrativos de la copropiedad el consejero deberá apartarse de la situación hasta tanto no sea debatido y solucionado. 4. No haber sido sancionado por conductas graves de convivencia que involucren faltas de respeto, agresiones, amenazas o comportamientos contrarios a la armonía y convivencia de la copropiedad, dentro de los doce (12) meses anteriores a la elección como miembro del Consejo de Administración. Parágrafo. La pérdida sobreviniente de cualquiera de los requisitos aquí establecidos durante el ejercicio del cargo implicará la remoción automática del miembro del Consejo de Administración, debiendo dejar constancia de ello en el acta correspondiente. El Consejo de Administración podrá designar el reemplazo entre los miembros suplentes elegidos por la Asamblea General, mediante votación interna de los consejeros habilitados y con mayoría, dejando constancia en el acta correspondiente.

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. 2.2 funciones del consejo de administración. 1. Nombrar al administrador o a su suplente, por periodos de 1 año. 2. Autorizar al Administrador para celebrar contratos superiores a dos (2) SMMLV, dentro de los rubros y límites del presupuesto aprobado por la Asamblea General. 3. Asesorar la gestión del administrador. 4. Llevar propuestas a la Asamblea acerca de reglamentos de usos de bienes comunes 5. Asesorar al administrador para todos los actos de carácter extraordinario que se presenten. 6. Asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la persona jurídica, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando juzgue conveniente, y dar cuenta de ello a la asamblea general de propietarios. 7. Presentar a la asamblea de propietarios informe de su gestión anual y el concepto acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que debe presentar el administrador a consideración de la asamblea. 8. Imponer sanciones a los propietarios y demás ocupantes del conjunto por las infracciones cometidas al reglamento de propiedad horizontal y manual de convivencia. 9. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble. 10. Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos, decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de propiedad horizontal y en el presente Reglamento con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.

Opción B.

ARTÍCULO 56. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la Asamblea general de propietarios y al Administrador del Edificio. La designación, remoción y fijación de la remuneración del Administrador corresponderán exclusivamente a la Asamblea General de Copropietarios y no al consejo de administración.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 32 de 65



NIT. 900.793.142

Artículo 56, parágrafo 2. El consejo de administración para conjuntos de uso residencial:

- A. El número de integrantes lo define la Asamblea General de Propietarios
- B. El consejo está conformado por un número impar de propietarios; cinco principales y cinco suplentes
- C. Los suplentes solo podrán asistir en ausencia del principal
- D. Cada torre debe estar representada
- E. Será definido por el nuevo consejo
- F. Decisiones por mayoría simple
- G. Quórum 50% +1 reuniones mensuales
- H. Se deben levantar actas

Artículo 2.1 condiciones para pertenecer al consejo:

- 1. Ser propietario
- 2. No estar en mora
- 3. Conflicto de intereses
- 4. No sanciones graves

Parágrafo: pérdida de requisitos implica remoción automática

Presidente Asamblea (2-304): El miércoles pasado, el propietario del 1501 solicitó que por cada 50 unidades haya por lo menos un representante. Se le aclaró que mínimo tres era muy poquito dada la robustez administrativa. Entonces, para resumir, la opción A sería con cinco consejeros y la opción B lo mismo, pero con tres consejeros.

Presidente Asamblea (2-304). Listo, cerramos votación. Entonces, señora Luz Marina – Revisora Fiscal:

Elección de la actualización y/o modificación del **artículo 60 (reuniones ordinarias)** con respecto al reglamento de propiedad horizontal:

ORIGINAL- ARTÍCULO 60°.- REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente una (1) vez al año a más tardar el último día hábil del correspondiente ejercicio, en la fecha y lugar que señale el Administrador.- Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 33 de 65

elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso.

Opción A. se adicionan parágrafos.

Artículo 60. Reuniones ordinarias. Parágrafo 1. Derecho de representación. Cada propietario tiene derecho a asistir personalmente o a delegar a otra persona mediante un poder escrito.

Parágrafo 2. Todo propietario que asista a las reuniones de asamblea, podrá apoderar máximo dos unidades privadas, además de la suya, mediante poder otorgado por el propietario, el cual deberá ser allegado a la administración con una antelación de máximo 3 días calendario a la fecha de la realización de la reunión o posterior con autorización de la revisoría fiscal.

Opción B. mantener el mismo.

ARTÍCULO 60°.- REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea de propietarios se reunirá ordinariamente una (1) vez al año a más tardar el último día hábil del correspondiente ejercicio, en la fecha y lugar que señale el Administrador.- Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso.

- Opción A: 77.40%
- Opción B: 11.53%
- Total, votantes: 88.93%

Bueno, entonces se aprueba el artículo 60 como tal y vamos a la siguiente.

Artículo 71 – Funciones de la asamblea. Nuevamente le recuerdo que está tomado en la literalidad de su reglamento de propiedad horizontal. Se retiran los literales del artículo 71 porque hacen referencia a funciones del consejo de administración o están mezcladas con las funciones de la asamblea. Por tanto, se retiran los literales, J, K, L, M, N, Ñ, Q. Estas funciones corresponden al Consejo de Administración y no a la Asamblea, por lo cual se modifican así:

- **Literal A:** Elegir anualmente al Consejo de Administración y suplentes, supervisar funciones y removerlos libremente.
- **Literal W:** Delegar funciones al Consejo de Administración.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 34 de 65



NIT. 900.793.142

- **Literal J:** Nombrar y remover comité de convivencia.
- **Literal K:** Aprobar reformas del reglamento.
- **Literal L:** Demás funciones según la Ley 675 de 2001.

Opción A. Se retiran literales

ARTÍCULO 71 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. Los literales que hacen parte de este artículo se retiran porque, hacen referencia a las funciones del consejo de administración o están mezcladas con funciones de la asamblea Literales i, j, k, l, m, n, ñ, q. Estas funciones de este artículo corresponden al consejo de administración y no a la asamblea, las de asamblea se modifican para que queden solo de asamblea.

- i) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de los bienes y servicios de uso común y ejercitar eficaz y ampliamente el control de su gestión.
- j) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el Administrador deba rendirle.
- k) Vigilar la administración y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.
- l) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente esas reparaciones.
- m) Autorizar la celebración de Contratos por parte del Administrador que tengan un valor superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales y exigirle información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones.
- n) Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los propietarios, o entre éstos y el Administrador.
- ñ) Reglamentar la forma de efectuar los gastos que pueda realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea.
- p) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera y velar por que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes.
- q) Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos, decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de propiedad horizontal y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
- w) Delegar las funciones que a bien tenga en el Administrador

Opción B. Se mantengan los mismos literales.

ARTÍCULO 71°.- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 35 de 65

- a) Elegir anualmente al Administrador y a su suplente y fijarle su asignación, supervisar sus funciones y removerlo libremente.
- i) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de los bienes y servicios de uso común y ejercitar eficaz y ampliamente el control de su gestión.
- j) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el Administrador deba rendirle.
- k) Vigilar la administración y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.
- l) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente esas reparaciones.
- m) Autorizar la celebración de Contratos por parte del Administrador que tengan un valor superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales y exigirle información sobre los actos y contratos celebrados en el ejercicio de sus funciones.
- n) Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los propietarios, o entre éstos y el Administrador.
- ñ) Reglamentar la forma de efectuar los gastos que pueda realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa de la Asamblea.
- p) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera y velar por que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes.
- q) Previa la rendición verbal o escrita de los respectivos descargos, decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley de propiedad horizontal y en el presente Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
- w) Delegar las funciones que a bien tenga en el Administrador

Asambleísta: Esto significa que actualmente la asamblea tiene todas las funciones; entonces, cualquier decisión —desde una reparación hasta una sanción— implicaría citar asamblea constantemente.

Integrante consejo actual. Se propone que los cargos sean de un año prorrogable solo una vez. Se adiciona: “prorrogable por una sola vez”.

Presidente Asamblea (2-304). Vamos a votar el artículo 71.

(Resultados)

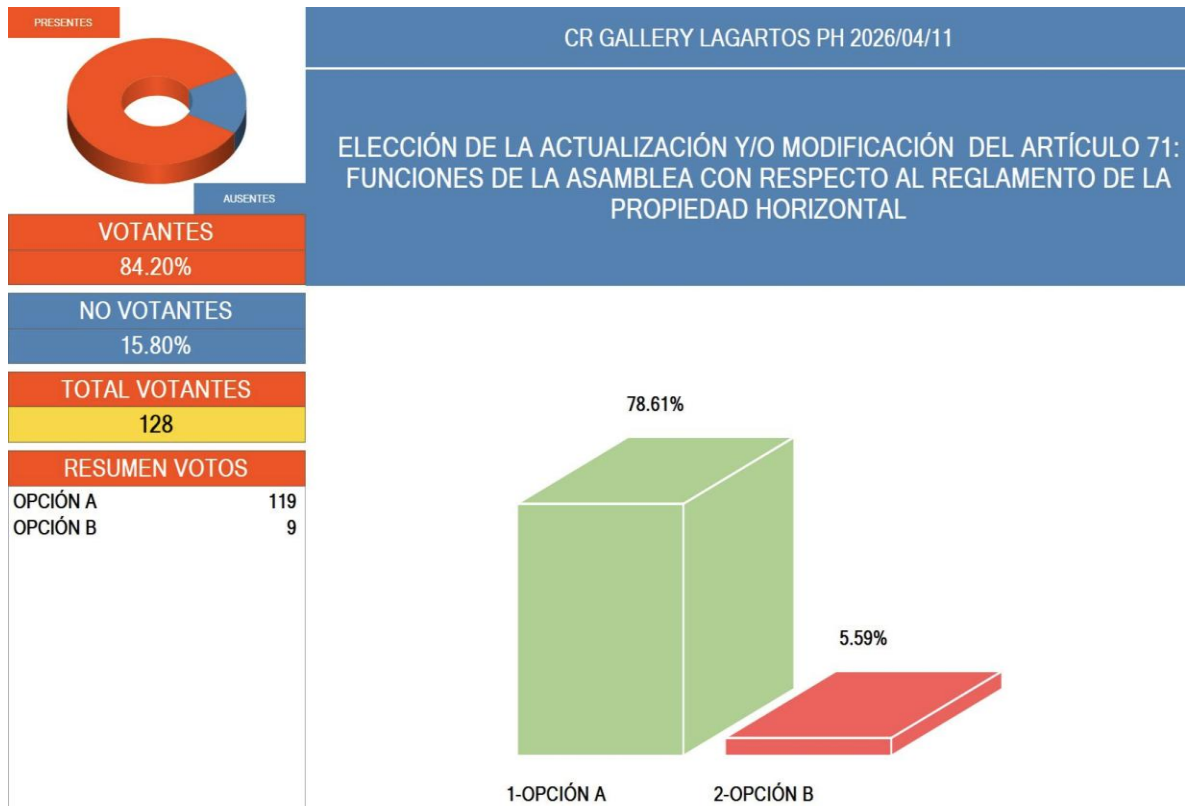
- Opción A: 78.61%
- Opción B: 5.59%
- Total votantes: 84.20%

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 36 de 65

Se aprueba el artículo 71.



ARTÍCULO 72. Se cambia el título de “Funcionamiento de la asamblea” a “Desarrollo de la asamblea”. El contenido queda igual.

Opción A. se cambia el título del artículo. Única opción

ARTÍCULO 72. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. En el artículo 72 se cambia el título del nombre a DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

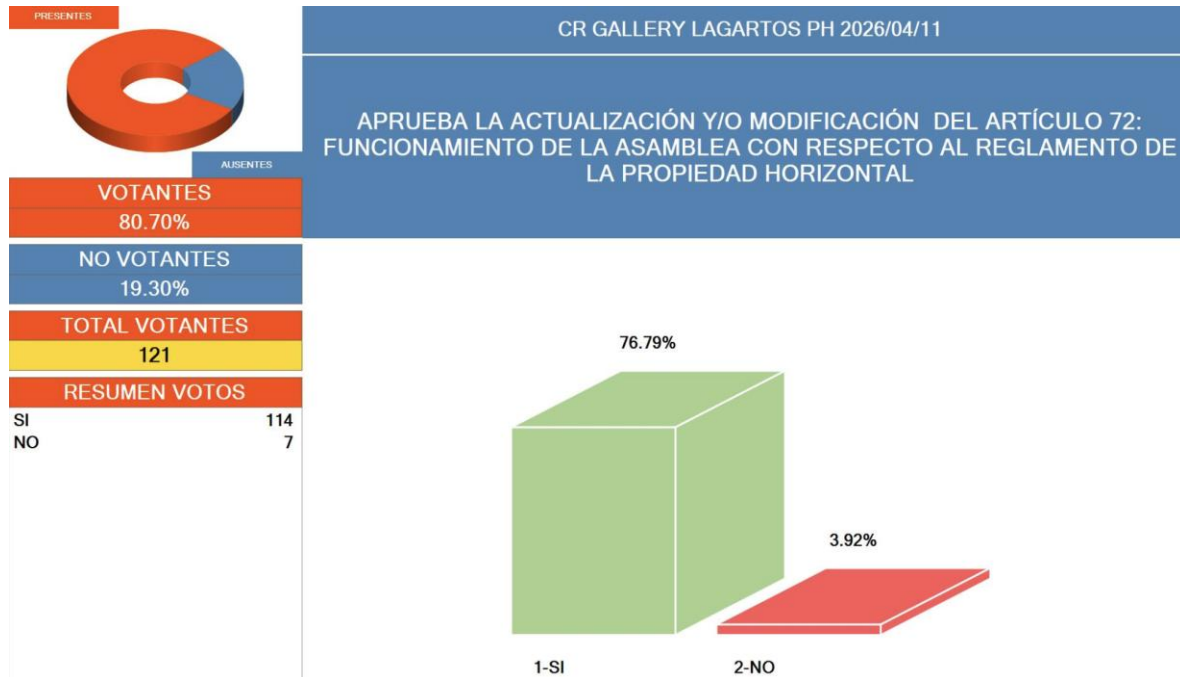
(Resultados)

- Sí: 76.79%
- No: 3.92%

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 37 de 65



Se aprueba el artículo 72.

ARTÍCULO 73 – ACTAS. Se propone que el acta de asamblea se publique en máximo 10 días.
Abogada. La ley 675 en el artículo 47 establece 20 días hábiles. No se puede cambiar.

ARTÍCULO 73 - ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA. De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en un acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea.- Las actas deberán contener especialmente: **PARÁGRAFO.-** En los eventos en que la Asamblea decida nombrar una comisión para elaborar y aprobar el acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término máximo de treinta (30) días calendario siguiente a la fecha de la reunión.- En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.- El Administrador deberá entregar copia del acta a cualquier propietario que la solicite.

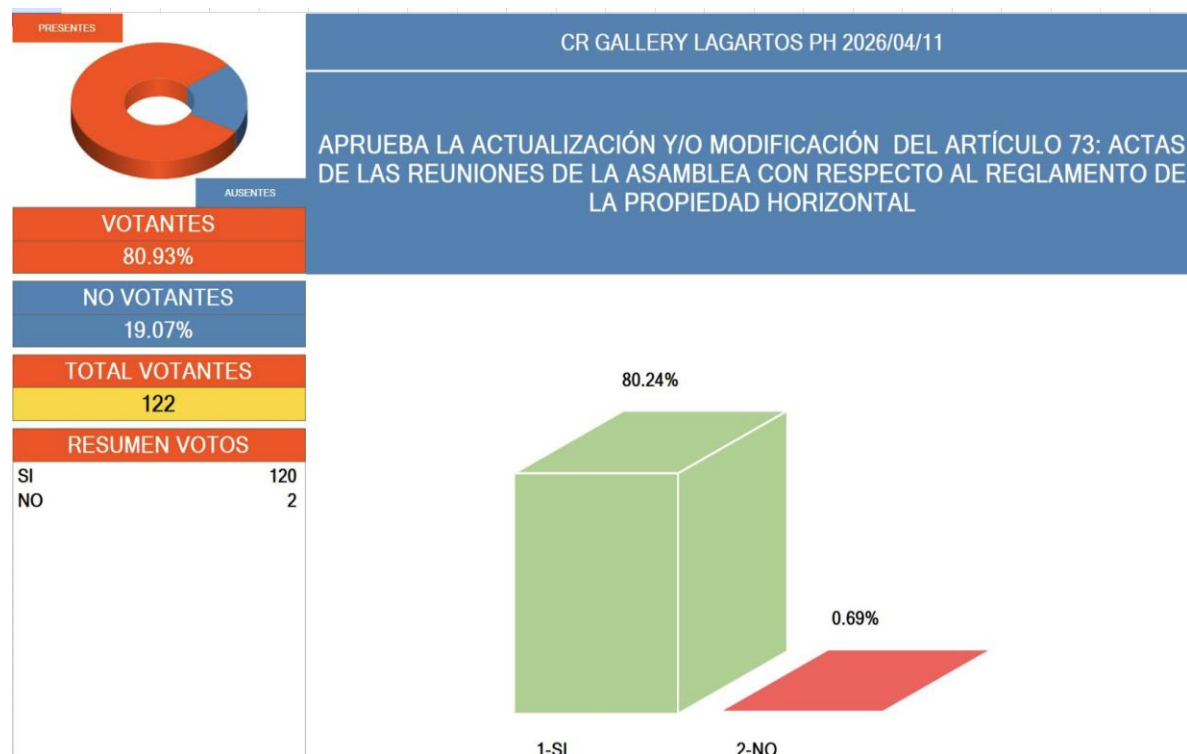
Opción A. se modifica el párrafo. Única opción

ARTÍCULO 73 ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA. Parágrafo. En los eventos en que la Asamblea decida nombrar una comisión para elaborar y aprobar el acta, las personas encargadas, las personas deberán hacerlo dentro del término máximo de diez (10) días calendario, siguientes a la fecha de la reunión. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. El administrador deberá entregar copia del acta a cualquier propietario que la solicite.

(Resultados)

- Sí: 80.24%
- No: 0.69%

Se aprueba el artículo 73.



ARTÍCULO 87 – COMITÉ DE CONVIVENCIA

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

ORIGINAL- ARTÍCULO 87.- COMITÉ DE CONVIVENCIA. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario Administrador, en razón de la aplicación de la Ley de Propiedad Horizontal, del presente Reglamento o de cualquiera de las decisiones de la Asamblea de propietarios, se integra el comité de convivencia conformado por tres (3) miembros, propietarios de unidades inmuebles del Conjunto, de libre nombramiento y remoción por parte de la Asamblea general, por el término de un (1) año Si el problema se presentare entre propietarios, o entre estos terceros tenedores, el Administrador de oficio o a solicitud de la parte interesada convocará por escrito al comité de convivencia para que se reúna a dirimir el conflicto, concentrándose en los puntos específicos del tema de la controversia.- De las reuniones y actuaciones del comité de convivencia, así como de sus resultados se dejará constancia en actas que deberán ser firmadas por todos sus integrantes y debidamente conservadas por la Administración del Conjunto.- En ningún caso el comité adoptara decisiones que corresponda a los órganos de administración ni impondrá sanciones.

Opción A. Se adicionan parágrafo. Única opción

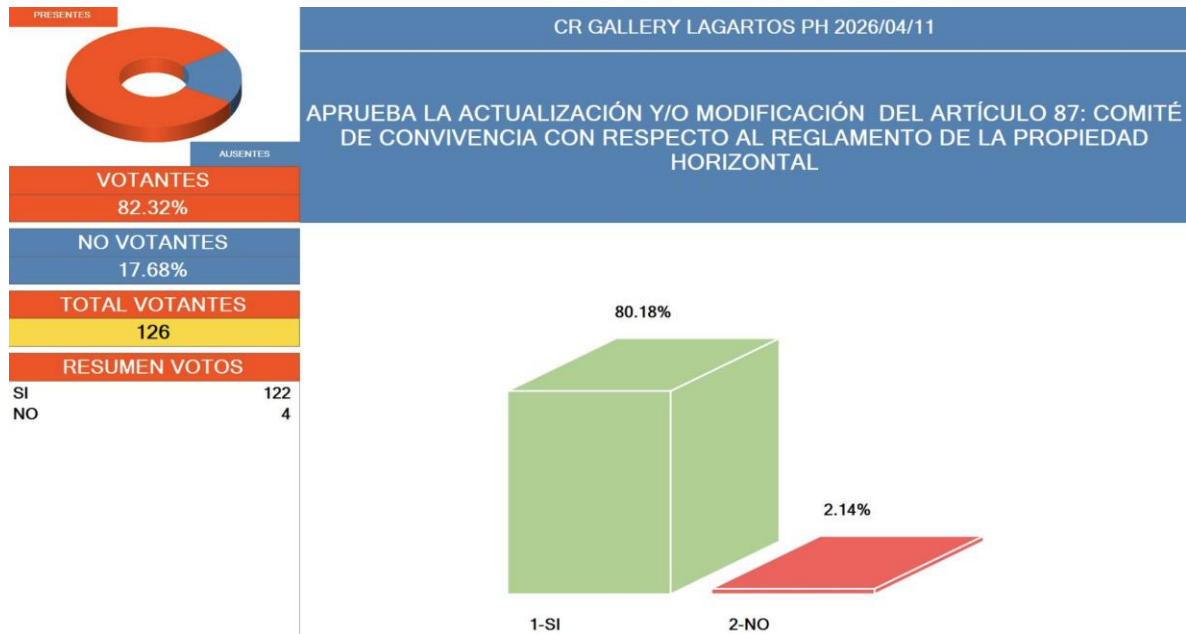
ARTICULO 87 COMITÉ DE CONVIVENCIA. Parágrafo 1. Integración y requisitos El Comité de Convivencia estará conformado por un número impar de copropietarios, principales y suplentes, elegidos por la Asamblea General para períodos de un (1) año prorrogable una sola vez. Para pertenecer al Comité de Convivencia se requiere: **a.** Ser propietario de mínimo 1 inmueble del conjunto. **b.** Estar al día en el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias. **c.** No haber sido objeto de medidas disciplinarias o de convivencia, ni haber incurrido en comportamientos contrarios al respeto, la armonía y la sana convivencia con los residentes, la administración, los trabajadores o los contratistas del conjunto, por un periodo de los últimos 2 años anteriores a la elección. **Parágrafo 2.** La participación en el Comité de Convivencia es incompatible con el ejercicio simultáneo de cargos en el Consejo de Administración o en la Revisoría Fiscal. Su función principal será promover la convivencia pacífica, servir de mediadores en conflictos entre residentes y emitir recomendaciones no vinculantes al Consejo y la Administración sobre la convivencia.

Abogada. Se ajusta a “prorrogable una sola vez”.

(Resultados)

- Sí: 80.18%
- No: 2.14%

Se aprueba el artículo 87.



ORIGINAL- ARTÍCULO 89.- SANCION POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: **1)** Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción. **2)** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción.- La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas, y **3)** Restricción a la prestación de servicios no esenciales, tales como la entrega personal de correspondencia y otros - En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 41 de 65

Opción A. ARTÍCULO 89. Se adicionan numerales

Son consideradas por Gallery Lagartos Apartamentos P.H, las siguientes conductas como graves para la copropiedad. Estas fueron incluidas en las 3 ya existentes. 4. El incumplimiento del mandato de la asamblea, o del Consejo de administración en temas administrativos 5. La utilización o explotación de bienes comunes sin la autorización de la asamblea o el Consejo de administración. 6. Atentar contra el descanso, el sosiego y la tranquilidad de los propietarios, con actos de violencia, o ruidos extremos que van en contra de este reglamento, la ley 675 de 2001, o la Constitución Política de Colombia. 7. No efectuar las reparaciones necesarias de los bienes privados que pongan en peligro los inmuebles del conjunto, dentro del término 10 días hábiles siguientes al evento. 8. Elevar y/o hacer construcciones no permitidas como sótanos, excavaciones, o cualquier tipo de obra dentro o fuera de la zona privada que afecte la estabilidad del edificio o las zonas comunes. 9. Cualquiera que a juicio de la asamblea o el consejo representen un peligro para la estabilidad de la propiedad horizontal así como de los bienes privados o comunes.

Clasificación	Criterio	Ejemplo	Sanción
Leve	Ocasional, sin daño grave ni reincidencia	Ruidos ocasionales, incumplimientos administrativos menores	Llamado de atención o amonestación escrita
Grave	Reiterada o con afectación a la convivencia o bienes comunes	Uso indebido de bienes comunes, ruidos extremos, reiterados, incumplimiento de órdenes del Consejo o Asamblea	Multa de hasta 1 cuota de administración mensual.
Muy grave	Riesgo a la seguridad o estabilidad del conjunto, o reincidencia grave	Obras no autorizadas, excavaciones, conductas que pongan en peligro el edificio	Multas de hasta 2 cuotas de administración mensual. Multas sucesivas sin exceder 10 veces la cuota de administración ordinaria. En este caso la administración quedará facultada para emprender acciones legales.

Opción B. mantener igual

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: **1)** Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origino la sanción. **2)** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por un valor máximo, cada una de ellas, equivalente al doble del monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción.- La sumatoria de las multas sucesivas, por un mismo hecho, en ningún caso podrá exceder el equivalente a diez (10) veces el monto de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor al momento de la imposición de la primera de ellas, y **3)** Restricción a la prestación de servicios no esenciales, tales como la entrega personal de correspondencia y otros - En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagentosph@gmail.com

Asambleísta (Propietario). Pregunta sobre multa por inasistencia a asamblea.

Presidente Asamblea. Se responde que es un caso particular y se revisa aparte.

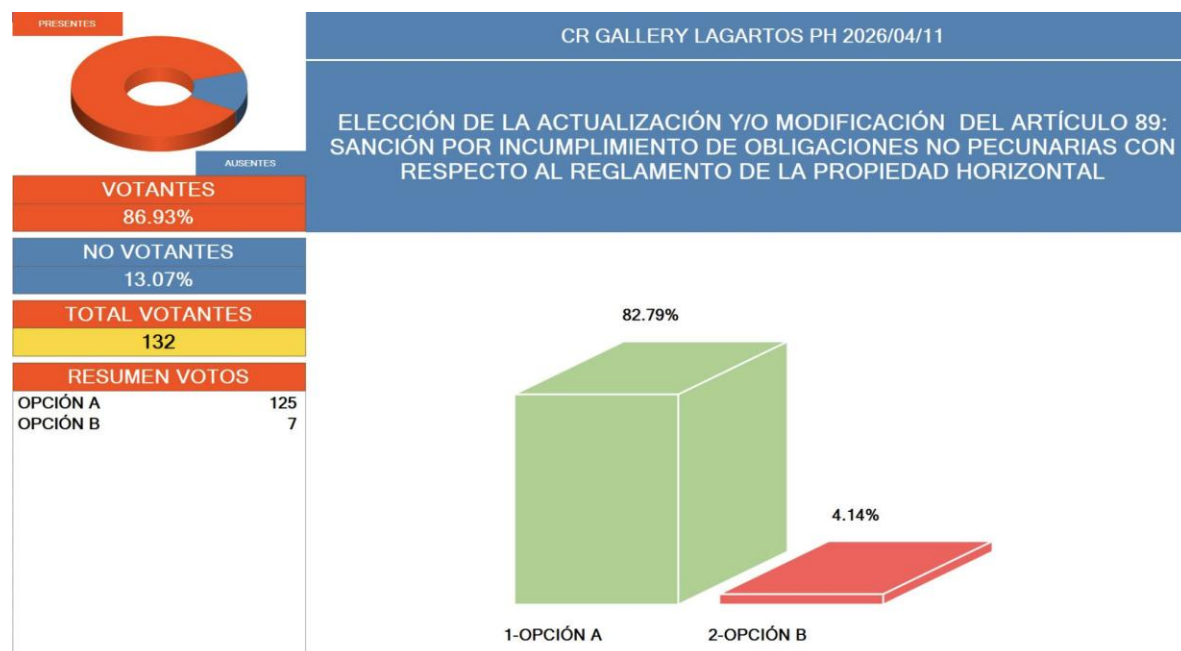
Asambleísta. Sugiere incluir acciones legales en faltas muy graves.

Abogada. Aclara que existen acciones administrativas ante autoridades para la impugnación de la multa.

(Resultados)

- Opción A: 82.79%
- Opción B: 4.14%

Se aprueba el artículo 89.



ORIGINAL - ARTÍCULO 90 – IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la asamblea de propietarios.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagentosph@gmail.com

Opción A. Se modifica el artículo. Única opción

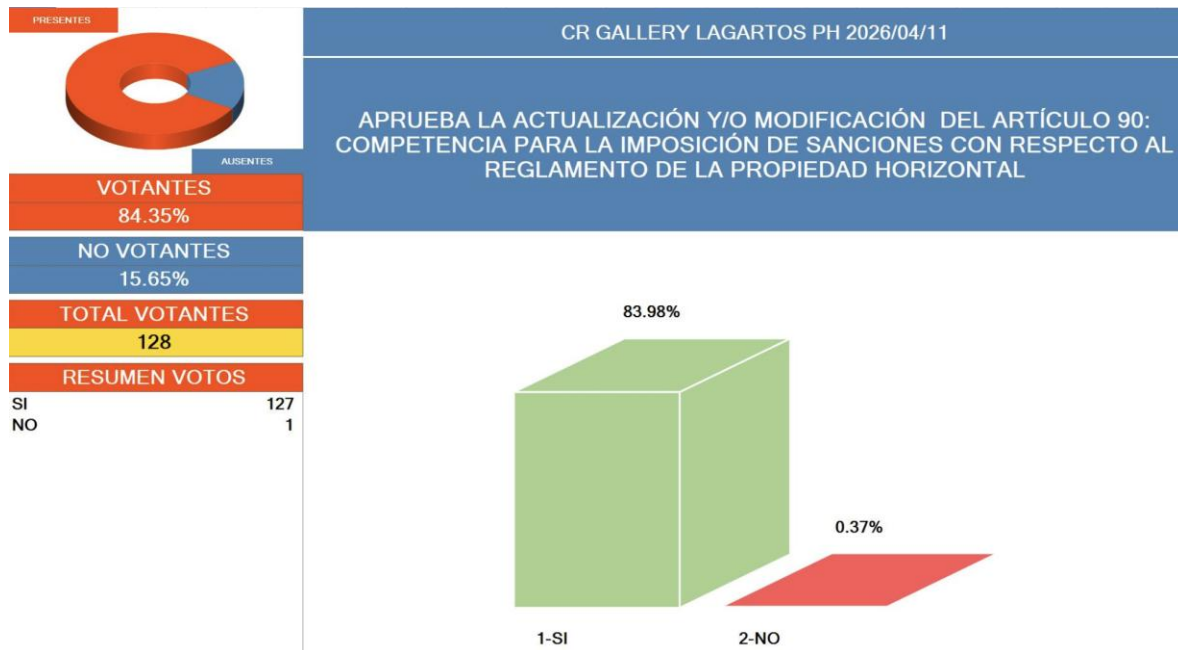
ARTÍCULO 90. COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES. Las sanciones previstas en el artículo anterior (89) serán impuestas por el consejo de administración, atendiendo los criterios de proporcionalidad y debido proceso en cada caso, evaluando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán los criterios de proporcionalidad, y graduación de las sanciones, además en la diligencia de descargos el consejo citará al presunto infractor para poner en conocimiento en documento escrito la falta (s) cometida (s), para que en la misma diligencia ejerza su derecho a la defensa y contradicción, controvierta lo allí manifestado y allegue las pruebas que pretenda hacer valer. La citación a la diligencia de descargos será realizada por el Consejo de Administración, por escrito, con una antelación mínima de cinco (5) días hábiles, y se notificará a través de los medios físicos o electrónicos registrados ante la administración. **Parágrafo 1.** Posteriormente, el consejo de administración una vez evaluada la diligencia y las pruebas aportadas, procederá a imponer o no la sanción, esta se entenderá notificada entregando al sancionado copia textual del acta de la diligencia de descargos. **Parágrafo 2.** Cuando un propietario o residente citado por el Comité de Convivencia no asista teniendo una causa injustificada, dicha inasistencia se considerará como negativa a la conciliación, por lo que se informara al Consejo de Administración sobre la negativa de conciliar por parte del propietario, por lo que el consejo de administración podrá iniciar el proceso sancionatorio correspondiente conforme al debido proceso y las normas del presente reglamento.

Abogada. Informa que el Consejo de Administración será quien imponga sanciones, respetando el debido proceso, y la proporcionalidad de la sanciones.

(Resultados)

- Sí: 83.98%
- No: 0.37%

Se aprueba el artículo 90.



ORIGINAL - ARTÍCULO 92 – IMPUGNACIÓN. El sancionado podrá impugnar la decisión solicitándole a la Asamblea por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se le hubiere comunicado la imposición en la forma prevista en el Artículo anterior, que reconsidere la determinación exponiendo en el mismo escrito los argumentos de hecho y derecho en que fundamente su solicitud.- Si la Asamblea mantiene inmodificada su determinación de imponer la sanción, estas sanciones impuestas podrán ser impugnadas ante las autoridades conforme al procedimiento consagrado en el Artículo ciento noventa y cuatro (194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Opción A. Se modifica el artículo.

ARTÍCULO 92. IMPUGNACIÓN. El sancionado podrá impugnar la decisión solicitando al consejo de administración por escrito a más tardar dentro de los 10 días hábiles siguientes a la fecha en la que se le hubiere informado la imposición de la multa que se reconsidere tal decisión, lo hará de manera escrita explicando las razones de fondo por las cuales fundamenta su solicitud de impugnación. Si el consejo de administración mantiene su decisión de imponer la sanción, esta será aplicada tal y como se informó inicialmente, pero en el caso en cual el infractor no se sienta conforme con este procedimiento y la sanción, podrá acudir a la jurisdicción ordinaria dentro del

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

trámite señalado en el artículo 382 del Código de General del proceso y demás normas que lo deroguen o sustituyan.

Opción B. Se modifica el artículo.

Solicitando al consejo de administración por escrito a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha en la que se le hubiere informado la imposición de la multa que se reconsideré tal decisión, lo hará de manera escrita explicando las razones de fondo por las cuales fundamenta su solicitud de impugnación.

Las decisiones sancionatorias adoptadas por el Consejo de Administración y consignadas en actas, cuando afecten derechos individuales de los propietarios o residentes, también serán susceptibles de impugnación conforme al presente artículo.

Si el consejo de administración mantiene su decisión de imponer la sanción, esta será aplicada tal y como se informó inicialmente, pero en el caso en cual el infractor no se sienta conforme con este procedimiento y la sanción, podrá acudir a la jurisdicción ordinaria dentro del trámite señalado en el artículo 382 del Código General del Proceso y demás normas que lo deroguen o sustituyan.

Opción C. mantenerlo igual.

El sancionado podrá impugnar la decisión solicitándole a la Asamblea por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se le hubiere comunicado la imposición en la forma prevista en el Artículo anterior, que reconsidere la determinación exponiendo en el mismo escrito los argumentos de hecho y derecho en que fundamente su solicitud.- Si la Asamblea mantiene inmodificada su determinación de imponer la sanción, está debes sanciones impuestas podrán ser impugnadas ante las autoridades conforme al procedimiento consagrado en el Artículo ciento noventa y cuatro (194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Abogada. Debe ser un plazo de 30 días según ley. Se ajusta a “dentro del mes siguiente”.

(Resultados)

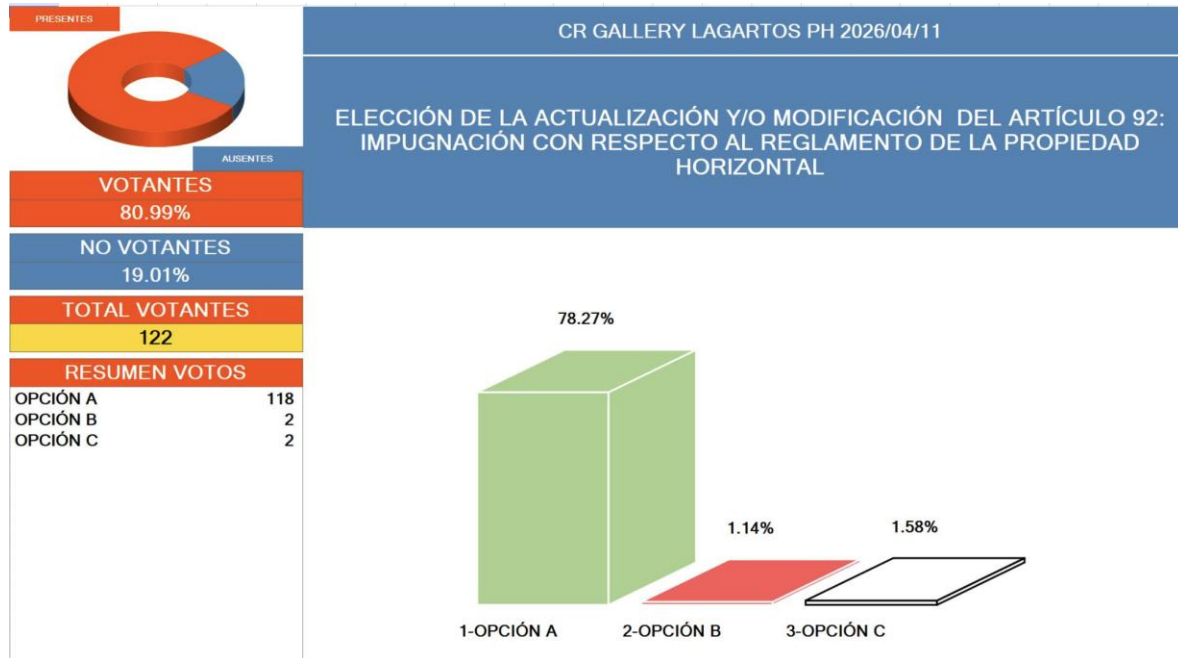
- Opción A: 78.27%
- Opción B: 1.14%
- Opción C: 1.58%

Se aprueba el artículo 92.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 46 de 65



ORIGINAL - ARTÍCULO 94.- EJECUCION DE LAS SANCIONES. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por la Asamblea, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso.

Opción A. se modifica el artículo.

ARTÍCULO 94. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el consejo de administración o la asamblea general de copropietarios.

Opción B. se deja igual el artículo.

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por la Asamblea, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuera el caso.

(Resultados)

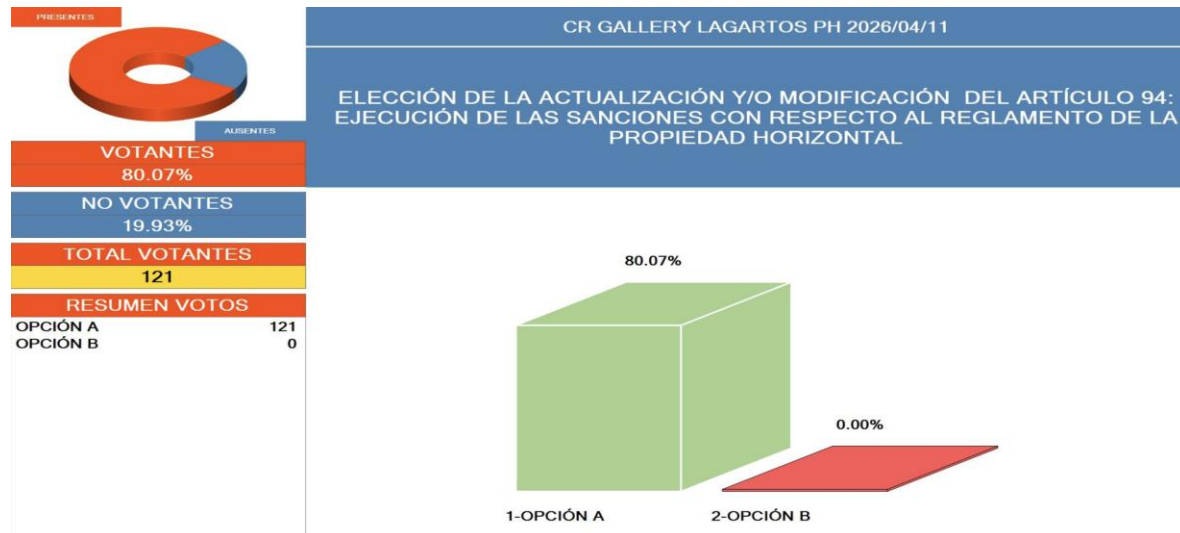
Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 47 de 65

- Opción A: 80.07%

Se aprueba el artículo 94.



ORIGINAL - ARTÍCULO 49 OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes:

Este artículo contiene los literales del A al T, sobre las obligaciones de los copropietarios.

Opción A. Se adicionan literales - Única opción

Literal V. Para cualquier contrato que celebre que el copropietario respecto de los bienes privados, el adquirente conoce y se somete expresamente a acatar el reglamento interno de propiedad horizontal del Conjunto Gallery Lagartos P.H., por lo que conoce el valor de las expensas ordinarias y extraordinarias, las normas, resoluciones generales tomadas por la Asamblea de Copropietarios y por los demás Órganos de Administración que se conformen en la propiedad horizontal.

Adicionalmente el copropietario deberá solicitar a la administración el formato de actualización de datos de propietarios y/o arrendatarios, y el formato de presentación del nuevo propietario y/o arrendatarios, ello para que esta información repose en la base de datos y en el libro poblacional del conjunto, el cual estará bajo la custodia de la

administración del conjunto y deberá mantenerse actualizado de manera permanente con la información suministrada por los propietarios y residentes.

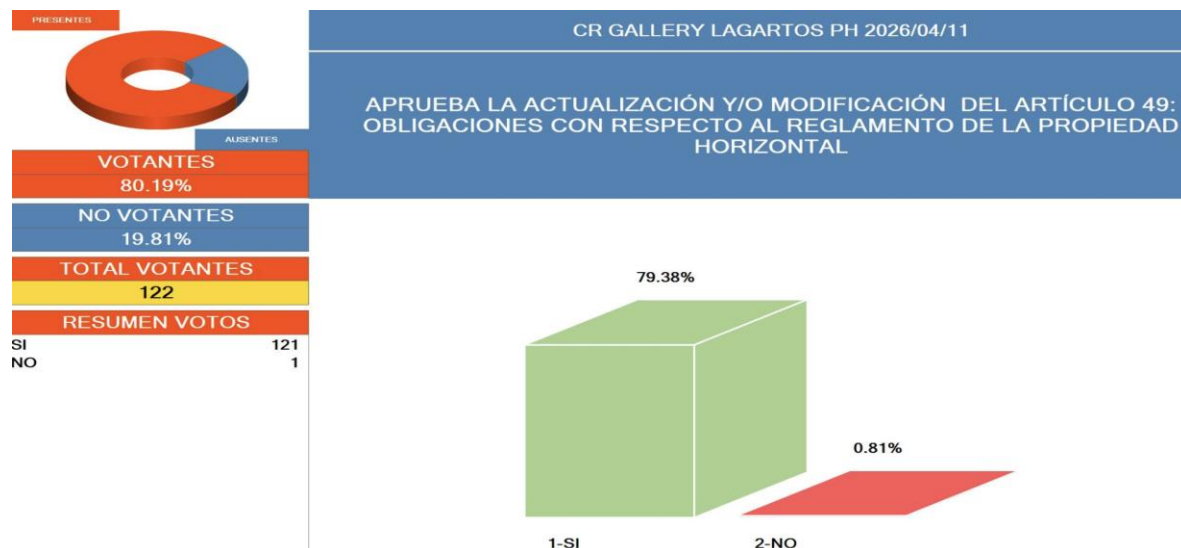
Literal W. La administración del Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. será responsable del almacenamiento, manejo y tratamiento de los datos personales de los propietarios, residentes, arrendatarios, empleados y visitantes que reposen en sus bases de datos, conforme a lo establecido en la Ley 1581 de 2012, el Decreto 1377 de 2013, y las demás normas que la modifiquen o adicionen. Los datos recolectados solo podrán utilizarse para fines relacionados con la gestión administrativa, operativa y de seguridad del conjunto, y no podrán ser divulgados, cedidos o utilizados para propósitos distintos a los autorizados por sus titulares.

La administración deberá garantizar la confidencialidad, integridad y actualización de la información, así como permitir a los titulares el acceso, corrección, actualización o supresión de sus datos personales cuando sea procedente.

(Resultados)

- Sí: 79.38%

Se aprueba.



Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

ORIGINAL - ARTÍCULO 76°.- ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. Corresponde al administrador en ejercicio de sus funciones:

Contiene los literales del A al R

Opción A. Se adiciona literal – Única opción

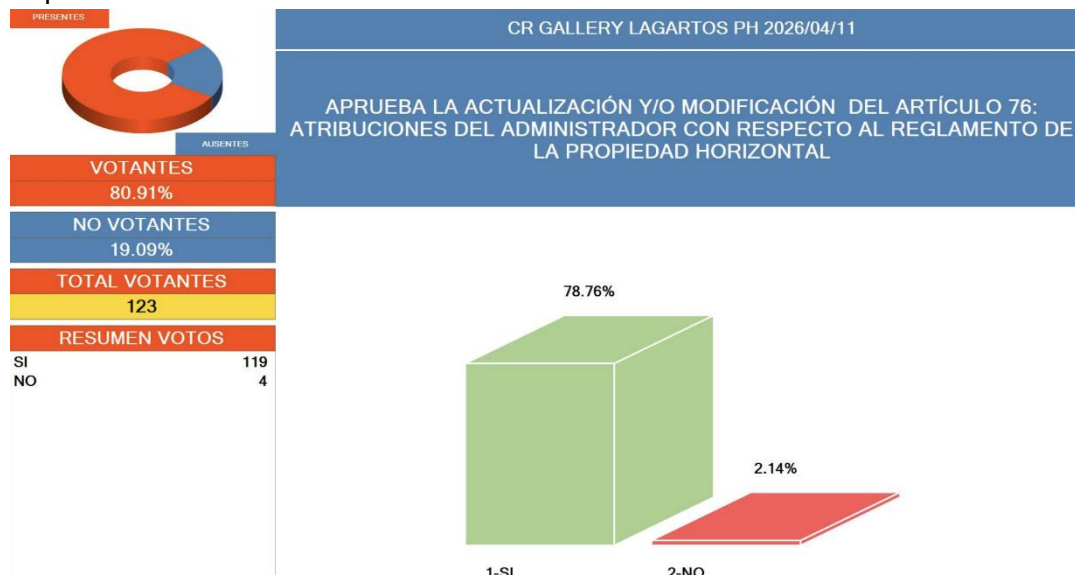
Literal S - Comunicaciones oficiales y medios electrónicos. Las comunicaciones, citaciones, notificaciones, requerimientos, avisos y demás actuaciones que deban surtirse entre el Conjunto Gallery Lagartos Apartamentos P.H. y los propietarios, residentes, arrendatarios o tenedores, podrán realizarse válidamente por medios electrónicos oficiales, tales como correo electrónico u otros canales digitales definidos por la administración, siempre que dichos datos hayan sido suministrados y autorizados previamente por el destinatario. Las comunicaciones enviadas a los medios electrónicos registrados se entenderán válidamente realizadas para todos los efectos legales, sin perjuicio del uso de otros medios previstos en la ley o en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 76 – COMUNICACIONES. Se permite uso de medios electrónicos para notificaciones.

(Resultados)

- Sí: 78.76%

Se aprueba.



Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

ORIGINAL - ARTÍCULO 49. OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los usuarios, a cualquier título, entre otras las siguientes:

Este artículo contiene los literales del A al T

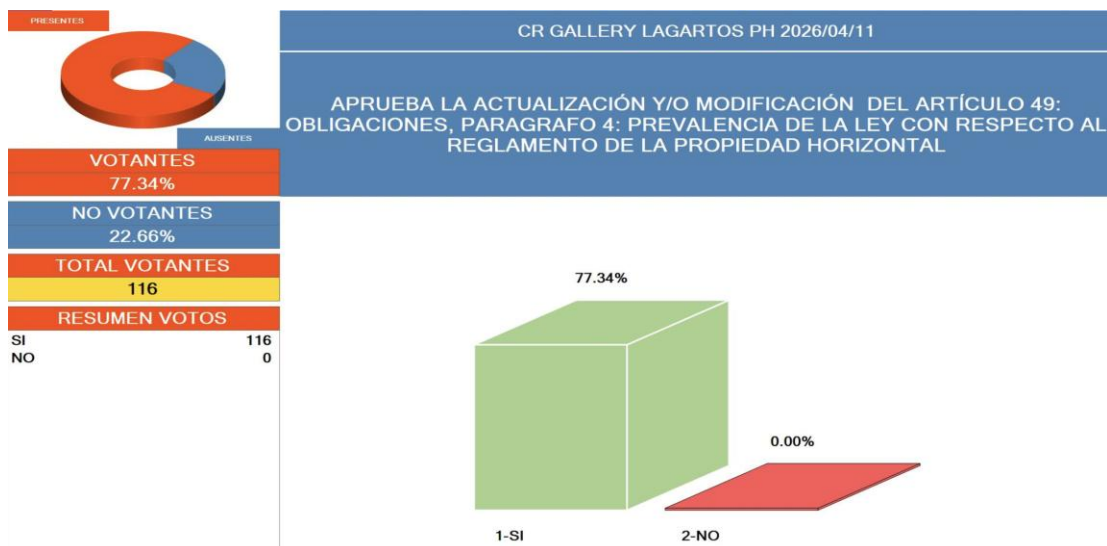
Opción A. se adiciona parágrafo – única opción

Parágrafo 4: PREVALENCIA DE LA LEY En todo caso, las disposiciones contenidas en este Reglamento no podrán interpretarse ni aplicarse en contravención de la Constitución, la Ley 675 de 2001, sus normas reglamentarias o cualquier disposición legal vigente que regule la propiedad horizontal. En consecuencia, cuando exista contradicción entre lo establecido en este Reglamento y la ley, prevalecerá siempre la normatividad superior. Toda decisión adoptada por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración o la Administración deberá ejecutarse conforme a las disposiciones legales aplicables, aun cuando alguna previsión reglamentaria sugiera lo contrario.

(Resultados)

- Sí: 77.34%

Se aprueba.



Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

DECRETO 768 Y NORMAS DE CONVIVENCIA

Se integran normas del Decreto 768 de 2025 y Ley 1801 de 2016.

Incluye:

- Intervención de autoridades
- Censo de mascotas
- Protección de datos
- Uso responsable de imágenes

NOTA: Todos los resultados de las votaciones fueron confirmados y anunciados por la Revisora Fiscal, señora Luz Marina Reina.

Previamente, la asamblea definió mediante votación la metodología de decisión: selección múltiple entre opciones (Opción 2: 54.58% vs. Opción 1: 32.78%). Los artículos votados y sus resultados fueron los siguientes:

ARTÍCULO	MATERIA	OPCIÓN APROBADA	VOTACIÓN
Art. 11	Destinación – Prohibición de rentas cortas (Airbnb, Booking, etc.)	Opción A	78.46%
Art. 4	Constitución de la persona jurídica y funciones del consejo	Opción A	77.06%
Art. 19	Uso y goce de bienes comunes no esenciales (mod.: sin parqueaderos visitantes)	Opción A	83.66%
Art. 56 – Par. 1	Órganos de dirección y administración	Opción A	83.80%

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 52 de 65

Art. 56 – Par. 2	Composición del consejo de administración	Opción A	N/A
Art. 60	Reuniones ordinarias de la asamblea	Opción A	77.40%
Art. 71	Funciones de la asamblea	Opción A	78.61%
Art. 72	Desarrollo de la asamblea	SÍ	76.79%
Art. 73	Actas (plazo máximo 30 días conforme Ley)	SÍ	80.24%
Art. 87	Comité de convivencia	SÍ	80.18%
Art. 89	Sanciones (tabla leve, grave y muy grave)	Opción A	82.79%
Art. 90	Imposición de sanciones por el consejo	SÍ	83.98%
Art. 92	Impugnación (30 días)	Opción A	78.27%
Art. 94	Ejecución de sanciones	Opción A	80.07%
Art. 49	Datos y obligaciones – Ley 1581/2012	SÍ	79.38%
Art. 76	Comunicaciones electrónicas	SÍ	78.76%
Art. 49 – Par.	Prevalencia de la ley sobre el reglamento	SÍ	77.34%
Dec. 768 y normas convivencia	Integración Decreto 768/2025 y Ley 1801/2016	Aprobado en bloque	N/A

7. INFORME DE GESTION ADMINISTRATIVA AÑO 2025

La administradora Patricia Palacios presentó el informe de gestión correspondiente al año 2025. Durante el desarrollo de este punto, la copropietaria Sonia Villamil (Torre 1, Apto. 305) intervino para señalar que, en el proceso de selección del interventor de la obra, se presentaron irregularidades relacionadas con los tiempos del proceso (convocatoria con plazo insuficiente entre viernes y martes), lo que a su juicio limitó la participación de proponentes y comprometía la

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 53 de 65

transparencia. Manifestó haber exigido en su momento la ampliación de los tiempos, gestión que según su relato fue acogida. La asamblea debatió el tema y reconoció que el proceso finalmente se corrigió y está funcionando adecuadamente.

Se destacaron los siguientes aspectos del informe de gestión: recaudo eficiente de cartera, ejecución de gastos dentro de los parámetros presupuestales, y superávit del ejercicio 2025 por aproximadamente \$92.000.000 (noventa y dos millones de pesos), el cual se encuentra comprometido en proyectos de mantenimiento, fachadas, piscina y otros requerimientos priorizados. Se tomó nota de la observación de un copropietario sobre la necesidad de socializar previamente la información financiera para optimizar el debate en asamblea.

8. DICTAMEN DE REVISORIA FISCAL AÑO. La revisora fiscal presentó su dictamen sobre los estados financieros correspondientes al año 2025. Informó que la revisión se realizó conforme a normas de auditoría generalmente aceptadas, verificando la razonabilidad de la información financiera, la cartera, los contratos con proveedores, la pluralidad de oferentes, el cumplimiento tributario (retenciones en la fuente, información exógena, DIAN), el control interno y el seguimiento presupuestal. El dictamen emitido fue de carácter favorable.

9. PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS 2025. La contadora presentó los estados financieros del año 2025, destacando los siguientes aspectos:

- Propiedad, planta y equipo: adquisiciones menores orientadas al mantenimiento (cuatro canecas de basura y otros elementos operativos).
- Pasivos: cuentas por pagar a proveedores (vigilancia, aseo, mantenimiento, honorarios) por aproximadamente \$60.000.000; anticipos de propietarios por ~\$12.000.000 (registrados como pasivo hasta causar el ingreso); ingresos recibidos para terceros (honorarios jurídicos de cartera).
- Patrimonio: acumulado sólido, resultado de excedentes anuales que han permitido apoyar cuotas extraordinarias y mantener el fondo de imprevistos.
- Estado de resultados: ingresos superiores al presupuesto (mayor recaudo y rendimientos); gastos ejecutados por debajo de lo presupuestado; resultado final: excedente del ejercicio.
- Cartera: se implementa proceso prejurídico a partir de tres cuotas vencidas y proceso jurídico en casos avanzados, con acompañamiento de abogados de cartera.

Los estados financieros fueron aprobados por la asamblea, con dictamen favorable de la revisora fiscal.

Se somete a votación la aprobación de los estados financieros año 2025

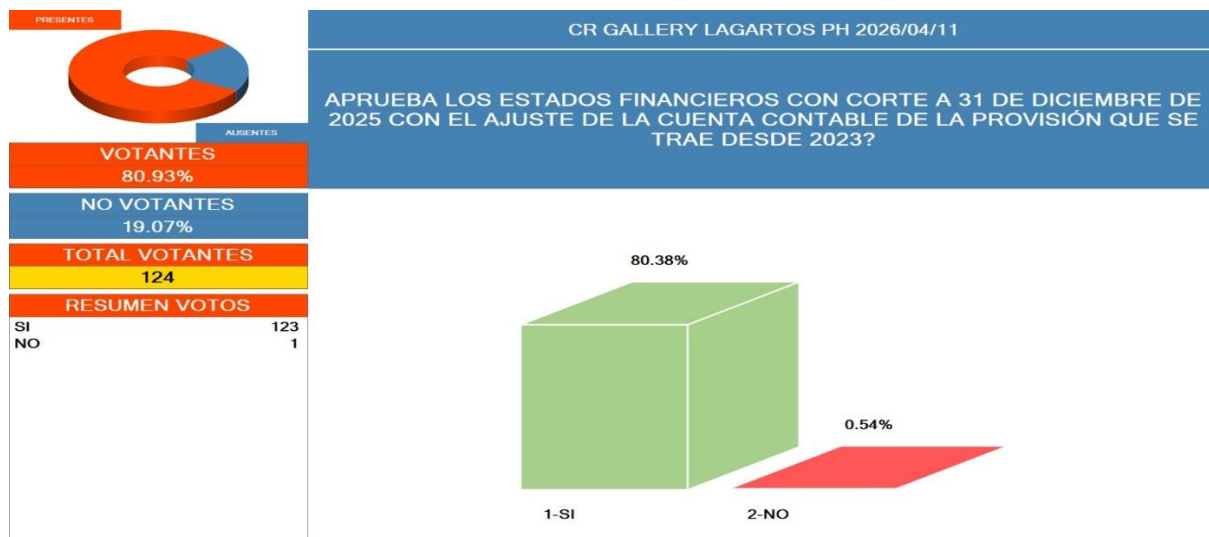


NIT. 900.793.142

Resultado:

- Sí: 80.38%
- No: 0.54%

APROBADOS.



Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.
gallerylagartosph@gmail.com



NIT. 900.793.142

CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I P.H.
NIT 900.793.142-4
PRESUPUESTO APROBADO Y EJECUTADO AÑO 2025

INGRESOS					
CONCEPTO	PRESUPUESTO APROBADO 2025	PRESUPUESTO EJECUTADO 2025	% EJECUCION	SALDO	% VARIACION
CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.177.496.400	1.177.496.400	100,00	0	0,00
INTERESES POR MORA	6.706.000	5.120.980	76,36	1.585.020	23,64
COMP. ZONA COMUN PARQUEADERO	8.815.000	7.450.000	84,52	1.365.000	15,48
SANCIONES, MULTAS Y RECARGOS	0	15.147.100	0,00	-15.147.100	-100,00
COMP. ZONA COMUN SALON SOCIAL	2.400.000	3.000.000	125,00	-600.000	-25,00
TARJETA VEHICULAR	0	140.000	0,00	-140.000	-100,00
FLAUTA CONTADOR AGUA	0	1.540.000	0,00	-1.540.000	-100,00
DESCUENTO PRONTO PAGO	-94.788.440	-97.979.351	103,37	3.190.911	-3,37
INTERESES CDT- CERTIVILLAS	0	10.105.285	0,00	-10.105.285	-100,00
REINTEGRO OTROS COSTOS Y GASTOS	3.216.000	2.317.870	72,07	898.130	27,93
OTROS	0	2.055.200	0,00	-2.055.200	-100,00
AJUSTE AL PESO	0	4.379	0,00	-4.379	-100,00
ARRENDAMIENTO	4.330.000	4.827.616	111,49	-497.616	-11,49
TOTAL INGRESOS	1.108.176.960	1.131.225.479	102,08	-23.048.519	-2,08
GASTOS					
CONCEPTO	PRESUPUESTO APROBADO 2025	PRESUPUESTO EJECUTADO 2025	% EJECUCION	SALDO	% VARIACION
REVISORIA FISCAL	12.216.000	12.216.000	100,00	0	0,00
ASESORIA JURIDICA	3.000.000	2.260.000	75,33	740.000	24,67
ASESORIA FINANCIERA	14.520.000	14.520.000	100,00	0	0,00
SEGUROS COPROPIEDAD	49.992.000	50.712.501	101,44	-720.501	-1,44
ASEO	130.460.940	130.485.940	100,02	-25.000	-0,02
VIGILANCIA	355.261.236	357.199.784	100,55	-1.938.548	-0,55
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	27.600.000	11.336.114	41,07	16.263.886	58,93
ENERGIA ELECTRICA	88.680.720	98.990.380	111,64	-10.318.660	-11,64
TELEFONO	2.472.000	2.393.378	96,82	78.621	3,18
CORREO	0	13.900	0,00	-13.900	-100,00
GAS NATURAL	64.356.000	48.190.210	74,88	16.165.790	25,12
ADMINISTRACION	49.200.000	49.200.000	100,00	0	0,00
ADMINISTRACION PISCINA	59.772.036	36.859.422	61,67	22.912.614	38,33
REPUESTOS EQUIPO HIDRAULICO PISCINA	28.008.000	24.157.000	86,25	3.851.000	13,75
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	48.779.151	12.847.377	26,34	35.931.774	73,66
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	48.499.416	49.099.412	101,24	-599.996	-1,24
MANTENIMIENTO CAMARA DE VIDEO	3.840.000	148.750	3,87	3.691.250	96,13
MANTENIMIENTO PUERTAS PEATONAL+VEHICULAR	6.778.716	6.952.518	102,56	-173.802	-2,56
MANTENIMIENTO JARDIN	5.004.000	3.158.907	63,13	1.845.093	36,87
MANTENIMIENTO BOMBA	4.920.000	4.907.094	99,74	12.906	0,26
MANTENIMIENTO PLANTA	3.780.000	4.112.132	108,79	-332.132	-8,79
MANTENIMIENTO EXTINTORES	708.000	1.032.920	145,89	-324.920	-45,89
POZOS DE AGUAS LLUVIAS	1.524.000	1.392.300	91,36	131.700	8,64
MANTENIMIENTO CITOFONIA Y TELEFONIA	2.004.000	510.300	25,46	1.493.700	74,54
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.128.000	4.165.000	369,24	-3.037.000	-269,24
FUMIGACION	1.285.200	2.481.150	193,06	-1.195.950	-93,06
REPARACION ASCENSOR	5.004.000	3.227.719	64,50	1.776.281	35,50
REPUESTOS EQUIPO HIDRAULICO	6.000.000	8.763.800	146,08	-2.763.800	-46,08
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	7.008.000	7.043.400	100,51	-35.400	-0,51
MANTENIMIENTO CERCA ELECTRICA Y ALARMA P	2.508.000	1.785.000	71,17	723.000	28,83
MITO CORRECTIVO CALDERA	4.008.000	0	0,00	4.008.000	0,00
MITO IMPERME DE JARDINERAS	1.500.000	0	0,00	1.500.000	0,00
MITO CORRECTIVO PUERTA PEATONAL+VEHI	3.504.000	3.442.647	98,25	61.353	1,75
REP. HIDRAUL. PISCINA	0	90.820	0,00	-90.820	-100,00
MTO PREVEN. EQUIP GIMNASIO	0	2.460.000	0,00	-2.460.000	-100,00
ADECUACION SGGT	1.884.000	593.700	31,51	1.290.300	68,49
AUDITORIA SGGT	1.008.000	0	0,00	1.008.000	0,00
PERITO ESTRUCT. JUDICIAL	12.000.000	24.385.923	203,22	-12.385.923	-103,22
REPUESTOS PLANTA ELECTRICA	2.004.000	6.545.000	326,60	-4.541.000	-226,60
COMPUTACION	1.200.000	773.500	64,46	426.500	35,54
SUMINISTRO ELECTRICOS	5.004.000	1.303.810	26,06	3.700.190	73,94
MUEBLES Y ENSERES	0	5.734.800	0,00	-5.734.800	-100,00
ADORNOS NAVIDAD	2.496.000	2.687.400	107,67	-191.400	-7,67
ELEMENTOS DE ASEO	9.804.000	9.627.673	98,20	176.327	1,80
ELEMENTOS DE CAFETERIA	600.000	641.008	106,83	-41.008	-6,83
SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	2.520.000	2.004.000	79,52	516.000	20,48
MODIFICACION RHP	0	3.000.000	0,00	-3.000.000	-100,00
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.500.000	461.017	30,73	1.038.983	69,27
MOVILIZACION URBANA	504.000	299.850	59,49	204.150	40,51
AJUSTE MENOR VALOR	0	7.472	0,00	-7.472	-100,00
CELEBRACIONES	4.008.000	1.876.531	46,82	2.131.469	53,18
CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTA	1.586.000	1.570.800	98,42	25.200	1,58
GTOS ASAMBLEA	5.004.000	6.847.120	136,83	-1.843.120	-36,83
PAQUETE CONTABLE SISCO	636.000	630.326	99,11	5.674	0,89
MTO PAGINA WEB	0	79.000	0,00	-79.000	-100,00
TARJETAS VEHICULARES	0	1.167.985	0,00	-1.167.985	-100,00
GASTOS BANCARIOS	2.004.000	1.510.755	75,39	493.244	24,61
FONDO DE IMPREVISTOS	11.083.545	11.083.545	100,00	0	0,00
TOTAL GASTOS	1.108.176.960	1.038.996.091	93,76	69.180.867	6,24
Excedentes o (Deficit)	0	92.229.389			

10. SITUACION PISCINA: DIAGNOSTICO Y COTIZACIONES.

11. APROBACION USO DE EXCEDENTES PARA DIAGNOSTICO DE PISCINA. Se realizó una presentación técnica sobre el estado de la piscina. La ingeniera experta informó que las pruebas de carbonatación arrojaron un pH de 9 (versus el valor esperado de 12-15), lo cual indica concreto comprometido y posible afectación del acero estructural. Las recomendaciones técnicas comprenden: extracción de núcleos, prueba hidrostática y, de manera opcional, escáner estructural (GPR) de alto costo.

Las cotizaciones presentadas oscilaron entre aproximadamente \$9.000.000 (nueve millones) y \$48.000.000 (cuarenta y ocho millones) dependiendo de los análisis requeridos. La abogada de CUERVO&CUERVO; de la empresa contratada para adelantar la reclamación ante la constructora advirtió que, intervenir la piscina antes de que avance el peritaje judicial en el proceso contra la constructora podría debilitar la posición jurídica del conjunto, recomendando esperar al menos un año y documentar en video cualquier intervención previa.

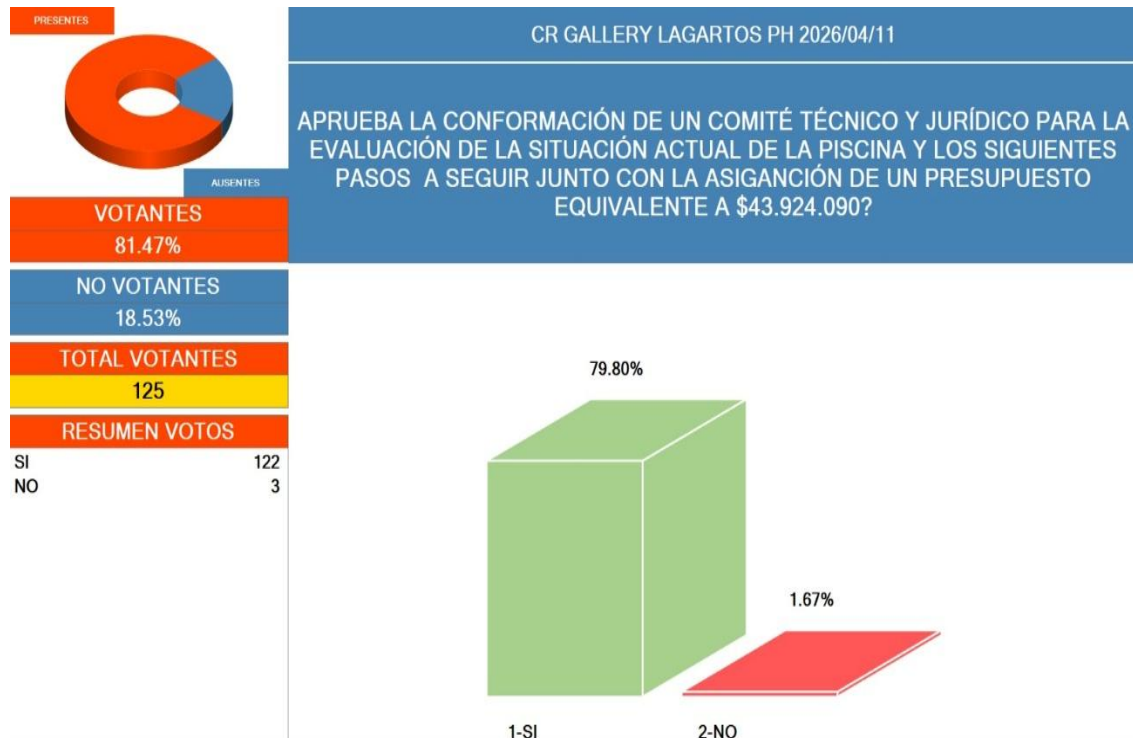
La asamblea deliberó sobre la conformación de un comité técnico y un comité jurídico integrados por copropietarios con formación afín (ingenieros y abogados) para revisar diagnósticos, validar el concepto del patólogo y coordinar la estrategia probatoria. Se aprobó la constitución de dichos comités y se propuso aprobar un presupuesto inicial promediado entre la oferta más baja y la más alta (\$26.000.000) para financiar el diagnóstico técnico.

Alcance del comité técnico

- Revisar diagnósticos existentes
- Validar o descartar el concepto del patólogo
- Definir si:
 - Se repara
 - Se refuerza
 - O se reconstruye totalmente

3. Alcance del comité jurídico

- Acompañar la demanda contra la constructora
- Evaluar riesgos de intervenir antes del peritaje judicial
- Coordinar estrategia probatoria



Se somete a votación la aprobación la conformación de un comité técnico y jurídico.

Resultado:

- Sí: 79.80%
- No: 1.67%

APROBADO.

PRESENTACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO 2026. La administración presentó el presupuesto para la vigencia 2026. El debate se centró en el incremento de la cuota de administración y en la justificación de rubros específicos, entre ellos la modernización del sistema de cámaras de seguridad (migración de análogo a IP con mayor cobertura y capacidad), considerado estratégico para reducir a mediano plazo la dependencia de vigilancia humana. La administración sustentó todos los valores en cotizaciones reales y reconoció que el año anterior hubo subejecución en varios rubros, lo que genera un ajuste significativo en el presente año. El presupuesto fue presentado para aprobación de la asamblea conforme al artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

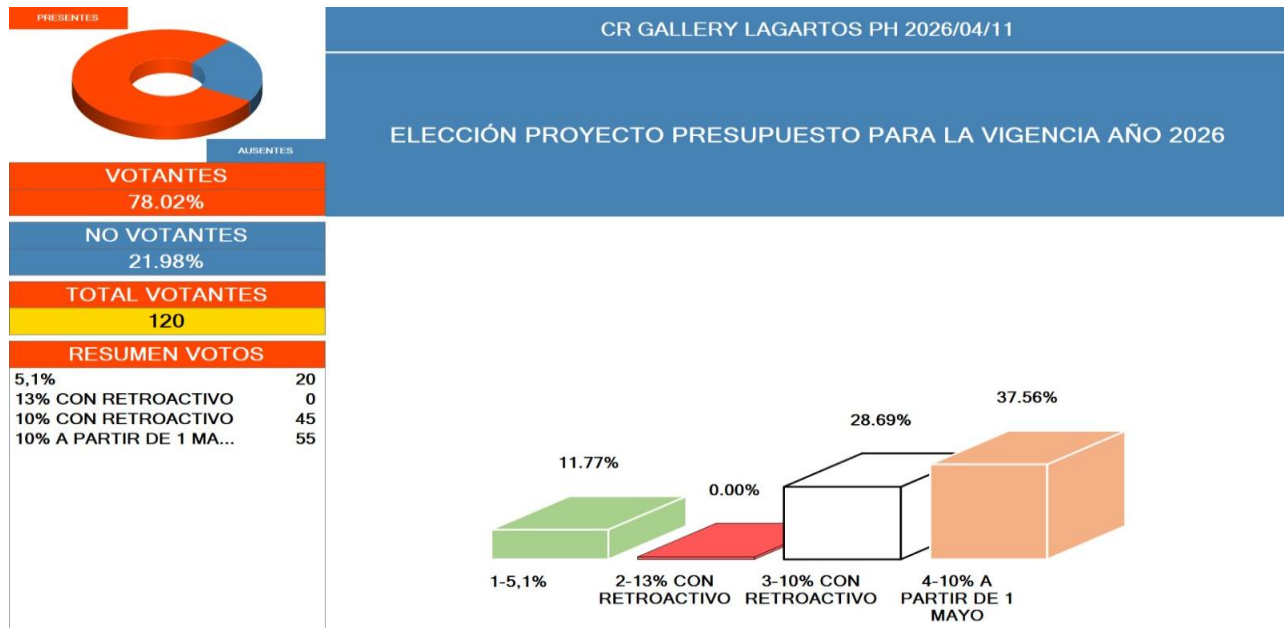
gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 58 de 65

CONJUNTO RESIDENCIAL GALLERY LAGARTOS ETAPA I
NIT 900.793.142-4
PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026

INGRESOS		PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 INCREMENTO 10 %	
Cuenta	Descripción	MES	ANUAL
41.701.001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	110.454.150	1.325.449.800
41.701.002	INTERESES POR MORA	486.400	5.836.800
41.701.003	COMP. ZONA COMUN PARQUEADERO	667.000	8.004.000
41.701.007	COMP. ZONA COMUN SALON SOCIAL	250.000	2.500.000
417.501	DESCUENTO PRONTO PAGO	-8.658.921	-102.707.052
TOTAL		103.298.629	1.239.083.548

INGRESOS		PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2026 INCREMENTO 10 %	
Cuenta	Descripción	MES	ANUAL
511010	REVISORIA FISCAL	1.170.700	14.048.400
511020	ASESORIA JURIDICA	250.000	3.000.000
511030	ASESORIA FINANCIERA	1.391.500	16.698.000
51302001	SEGUROS COPROPIEDAD	4.975.382	59.704.584
51350501	ASEO	13.372.246	160.466.952
51350502	VIGILANCIA	39.094.781	469.137.373
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	1.133.611	13.603.332
513530	ENERGIA ELECTRICA	9.074.943	108.899.316
513535	TELEFONO	239.338	2.872.056
513550	GAS NATURAL	4.819.021	43.371.189
51359501	ADMINISTRACION	4.715.000	56.580.000
51359502	ADMINISTRACION PISCINA	5.500.000	49.500.000
51359506	REPUESTOS EQUIPO HIDRAULICO PISCINA	417.000	5.004.000
51451001	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	4.064.441	48.773.292
51451002	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	4.412.416	52.948.992
51451003	MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	708.000	8.496.000
51451004	MANTENIMIENTO PUERTAS PEATONAL+VEHICULAR	782.544	9.390.528
51451005	MANTENIMIENTO JARDIN	833.000	9.996.000
51451006	MANTENIMIENTO BOMBA	432.000	5.184.000
51451008	MANTENIMIENTO PLANTA	330.225	3.962.700
51451009	MANTENIMIENTO EXTINTORES	100.000	1.200.000
51451012	POZOS DE AGUAS LLUVIAS	125.000	1.500.000
51451013	MANTENIMIENTO CITOFOFIA Y TELEFONIA	84.000	1.008.000
51451014	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	417.000	5.004.000
51451016	FUMIGACION	208.000	2.496.000
51451018	REPARACION ASCENSOR	333.000	3.996.000
51451020	REPUESTOS EQUIPO HIDRAULICO	750.000	9.000.000
51451022	MANTENIMIENTO CUBIERTAS	600.000	7.200.000
51451024	MANTENIMIENTO CERCA ELECTRICA Y ALARMA P.	208.000	2.496.000
51451025	MTTO CORRECTIVO CALDERA	167.000	2.004.000
51451029	MTTO CORRECTIVO PUERTA PEATONAL+VEHI	292.000	3.504.000
51451033	MTO PREVEN. EQUIP GIMNASIO	584.000	7.008.000
51451035	AUDITORIA SGGT.	42.000	504.000
51451040	REPUESTOS PLANTA ELECTRICA	167.000	2.004.000
51452501	COMPUTACION	100.000	1.200.000
51501501	SUMINISTRO ELECTRICOS	250.000	3.000.000
51952004	ADORNOS NAVIDAD	250.000	3.000.000
51952501	ELEMENTOS DE ASEO	700.000	8.400.000
51952502	ELEMENTOS DE CAFETERIA	58.000	696.000
51952504	SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO	175.000	2.100.000
51953001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	125.000	1.500.000
51954501	MOVILIZACION URBANA	42.000	504.000
51959503	CELEBRACIONES	334.000	4.008.000
51959504	CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTA	167.000	2.004.000
51959507	GTOS ASAMBLEA	584.000	7.008.000
51959508	PAQUETE CONTABLE SISCO	59.000	708.000
530505	GASTOS BANCARIOS	167.000	2.004.000
539530	FONDO DE IMPREVISTOS	1.032.570	12.390.835
TOTAL		105.836.718	1.239.083.548



Se somete a votación el presupuesto para la vigencia 2026 a partir del 1 de mayo con un incremento del 10% sin cobro de retroactivo

Resultado:

- Sí: 37.56%

APROBADO.

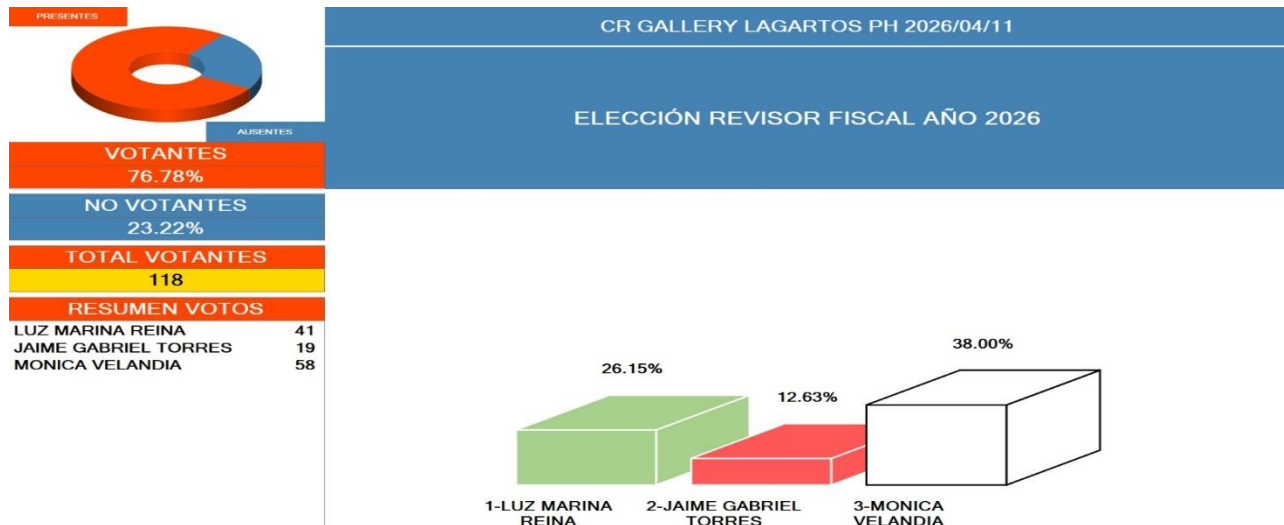
12. ELECCION DE REVISOR FISCAL. Se presentaron tres candidatos a la revisoría fiscal para el periodo 2026-2027, todos con experiencia acreditada en propiedad horizontal:

- Opción 1: Luz Marina Reina (actual revisora fiscal)
- Opción 2: Jaime Gabriel Torres
- Opción 3: Mónica Velandia

Realizada la votación, resultó elegida la opción con mayor porcentaje de votos. Se deja constancia de que la persona elegida quedará en firme una vez registrado el resultado oficial en el sistema de votación electrónica.

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com



Se somete a votación la elección del revisor fiscal para la vigencia 2026; quedando elegida la señora Mónica Velandia

Resultado:

- Sí: 38.00%

APROBADO.

13. ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION 2026. Conforme al artículo 56 del Reglamento de Propiedad Horizontal (versión actualizada aprobada en esta asamblea), se procedió a la elección del Consejo de Administración para la vigencia 2026. Los miembros principales elegidos son:

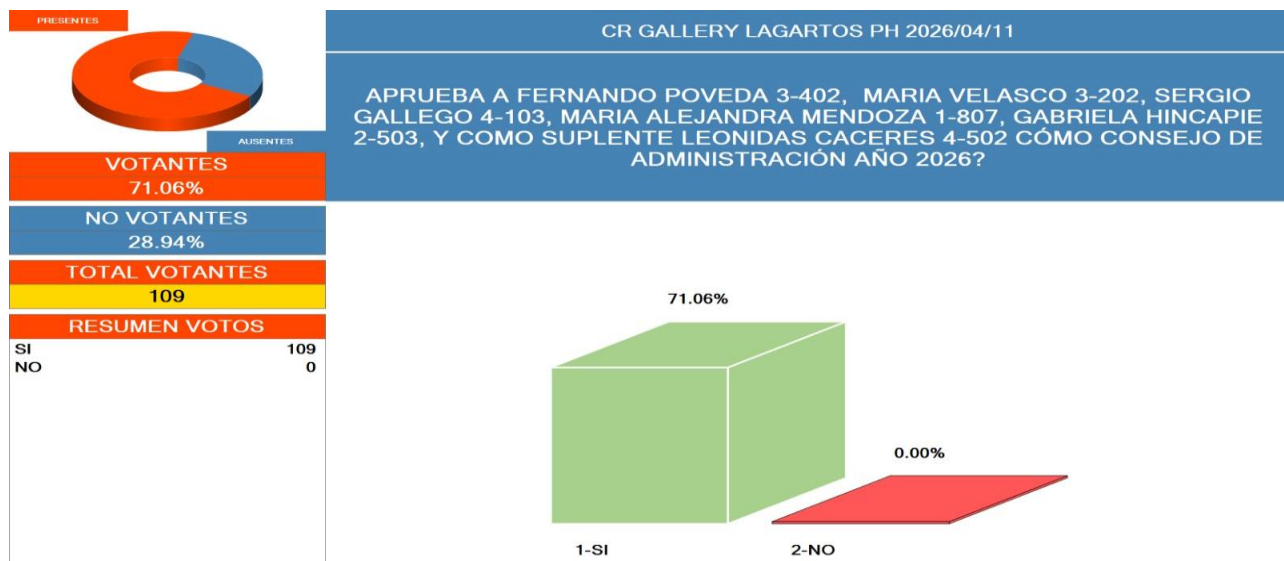
NOMBRE	UNIDAD	ROL
María Cristina Velasco	Torre 3, Apto. 202	Principal
Sergio Gallego	Torre 4 Apto. 103	Principal
María Alejandra Mendoza	Torre 1 Apto. 807	Principal

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

María Gabriela Hincapié	Torre 2 Apto. 503	Principal
Fernando Poveda	Torre 3 Apto. 402	Suplente
Leonidas Cáceres	Torre 4 Apto. 502	Suplente

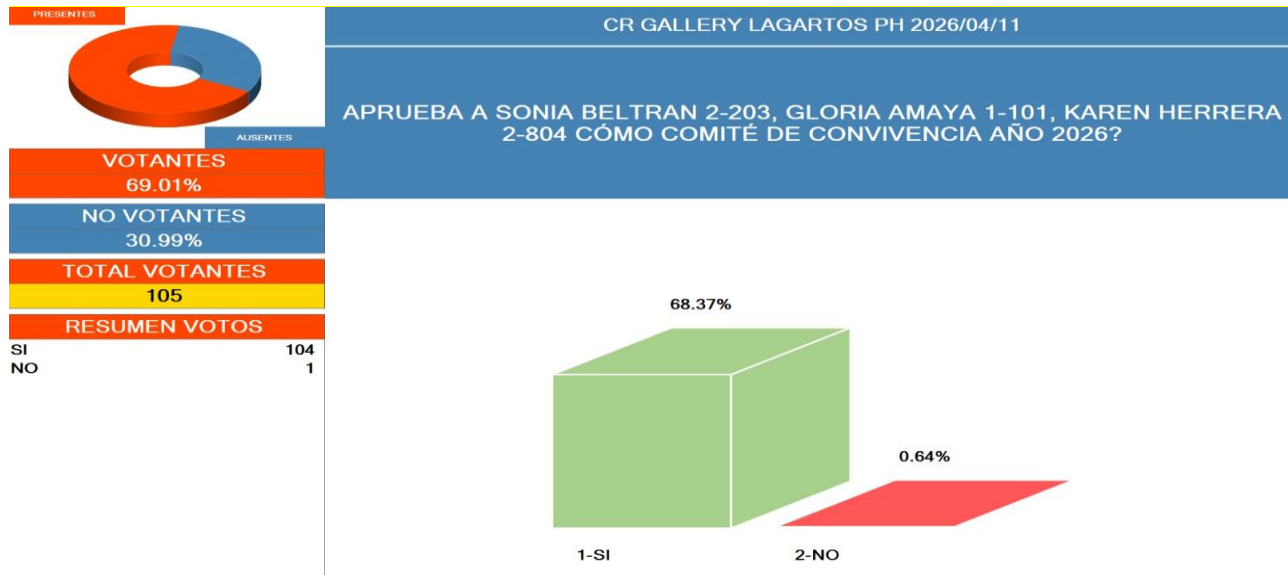
El consejo fue elegido con 71.06% de votos a favor y 0% en contra. Se instruyó al nuevo consejo para que en su primera reunión defina los cargos internos (presidente, vicepresidente, secretario y tesorero) y realice el empalme con el consejo saliente.



14. ELECCION DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA 2026. De conformidad con el artículo 87 del Reglamento de Propiedad Horizontal (versión actualizada), se eligió el Comité de Convivencia para la vigencia 2026, quedando conformado por:

- Sonia Beltrán – Apartamento 2-203
- Gloria Maya – Apartamento 1-101
- Karen Herrera – Propietaria Torre 4-202 / 4-804

El comité de convivencia, fue elegido con 68.37% de votos a favor y 0.64% en contra. Sus funciones son de mediación y formulación de recomendaciones en materia de convivencia, con reuniones periódicas según el reglamento aprobado.



15. PROPOSICIONES Y VARIOS. Se abrió el espacio para proposiciones y varios, tratándose los siguientes temas:

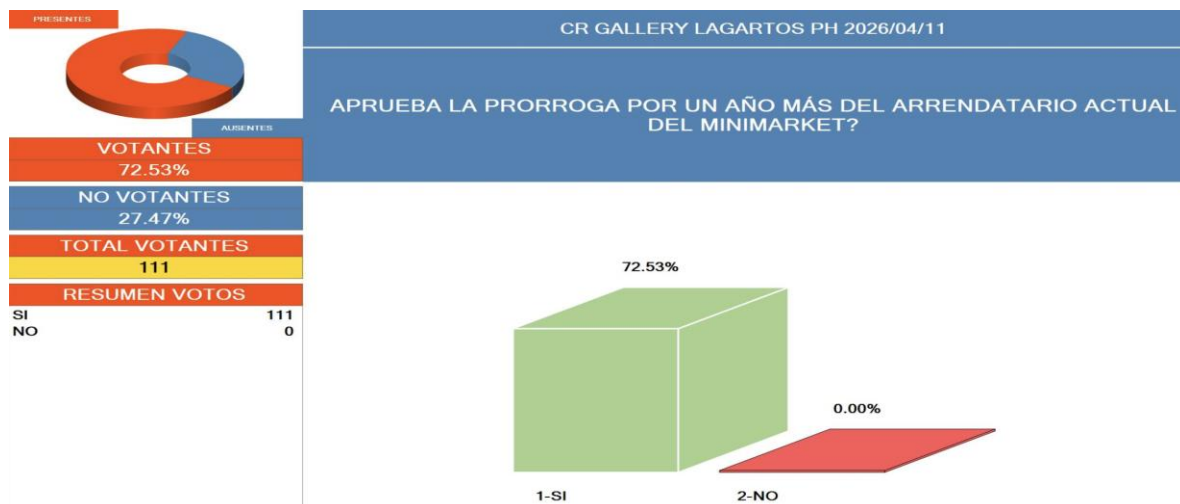
PROPOSICIÓN	DECISIÓN / RESULTADO	VOTACIÓN
Prórroga contrato minimarket	Aprobada por un año	72.53% a favor
Intervención muro perimetral (lindero norte con grafitis)	Se informó gestión con muro verde/enredaderas. Seguimiento pendiente	Sin votación
Condonación 50% multas por inasistencia a asambleas anteriores	Rechazada	63.87% en contra
Cambio tuberías galvanizadas	Se aprueba realizar estudio técnico y financiero previo	Sin votación definitiva
Solicitud cambio de estrato	Se recomienda evaluar impacto en valorización antes de retomar	Sin votación

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

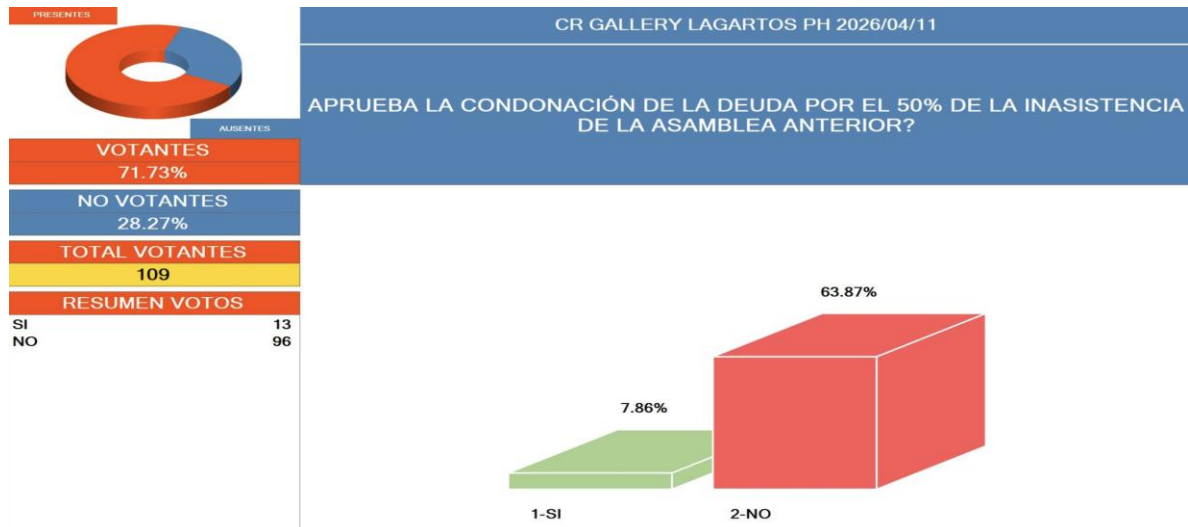
gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 63 de 65

Grupo comunitario actividades físicas (parque cercano)	Se apoya la iniciativa; requiere mínimo de participantes	Sin votación
Plan estratégico mediano/largo plazo (posible adquisición lote vecino)	Queda como tema de estudio sujeto a viabilidad financiera	Sin votación
Control horarios uso salón social y ruido	Queda para revisión por el nuevo consejo	Sin votación
Control parqueadero visitantes	Queda para revisión por el nuevo consejo	Sin votación
Manejo de excretas de mascotas en zonas comunes	Queda como tema de seguimiento para el comité de convivencia	Sin votación

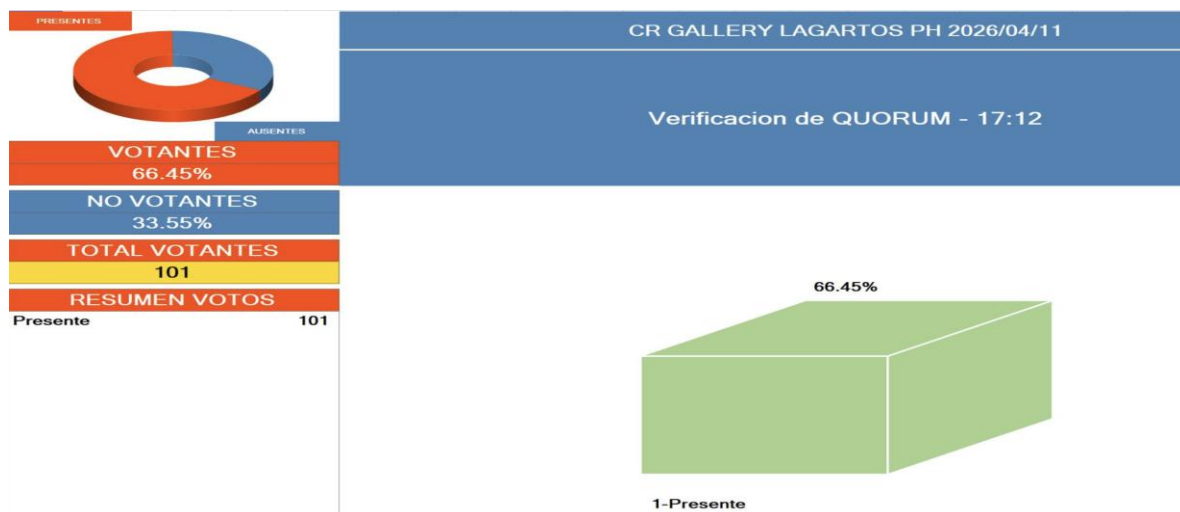


Resultados: SI 72.53% NO 0.00%
APROBADO



Resultados: NO 63.87% SI 7.86%. NO SE APRUEBA

16. VERIFICACION DEL QUORUM



Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 65 de 65



NIT. 900.793.142

QUORUM CIERRE DE ASAMBLEA 66.45%

CONSTANCIAS Y DISPOSICIONES LEGALES (Ley 675/2001)

De conformidad con la Ley 675 de 2001, se dejan las siguientes constancias:

- La presente acta fue elaborada por la secretaria de la asamblea dentro del término establecido en el artículo 73 del Reglamento de Propiedad Horizontal (30 días conforme a la ley).
- Las decisiones adoptadas fueron tomadas con el quórum y las mayorías exigidas por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- El sistema de votación electrónica (Grupo Conéctivate) garantizó la trazabilidad de cada voto emitido.
- Las decisiones adoptadas obligan a todos los copropietarios, incluyendo ausentes y disidentes, conforme al artículo 45 de la Ley 675 de 2001.
- Cualquier impugnación de las decisiones adoptadas deberá realizarse ante el juez competente dentro del mes siguiente a la presente acta, conforme al artículo 92 del Reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.
- El acta estará disponible para consulta de los copropietarios en la administración del conjunto, una vez suscrita por la comisión verificadora y la mesa directiva.
- La comisión verificadora del acta tendrá a su disposición las grabaciones de la sesión y los demás soportes para verificar la fidelidad del presente documento.

17. CIERRE DE LA ASAMBLEA

Siendo las 6:18 p.m. del día 11 de abril de 2026, habiendo agotado todos los puntos del orden del día y cumplido con las formalidades establecidas en la Ley 675 de 2001 y en el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH, el presidente de la asamblea declaró formalmente cerrada la reunión, agradeciendo la participación de todos los asistentes.

En constancia de lo anterior, se suscribe la presente acta:


Original Firmado
LEONARDO SÁNCHEZ
Presidente de la Asamblea
3-204


Original Firmado
PATRICIA PALACIOS
Secretaria de la Asamblea
Administradora

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.

gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 66 de 67



NIT. 900.793.142

COMISIÓN VERIFICADORA


Original Firmado
SERGIO GALLEGO
4-103


Original Firmado
GUSTAVO SARMIENTO
3-803


Original Firmado
ANDREA DORADO
3-104

Bogotá D.C., 11 de abril de 2026

Dirección: Av. Calle 127 No. 87-51, Bogotá D.C.
gallerylagartosph@gmail.com

Conjunto Residencial Gallery Lagartos PH. Bogotá D.C. Página 67 de 67