

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
CONJUNTO PARQUES DE ATAHUALPA 3**

**ACTA No. 001 de 2019**

El día 6 de abril a las 2:00 p.m. se llevó acabo la Asamblea General del conjunto residencial Parques de Atahualpa 3, según la convocatoria que se hizo el 18 de Marzo en cumplimiento a lo establecido en el art.39 de la Ley 675 del 2001 y el artículo 36 y 53 del Reglamento Interno, se convocó a todos propietarios residentes y demás personas autorizadas mediante poder debidamente firmado por el propietario de la asamblea general ordinaria. Lugar salón principal Conjunto Residencial Parque de Atahualpa 3, dirección Calle 23 B No. 113-31, con el siguiente orden del día propuesto:

**ORDEN DEL DIA**

1. Llamado a lista y verificación del quorum
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Reglamento de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día
5. Elección de la comisión de verificación del acta
6. Informe del Consejo de Administración y Administración
7. Informe consultoría mantenimiento de fachadas
8. Aprobación del Reglamento de Parquaderos
9. Presentación y aprobación de estados financieros al 31 de Diciembre de 2018
10. Dictamen del Revisor Fiscal
11. Presentación y aprobación del proyecto de Presupuesto para el año 2019
12. Elección del Consejo de Administración
13. Elección del Revisor Fiscal
14. Elección del Comité de Convivencia
15. Propositiones y varios.

**DESARROLLO**

**1- VERIFICACIÓN DEL QUORUM:**

Interviene la sra. Administradora María Eugenia, informa que se tiene el 64.125% de quorum, porcentaje verificado por el revisor fiscal de la copropiedad, por estar el quorum suficiente se da inicio la Asamblea.

## **2- ELECCION DE PRESIDENTE (a) Y SECRETARIO (a) DE LA ASAMBLEA:**

Se solicita a los asistentes de participar en los cargos y se postula Sra. Diana Álvarez Interior 6 apartamento 112 como Presidente de la Asamblea, quien acepta la postulación queda aprobado por unanimidad.

Como secretaria la Sra. Angela Gómez, del interior 21 apartamento 242. quien acepta y queda aprobada por la asamblea de forma unánime.

El sr. Fernando Gómez, quien había participado en la vocería, le entrega el micrófono a la Presidenta de la Asamblea de copropietarios de 2018 a 2019.

Toma el micrófono Diana Álvarez (Presidenta de la Asamblea).

## **3. REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA**

Se especifica los siguientes ítems:

- La inasistencia a la asamblea acarreará la sanción de UNA CUOTA DE ADMINISTRACION.
- Solamente podrá asistir una persona por apartamento en caso de no ser propietario debe estar debidamente autorizado mediante un poder debidamente diligenciado, anexando la fotocopia de la cédula de ciudadanía del Propietario y del apoderado.
- Se cumplirán las normas antes para evitar que esta se prolongue por más tiempo del que se determine. Se pide a quien participe evitar la reiteración siendo concisos y claro en las intervenciones.

## **4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

Se hace lectura al orden del día, para la aprobación de toda la asamblea, pero hay las siguientes intervenciones.

Interviene Lina Talero, propietaria del 502 Interior 1, quien informa a la asamblea su preocupación, ya que al ser propietaria de un quinto piso, observa que se presenta bastante diligencia en la contratación de consultoría de mantenimiento de fachadas, pero no aparece nada relacionado con las cubiertas y es supremamente preocupante, lleva bastantes años sacando de mi bolsillo, curando cubiertas que van a proteger mi apartamento y cuatro apartamentos debajo del mío y estoy haciendo eso por mi cuenta, porque en ninguna administración se ha puesto cuidado, creo que todos los de los quinto piso, tenemos esa experiencia, pido que se incluya como punto especial.

Interviene la presidenta de la Asamblea, y aclara que el tema a tratar es el orden del día, no podemos traer a la Asamblea General, lo que nos pasa a cada uno de nuestros apartamentos. En proposiciones y varios podemos discutir eso, porque si no nos vamos a quedar acá todo el día, esta reunión es para ser informados de la gestión del año pasado, la inversión de los recursos financieros y como serán ejecutados este año, entonces en proposiciones y varios podemos mirar eso. Quiero aclarar que el tema de las fachadas se tratará como conclusión de la asamblea extraordinaria anterior, que se hicieran las cotizaciones y se trajeran para autorizar a la obra, por eso ese punto está en el orden del día.

Algo referente al orden del día para aprobarlo o no, algún compañero que me colabore pasando el micrófono. Si las observaciones son referentes para la aprobación del orden del día son las intervenciones para que una vez escuchemos procedamos a votar.

Interviene la Sra. Sandra Zafra apartamento 413 interior 7, yo quisiera hacer una sugerencia para el cambio del orden del día, en el séptimo punto el informe de consultoría mantenimiento de fachadas, que se trate en proposiciones y varios, para poder tratar el tema de las cubiertas, quisiera hacer una aclaración, están asegurando que el informe de consultoría fue aprobado por asamblea, pero la Asamblea extraordinaria del 6 de octubre, termino sin quorum, obviamente se puede tratar el tema, pero no se aprobó porque como consta en el acta el quorum se diluyó en el cuarto punto, entonces la propuesta es tratar el punto 7 en proposiciones y varios para poder incluir el tema de las cubiertas.

La presidenta pregunta si hay alguna otra propuesta de cambio, para proceder con la presentación y votación.

Interviene el Sr. José del interior 12 apto. 424, mi propuesta es la siguiente acá estamos acostumbrados a que comienza la asamblea y siempre nos va dar las 8 o 9 de la noche peleando o discutiendo los temas, lo primero que quiero hacer es felicitar al Consejo de Administración, por el informe tan perfecto, tan completo que han presentado en esta oportunidad, tan perfecto es que yo diría que si nos ponemos a divagar y hacer elecciones y a poner a discusión todas las cosas perderemos el tiempo pues casi que todo ya está aprobado, me explico: por ejemplo, primero voy a valorar el costo de los informes, nos lo dan ...

Interviene la presidenta de la asamblea, llamando al orden. Perdón don José lo interrumpo, pidamos el uso de la palabra, cuando uno de nuestros compañeros de nuestros vecinos está dirigiendo, escuchémoslo y si no estoy de acuerdo levanto la mano y replico, pero por favor dejemos de hacer esa bulla porque ni dejan hablar al que va intervenir, ni el resto escucha. Pongamos orden, porque como dice don José nos vamos a quedar acá un buen rato, por favor seamos concisos.

Continúa la intervención de don José. Esto tiene un costo no lo reparten para que, para que lo estudiemos, lo leamos y seamos muy concretos en las preguntas que vamos hacer, es decir que volver a leer todo lo que dice el informe nos traería aquí 4 o 5 horas, porque no hacemos caso omiso a una cosas que ya están leídas y conocemos como los diferentes informes, las obras que hicieron, aparte de la introducción que hizo el compañero Fernando y nos remitimos a aprobar las cosas que son de interés importante, como es el balance, como es el estudio de las cubiertas, como es el nombramiento del nuevo consejo e inclusive me atrevería a decir que no habría necesidad de que se nombrara nuevo consejo, porque si ustedes leen el informe, el informe de la administración dice que la administración ya está nombrada, léanlo o si ustedes lo permiten lo leo.

Interviene la presidenta de la asamblea, e indica que es importante aprobar o no el orden del día. Don José discúlpeme, eso cuando vayamos en los informes lo podemos ir evacuando, ese punto que sumarse está diciendo. Necesitamos es vamos a seguir ese orden, o la propuesta clara de la señora Sandra es lo de las fachadas colocarlo en proposiciones y varios. ¿Se aprueba o no se aprueba, como es el método de votación, como vamos a votar?

Quien me había pedido el uso de la palabra, Don Pedro. Estamos sugiriendo el orden del día, la propuesta es la de la señora Sandra, lo de la consultoría colocarlo en proposiciones y varios.

Se le da la palabra al sr. Pedro Ignacio Rojas, quien solicita se incluya en el orden del día el informe de la comisión de la verificación del acta de la Asamblea Ordinaria anterior, por ley, además.

Interviene la Presidenta de la Asamblea: En donde la ubicamos en el punto 6º.

Interviene el Sr. Henry Vanegas, yo creo que ya todo está dicho la proposición de la sra. Sandra es cambiar el orden del informe de consultoría a proposiciones y varios, el orden del día que sigue, pienso yo, está bien como debe ser, esto que hace, lo que hace es que agiliza la asamblea porque si nos concentramos en esa discusión, antes dejamos los puntos principales que son los de esta asamblea que son la aprobación de los estados financieros, que la aprobación del presupuesto y la elección de órganos de administración, es decir esa es la base fundamental de las asambleas ordinarias, entonces yo propongo que lo dejemos así como esta y una consideración es que haya moción de orden cada vez que una persona se extienda en temas que no se están tratando, para que esta asamblea avance de manera rápida.

Interviene la Presidenta de la Asamblea: Bien. Entonces acogiendo las observaciones hechas por cada uno de los copropietarios entonces el orden del día sería tal como se ve en la imagen. El punto de la consultoría de mantenimiento, bajaría para proposiciones y varios para número 15 y en su lugar podríamos incorporar la lectura del acta anterior que fue la proposición que hizo, el informe del acta anterior que es lo que pide el sr. Pedro Rojas.

La empresa contratada para el manejo de la logística informa que a cada asistente se le entregó una escarapela, en la parte posterior de ella encontrarán tres opciones de voto o tres votos, los cuales se recomienda utilizar para las votaciones importantes, para este caso se recomienda por mayoría simple o levantar la mano y decidir. Lo único que les pido el favor es que los votos que tienen que ser válidos son los que levanten su escarapela, hacemos un paneo sostienen y revisamos si es por mayoría simple visible y de lo contrario si está muy reñida la votación, se usarán los votos o haciendo el conteo respectivamente.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Pide la palabra una señora. ¿La Presidenta le pregunta si es respecto a lo que dice la señora?

Interviene Sra. Angela Castro propietaria del apartamento 532 del interior 16, así como la vecina del frente hablo sobre las cubierta yo no veo porque está el informe de consultoría mantenimiento de fachadas y lo están pasando donde la señora dijo, hablemos de cubiertas y dejemos fachadas en proposiciones y varios, no veo porque usted lee ahorita y dice que no lo incluye, para mi es importante que lo incluyamos y solicito que se incluya porque si bien el apartamento cuando no lo entregaron y nunca se ha hecho ningún arreglo, entonces lo solicito.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Entonces tenemos dos opciones de orden del día, el primero tal cual como lo están leyendo en la pantalla, esa es la primera opción y vamos a proceder a votar, la segunda opción es acogiendo las modificaciones que nos hicieron nuestros compañeros las repito: Incorporar en el mismo texto el informe de la reunión anterior y el punto séptimo de la consultoría colocarlo en proposiciones y varios, quien este a favor de la primera opción repito tal como está en la pantalla

levante la mano o la escarapela, quien está a favor de la segunda opción que es que modifiquemos el orden del día levante la mano.

Se someten a votación, las propuestas, por mayoría simple gana la segunda opción, quedando así el orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quorum
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Reglamento de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día
5. Elección de la comisión de verificación del acta
6. Informe del Consejo de Administración y Administración
7. Informe comisión de verificación del acta anterior.
8. Aprobación del Reglamento de Parqueaderos
9. Presentación y aprobación de estados financieros al 31 de Diciembre de 2018
10. Dictamen del Revisor Fiscal
11. Presentación y aprobación del proyecto de Presupuesto para el año 2019
12. Elección del Consejo de Administración
13. Elección del Revisor Fiscal
14. Elección del Comité de Convivencia
15. Propositiones y varios.

## **5. ELECCIÓN DE COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DEL ACTA.**

Para la comisión de la verificación, candidatos por favor:

Myriam López apartamento 117 interior 9

Sandra Zafra interior 7 apto. 413

Henry Vanegas interior 17 apto. 434

La asamblea por mayoría acepta a quienes se postularon para esta comisión.

## **6. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

Le cede el turno del uso de la palabra al presidente del consejo para que rinda su informe y que acojamos la observación que hizo don José, en el informe ya con tiempo nos dijeron que estaba, entonces para que no repitamos, sino que vamos concreto a lo que le interesa a la comunidad saber.

Interviene sr. Fernando Gómez, presidente del Consejo de Administración.

Presento diapositivas donde podemos observar humedades, se muestra esto porque hay una tarea a futuro que es la impermeabilización de las fachadas, el arreglo de nuestras fachadas. Por la parte exterior vemos las fachadas manchadas y es justo 20 años, ya es hora de hacerle a nuestro conjunto una remodelación que impermeabilice y cubra las fachadas, zonas comunes y quedara nuevo el conjunto.

Remodelación de la portería una de las obras que era promesa desde la administración pasada cuando se tomó el Consejo, ustedes pueden observar. Antes los baños de los vigilantes no eran aptos para su uso, se adecuo para ellos un sitio digno. Esta es ahora la portería no se le hizo únicamente reparaciones de lo que son locativos, sino también se le cambiaron en su totalidad los casilleros que estaban dañados, se ve una obra totalmente terminada.

Se modernizo del aviso del Conjunto, el aviso fue diseñado por una persona de nuestra copropiedad, se cambió el mesón, que antes estaba totalmente deteriorado, se instaló uno acorde a la portería, agradable para quienes permanecen ahí que son nuestros guardas de seguridad.

Otra obra es el bicicletero, se utilizaron algunos sobrantes de la remodelación de la portería. El bicicletero se hizo con el fin de recuperar el salón social que estaba deteriorado, se intervinieron los pisos para ponerlo al servicio de los propietarios.

El bicicletero tiene luz automática, cuando se ingresa se enciende la luz y se apaga a los 30 segundos, estos eran los domos que estaban en la anterior portería, se reutilizo todo, el bicicletero ya está en servicio.

Se intervinieron las zonas verdes, se ejecutaron obras de jardines, dentro del presupuesto se creó un rubro para su mantenimiento. Se recuperaron las zonas del anillo central, todos los anillos ya tienen sus plantas que embellecen nuestras zonas comunes.

Se celebró el día de la madre, con serenata, con gastos ajustados de parte de la administración, igualmente se celebró el día de los niños, con ayuda de varios copropietarios, se aclara que por donaciones se pudo disminuir costo de \$ 350.000 pesos, ya que la animación fue hecha directamente por la comunidad; también se utilizó sonido propio.

Actividades de integración: sobre este punto escuchamos varias inquietudes, me permito aclarar que la obra de la portería, se ejecutó con recursos que no son de la administración, solo una parte mínima se utilizó, la suma de \$ 22.000.000, veintidós millones de pesos, fue entregada por la compañía de vigilancia Amparar, ¿por qué?

Como copropiedad firmamos un contrato y se tiene que ver una contraprestación a favor de nuestro conjunto, lo cual se hizo, me permito aclarar que nos ofrecían \$ 6.000.000 por año, como el objetivo era cambiar la portería de nuestro conjunto, se hizo una negociación con la compañía de vigilancia se llegó a una llegamos a una oferta de \$7.000.000 por año que no se había logrado nunca para beneficio de la copropiedad acá, se firma con la misma compañía de vigilancia que se venía trabajando.

Se firma un contrato por tres años, se recibe \$21.000.000 de pesos para el cambio de la portería, se llevan a cabo varias actividades de integración para tener más recursos. Agradecemos a las personas que participaron en ese bazar, ganancias netas liquidas para el conjunto de \$ 1.300.000, lo que se puede ver en los informes, se consiguió \$1.000.000 de pesos, del intermediario de la póliza.

Se citó a una reunión general de usuarios de parqueadero de vehículos y motos, y se aprobó el cobro para los visitantes. Primero dos horas gratis, y después de este tiempo se empieza a cobrar por hora \$ 800 pesos vehículo o moto \$ 500 pesos visitante, el resultado a la fecha es un recaudado de más o menos \$ 5.000.000

Aclaro que la demora en la entrega de la portería se dio por que el contratista no cumplió a cabalidad con las especificaciones y por lo tanto no era adecuado recibirla de esa forma.

Se celebró el día de las velitas, se decoró el conjunto y la actividad de integración se ejecutó con aportes de copropietarios y miembros del consejo de administración. Un problema recurrente es el de las mascotas, solicitamos mantenerlos con su collar y recoger.

En el informe se aclaran varias situaciones como el manejo de los cupos de parqueo en las zonas comunes.

El Consejo de Administración, en cabeza Presidente Fernando Gómez, vicepresidente Jorge Guerra, Tesorero Jaime Forero, Vocal Álvaro Corso, Vocal Bella, Vocal María del Carmen, agradezco su acompañamiento siempre velando por el bien de la comunidad..

Agradecemos a todos por su apoyo en la gestión y actividades realizadas. Interviene la Sra. Myriam López Interior 9 Apto. 117. Quien felicita al consejo y encuentra mejoras significativas. Sugiere que se publiquen en la página, las actividades que se llevan a cabo con el fin de poder estar enterados. Además, que a través de este medio se publiquen las actas del Consejo y las invitaciones a las actividades que realicen para poder asistir.

Interviene la Presidenta de la Asamblea, quién informa que hay un grupo de copropietarios que llego luego de la hora del cierre de firmas y solicitan se les permita firmar la asistencia.

La hora máxima para firmar eran las 3 de la tarde, se somete a votación y se obtienen 56 votos a favor y en contra 60 votos. Se aprobó que **NO** pueden firmar, las personas que llegaron tarde

Intervención sra. Sandra Zafra quién tiene inquietudes respecto al informe del consejo. Solicita se le aclare.

- 1) Porque no se atendió de forma oportuna la citación que se hizo al Revisor Fiscal hecha con ocho días de anticipación y para lo cual se acordó cita, presentándose solo la contadora de la copropiedad?
- 2) En cuanto al contrato de la portería, la ley 675 dice que las obras a ejecutar en zonas comunes debe ser aprobado por asamblea, lo cual no se hizo, adicionalmente en el reglamento interno de la copropiedad, en su capítulo X, artículo 34, se expone que el Consejo de Administración solo puede firmar contratos hasta por el 5% del valor del presupuesto que se gastó del año pasado, para el año 2018 asciende a \$ 246.777.000 eso quiere decir que el Consejo podría firmar solo y autorizar a la administración firmar contratos hasta por \$ 12.338.000.?

El objetivo de la pregunta no es demeritar el trabajo, pero si evidenciar un mal procedimiento, adicional los dineros que se reciben por cartera que son de vigencias anteriores expresamente quedo en la asamblea del año 2014, que deben ser

consignados a un fondo especial y que la asamblea es la única que decide en que se gasta los recursos de ese fondo. Además, el revisor fiscal, en su informe, es muy claro que dio sugerencias al consejo para que esa obra no se ejecutara. pero quisiera saber porque se toman están decisiones sin contar con la asamblea, porque se hacen obras sin contar con la asamblea y una presentación formal de los proyectos, igualmente dentro de los dineros del fondo de proyectos especiales, el año pasado quedo clarísimo que era solo para tres rubros específicos y se incluyó la adecuación del salón social que no estaba autorizado. Solicito se me aclararan porque se toman decisiones sobrepasando la asamblea, para eso está el órgano mayor, eso se hace en las asambleas extraordinarias. La pregunta esencial es porque el Consejo se salta la Asamblea, no estoy criticando la obra, yo critico es porque se salta la asamblea, porque se saltan al Revisor Fiscal que supuestamente es quien nos representa acá.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Le voy a conceder el uso de la palabra al señor Presidente del Consejo, para que conteste la pregunta y no nos pongamos a debatir.

Interviene el Sr. Presidente del Consejo. En la pregunta de porque se invirtieron los dineros en el salón comunal, ustedes nombran un Consejo de Administración, es para que, se tomaron unos dineros viendo la necesidad del salón comunal, la plata se va a reintegrar al fondo de proyectos especiales, son seis millones y pico que se le adecuaron al salón comunal con la compra de los mesones, de donde se va a incluir esa plata, para reintegrar al fondo, de las horas de los parqueaderos que no existía acá, además el salón está rentando una plata que nunca rentaba a nosotros nos entregaron de un año de la utilización de los salones comunales \$ 500.000 algo así, y ahorita llevamos un monto de casi \$ 3.000.000 de pesos que ha rentado el salón comunal.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Sr. Presidente, esa no es la pregunta. Existe un protocolo o una forma para gastar la plata, entiendo que es el reclamo de la Sra. Sandra, ella no critica las obras, está preguntando porque no cuenta con la asamblea para ver hecho esta ejecución. Yo pienso que no nos podemos quedar en eso, efectivamente yo comparto la opinión de la señora Sandra, yo creo que es momento de llorar sobre la leche derramada, pero si dejar claro que en el momento de los estados financieros como se tiene que gastar las tres cuentas que existen en este Conjunto, cual es el objetivo de cada una de ellas, cual es el protagonismo del Contador y el Revisor Fiscal frente a estos gastos, esas iniciativas si el Consejo no de esta de acuerdo, y como Revisor Fiscal, no estoy de acuerdo que tengo que hacer, yo realmente no se mucho sobre la ley 675 la ley de propiedad horizontal, pero que es lo que debemos hacer, yo propongo que escuchemos los informes del contador, informe del revisor fiscal, escuchemos los informes y si esas dudas persisten las resolvemos al final, dejemos que ellos presenten cual fue su labor, porque en este momento Fernando ya dijo porque consideraba hacer la obra, pero no hemos escuchado que dice la contadora, que dijo el revisor fiscal respecto de eso, estaba bien o estaba mal, yo realmente no lo sé, de acuerdo con la intervención de la Sra. Sandra así no se hacen las cosas, entonces cual es la forma que se tienen que hacer y cuando el vio eso para repararlo.

Interviene una señora. Antes de pasar a lo que está hablando la Sra., acerca del dictamen del revisor fiscal, los siguientes puntos, en el informe el Consejo de Administración que hablo el sr. Fernando yo tengo una objeción.

Resulta que dice arreglo de cubiertas, se realizan nuevamente mantenimiento de las cubiertas cuyos residentes realizaron la reclamación respectiva, yo llevo más de 15 años haciendo la reclamación, teniendo en cuenta que para la realización de dicha labor, el inmueble debía estar



al día con el pago de las cuotas de administración y demás conceptos, me incluyen mi apartamento 16 532, mi objeción es, mi apartamento no tuvo ningún arreglo, ni siquiera cuando se hizo esta cartilla, porque el arreglo lo hicieron el sábado pasado, esta cartilla se pasó mucho antes, mi apartamento no debe estar aca porque lo único que han hecho subir ese señor todero, como lo he expresado en los derechos de petición que me ha tocado pasar, que el señor todero se sube y le hecha cemento como el mismo me informo a la teja. Hay 4 tejas partidas en mi cubierta que están perjudicando terriblemente, resulta que cuando llueve y si no estamos en el apartamento se inunda el apartamento y se está pasando al apartamento 432, entonces no debo estar incluida acá, por ese motivo , fuera de eso, estoy al día con los pagos y si ustedes revisan yo me acogí al acuerdo de pagos, porque fue el compromiso adquirido, los miembros del consejo vieron toda la humedad que hay en el apartamento y se comprometieron, yo me comprometí yo me pongo al día, ustedes se comprometen con este arreglo, no lo han hecho, que hicieron el sábado, cambiaron una viga y mi hijo le envió a la administradora los videos o si quiere alguien me da los números telefónicos y les paso los videos donde se evidencia como se ha entrado el agua, entonces exijo que esto no se haga así, que no coloquen cosas que no son.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Discúlpeme vecina usted se encuentra al día, porque tener un acuerdo de pago no es estar al día.

Interviene la Sra. Si estoy completamente al día. Y esto es corte al 31 de Diciembre y el pago se hizo el 30 de Noviembre de 2018, yo hice un derecho de petición del cual no he tenido respuesta todavía.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Le voy a conceder el uso de la palabra a la señora administradora, para que ella rinda su informe, creo que dentro del informe le pueda dar respuesta a la pregunta a la duda que tiene la señora respecto al gasto que le incluyeron en ese arreglo de cubierta.

Interviene la Sra. Administradora. En cuanto habla la señora Angela de que no se arregló la cubierta, si se le arreglo la cubierta, el problema que tiene ella es un problema estructural, hay que cambiar las tejas que corresponden al baño y las tejas que corresponden a un cuarto, se han hecho varios arreglos y no se ha subsanado el daño, yo le respondí el derecho de petición y se lo deje en portería, contestándole lo que se iba hablar con el Consejo para ver cómo se arregla esa cubierta, porque usted sabe qué hace muchos años hicieron unos arreglos de una cubierta, no sé qué Consejo pero lo hicieron no a nivel de todas las cubiertas, se hicieron solamente por los lados, tengo las fotos de lo que hicieron de cubiertas, porque ahora es donde entiendo que las cubiertas arregladas era que se había colocado una tapa a todas las cubiertas para evitar las goteras, no fue cierto, la persona que hizo la consultoría me envió unas fotos de las cubiertas y les voy a mostrar en este momento lo que hizo la empresa contratista en el arreglo de las cubiertas para que ustedes observen.

Mire lo que hicieron, eso fue lo que gastaron no sé cuánto en ese tiempo, porque ustedes deben tener más claro porque yo en ese tiempo no estaba como administradora, solamente fue a nivel de las orillas de las cubiertas, porque todo lo demás esta igual. Ese fue el mantenimiento de cubiertas que hicieron. Y cambiar todas esas tejas no vale un peso, vale mucha plata, no crea que vale un peso, si se le hizo arreglo a la cubierta, que no hemos podido solucionar, porque tocaría cambiar todas las tejas del baño y todas las tejas de un cuarto toca hacerlo porque realmente la cubierta esta vuelta nada ni echándole manto asfáltico a esa cubierta se ha podido solucionar ese daño.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. Dos o tres preguntas y le concedemos el uso de la palabra a la Administradora para que rinda el informe y así podamos avanzar. Correcto. Tres preguntas más

Interviene el sr. Henry Vanegas quien solicita a los asambleístas escuchar bien las proposiciones que se hacen y que es lo que se va a votar, las cubiertas y su arreglo se presentaron los proyectos y propuestas, se le informo a los asambleístas que no tenían que dar un solo peso para eso y efectivamente esa fue la decisión que se tomó, ese día se dieron las razones porque era mejor la reparación de las cubiertas, el problema no es de los propietarios de los quintos pisos, las cubiertas son área común y es responsabilidad de la administración proponer en la asamblea la reparación así sea con cuota extraordinaria.

Interviene otra propietaria: Yo también quería hablar más de eso, lo de las cubiertas si se hizo por asamblea, por lo que propusieron porque en ese momento valía muchísimo dinero, pero también se dijo que las administraciones estaban obligadas de hacer el mantenimiento de estos arreglos y nosotros que yo si quiero decir a la señora María Eugenia y se lo quiero decir, esos son juegos sucios venir a sacar en cara lo que otra administración hizo bien o mal, discúlpeme, pero no debe ser así.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. En cuanto a la duda de la vecina de su cubierta que no debería estar, veo que ya la aclararon que le han hecho mantenimiento, pero no le han dado la solución que corresponde, sin embargo tenemos que mirar como asamblea y el nuevo consejo y lo que vayan a quedar, que van hacer porque es un problema que tenemos latente y que tenemos que solucionar. Tenemos que avanzar entonces queda el informe de la señora administradora.

Interviene Fernando Gómez, presidente del Consejo. Para cerrar el informe aclaro que se tomó la decisión de no aprobar la entrega de \$ 1.000.000 (solicitud por derecho de petición) al anillo central, para el arreglo de jardines, lo cual se ha hecho de forma voluntaria en el resto de la copropiedad. También informo a la comunidad la muerte de un propietario, un menor de edad solicito por medio de una carta una contribución para la situación que estaban pasando, no se aprobó para evitar problemas con terceros, esta decisión se consultó con el consejo, revisor fiscal y contador de la copropiedad.

## INFORME DE ADMINISTRACION

Intervención Sra. María Eugenia Administradora del Conjunto. A la fecha del informe seis inmuebles que estaban en cobro jurídico, se acogieron a la condonación de intereses aprobada en el mes de octubre por la asamblea, de los \$ 43.382.790 se condonaron \$ 13.323.523, se aclara que los inmuebles estaban en cobro jurídico.

A la fecha, 31 de marzo de 2019, la cartera esta en \$ 193.049.945 de los cuales el Dr. Contreras tiene para cobro \$114.301.180, el Dr. John Alexander Reyes \$ 24.599.707 los cobros a cargo del abogado Reyes, fueron los que se acogieron a la condonación de intereses, por eso la cartera que tiene es de menor cuantía..

Para cobro por parte de la administración tiene la suma de \$ 54.149.058 (28%), de ese valor la suma de \$37.807.498 corresponde a los tres locales de la Fiduciaria, la Fiduciaria por intermedio de sra. Ligia envía dos requerimientos, uno, que están dispuestos a pagar, por cada inmueble, la suma, de \$ 3.000.000 (único valor), el valor de intereses es de aproximadamente \$ 5.500.000, y solicita se vote esta propuesta.

Este cobro lo tiene el Dr. Reyes para que realice las gestiones de cobro jurídico, no puedo dar a conocer el número de proceso, porque no lo conozco, no puedo dar certeza sobre el inicio de dicho proceso.

La cartera la administración está en \$ 16.341.560, cada propietario sabe cuál es su deuda y solicito se acerquen a la administración para llegar a acuerdo de pago, con esto termina el informe de la administración.

Intervención propietaria Interior 22 343, informa que se acogió a la condonación de intereses aprobado por la asamblea, la suma pagada fue de \$ 14.000.000 (aproximadamente) a la fecha no he obtenido una paz y salvo por todo concepto. Ha sido solicitado desde el 17 de diciembre al abogado Reyes, incluyendo los honorarios pendientes de pago y cualquier otro concepto, y no se ha recibido ninguna respuesta. Quiero aclarar que esa cartera no fue recuperada por el abogado Reyes, el pago se efectuó al acogerse a la decisión de la asamblea.,

Interviene la Presidenta de la Asamblea y aclara que la asamblea general no es para traer casos particulares, esta labor es del administrador y el Consejo de Administración.

Interviene el sr. German Espinosa interior 21 apartamento 441 y solicita a la administración se dé un informe más detallado de la cartera, quiere saber si están presentes los abogados Contreras o Reyes, para que den sus informes respecto a quienes se les condonó los intereses, cuántas efectivamente han pagado, y cómo van los procesos de cada uno de ellos.

Existe un problema en cuanto a la cartera y es importante conocer sus informes, solicita que quede constancia en el acta que se haga llegar vía correo un informe detallado de los procesos a cada uno de los propietarios.

Interviene la sra. Sandra Zafra (7-413), teniendo en cuenta lo autorizado en la asamblea extraordinaria de octubre, en la cual estaba presente el abogado Reyes. Se dijo que se condonaba a quienes estuvieran procesos jurídicos, pero que el Consejo debía estar pendiente, los pagos de los honorarios aparecen en los estados financieros. Eso debía quedar claro, quiero saber si del abogado Reyes hay algún documento donde él informe que condona los honorarios, si él no condona los honorarios, la copropiedad se responsabiliza de pagarlos, aunque se autorizó la condonación ese día fue muy claro que el Consejo y la Administración debían llegar a un acuerdo para el pago de honorarios

La Presidenta de la Asamblea interviene y cierra el tema dejando el interrogante en cuanto al cobro de honorarios, y como quedaron las personas que se acogieron a los descuentos de intereses.

## **8. INFORME VERIFICACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.**

Interviene la sra. Angela María Gómez interior 21 Apto 242, fuimos nombradas por la asamblea para el comité de verificación de acta, nosotros hicimos las verificaciones respectivas apoyadas por el audio que nos presentaron y todo estaba correcto.

Las debidas correcciones las pasamos a la señorita secretaria, que ella muy amablemente hizo las correcciones.

## 9. APROBACIÓN REGLAMENTO DE PARQUEADEROS

Interviene Sra. María Eugenia (administradora). en la cartilla se remitió el reglamento de parqueaderos para que fuera leído y estudiado, actualmente es el que rige las zonas comunes de parqueo. Para cumplir con los estatutos debe ser sometido a votación para que quede legalmente constituido, si tiene alguna observación al reglamento, se solicita darla conocer o proceder a votarlo.

Interviene el Sr. Pedro Ignacio Rojas, sugiere se respeten los procedimientos, este reglamento debió ser socializado con la comunidad, solicita se agregue en el reglamento en caso de ser arrendatario se debe presentar autorización del propietario debidamente autenticado ante notario público, con el fin que el propietario conozca esta solicitud.

El sr. Henry Vanegas, anota que si se va a hacer el reglamento de áreas comunes de la copropiedad, el cambio de uso, la redistribución y cualquier otra decisión, debe aprobarse por un quorum específico para efectos de validez, eso conllevaría reforma de estatutos entonces si hay un quorum suficiente para que hagamos esa modificación, hagámoslo sino convoquemos una asamblea extraordinaria única y exclusivamente para debatir eso con el quorum que corresponde.

Interviene el sr. Bayardo Bohórquez, sugiere que no se está cambiando la destinación de un bien comunal, se requeriría si se fuera a destinar para otra actividad diferente. Simplemente estamos reglamentando por lo que no hay necesidad de un mayor quorum.

Interviene Fernando Gómez, y se permite aclarar que no se ha modificado el reglamento actual que tenemos de parqueaderos, se quiere aprovechar la asamblea para que se apruebe ya que no era de conocido por todos los propietarios, es importante que la asamblea se entere sobre los ingresos adicionales por cobro a visitantes, reitera que no se ha modificado nada de lo que tiene el reglamento anterior que rige actualmente para adjudicar parqueaderos.

Interviene el sr. Esteban Perdomo, revisor fiscal, informa a la asamblea que hay una asistencia de 183 personas, que equivale a un quórum del 79%, indica que cualquier cambio que tenga el reglamento de propiedad horizontal hay que elevarlo a escritura pública no basta solo con aprobarlo, como es una reglamentación de todos modos se necesita un quorum mayor al 70% y actualmente está en el 79%.

Interviene la Presidenta de la Asamblea. ¿La pregunta es clara ese reglamento es necesario elevar o no escritura pública?

El sr. Esteban Perdomo (revisor fiscal) responde que si lo van a elevar a escritura pública sí es necesario el 70%, si es una aprobación formal, no debe estar dentro del orden del día.

La presidenta de la asamblea interviene, como es una modificación a lo que venimos manejando, se debe contar con la anuencia de los asambleístas para que tenga respaldo las personas que van a continuar dirigiendo esta copropiedad. Luego de aclarado el tema se somete a aprobación.

La primera opción es como fue presentado por el consejo y la administración y la segunda es incluir la autorización del propietario del inmueble cuando sea solicitado por el arrendatario.

Entonces por voto y mayoría simple se aprueba el reglamento para las zonas comunes de parqueo.

Retomando la solicitud de un propietario en cuanto a los informes de los abogados el sr. Fernando Gómez, informa que durante el año el abogado Contreras ha entregado cinco (5) informes, inclusive uno tiene fallo del mes anterior.

Del abogado Reyes, hay una recuperación leve de cartera de algunos apartamentos, se debe esperar porque los procesos son lentos y si se cambia de abogados, se retrasa el trabajo ya realizado.

Queda el compromiso de publicar los informes en la página web de la copropiedad.

## **9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DICIEMBRE DEL AÑO 2018.**

Interviene la Contadora Myriam Cuervo, informa que los estados financieros están en las cartillas y se enviaron de forma detallada, aclara que el día jueves anterior, se llevó a cabo una jornada de atención para aclarar las inquietudes sobre los estados financieros. se presentaron algunos propietarios, pero alguien tiene dudas se resolverán de inmediato.

En las notas a los estados financieros está el resumen por cada rubro, la nota número 1. Efectivo y equivalentes al efectivo, en esa nota se hace un detalle de las seis cuentas con las que cuenta la copropiedad, en el mes de enero cancelaron definitivamente las cuentas de Bancolombia, al corte diciembre estas cuentas tenían un saldo y por eso se reflejan. Cada una de las cuentas está conciliada, se separa el efectivo entre operativo que es con el que cuenta la administración para ejecutar su función y el efectivo de uso restringido.

Se observa que el efectivo operativo al corte diciembre fue de \$50.633.000, mientras en efectivo de uso restringido solamente son \$ 17.402.000 los saldos corresponden a lo reportado en bancos, La cartera recuperada de los copropietarios deberían ser consignada en la cuenta de proyectos especiales, pero se recibió en la cuenta de cuotas ordinarias, en el mes de diciembre se recibió la suma de \$ 29.000.000 que debían estar en la cuenta de proyectos y no en recaudo.

Les presento dentro de los informes la situación real del efectivo al nivel de uso operativo y restringido, se relaciona el fondo de imprevistos que cerró con \$8.435.000, en el banco aparece \$6.541.000 quedando pendiente de trasladar la suma de \$ 1.894.000. La cuenta de proyectos especiales (donde debe consignarse la recuperación de la cartera jurídica) debería tener un saldo de \$ 46.576.000, pero solo se reporta \$ 10.861.000 esto se da porque de forma errada se consignó en la cuenta de recaudo, quedando pendiente trasladar a diciembre la suma de \$ 35.714.000. En el mes de marzo se hicieron los traslados respectivos.

Me permito aclarar que el uso restringido del efectivo aplica al fondo de imprevistos y al fondo de proyectos especiales, pueden ser utilizados únicamente con aprobación de la asamblea, es decir la administración no puede disponer de ellos para gastos de funcionamiento.

En caja a diciembre 31 se presenta un saldo de \$ 7.272.200, dineros que corresponden a; excedente generado por los bazares, pro fondos obra de portería, que asciende a \$ 3.850.800, y el recaudo de parqueadero para visitantes.

En la nota 2, se detallan las cuentas por cobrar, por conceptos, todo lo deben los copropietarios a diciembre, el subtotal cartera copropietarios de un año a otro hay una disminución de \$ 9.333.000, Al efectuar un análisis de la cartera se puede observar que a diciembre de 2017, estaban en mora 100 apartamentos, de esos 100 apartamentos durante el año 2018, 50 quedaron al día.

En el 2017, 30 apartamentos estaban al día, pero en el 2018 no cumplieron de forma oportuna con el pago, igualmente 12 apartamentos disminuyeron la mora, sin embargo 38 apartamentos continúan con su cultura de no pago, en el 2018 no se recibió ningún pago y continúan en mora, la cartera de esos apartamentos es de \$ 39.000.000

Se presenta el detalle de los pagos recibidos por la condonación de interés, cinco se acogieron y pagaron a finales del año (meses de octubre, noviembre y diciembre), a quienes pagaron en el mes de octubre se les condono el 70% de los intereses y los que pagaron en el mes de diciembre el 50%. El tema de los honorarios de estos apartamentos se trató en una reunión con el Consejo, yo manifesté que no se reportó el pago de los honorarios, la administración manifestó, que ese tema era entre el abogado y cada uno de los apartamentos de forma directa, hasta que no se aclare este tema no se puede expedir ninguna paz y salvo.

Hay un rubro de consignaciones por identificar, en 2017 ascendía a \$ 6.623.000 y para el 2018 subió a \$ 7.086.000, invito a las personas que cuando reciban su cuenta de cobro, verifiquen sus pagos y se acerquen a realizar los ajustes del caso.

Existe otros ingresos por cobrar de un millón de pesos, valor acordado con el asesor de seguros, informa la administradora que ya se recibió el pago. El otro valor pendiente de cobro es el de Movistar, ese contrato va de octubre a octubre. El pago se recibe en el mes de octubre, para la vigencia 2018 se recibió el pago en el mes de marzo de 2019.

En la cuentas por pagar se detalla las deudas vigentes al corte, seguro áreas comunes \$ 11.761.000. Otra partida significativa corresponde a la adecuación de portería cuyo saldo a pagar es de \$ 6.047.000.

En otros pasivos se maneja los honorarios de los abogados, está pendiente por pagarle al Dr. Contreras la suma de \$ 244.659. En esa misma nota se aclara que queda pendiente el posible cobro que pueda hacer el abogado por los honorarios no cancelados por los deudores acogidos a la condonación de intereses. En caso de reclamación de parte del abogado, los honorarios deberán cargarse a los apartamentos respectivos. Esta salvedad la hago como contadora porque estos honorarios pueden ser cobrados basado en el contrato firmado por la copropiedad.

Se detalla el movimiento de cada uno de los fondos, como el de imprevistos, la reserva de acceso peatonal, se recibió por ingreso de tag y tarjeta de parqueaderos un \$ 1.160.000. La reserva para proyectos con recuperación de cartera, cerró a diciembre de 2017 con un saldo de \$ 14.311.000, hubo una recuperación de cartera de \$ 39.463.000. A la cuenta de proyectos solo va lo que realmente es recuperado de vigencias anteriores, este fondo se incrementa también con los rendimientos de la cuenta y también se ejecutaron recursos con cargo a la cuenta de proyectos mantenimiento de bombas y tanques, adecuación del salón social y de la cancha deportiva.

La sra. Administradora interviene y aclara que la adecuación de la cancha deportiva corresponde al pago de la capa asfáltica, acordado con la etapa 2, está pendiente conciliar ya que ellos argumentan que se debe pagar más por esta obra, ya que exigen el pago del manto, entonces se informa a la asamblea que el valor de \$ 1.326.000 es el que debe pagar tanto la etapa 2 como la 4.

Continúa la contadora, y aclara un desembolso por \$ 281.000 que corresponde al pago hecho a un tercero para consultar todos los casos a cargo del Dr. Contreras y verificar la situación en los juzgados. Frente a la adecuación del salón social, como la ejecución no fue aprobada de la cuenta de proyectos, todos los pagos se llevaron al gasto, en reunión del mes de julio, se informó al consejo que la obra no fue presupuestada, el Revisor Fiscal sugirió que se llevara a este rubro (proyectos especiales) y al estar rindiendo el informe se solicitara la aprobación para ejecutarlo con la cuenta de proyectos especiales.

En caso de no aprobarse se hace el traslado de dinero de la cuenta de administración, a la cuenta de proyectos se deja como un gasto aprobado. Para finalizar en las notas se detallan los ingresos, donde aparece la suma de \$ 11.733.000 recibida de Movistar,

En la nota 13, se detallan los gastos de adecuación portería, los recursos que se recibieron fueron de \$ 30.116.000 la diferencia fue asumirla como gasto porque no se recibió el total del dinero.

Y para finalizar los gastos extraordinarios, que se registró allí, se registró los \$13.323.000 que se condonaron en intereses, se registró \$ 160.000 por dos coronas fúnebres y \$ 2.114.000 por honorarios cancelados al Dr. Miguel Contreras y que no habían sido descontados a los apartamentos. Acá traigo a colación que en la asamblea nos desgastamos bastante con los honorarios de Dr. Contreras, que él estaba cobrando más, un porcentaje que no debía ser, que la administración había hecho el cobro a un apartamento pero la gestión la había hecho la administración, sin embargo el abogado estaba cobrando los honorarios porque en algún momento también hizo gestión. Todo eso nos desgastamos como una hora en la asamblea del año pasado. Finalmente al Dr. Contreras se le giro el valor que cobraba.

Lo que el cobraba superaba lo que estaba en los registros contables y este valor de \$ 2.114.000 de los apartamentos que ven ahí detallados entonces por esto mismo es que y hacia la aclaración de los 5 apartamentos que pagaron sin honorarios ahorita, donde esos apartamentos no paguen los honorarios simplemente quien asume este costo, la agrupación.

Los gastos que sobrepasaron el presupuesto aprobado, fueron mantenimiento de zonas verdes, mantenimientos eléctricos, mantenimientos locativos, activos y herramientas menores. Culmina la presentación del informe.

Una de las propietarias, interviene y solicita se le aclare quien cobra los honorarios del abogado, ¿la copropiedad en cabeza de la administración o el abogado a cargo? La duda surge porque a la fecha no tengo mi paz y salvo y hace 2 meses y medio realice el pago.

La presidenta de la asamblea interviene, y toma la vocería, los honorarios le corresponde pagarlos al moroso, el arreglo debe hacerse directamente con el abogado

Se concede el uso de la palabra a la Contadora para aclarar el tema de los honorarios. Por mi experiencia cuando se contrata un abogado, la administración debe recaudar también los honorarios y reintegrárselos a él, precisamente para evitar este tipo de discusiones, en este caso debería existir una mediación entre administración y el abogado.

Interviene la Presidenta de la Asamblea y somete a votación el tema de los honorarios. Pero antes concede la palabra a dos personas que quieren opinar sobre este tema.

Interviene Henry Vanegas. las decisiones tomadas sobre condonación se dieron basados en información entregada directamente por el abogado.

Cuando se aprobó el presupuesto indicó la creación de un fondo de parqueaderos. Lo cual no está reflejado en los estados financieros, igualmente recuerda que el fondo de proyectos específicos se alimenta con recuperación de cartera y que solamente se pueden ejecutar con la aprobación de la asamblea

Interviene el Revisor Fiscal, inicialmente este gasto se llevó al presupuesto como mantenimiento, luego se tomó la decisión de manejarlo como proyectos especiales, por el tema de la liquidez. Luego sugerí llevarlo a la asamblea y solicitar aprobación

Interviene la Sra. Sandra Zafra quién sugiere que se traslade al gasto, porque realmente es un gasto no presupuestado, El año pasado se aprobaron gastos de ese fondo y no se utilizaron al 100%, pero lo mejor es contabilizarlo como corresponde, un gasto no presupuestado; no traer las obras ejecutadas para que lo aprobemos. Primero se presenta, luego se aprueba,

La presidenta de la asamblea somete a votación, la primera opción es dejar como lo presento la señora contadora, y la segunda opción es hacer una modificación y mostrar la ejecución del arreglo del salón social como un gasto no presupuestado, sacándolo de proyectos especiales y reintegrar el dinero.

## **10. DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL**

En mi calidad de Revisor Fiscal he auditado los estados financieros separados adjuntos, del Conjunto Residencial Atahualpa 3. que comprende el estado de situación financiera están integral de resultados y la ejecución presupuestal correspondientes al periodo comprendido entre el primero de enero y el treinta y uno diciembre 2018 así como las notas o revelaciones a los mismos, las cuales son necesarias para su para tener una mejor interpretación. Teniendo en cuenta lo anterior emito una opinión sin salvedades.

Las operaciones están debidamente registradas en el programa contable, se llevan los libros de contabilidad, las actas y todo el soporte contable, reposan en la oficina de la administración. El sistema de gestión no lo habíamos implementado el año pasado y este año se está elaborando, estamos en la fase tres y la fase cuatro es una revisión de procedimientos y las mejoras que corresponda efectuar.

El conjunto no responsable de IVA, no es responsable renta, lo único que presenta es retención en la fuente fueron presentadas y pagadas dentro del tiempo que lo estipula la DIAN, se presentaron en debida forma los medios magnéticos distritales y nacionales.

No se hacen aportes a la seguridad social, el conjunto no tiene contratos laborales con ninguna persona, todos están contratados por prestación de servicios.



El control interno, uno de los puntos fuertes es el pago, que tiene dos filtros, los pagos salen con dos firmas, se hace una revisión previa verificando que las facturas sean legales, cuenten con la resolución de la DIAN y cumplan con los requisitos de ley.

La póliza de seguros el año pasado estábamos infra asegurados, este año se pudo obtener una póliza que cubre \$ 13.000.000.000. El cumplimiento del artículo 34 de la 675 (fondo de imprevistos) que se corresponde al 1% del presupuesto anual, este no solamente debe ser provisionado contablemente, sino que debe ser depositado en una cuenta bancaria. Hay diferencias tanto en el fondo imprevistos como en el fondo de proyectos especiales pero este tema se subsana en el mes de marzo, ya se hicieron los traslados correspondientes,

La situación financiera del conjunto, mejoró, la condonación de intereses impactó el recaudo, y mejoran la liquidez del conjunto, como vemos son casi 40 personas las que permanecen en mora, las que no dan una solución, es una mora considerable que año

Los contratos de aseo y vigilancia están firmados con empresas legalmente constituidas la empresa de vigilancia, cuenta con el aval de la superintendencia de vigilancia, para poder ejercer, los contratos que tiene actualmente la copropiedad son los de aseo, vigilancia, administración, contador.

Siempre que se firma un contrato por parte del conjunto, la Revisoría Fiscal da sugerencias que en algunos casos son atendidas en otros casos no, el consejo es quién al final decide y ejecuta. La Revisora emite opiniones y no ejecuta nada. Al contrato que se firmó con la empresa de vigilancia se le hicieron dos sugerencias que no fueron aceptadas y me pareció relevante dejarlas dentro del informe, porque es un contrato a tres años, fue importante el valor agregado que dio la empresa y por eso hoy están disfrutando de la portería, también me pareció que se debió dejar una salvedad una que no se renovara automáticamente, y dos que el contrato pudiera tener unos cortes anuales para poder recibir otras ofertas y en el caso de cambio, devolver parte del valor agregado.

Hago claridad, estuve de acuerdo con la ejecución del contrato de la portería, no con el de la vigilancia, inicialmente se citó un artículo en el cual habla de un límite para firma de contratos, teniendo en cuenta que el presupuesto a ejecutar; no es el ordinario, el proyecto se hizo con valores agregados, desde mi punto de vista no se afecta el presupuesto ordinario por lo tanto se podía llevar a cabo la obra.

El Consejo se reunió permanentemente, en algunas oportunidades con presencia de la Revisoría. Los recursos obtenidos de las actividades como por ejemplo los bazares, me permito aclarar que el conjunto no aportó dinero, los recursos iniciales fueron dados por los consejeros, se les hizo la devolución y se presentan los valores netos,

Termina la presentación del informe del revisor fiscal.

La logística informa a la presidenta que existe un quorum de asistencia de 183 inmuebles presentes, 53 inmuebles ausentes, para un coeficiente presente del 78.4% y ausente un 21.5%, estos porcentajes entraron a participar en la votación de los estados financieros (punto 9). La opción una aprobarlo como lo presento la administración y opción 2 aprobarlo con la modificación que sugirieron algunos participantes de la asamblea.

Los resultados son: participación total de 183 inmuebles, 162 inmuebles presentes y 21 no están o votaron.

La votación fue:

Opción 1: 110 votos equivale al 47.23%

Opción 2: 52 votos equivale al 22.11%

Por mayoría, quedan aprobados los estados financieros como fueron presentados por la administración.

Se reciben las dudas sobre el informe del Revisor Fiscal.

Interviene sr. José, como asambleístas tenemos la confianza absoluta que el revisor fiscal nos representa, pero él no puede poner en duda su ética, no se trata de tener buena voluntad de parte de los consejeros, usted debe cuidar los ingresos de los fondos de la comunidad y las decisiones las toma la asamblea. Entonces usted no puede considerar que solo la buena fe es necesaria para manejar los dineros de la copropiedad.

Interviene sr. Pedro Ignacio Rojas, revisor fiscal, favor aclarar: en el punto 5, al revisar la famosa página web del conjunto, no aparecen las actas registradas en el libro sino del número 43 a la 54, En el punto 14 del informe, el señor Revisor fiscal habla que se contrató la empresa de vigilancia Amparar Seguridad Limitada hasta el 31 agosto de 2021, o sea 3 años, entiendo que esos dineros se utilizaron para la remodelación de la entrada. Y si el siguiente año llega una empresa que nos promete mejores cosas; y ya tenemos un contrato firmado por 3 años. eso que implica? Este tipo de situaciones puede terminar en algún problema. Igualmente, a los contratos siempre se le hacen sugerencias y deben remitirse vía correo electrónico para dejar evidencia de las mismas. Al revisar la página web, no encuentro absolutamente nada, si es la página oficial del conjunto deberán tener registradas todo, pero vuelvo insisto pensando en la buena fe de todos. Entonces aquí hay una parte que me parece muy importante, dice en un punto de consultoría mantenimiento falladas, cuando hablo la administración sino para dejarlo recalando los informes señor revisor fiscal. Por mandato de la asamblea realizada en el mes de octubre 18 se contrató la consultoría del conjunto para el mantenimiento de las fachadas en la asamblea general que se realizará, esto no fue aprobado porque no había quorum en ese momento señor revisor, repito procesos y procedimientos.

Interviene el sr. Jairo Forero, yo como miembro del Consejo administración y propietario de un apartamento, me permito aclarar, cuando el Consejo de administración, tomó la decisión de remodelar la portería, no fue porque nosotros hubiéramos querido así remodelarla, no, simplemente el decreto 356 del 11 de Febrero de 1994, que emana la Superintendencia de seguridad privada, ordena primero que a los vigilantes se les debe dar un sitio adecuado para la prestación del servicio de seguridad privada, 2 que de acuerdo a lo que se habló en la asamblea cuando la asamblea aprueba la ley 1072 con la resolución 1111 que es el nuevo sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo, en el libro 6 esta todos los paramentos establecidos para los puestos de vigilancia y seguridad privada en las copropiedades donde presta el servicio de seguridad privada. Nosotros estamos adecuando todo el conjunto, las 23 torres de acuerdo a la normatividad legal vigente, cual es el sistema de gestión y ese fue aprobado por la asamblea, ustedes mismos votaron hay que hacerlo este año y hay que implementarlo, estamos en la implementación y una de la implementación esta la norma. Pues la reforma que se hizo a la entrada principal del Conjunto Residencial Parques de Atahualpa 3, es de acuerdo a la normatividad legal vigente, estamos en la etapa tres y ahora viene la

revisión. Ahora si nosotros no cumplimos con esa norma pues vamos a tener una sanción económica, Amparar, cumplía los parámetros de acuerdo a la normatividad legal vigente desde el decreto 656.

Interviene la sra. Pilar. quiero recalcarle al Revisor Fiscal, está obligado a que se cumpla la normatividad, en el momento que ustedes hicieron ese contrato, ese dinero tenía que entrar a la copropiedad y haber hecho una asamblea extraordinaria, para saber que se hacía con esos recursos, antes de tomar determinaciones y usar el dinero, yo reitero que debió cumplirse el procedimiento y a usted sr. Revisor Fiscal lo veo que ha cometido muchísimas fallas en esta administración.

Interviene sra. Sandra Zafra. Primero yo respeto lo que dice el sr. Jairo Forero, miembro del consejo, los decretos hay que cumplirlos y esto debe hacerlo la copropiedad o empresas de cualquier tipo, el sistema de seguridad y gestión es obligatorio, y estábamos en mora. Pero el decreto no está por encima de la ley 675, la ley 675 es clara e indica que cuando hay cambio de zonas comunes, la portería es una zona común. El decreto dice que hay que adecuarlo, pero la ley 675 es muy clara y toda copropiedad que quiera afectar zonas comunes, cambió de fachadas, cambió en la destinación de sus áreas comunes, es por asamblea. Me parece que el revisor fiscal debía informar a la asamblea, a los correos de todos los propietarios e informar las inconsistencias o no acuerdos que tienen con el Consejo para que la asamblea decidiera, entonces volvemos a lo mismo es procedimiento y el Revisor Fiscal es quien nos representa, entonces me parece que es una falla muy grande que vengamos a darnos cuenta hoy que nos gastamos, y reitero la ley 675 indica que se debe convocar a una asamblea general extraordinaria para aprobar cambios en zonas comunes.

Interviene la Presidenta de la Asamblea, hace el cierre de las intervenciones

## **11. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2019**

Interviene la sra. contadora. El presupuesto lo tiene ustedes en sus informes, hay un incremento de la cuota del 6% qué es lo que ya se les incremento a ustedes desde el mes de enero.

Interviene la sra. Administradora, y aclara que el presupuesto se hizo teniendo en cuenta que el año pasado hubo un alza del 12% y pues por decisión del Consejo se ajustaron los gastos. No se dejó provisión para parqueaderos.

Interviene Sr. Henry Vanegas, el año pasado se incrementó a 12% para crear el fondo de parqueaderos, y no tenemos absolutamente ningún recurso para intervenirlos, estamos en mora porque la vez pasada se autorizó, nos gastamos ese 12% de incremento, no hicimos el fondo de parqueadero, en esta oportunidad volvemos nuevamente no vamos a subir la cuota de administración, vamos a dejar el 6%.

Interviene Fernando Gómez, y responde sobre el tema del tanque fue un estudio del Consejo anterior, hay un problema nosotros estamos pendientes, pero es compartida con la etapa cuatro, y la etapa cuatro ha pedido que haya una prórroga de tiempo porque no están muy bien económicamente. Entonces en esa medida presentamos un proyecto de presupuesto ahorita para ser aprobado o desaprobado

Interviene la Presidenta de la Asamblea, vamos a votar, ponemos en consideración las dos propuestas; el número uno, la bolsita amarilla tal como lo presento el Consejo, que

es lo que estamos votando y la segunda sería hacer la modificación respecto al fondo de parqueaderos que se autorizó en una asamblea anterior y que no se ha venido cumpliendo.

En caso de que esa propuesta ganadora tendríamos que modificar o rehacer los cálculos del presupuesto.

Opción No. 1 Aprobar como lo presenta el consejo de administración, incremento del 6%

Opción 2. Incorporar al presupuesto el fondo de parqueaderos, manifestado por el Sr. Henry Vanegas

## **12. ELECCIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Aprovechemos estos minutos por si van a organizar, planchas quien está interesado en participar.

Interviene Fernando Gómez. este es el momento de organizar sus planchas, sus propuestas,

Interviene la Sra. Sandra Zafra, teniendo en cuenta que dentro de la convocatoria y dentro del reglamento de la copropiedad no se establece la presentación de planchas debe ser de manera nominal, porque si fuera por plancha debió hacerse junto con la convocatoria de la asamblea, así como hizo con la revisoría Fiscal, fijando una fecha límite para inscribir las planchas de Consejo.

Interviene Sra. Ana Gladys Rodríguez, propietaria del apartamento 232 del interior 16. yo personalmente quiero darle el agradecimiento al actual consejo de administración por haberse puesto la camiseta y haberle metido la ficha al conjunto en los 18 años que vivo aca nunca había visto el conjunto tan bonito y tan agradable, teniendo en cuenta lo que acabo de expresar propongo que el actual Consejo de Administración siga.

Interviene la presidenta de la asamblea. Teniendo en cuenta lo manifestado, ya lo había escuchado por varias personas vamos a preguntarles a cada uno si tienen el deseo o no, de seguirnos ayudando. Con esta ardua labor.

No es plancha porque ya la observación que hizo la señora Sandra Zafra, no las publicaron con antelación, no lo podemos hacer, entonces lo vamos a hacer nominal.

Como se han desempeñado también y a petición de lo que dijo la asamblea estamos preguntándole a cada uno de los Consejeros si su deseo es seguir o no.

El sr. Fernando Gómez, acepta la postulación

El Sr. Álvaro Corzo, acepta la postulación.

El Sr. Jorge, acepta la postulación.

La Sra. Doña María del Carmen. acepta la postulación

La Sra. Avella. acepta la postulación

Ingrid Dávila soy propietaria del apartamento 226 de la Torre 13, estuve liderando el proyecto de las plantas en el anillo central y quisiera pertenecer a este grupo para poder hacer más cosas también, acepta la postulación.

Don Rafael, interior 1301, y quiero acompañarlos a ellos acá en esta plancha, para seguir colaborando como lo hemos hecho. acepta la postulación

#### INTEGRANTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION AÑO: 2019

N°	NOMBRE	INTERIOR	APARTAMENTO
1	FERNANDO GÓMEZ	7	113
2	JORGE GUERRA	21	241
3	ALVARO CORZO	2	104
4	JAIRO FORERO	6	311
5	BELLANID FORERO	5	509
6	MARIA DEL CARMEN RODRIGUEZ	16	
7	RAFAEL PEÑUELA	1	301
8	ALEJANDRO VARGAS	18	136
9	GULLERMO AMAYA	18	436
10	INGRID DÁVILA	13	226

Interviene la presidenta de la asamblea. Ya tenemos las 10 personas, 5 principales y 5 suplentes. Vamos apoyarlos con el voto, simplemente levantemos la mano y votemos por la formalidad. Someto a votación a los candidatos que quieren integrar el Consejo de Administración para esta vigencia.

Entonces levantemos la mano. Ganaron todos por unanimidad. Felicitaciones, muchas gracias.

Señores y señoras asambleístas, les informo que el proceso de votación para la aprobación del proyecto de presupuesto presentado por la administración con una participación de 164 inmuebles representados, 19 que no están presentes, se obtuvieron 127 votos que corresponden al 54.26 % de coeficientes, aprobando la opción uno, tal como la proyectó la administración y la otra opción la opción dos con las modificaciones propuestas por algunos participantes obtuvo treinta y siete votos de un 15.95 % del coeficiente es dando a entender que ganó la opción uno por mayoría absoluta.

Interviene la presidenta de la asamblea. Aprobado entonces el presupuesto para el presente año. Siguiendo con el orden del día corresponde la elección del revisor fiscal.

#### **13. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL**

Interviene la sra. administradora. Se hizo la convocatoria en la página del conjunto, se colocó en cartelera, pero solamente llegó una hoja de vida. No sé si está presente, se llamó Ingrid Eliana Castellanos.

Entonces ella va hacer la presente directamente de su hoja de vida, y será la asamblea la que decidirá si continuará Revisor Fiscal o será la señora Ingrid Castellanos.

Mi nombre es Ingrid Castellanos Gutiérrez, yo soy contador público de la Universidad Externado de Colombia, tengo especialización en gerencia de impuestos, un diplomado en finanzas, trabajó como contador público independiente, actualmente ejerzo la revisoría y la contabilidad tengo más de doce años de experiencia como contador público, desde el 2002 y estaré dispuesta a acompañarlos y así lo deciden.

Buenas tardes mi nombre es Myriam López apartamento 9 - 117, básicamente mi pregunta experiencia en el manejo de Revisoría Fiscal en conjuntos, propiedades horizontales.

Fui revisora Fiscal en el edificio Osaka trise Center, durante el periodo del 2013 al 2016, adicionalmente soy Revisora Fiscal de dos conjuntos residenciales en la ciudad de Cali con 66, torre Campo 2 y 6 y también ejerzo la contabilidad.

Intervención de la sra. Presidente. Bueno le corresponde al actual revisor fiscal si desea postularse

Esteban Perdomo, mi mejor carta de presentación es la labor que he venido desempeñando durante estos dos años, se ha reestructurando el conjunto, trabajando con honestidad y transparencia, pues postulo nuevamente mi hoja de vida para este 2019, y dejo nuevamente a disposición mi hoja de vida.

Intervención de la sra. Presidente. Vamos a someterlo a votación, vamos a hacerlo nominal. Hay una pregunta en la parte de atrás.

Interviene una señora. solamente hay esas dos hojas de vida, porque me parece que debería haber más para la elección Fiscal, creo que no se podría hacer la elección del Revisor Fiscal para hoy.

Intervención de la sra. Presidente. Sometámoslo a votación, vamos hacerlo nominal, primero votemos si vamos a escogerlo hoy o esperamos a una nueva convocatoria para escogerlo,

Por favor levantar la mano, quien está de acuerdo en que el revisor fiscal no sea escogido el día de hoy, un voto.

Y quién vota porque se haga hoy la elección. Por mayoría visible.

Ahora vamos a proceder a votar por el candidato.

Bueno vamos a proceder para a la votación. Entonces el candidato # 1 será la Sra. Ingrid y el # 2 es el señor Esteban. Levanten la mano quien está de acuerdo que quede la señora Ingrid como revisora Fiscal, vamos a empezar a contar para que nos rinda.

46 votos entonces por la señora Ingrid.

48 votos por Esteban Perdomo.

El sr. Esteban Perdomo es elegido como Revisor Fiscal periodo 2019-2020, sin embargo, queremos preguntar a la señora Ingrid, si es su deseo que nos acompañe como suplente en caso faltar el Revisor Fiscal titular.

Responde que sí, entonces para que quede en el acta de que ella nos acompaña como suplente.

#### **14. ELECCIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA**

Quien se va a postular. ¿Van a continuar las mismas personas? Las personas que estaban dicen que sí.

Interviene sra. Claro que sí.

Interviene Sra. Claro que sí, seguiré colaborando con mi bella comunidad

También la sra. Martha, entonces ya están las tres personas, del Consejo.

Eso se ubica Sandra en el Comité de convivencia, Doña Hilda que ya nos colaboró, pasen aca, Angela también, eso es importante porque van a ver más actividades bonitas.

Bertica, que ya forma parte de este comité, doña Janeth por favor usted dijo que si ahorita. Doña Libia, de eso se trata de que allá participación. Como hicimos ahorita.

Acá se trabaja y quien no trabaje, pues no puede, pero hacemos vamos a representarlos.

Es importante que todos sepan que el Comité de Convivencia tiene una función muy especial que es servir de mediador en los conflictos que se presenten a nivel interno en la copropiedad. Es decir, la primera instancia cada vez que se presenta un problema a nivel interno entre copropietarios y la administración, entre copropietarios y el Consejo, entre cualquier órgano de administración o propietarios de la copropiedad la primera instancia es el Comité de Convivencia, no depende del Consejo de Administración, ni de la administración. El Comité de Convivencia lo nombra la asamblea y está en staff en igual categoría que el Consejo de Administración, de igual manera debe llevar sus actas y llevar todo el orden que corresponde, hacer las evaluaciones y emitir su concepto, en caso de que no haya conciliación a las partes, la certificación de que no se llegó a conciliación para que ellos acudan a otras instancias si así lo ameritan.

#### INTEGRANTES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:

N°	NOMBRE	INTERIOR	APARTAMENTO
1	BERTHA LONDOÑO	6	112
2	HILDA PÉREZ	7	113
3	MARTHA CORTÉS	6	411
4	JANETH LÓPEZ	18	236
5	HILDA ORTIZ	21	241
6	ANGELA GÓMEZ	21	242
7	SANDRA SILVA	14	228

#### 15. PROPOSICIONES Y VARIOS.

1. Consultoría Fachadas. como lo habíamos acordado en este punto vamos a evacuar el punto de Consultoría mantenimiento de fachadas, entonces, comenzamos con el de las fachadas, quien lo va presentar.

Interviene Consultora. Traza Diseño SAS. Quién presenta el procedimiento utilizado para la consultoría, los documentos que soportan el estudio están en la administración y pueden ser consultados por cualquiera de los propietarios.

Se resuelven varias inquietudes sobre el tema.

Sra. Lidia Daza. Tengo una inquietud, es mantenimiento de bajantes y canales... ¿O es cambio?

Responde. No, es mantenimiento. No es necesario cambiar porque el PVC está en perfectas condiciones.

Interviene Sra. O sea ustedes ¿ya revisaron y todas están bien?

Responde. Si señora.

Sra. Myriam López apartamento 117 del interior 9. Tengo una pregunta, en la propuesta no vi los medidores de agua internos, estos tienen unas latas. Esas no las vi

Responde. Bueno, en cuanto al tema estamos hablando solamente de fachadas, si ustedes se dieron cuenta hacia el interior de los accesos de las escaleras eso no se toca, por eso no están incluidos los medidores. Eso se hará en el momento en que intervengan puntos fijos.

Interviene Lidia Talero, del interior 1 apartamento 502, por ser último piso las canales se han desbordado y la explicación es que la canal está limpia pero no tiene el calibre suficiente y por eso los cuartos tienen humedad. Yo la he mandado resanar, nuevamente pintar, etcétera, vienen los aguaceros y las canales se desbordan, el calibre no es el adecuado.

Responde. Mira, realmente pues puede ser una de las razones que no sea el desarrollo de las bajantes de la canal sea el adecuado, pero si están tapadas. O sea si hay ciertas áreas en donde están tapadas, entonces que pasa, que cuando no están completamente libres de hojas, de polvo, se empiezan a llenar y al desbordarse si tu fachada no está impermeabilizada inmediatamente se te va a meter el agua. Entonces tenemos que atacar no solamente las canales sino la fachada como tal, por qué si la canal se desborda pero tu ladrillo está impermeabilizado el agua no se te va a meter porque resbala, simplemente resbala,

Interviene Sra. Sandra Patricia Silva, interior 14 apartamento 228. Yo tengo al lado de la cocina hay unas terracitas, resulta que esas terracitas tienen unos tubos que van así que son los del gas, por esa plancha se me está filtrando. Este es el segundo piso, y esos tubos de gas quedan en el segundo piso quedan atravesados. Ahí como harían ustedes...

Responde: Que es en la parte posterior donde está cerrado el primer piso, o sea donde son diferentes los módulos. Esas son unas planchas, claro, la idea de que todo eso va a quedar impermeabilizado, y sellado.

Pregunta: Pero con esos tubos de gas como van a quedar...

Responde: Se sellan, por dónde están pasando los tubos del gas existen unas perforaciones, por ahí es por donde se les está metiendo el agua entonces por donde pasa el tubo hay que sellar toda la periferia. ¿Listo? y hay que verificar también los anclajes con los que fijan la tubería, también sellan muy bien por dónde atornillan para evitar que se les siga metiendo el agua.

Pregunta: ...Ese sifón se tapó e hicieron otro hacia este lado, o sea que bajara hacia el primer piso, pero resulta que eso está peor, porque se sigue desbordado cuando llueve se sigue subiendo el agua.

Responde: Claro, porque si ya tenían presupuestado un sifón seguramente la pendiente la hicieron hacia ese punto y si te lo pusieron en otra parte pues no te va a funcionar. Entonces cual es la idea, que el sifón que tienes en este momento se limpie y se destape y se deje en perfecto funcionamiento. Y se verifiquen las pendientes.

Interviene sr. Yo tengo dos preguntas y dos observaciones para ustedes. La primera, yo vivo en el interior 10 apartamento 520, la primera pregunta para ustedes es la



seguridad, es decir, la propuesta que ustedes está andando hoy es con anclajes o con andamios, lo digo porque tenemos una fachada bien bonita con maticas y todo y si usted de pronto van a poner andamios quisiera saber si ustedes como empresa tienen póliza para los daños que haya afuera del conjunto y adentro de los apartamentos, si llega a pasar algo.

Bueno, nosotros somos empresa de la consultoría, nosotros no vamos a realizar la obra. el alcance la consultoría va hasta la elección del contratista, porque hay que publicarlo, hay que esperar que el contratista nos mande su hoja de vida, su experiencia, todas las certificaciones, nosotros siempre hablamos con las administraciones con las cuales ellos nos referencian, y cuál es la idea, no hay forma de utilizar anclajes porque ustedes no tienen arriba ganchos para poder hacer un descolgado. Tocaría con contrapesos que eso se maneja muy comúnmente para no utilizar andamio tubular, pero la idea es armar andamio tubular organizando espacios, eso no dañan las jardineras pero la idea es hacerlo con andamio tubular o con contrapesos, sino son las dos.

Interviene sr. hay que contratar gente con normatividad, andamios con normativa, todo tiene que ser en norma y segundo ya para acabar mi intervención me gustaría que, si de pronto se hiciera esta intervención, la administración o el consejo diera la autorización para que exista un auditor, un arquitecto que valide todas las normas legales y más adelante si de pronto llega a suceder algo el conjunto no esté involucrado en futuras demandas. Responde: Con la primera observación que tienes, deben hacerse asesorar porque realmente dentro de los análisis de precios unitarios que presenta el contratista, debe estar incluido el equipo y dentro del equipo él no tiene por qué hacer un alza si usa una u otra herramienta, El tema de la seguridad social, todas las personas que trabajen en alturas, sean colgados, con andamios a más de 1.50 tienen que ser personas certificadas para trabajo en altura, o sea ya la norma lo exige Ya como vamos hacer un trabajo de 5 pisos pues con mayor razón tienen que venir con la seguridad y con la

Interviene Señora. Torre 22, 343 pues yo propongo que la señora María Eugenia que es la administradora que sabe de todos los casos que le han comentado sobre las cubiertas, pues que ella nos comente, que ha averiguado, y que solución se le puede dar inmediata, Entonces a mi si me parece como grave, y que si uno estuviera en esas de esas viviendas también estaría molesto por la situación quien más conoce del tema es la administradora. ¿No?

Interviene Señora: 11-522 pues es más parecido que lo que está diciendo, pero yo si le pido a la asamblea que decidamos algo hoy que va a pasar con las cubiertas y que va a pasar con las fachadas, porque el problema es de todos! SI? los del quinto pisos son los que más están sufriendo, pero como estamos en un cuarto o un tercero y como a mí no me llega la humedad. Yo le pido a la asamblea que decidamos algo hoy, no que esperemos otro año cuando el apartamento se deteriore más, le digo mi apartamento está muy deteriorado yo iba a poner una demanda, porque la verdad terrible.

Interviene Presidenta de la Asamblea: es claro cuáles son las dos necesidades que apremian en este momento en el conjunto, que tenemos lo de las fachadas, y lo de las cubiertas, desafortunadamente en este momento no tenemos ninguna cotización respecto a las cubiertas, yo no sé si se puede dejar como tarea para el concejo que nos traigan, así como hicieron estos respecto a las fachadas no lo hagan respecto a

las cubiertas, nos reunamos dentro de cuarenta y cinco días, un mes no sé, ahorita acordamos la fecha.

La Presidenta de la Asamblea. propongo que señalemos la fecha y hora para esa próxima asamblea.

Interviene Sandra Zafra. Yo hago la siguiente propuesta, primero que se prioricen las cubiertas, que se elijan dos representantes por torre, propietarios, que se sienten con el consejo a revisar la consultoría y las propuestas que existan, que se publique en la página web, e informen a todos los propietarios, que se hizo, que reunión se llevó a cabo, el objetivo cual es, que, si se hace una asamblea en 30 o 45 días, lleguemos con propuestas serias, con el valor de la cuota extraordinaria, y el tiempo de pago.

La propuesta concreta es dos representantes por torre que sean propietarios que se reúnan con el consejo, que den información a través de la página y de los correos, del proceso y que aquí ya se llegue con un proyecto listo, definido para votación y que sea el único, tema, obviamente priorizando, las cubiertas porque es lo que más importante para los quintos pisos.

Interviene Presidenta: pongamos a consideración, busquemos la fecha y la hora para la próxima asamblea. Dentro de cuarenta y cinco días. ¿Sobre el precio de la consultoría que opinan?, toca hacerlo, bien, entonces la pregunta es la siguiente, busquemos en el calendario, Las personas que quieran participar en ese...Proyecto acompañar al consejo de la administración, son bienvenidas por favor que nos mantengan comunicados a través de la página web, carteleras,

La fecha para nuestra próxima asamblea es el sábado 25 de Mayo a las 2 de la tarde, nos reunimos nuevamente para discutir el tema de las cubiertas, y de ahí tomar las decisiones sobre información concreta, ¿ Lo aprueba la asamblea?

Interviene la asamblea. Si

Interviene la Presidenta de la Asamblea: Aprobado para ese día. por mayoría. ¿Los recursos para la consultoría de donde lo vamos a sacar? de proyectos especiales?,

Interviene Señora: Yo tengo una pregunta la empresa que está haciendo la presentación, nos dijo que era la consultoría y probablemente la interventoría. ¿Estamos en lo cierto?

Interviene presidenta: SI

Interviene Señora: en teoría esos contratos se pueden unificar y dar un solo precio, o hay no hay posibilidad de que negocien, o sea, estoy haciendo una pregunta, porque veo que ustedes son los interventores.

Responde consultoría. Lo que pasa es que la interventoría se hace cuando ya las obras se van a ejecutar, digamos que no podemos hacer un solo contrato, porque no sabemos cuándo se va a llevar a cabo el tema de las fachadas, lo de la consultoría hay que hacerlo ya.

Interviene Sra. y entonces descuento...

Interviene Consultoría. Ahí no, claro, lo del descuento si, si claro no, pero como dijiste que si se podía hacer un solo contrato, un solo no se puede, es por el tema del tiempo, si? porque nosotros también expedimos pólizas.

A ver, lo que yo les iba a explicar es que no es lo mismo, hacer la consultoría de una fachada que de una cubierta, es mucho más complejo el de una cubierta, porque? porque nosotros las de las fachadas nosotros las podemos medir con láser, a la cubierta hay que subir, hay que analizar, hay que caminarla, hay que verificar que teja esta suelta, que amarre esta suelto, que amarre ya no está el amarre, si? el tema de una fachada tu la puedes observar, desde aquí abajo y ya tú la analizas.. la cubierta es un poquito más compleja y de más cuidado, es por eso el tema que me decía que no podía costar una cubierta más o lo mismo, la idea es que cuestas más, nosotros lo podemos dejar en el mismo valor para que a ustedes les quede muchísimo más cómodo.

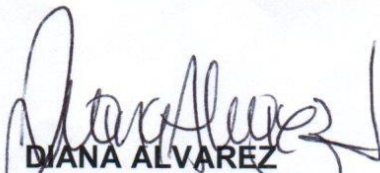
Interviene Señora: y cuanto sería el valor para definirlo de una vez.


Interviene consultoría: es que te quería aclarar porque creo que les quedan muchas dudas, pero dentro el manejo de la cubierta, no es solamente mirar una teja está bien si está mal, si esta impermeabilizada, ósea tienes que entrar a nivel estructural y mirar adiestramiento, las viguetas, el estado, etcétera., si me entiendes, por eso es que aquí te puede llegar cualquier persona y te puede cobrar la mitad, sí, pero depende del informe que te entregue y de la veracidad del que lo que entregue es lo que realmente las va a costar a ustedes, si?

Interviene Señora: ¿y el valor... cuánto es?

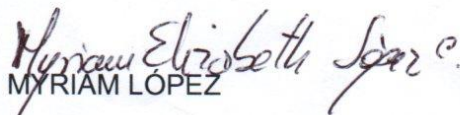
Interviene Presidenta: Tres millones, entonces la propuesta es la siguiente: Nos reunimos el próximo 25 de mayo a las 2 de la tarde, para tomar las decisiones respecto de las cubiertas y se autoriza el gasto de la cuenta de proyectos especiales para que hagan la consultoría hasta tres millones de pesos. Entonces votemos y terminamos la sesión. Aprobado por mayoría.

La presidenta de la Asamblea da por finalizada la asamblea; siendo las 7:35 pm. Del día seis (6) de Abril de dos mil diecinueve (2.019)


  
**DIANA ALVAREZ**  
Presidenta de la Asamblea

  
**ANGELA GOMEZ**  
Secretaria de la Asamblea

#### COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

  
**MYRIAM LÓPEZ**

  
**SANDRA ZAFRA**

  
**HENRY VANEGAS**