

ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. 113

Reunión Ordinaria — Conjunto Residencial Gallery y Lagartos P.H.

I. DATOS GENERALES DE LA REUNIÓN

Fecha: miércoles 17 de junio de 2026.

Hora de inicio: 5:32 p.m. Hora de finalización: 8:22 p.m.

Modalidad: virtual, a través de enlaces de videoconferencia

Convocatoria: La Administradora Patricia Palacios del conjunto residencial Gallery y Lagartos P.H., en uso de la facultad que le confiere el reglamento de propiedad horizontal, convocó a los miembros del Consejo de Administración, a la Revisora Fiscal, a la Contadora y a las Abogadas externas, mediante citación a la reunión ordinaria del miércoles 17 de junio de 2026 a las 5:00 p.m., en modalidad virtual.

Orden del día propuesto y aprobado

1. Verificación del quórum.
2. Aprobación del orden del día.
3. Aprobación de actas de Consejo Nos. 109, 110 y 111.
4. Informe de la Revisora Fiscal — mayo de 2026.
5. Presentación de los Estados Financieros a 30 de mayo de 2026.
6. Informe de la Abogada Bibiana Cuervo — proceso de impugnación interpuesto por la señora Sonia Villamil (apartamento 1-305), demanda contra las decisiones de la Asamblea.
7. Informe de la+ Dra. Lina Cuervo sobre la demanda a la constructora por la situación de la piscina
8. Informe de Administración correspondiente a mayo de 2026, incluyendo: contrato vigente de la Administración para revisión; hojas de vida de candidatos a Contador(a); correo del contratista de obra de fachada y cronograma; contrato de interventoría; información sobre la página web y el manual de convivencia.
9. Informe sobre la empresa de vigilancia.
10. Elección o ratificación del Representante Legal (Administrador(a) del conjunto.
11. Propositiones y varios.

II. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Siendo las 5:32 p.m., se da inicio a la reunión ordinaria del Consejo de Administración. Se verifica la asistencia de los consejeros principales, así como de la Revisora Fiscal, la Contadora y la Administradora, según se detalla en el siguiente cuadro:

Nombre	Cargo / Calidad	Asistencia
Manuel Fernando Poveda	Consejero Principal	Presente

María Cristina Velasco	Consejera Principal	Presente
Sergio Gallego	Consejero Principal	Presente
María Gabriela Encapié	Consejera Principal	Presente
María Alejandra Mendoza	Consejera Principal	Presente
Leónidas Cáceres	Consejero Suplente	No asiste (suplente)
Mónica Velandia	Revisora Fiscal	Presente
Constanza Rojas	Contadora	Presente
Patricia Palacios	Administradora	Presente
Bibiana Cuervo	Abogada Externa- proceso impugnación	Presente (parcial)
Lina Cuervo	Abogada Externa - proceso demanda constructora	Presente (parcial)

Se deja constancia de que asisten todos los consejeros principales. El consejero suplente, señor Leónidas Cáceres, no asiste por no ser requerido al estar completo el quórum de principales. Se declara que existe quórum suficiente para deliberar y para tomar decisiones válidas conforme al reglamento de propiedad horizontal y a la Ley 675 de 2001.

III. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Puesto en consideración el orden del día propuesto por la Administración, los consejeros presentes lo aprueban por unanimidad, sin modificaciones.

IV. APROBACIÓN DE ACTAS DE CONSEJO Nos. 109, 110 Y 111

La Administradora informa que, junto con la consejera María Gabriela Encapié, se revisaron previamente las actas 109, 110 y 111 con el fin de subsanar inconsistencias identificadas, entre ellas: la asistencia incorrectamente registrada (se corrigió la inasistencia del consejero Sergio Gallego en dos sesiones y de la consejera María Alejandra Mendoza en una sesión), nombres mal escritos y números de apartamento errados.

Se aclara que el acta No. 111 no correspondía propiamente a una reunión del Consejo de Administración, sino a la primera sesión del Comité Técnico de la obra de fachadas, en la cual se vinculó a nuevos integrantes (entre ellos el esposo de la consejera María Cristina Velasco, de profesión antropólogo; la señora Luisa Fernanda Herrera de profesión ingeniera industrial; y el señor Rafael Parra de profesión arquitecto, esposo de la señora Victoria). Se acuerda que dicha acta quedará identificada como acta del Comité Técnico 01 y como acta de Consejo, porque asistieron los consejeros con la numeración acta 111

Sometidas a votación, se aprueban por unanimidad las actas No. 109 y No. 110 del Consejo de Administración, quedando autorizada su impresión para firma. El acta correspondiente al Comité

Técnico (anteriormente identificada como 111) queda aprobada de manera independiente, con la totalidad de los nombres y temas tratados debidamente verificados.

V. INFORME DE LA REVISORÍA FISCAL — MAYO DE 2026

La Revisora Fiscal, señora Mónica Velandia, presenta su informe correspondiente al mes de mayo de 2026, indicando el marco normativo bajo el cual se ejerce la auditoría: Ley 675 de 2001, Decreto 2170, orientación técnica No. 16 del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, el manual de políticas contables de la copropiedad y el reglamento de propiedad horizontal. Explica que, por tratarse de estados financieros intermedios (a 30 de mayo), el informe constituye una conclusión sobre las cifras y no un dictamen, el cual solo se emite a 31 de diciembre.

Conclusión general

La Revisora Fiscal concluye que no existen hallazgos materiales que indiquen que las cifras de los estados financieros no correspondan a la realidad de las operaciones de la copropiedad. Las causaciones, retenciones y soportes (cuentas de cobro, facturas de venta) se encuentran debidamente reflejados en la ejecución presupuestal.

Hallazgos y recomendaciones principales

- CDT: el balance contable refleja \$70.800.000 aproximadamente, mientras que el título físico asciende a \$72.900.000, encontrándose pendiente el registro contable de los rendimientos. Se recomienda que, en cada renovación del CDT, el documento sea entregado de inmediato a Contabilidad.
- Cartera: el saldo de cartera a mayo es de \$58.314.442, frente a \$222.000.000 a 31 de diciembre de 2025, lo que evidencia una gestión de recuperación de cartera eficaz por parte de la Administración.
- Recuperación de cartera de vigencias anteriores: se advierte que los recursos recuperados correspondientes a saldos de 2025 constituyen, contablemente, excedentes acumulados del pasivo, cuya destinación únicamente puede ser autorizada por la Asamblea General. Mientras no exista dicha autorización, estos recursos no deben incorporarse al flujo de caja libre de la copropiedad.
- El consejero Manuel Fernando Poveda solicita que, en los próximos informes, se discrimine qué parte de la cartera recuperada corresponde a cuotas de administración y qué parte corresponde a la cuota extraordinaria del proyecto de impermeabilización de fachadas.
- Se recuerda que existen excedentes aprobados por la Asamblea para el diagnóstico y arreglo de la piscina, los cuales deben quedar registrados como una destinación específica en el balance.
- Recomendación de apertura de una tercera cuenta bancaria, destinada exclusivamente a manejar el efectivo restringido (recaudo de cuota extraordinaria, recuperación de cartera asociada a proyectos aprobados por Asamblea y recursos con destinación específica), separada de las cuentas de fondo de imprevistos y de recaudo general, con el fin de evitar que dichos recursos se mezclen con el flujo de caja ordinario.
- Fondo de imprevistos: se observa un saldo bancario de \$99.000.000 y un saldo en el fondo de reserva en el patrimonio de \$79.000.000, identificándose un faltante por

trasladar de \$3.525.068 correspondiente a la reserva del mes; se recomienda realizar dicho traslado en junio, junto con el correspondiente al mismo mes.

- Disponible total en bancos y CDT de \$318.000.000, frente a compromisos por pagar de \$44.500.000, lo que arroja un disponible neto de aproximadamente \$273.700.000, del cual una parte importante corresponde a la obra de impermeabilización de fachadas (garantías y retenciones) y a resultados acumulados y del ejercicio.
- Se identifica un déficit de liquidez aparente de \$223.000.000 explicado por las cuentas por cobrar (cuotas de administración, cuota extraordinaria de fachadas, consignaciones por identificar, anticipos a contratistas e interventoría, y diferidos), por lo que se recomienda revisar si las disposiciones de la Asamblea de noviembre de 2025 y de abril de 2026 sobre la utilización de excedentes para la obra de fachadas se encuentran debidamente reflejadas en el balance.
- La Contadora, Constanza Rojas, aclara que la contabilización pendiente depende de que la Administración haga llegar copia del acta de Asamblea de noviembre donde conste el valor aprobado para la obra, con el fin de afectar la cuenta de utilidades (cuenta 37); se acuerda que esta contabilización quedará realizada en junio de 2026.
- Se recomienda elaborar un cuadro detallado de recuperación de cartera por deudor, que permita conocer a qué concepto (cuotas de administración, cuotas extraordinarias, intereses, honorarios de abogado) se aplican los pagos parciales realizados por los propietarios morosos.
- Se recomienda llevar un control de PQR (peticiones, quejas y reclamos) por categoría (convivencia, contabilidad, obra, entre otras).
- Se recomienda fijar protocolos de tiempos para la elaboración, envío, revisión y aprobación de las actas de Consejo (por ejemplo: 8 días hábiles para la elaboración del borrador por parte de la Administración y 5 días hábiles para la revisión por parte de los consejeros).
- Se recomienda iniciar la planeación presupuestal de cara al cierre del año, con especial atención al flujo de caja, la ejecución presupuestal y los mantenimientos correctivos (cotizaciones múltiples).
- Se recomienda informar al Consejo, con dos meses de antelación, sobre el vencimiento de los contratos vigentes, así como elaborar una matriz de seguimiento de tareas y compromisos derivados de las decisiones de Asamblea y de Consejo.
- Se recomienda al Consejo de Administración adoptar manuales internos de procesos (contratación, compras y servicios, tesorería, cartera, caja menor), como herramienta de exigencia frente a la Administración, y se advierte sobre el riesgo de extralimitación de funciones (coadministración) conforme a la Ley 675 de 2001 y al reglamento de propiedad horizontal.
- Se reitera la importancia de mantener actualizadas las pólizas vigentes de la copropiedad, el manual de políticas contables, el manual de protección de datos y las actas de confidencialidad de los miembros de Consejo, dado el carácter confidencial de lo tratado en las sesiones.

Intervenciones de los consejeros

El consejero Manuel Fernando Poveda solicita aclarar qué parte de la recuperación de cartera corresponde a cuotas de administración y cuál a la cuota extraordinaria del proyecto de fachadas, dado que estos últimos recursos deben destinarse al pago de los compromisos con el contratista.

La consejera María Cristina Velasco manifiesta inconformidad por no haber recibido previamente el informe de la Revisoría Fiscal junto con los demás informes financieros, solicitando que en adelante se remita con antelación a la reunión. Adicionalmente, en su calidad de consejera-tesorera, solicita: (i) que la revisora realice una circularización a los propietarios para depurar diferencias entre los saldos de cartera reportados y los registrados en contabilidad; (ii) que se presente un cuadro de los contratos vigentes con fecha de terminación, cumplimiento de requisitos y valor mensual; y (iii) que los pagos a proveedores se concentren, en la medida de lo posible, en un único pago mensual, previa verificación de la Revisoría Fiscal.

La Administradora, Patricia Palacios, responde que antes de proceder con la circularización se realizará primero, junto con la Contadora, una jornada de depuración de cartera durante el mes de julio (una vez generadas las cuentas de cobro de julio), identificando los casos en los que existen errores de referenciación de pagos que generan inconsistencias entre lo registrado por los propietarios y por la contabilidad.

El consejero Manuel Fernando Poveda manifiesta inquietud por la falta de comunicación previa entre la Administración, la Contadora y la Revisoría Fiscal de cara a la preparación de los informes (mención de actas no entregadas oportunamente a Contabilidad, ausencia de discriminación de cartera por concepto, y falta de seguimiento expreso a la ejecución presupuestal frente a lo aprobado por la Asamblea). La Administradora aclara que las preguntas formuladas durante la reunión obedecen a que la Revisoría Fiscal es de reciente vinculación y requiere nivelar información con el nuevo Consejo, y no a una falta de comunicación previa.

La Revisora Fiscal aclara, frente a una observación de la consejera María Cristina Velasco, que no es función de la Revisoría Fiscal autorizar o visar pagos de manera previa a su realización, por constituir ello una extralimitación de funciones conforme a la regulación de la profesión contable, debiendo su revisión efectuarse de manera posterior.

VI. PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A 30 DE MAYO DE 2026

La Contadora, Constanza Rojas, presenta el informe financiero correspondiente al mes de mayo de 2026, destacando las siguientes cifras:

Concepto	Valor (a 30 de mayo de 2026)
Caja menor	\$700.000
Cuenta de recaudo (Bancolombia/Davivienda – terminada en referencia de recaudo)	\$250.199.076,42
Cuenta de ahorros Fondo de Imprevistos (terminada en 4393)	\$99.173.900,89
CDT (valor en libros a mayo)	\$70.887.654
Total, disponible en bancos y CDT	\$318.000.000 (aprox.)
Cuentas por cobrar a propietarios (cartera total)	\$58.314.442
Cartera cuotas de administración	\$35.836.748

Cartera cuota extraordinaria fachadas	\$16.828.577
Anticipos y avances a contratistas (fachada + interventoría)	\$142.873.955
Cuentas por pagar	\$14.347.694
Retención en la fuente de mayo (presentada y pagada en junio)	\$3.094.370
Depósito de garantía Minimarket	\$600.000
Pasivos estimados y provisiones (mantenimiento jardinería, años anteriores)	\$10.948.765
Total, ingresos operacionales de mayo	\$100.495.695
Total, gastos operacionales de mayo	\$88.604.170

Detalle de cuentas por cobrar a propietarios (variación abril–mayo 2026)

- Cuotas de administración: \$35.836.748 (mayo) frente a \$28.478.853 (abril) — aumento de \$7.357.895.
- Intereses de mora sobre cuotas de administración: \$1.228.600 (mayo) frente a \$934.700 (abril) — aumento de \$293.900.
- Cuota extraordinaria fachadas: \$16.828.577 (mayo) frente a \$18.135.802 (abril) — disminución de \$1.307.225.
- Sanciones de Asamblea: \$3.485.175 (mayo) frente a \$3.739.950 (abril) — disminución de \$294.116 (aprox.).
- Consignaciones por identificar: \$4.932.660 (mayo) frente a \$3.425.260 (abril); de estas, \$1.505.000 corresponden a un pago con referencia mal diligenciada que aún no ha sido identificado.
- Cartera Minimarket (consumo de energía): \$252.309 (mayo) frente a \$111.420 (abril).

Recaudo histórico de la cuota extraordinaria — proyecto de fachadas

Saldo inicial a cargo de los propietarios: \$276.400.728. El recaudo mensual se ha comportado de la siguiente manera:

Mes	Valor recaudado	Mes	Valor recaudado
Diciembre 2025	Saldo inicial \$276.400.728	Marzo 2026	\$52.000.000 (aprox.)
Enero 2026	\$54.000.000 (aprox.)	Abril 2026	\$9.000.000 (aprox.)
Febrero 2026	\$41.000.000 (aprox.)	Mayo 2026	\$1.307.225

Se destaca el buen comportamiento de pago de los propietarios frente a la cuota extraordinaria, dado que el plazo límite venció el 30 de marzo de 2026 y restan pocos propietarios morosos.

Otros aspectos relevantes

- Anticipos y avances a contratistas: \$142.873.955, discriminados en \$128.243.807 al contratista de obra (fachadas) y \$14.630.148 a la firma interventora.
- Comprobante de egreso pendiente desde enero de 2026 (compra de equipos de gimnasio) por valor no debitado por el banco; se solicitó a la Administración gestionar un paz y salvo con el proveedor antes de definir si se reversa el pago o se reconoce como efectivamente realizado.
- Póliza de áreas comunes vigente del 1 de noviembre de 2025 al 26 de octubre de 2026, por valor de \$59.704.588, financiada en tres cuotas, con saldo por amortizar a mayo de \$24.876.914.
- CDT: la Administradora explica que el título se ha venido renovando mes a mes con capitalización de intereses desde el periodo anterior, y que el corte definitivo de rendimientos se realizará el 8 de julio de 2026, fecha en la cual los recursos serán trasladados a la cuenta corriente para atender los pagos del contratista de fachadas.
- Pasivo estimado por mantenimiento de jardinería (\$10.948.765) proveniente de vigencias anteriores (2022–2023), pendiente de definición conforme a lo resuelto por la Asamblea; se solicita copia del acta correspondiente para su ajuste contable.

VII. INFORME JURÍDICO — RECLAMACION FRENTE A LA CONSTRUCTORA

Proceso jurídico de (Dra. Lina Cuervo)

La Dra. Lina Cuervo informa al Consejo sobre el estado del proceso judicial relacionado con el diagnóstico estructural y reclamación de garantías frente a la constructora (piscina). Informa que la demanda presentada fue objeto de una inadmisión por motivos meramente formales (ajustes en la estimación de perjuicios y en la identificación del grupo afectado), no de fondo, y que, aunque el término de subsanación de cinco días fue inadvertido con un día de retraso, la demanda ya fue nuevamente radicada (desde el 1 de junio de 2026) y se encuentra a la espera de asignación de juzgado y admisión.

Los consejeros Manuel Fernando Poveda y María Cristina Velasco solicitan mayor diligencia y seguimiento procesal, dado el impacto que la demora ha tenido sobre la copropiedad (cierre prolongado de la piscina). La Dra. Lina Cuervo se compromete a remitir copia de la demanda radicada y a mantener informado al Consejo sobre la admisión.

Se aclara, frente a inquietudes de los consejeros, que la intervención realizada en la piscina en los años 2019 y 2021 por administraciones anteriores no implicó pérdida de la garantía, por tratarse del hallazgo de un vicio oculto de carácter estructural (muro de mampostería con relleno de recebo no contemplado en la licencia de construcción), evidenciado precisamente como consecuencia de la obra de instalación del manto indemnizado por la constructora.

El Consejo, sin formular objeciones de fondo, solicita a la abogada llevar a cabo una reunión extraordinaria de carácter técnico-jurídico, con participación del Comité Técnico, para precisar los detalles del proceso y mantener una posición unificada frente al mismo.

VIII DEMANDA DE IMPUGNACION DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA

Demanda de impugnación de decisiones de Asamblea — señora Sonia Villamil (Dra. Viviana Cuervo)

La Dra. Viviana Cuervo informa que la señora Sonia Villamil, propietaria del apartamento 305, impugnó ante la jurisdicción civil (juez de circuito) las decisiones de la Asamblea del 9 de marzo de 2026, en particular la modificación del artículo 11 del reglamento de propiedad horizontal relativo a la prohibición de arrendamientos de corta estancia tipo Airbnb. La demanda se encuentra en etapa de notificación previa (requisito de procedibilidad) y aún no ha sido admitida por el juzgado.

- La demandante alega presunto acoso y vulneración de derechos fundamentales por parte de la Administración y el Consejo, afirmaciones que la abogada califica como carentes de fundamento jurídico y fáctico, dado que la propietaria ha radicado reiterados derechos de petición y dos acciones de tutela sobre el mismo asunto de fondo, todos respondidos oportunamente por la copropiedad.
- La demandante cita como testigo a un expropietario del conjunto.
- No se solicitó medida cautelar de suspensión de los efectos de la reforma al reglamento, por lo cual este continúa plenamente vigente y aplicable mientras se resuelve el proceso, que podría tardar entre dos y tres años.
- Una vez admitida formalmente la demanda, la copropiedad contará con 10 días hábiles para dar respuesta, ejerciendo el derecho de defensa y contradicción con apoyo en el acervo documental existente (actas, correos, derechos de petición, tutelas).
- El costo del proceso de defensa, en caso de contratar a la Dra. Bibiana Cuervo, se estima en \$7.000.000. (siete millones de pesos)
- La Abogada explica la diferencia entre el régimen de arrendamientos de vivienda urbana (Ley 820 de 2003) y el régimen de uso comercial/turístico aplicable a las rentas de corta estancia, indicando que el uso del suelo del conjunto es exclusivamente residencial conforme al reglamento de propiedad horizontal y a la licencia de construcción, por lo que el arrendamiento turístico recurrente excede dicho uso, independientemente de la duración formal del contrato.
- Otro tema que lleva la abogada, les informa que, una vez protocolizada la escritura pública de la reforma al reglamento (pendiente de firma ante notaría), la copropiedad podrá empezar a imponer las sanciones pecuniarias previstas.

VIII. INFORME DE ADMINISTRACIÓN — MAYO DE 2026

Hojas de vida — selección de Contador(a)

La Administradora presenta cuatro hojas de vida de candidatos a Contador(a) para suplir la vacante que dejará la actual contadora, Constanza Rojas, quien finaliza su vinculación el 30 de junio de 2026, debiendo realizar el correspondiente proceso de empalme e informe de entrega al Consejo.

Candidato(a)	Observación del Consejo
Candidata 1 Claudia Hernández	Actualmente vinculada con la Administradora en otro conjunto; experiencia validada por trato directo.
Candidato 2 Juan Carlos Lazos	Referenciado por el consejero Manuel Fernando Poveda; amplia experiencia en conjuntos de propiedad horizontal; tiene empresa propia. Se solicita entrevista.
Candidata 3 Yenny Dafne Rivera	Sin observaciones especiales; hoja de vida con experiencia de más de 15 años en la propiedad horizontal se solicita entrevista.

El Consejo, tras revisar las hojas de vida, no encuentra objeciones de fondo frente a ninguno de los candidatos y delega en la Administradora la decisión final de selección, solicitando que se garantice comunicación efectiva e idoneidad profesional, transparencia y experiencia específica en propiedad horizontal. Se autoriza a la Administradora y a las consejeras interesadas a realizar entrevistas previas a la decisión final.

Contrato de la Administradora

Se trata este punto en conjunto con el numeral 10 de la presente acta (Elección/Ratificación del Representante Legal), dado que ambos puntos se encuentran relacionados.

Contrato de obra de fachada e interventoría

La Administradora informa que el contratista de la obra de impermeabilización de fachadas (Servicio al Constructor) ha manifestado que el plazo de ejecución se extenderá, sin que ello implique cobro adicional alguno por parte del contratista; el valor total de la obra se mantiene en \$487.671.598, de los cuales se entregó un anticipo inicial de \$146.301.479, complementado con desembolsos parciales contra factura electrónica cada quince días. Se aclara que, del valor total, \$255.000.000 corresponden a recursos propios ahorrados por la copropiedad y el saldo restante fue financiado mediante cuota extraordinaria aprobada por la Asamblea.

Respecto a la interventoría (Promotora de Proyectos), se informa la existencia de dos adiciones en trámite (suministro de ladrillo adicional y rejillas), frente a las cuales el interventor manifestó disposición a no generar sobrecostos significativos, dado que dichas adiciones obedecen a causas externas no atribuibles a la copropiedad.

Se acuerda que en el informe del mes de junio la Administración deberá presentar un cuadro consolidado del estado de la obra: valor total, monto pagado, saldo pendiente y disponibilidad en bancos, con el fin de dar tranquilidad al Consejo y a la Revisoría Fiscal sobre la trazabilidad de los recursos.

Página web, comunicaciones y convivencia

La Administradora informa que la página web del conjunto se encuentra activa y actualizada, incorporando el cronograma de la obra de fachadas (avance aproximado del 60%) y una sección destinada al Comité de Convivencia. Se informa la intención de migrar progresivamente la comunicación con la comunidad hacia los canales de página web, lista de difusión y correo

electrónico, cerrando de forma gradual el grupo de WhatsApp comunitario, con el fin de reducir la conflictividad y mejorar el control de la información oficial.

Se informa adicionalmente sobre la actualización del manual de convivencia, en alianza con la aseguradora, así como sobre actividades comunitarias programadas con el Comité de Convivencia (Día de la Familia, actividades de integración). El Consejo, por unanimidad, autoriza a la Administración a continuar y profundizar estas iniciativas de comunicación y convivencia.

IX. INFORME SOBRE LA EMPRESA DE VIGILANCIA

Se informa al Consejo que, en reunión previa de carácter informal, por mayoría se determinó la selección de la empresa Toronto como nueva firma de vigilancia, en sustitución de la empresa Superior, cuyo contrato vence el 30 de junio de 2026.

- Se acuerda iniciar el proceso de empalme entre ambas empresas de vigilancia antes de la fecha de terminación del contrato vigente, así como las gestiones de capacitación y adaptación correspondientes.
- Se acuerda gestionar la posible continuidad de los guardas de seguridad actualmente vinculados (Gregorio, Antony, Alejandro y Cristian) bajo la nueva empresa, sujeto a la mejora de sus condiciones laborales. Se informa que el guarda Juan Pablo no podrá vincularse de inmediato por encontrarse en trámite de un crédito de vivienda gestionado a través de la empresa Superior, manifestando interés en reincorporarse en el futuro.
- Se acuerda solicitar a la empresa Toronto que incluya, como anexo contractual, las condiciones ofrecidas durante el proceso de selección (puestos ergonómicos, horno microondas y lockers para el personal de vigilancia), así como referencias verificables de otros conjuntos residenciales atendidos por dicha empresa.
- Se acuerda mantener el tema en reserva frente a la comunidad y al personal de vigilancia hasta tanto se verifiquen las referencias y se formalice el cambio, dado el impacto que dicho cambio podría generar.

El Consejo delega en el consejero Manuel Fernando Poveda y en la Administración la verificación de referencias y la coordinación del proceso de transición con ambas empresas de vigilancia.

X. ELECCIÓN Y RATIFICACIÓN DEL REPRESENTANTE LEGAL — ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO

En desarrollo del orden del día, y en atención a que el periodo de representación legal vigente se encuentra próximo a su vencimiento, el Consejo de Administración procede a deliberar sobre la continuidad de la Administradora en el cargo de Representante Legal del Conjunto Residencial Gallery y Lagartos P.H., para efectos de continuidad en la ejecución de los contratos y proyectos en curso, particularmente la obra de impermeabilización de fachadas, los trámites bancarios asociados y la radicación de documentos ante la Alcaldía Local.

La Administradora pone de manifiesto que requiere contar con la constancia de su nombramiento o ratificación para efectuar la radicación de la documentación de representación legal ante la autoridad competente antes de finalizar el mes de junio de 2026, e indica que, conforme a las normas aplicables, dicho nombramiento debe extenderse por un periodo no inferior a un (1) año.

Se deja constancia de que el contrato de prestación de servicios de administración será formalizado por separado, conforme al modelo que será remitido por la Administración con las tareas específicas de seguimiento acordadas por el Consejo (entre ellas, cronograma de actividades del conjunto, seguimiento a la obra de fachadas y demás compromisos derivados de los informes de Revisoría Fiscal), documento que quedará anexo a dicho contrato.

Acto seguido, el presidente del Consejo somete a votación la ratificación de la señora MARLEN PATRICIA PALACIOS ESPINOSA, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.728.707, como Representante Legal (Administradora) del Conjunto Residencial Gallery y Lagartos P.H., para el periodo comprendido entre el 18 de junio de 2026 y el 17 de junio de 2027.

DECISIÓN

Sometida la propuesta a votación entre los consejeros principales presentes (Manuel Fernando Poveda, María Cristina Velasco, Sergio Gallego, María Gabriela Hincapié y María Alejandra Mendoza), el Consejo de Administración APRUEBA POR UNANIMIDAD ratificar a la señora MARLEN PATRICIA PALACIOS ESPINOSA, identificada con cédula de ciudadanía No. 51.728.707, como Representante Legal (Administradora) del Conjunto Residencial Gallery Lagartos P.H., para el periodo comprendido entre el 18 de junio de 2026 y el 17 de junio de 2027.

Se instruye a la Administración para que, con fundamento en la presente decisión, proceda a tramitar ante la autoridad competente (Alcaldía Local) la inscripción y/o actualización del registro de representación legal correspondiente, adjuntando la presente acta, la carta de aceptación del cargo y los demás documentos requeridos para tal efecto.

Se deja constancia de que el contrato de prestación de servicios suscrito entre la Administradora y la copropiedad será formalizado y remitido al Consejo para su revisión en fecha posterior, incorporando las tareas específicas de seguimiento acordadas, sin que ello afecte la validez de la presente ratificación como Representante Legal.

XI. OTROS ASUNTOS TRATADOS

Talanquera de acceso vehicular

La Administradora informa sobre un incidente menor (golpe) ocasionado por un vehículo a la talanquera de acceso, el cual no afectó su funcionamiento. El propietario del vehículo responsable acordó voluntariamente reconocer la suma de \$600.000, valor correspondiente al costo de la talanquera. Se acordó instalar un aviso reflectivo solicitado por la consejera María Gabriela Hincapié, indicando a los conductores esperar el descenso completo del brazo de la talanquera.

Reclamación de garantías frente a la constructora

Se reitera la importancia de dar continuidad al seguimiento de los procesos de reclamación de garantías frente a la constructora, heredados de administraciones y revisorías fiscales anteriores.

XII. CIERRE DE LA SESIÓN

Agotado el orden del día, y sin que se presenten proposiciones adicionales, se da por terminada la reunión ordinaria del Consejo de Administración a las 8:22 p.m. del 17 de junio de 2026.

En constancia de lo anterior, se firma la presente acta por quienes en ella intervinieron.

ORIGINAL FIRMADO

María Gabriela Hincapié
Presidente del Consejo de Administración

ORIGINAL FIRMADO

Marlen Patricia Palacios Espinosa
Secretario(a) del Consejo de Administración