



U r b a n i z a c i ó n  
**Plazo del Río**

## **ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO-PH**

**Medellín, marzo 1° de 2014**

El 1° de Marzo de 2014 a las 2 p.m., en la calle 19 # 43-G-80, Conjunto Mixto Plaza del Río P.H., en el parqueadero de la copropiedad, tal como había sido citada previamente, el 12 de Febrero de 2014, en forma de circular a cada copropietario y dicha citación fijada en todos los ascensores de la Copropiedad, se realizó la Asamblea Ordinaria. Dado que solamente había a las 2:00 P.M. la participación del 42.36% de los coeficientes, se vio que no había quórum suficiente para deliberar y se procedió, tal como figura en la citación, a esperar una hora para poder dar comienzo a la Asamblea de Segunda Convocatoria.

A las 3:p.m. se da comienzo a la Asamblea Ordinaria de segunda convocatoria y se presenta el siguiente orden del día

### **ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección de Presidente, Secretario y Comisión Verificadora del acta para la asamblea
4. Informe del Consejo de Administración
5. Informe del revisor fiscal
6. Presentación y aprobación de los estados financieros a Diciembre 31 de 2013
7. Aprobación del presupuesto para la vigencia 2014
8. Aprobación de presupuesto para futuros proyectos y cuotas extras para su ejecución.
9. Aprobación del Reglamento de Convivencia
10. Elección del Consejo de Administración
11. Elección del Comité de Convivencia
12. Designación del Comité de Tesorería

13. Nombramiento del revisor fiscal y su suplente
14. Propositiones y temas varios.

#### DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

- 1.- **Verificación del quórum.** Dado que ya la Asamblea puede sesionar con cualquier número plural de asistentes, sería una Asamblea Ordinaria de copropietarios de segunda convocatoria, con una asistencia del 42.36% del coeficiente, representado por 151 apartamentos y 39 delegaciones de voto para un total del 190 apartamentos. También estuvieron representados los locales de la empresa Capital. Se adjuntan anexos.
- 2.- **Lectura y aprobación del orden del día:** Se pone a consideración de la Asamblea el orden del día y se propone variarlo. Se somete a votación dicha propuesta y solamente 4 personas votan por el cambio y el resto de la Asamblea vota por dejarlo como está.
- 3.- **Designación del presidente, secretario y Comisión verificadora del Acta**  
Se postula como presidente para esta Asamblea al Señor Héctor Adolfo Villegas Osorio, del apartamento 1521 y es aprobado por unanimidad. Para secretaria se nombra a la señora Victoria Velásquez de Moore, apartamento 1506 quien también es aceptada por unanimidad y para la revisión del acta se nombran por unanimidad a

#### REVISIÓN DEL ACTA

PATRICIA GÓMEZ	APARTAMENTO	1113
JOSÉ MANUEL GOMÉZ	APARTAMENTO	2013
FEDERICO MEJÍA	APARTAMENTO	915

#### 4.- Informe del Consejo de Administración

El señor Héctor Villegas hace entrega de su informe así: el Consejo de Administración recibió una serie de conflictos y litigios abiertos con colaboradores, con los contratistas, con la Constructora y demás entidades necesarias para un funcionamiento correcto. Muy pronto, el grupo de trabajo enderezó y resolvió amigablemente todos estos conflictos, logrando así tiempo y condiciones apropiadas para emprender el trabajo enfocado en la puesta en marcha de una administración eficiente y adecuada a las condiciones reales del Conjunto.

**Tareas y resultados:**

**Estructuración administrativa**

El primer desafío era pasar del contrato precario con una Administradora Provisional a un contrato definido y estable con la entidad MV, Administración calificada y reconocida en el ramo, de acuerdo con los parámetros expresos del mandato de la Asamblea.

Pese a la aprobación del trabajo de reconstrucción de la contabilidad presentado a la Asamblea Extraordinaria, este Consejo de Administración encontró varias fallas (todas comprensibles y libres de cualquier sospecha de malos manejos) que ponían en duda los resultados básicos sobre los que se debían adelantar procesos estratégicos de conciliación y circularización de carteras. Las fallas se corrigieron a medida que se detectaron pero el proceso contable en sí todavía es susceptible de mejoras.

Conjuntamente con la solidez de la caja recibida, el Consejo de Administración contó para su desempeño con un presupuesto objetivo y bien estructurado que le heredó la anterior gestión.

Así mismo se proyectó un ánimo de conciliación, acuerdo y beneficio mutuo para con todos los proveedores, contratistas y demás terceros relacionados con la Copropiedad, y muy en particular con la Constructora Capital SAS y con los ex-colaboradores con quienes quedaron rencillas sin resolver.

Se atendió al mismo tiempo la problemática relacionada con el mantenimiento y garantía de los ascensores. Se concluyó un contrato estable que entró en vigencia a partir del 1 de Diciembre de 2013 y que resuelve a satisfacción las necesidades actuales y previsibles de la Copropiedad a un costo perfectamente competitivo dentro de las condiciones del mercado local.

En cuanto a la empresa de vigilancia actual se convocó a un concurso privado al que acudieron seis firmas especializadas y debidamente reconocidas y certificadas, además de la actual contratista. Se seleccionó la mejor oferta del caso y se negoció el contrato que entrará a regir en el próximo mes de marzo.

Se evaluó en profundidad el servicio de aseo y mantenimiento que actualmente se presta por parte de UNO A, encontrando graves y costosas inconsistencias. Se inició, por tanto, convocatoria para concursar la prestación de este servicio, proceso que está en su última fase.

Pese a los esfuerzos empeñados, el sistema de contabilidad y finanzas de la Copropiedad arrastra todavía algunas inconsistencias y debilidades que afectan

negativamente las funciones estratégicas de presupuesto y programación financiera, tesorería, facturación, cartera y revisoría fiscal.

El Consejo consensuó un Reglamento de Convivencia, un texto básico que se ha sometido a consideración de esta Asamblea, pero hace falta lo más arduo que es socializar el texto y garantizar la participación suficiente para aprobarlo de acuerdo con los requerimientos legales y reglamentarios del caso.

#### **Circularización de cartera y estructuración financiera**

La primera gestión que emprendió este Consejo fue el desarrollo del proceso de circularización que culminó exitosamente en el mes de Diciembre de 2013. Al final del proceso se obtuvo un resultado neto de cartera identificada y certificada por un valor cercano a veinte millones de pesos. Todavía queda un pequeño remanente de cuotas pagadas sin identificación del titular. Sobre esta base, podemos informar que al inicio del proceso contábamos con sólo un 68% de cuentas certificadas y al final hemos logrado un 95%.

#### **Diferendos y relacionamiento con Constructora Capital Medellín S.A.S.**

De acuerdo con la reconstrucción contable que la Asamblea Extraordinaria aprobó, la Constructora Capital SAS constituía el principal deudor de la Copropiedad con un saldo superior a los trescientos millones de pesos. El Consejo de Administración abordó la tarea de compilar orgánicamente todos los documentos sustentatorios del pretendido derecho. Con base en este primer logro, se contactó una abogada especializada en el ramo de la propiedad raíz para que evaluara la pretensión de derecho. Su concepto fue ampliamente esclarecedor al respecto: establecer etapas de negociación en función de la objetividad y claridad de los soportes de cobro. Así pues, se abordó en un primer momento el cobro de los períodos pendientes de Marzo 2013 a Diciembre del mismo año. Resultado de esta negociación fue el recaudo efectivo de treinta y tres millones de pesos inmediatamente reconocidos por la Constructora.

En segundo momento se abordó lo correspondiente al período comprendido entre Septiembre 2012 y Julio 2013 (en lo relativo a las torres 3, 4 y 5). En la actualidad este tramo de la deuda está en proceso de conciliación con base en los soportes contables y objetivos librados en su momento por la Administración y el Consejo anterior y que reposan en los archivos de la Copropiedad.

Respecto del período entre Abril y Septiembre del año 2012, previo a la realización de la primera Asamblea General de Propietarios, se reconoce que no es procedente un reclamo.

El señor Juan Carlos Cirmadevilla, apartamento 1001 solicita la palabra para decir que no está de acuerdo y que esa es una de las formas de ver la ley pero que él cree que debe hacerse de manera diferente y que no importa la reconstrucción de la cartera sino que a Capital se le debe establecer una cuota de administración fija por lo que se está cobrando actualmente y que inicialmente fue Capital el que fijó la cuota de administración y los gastos se pagaban en su totalidad con lo que habían pagado los apartamentos y que la constructora no aportaba nada. Que ellos manejaban el 100% de todo y cobraban cuotas extras cuando querían, que Capital no pagaba arriendos y que hay que hacer un proceso ejecutivo que no dura muchos años y que si nosotros no les cobramos era porque no hay información contable de esa época que permitiera cobrarles y no sabíamos qué debían o no. Que es mucho dinero y no está de acuerdo en que sea el Consejo el que negocie los intereses ni el monto de dicho dinero que él cree, pueden ser \$350.000.000. El señor Héctor Villegas explica que estamos en un informe y no en un debate y que él como presidente del Consejo no ha firmado nada con Capital. Él cree que debemos oír opiniones para enderezar el camino y cobrar lo que es. El propietario del apartamento 1029 pregunta si se ha firmado algo con Capital y la respuesta es no y se explica que ya se ha recibido el dinero correspondiente de Junio de 2013 a hoy por parte de la constructora, dice que hay mala fe de la constructora en muchas cosas y que él no les perdona ni un peso y que además ni siquiera están presentes. De inmediato se para el representante ante la Asamblea por Capital y explica que si está presente y que aclara que ellos son constructores y se limitan a poner una administración provisional, elegida por concurso, en este caso "**Somos Bienestar**" ya que no había el 51% de los inmuebles entregados al principio y esos residentes tenían derecho a tener aseo, ascensores, portería administración etc. Pero eso arrojó un déficit presupuestal que fue asumido por ellos. Ya que con solo entregar un apartamento ellos cubren el resto. Que en la primera asamblea que se hizo en esta copropiedad, ellos como constructora no debían nada, que después de la Asamblea dejó de llegarles cuentas de cobro y que sin eso, ellos no pueden pagar al igual que le ocurre a cualquier empresa y que eso es lo que se está trabajando actualmente, que no fue culpa de ellos que la administración en ese momento tuviera orden del Consejo de esa época de no recibir las torres y que por ese motivo ellos no pagaron, pero que por eso están en este momento solucionando este asunto. Incluso se le dijo al Consejo actual que si al cruzar las cuentas figura que es la copropiedad la nos debe, lo dejaremos así, ya que nuestro interés es sacar adelante la copropiedad como todos ustedes.

Se retoma el informe

### **Incorporación de nuevas torres y recibo definitivo de las zonas comunes**

A la fecha, las siete torres del conjunto y la zona comercial se encuentran debidamente incorporadas en la persona jurídica y por lo tanto bajo el régimen del Reglamento de Propiedad horizontal. Por otra parte, se contrató y está en ejecución la interventoría para la recepción definitiva de las zonas comunes de la Copropiedad, explicando lo que está haciendo el interventor y como cuando termine se sentarán Capital, el Consejo de Administración y la administración para ver que se haga las adecuaciones que sea resultado de la interventoría.

### **Conclusiones y recomendaciones**

Terminar la reestructuración del sistema de contabilidad y finanzas de la Copropiedad. 1) Comprar y adaptar un sistema totalmente automatizado de contabilidad y cobranza que garantice objetividad y agilidad en los distintos procesos. 2) Reestructurar el Comité de Tesorería para incorporar un miembro del Consejo de Administración encargado de establecer comunicación directa entre uno y otro ente administrativo. 3) Afianzar y desarrollar el proceso de recaudo y cobranzas de cartera morosa.

Agilizar y concluir los diferendos con Constructora Capital.

Desarrollar un sistema interno de medios de comunicación que propicie una participación más amplia y constructiva de los residentes y copropietarios en los asuntos comunes de la Copropiedad.

Mantener los principios de solidaridad y buena fe en el trabajo de los distintos órganos de administración, fiscalización y control de la Copropiedad.

Promover constantemente el buen relacionamiento y convivencia entre vecinos a fin de consolidar el sentido de pertenencia y el buen vivir.

### **5.- Informe del revisor fiscal (Ver anexo 1)**

La revisora fiscal, Marta Cecilia Gómez Maya da lectura a su informe como revisora fiscal mirando los estados financieros, haciendo énfasis en cómo hay unas cuentas por cobrar a los propietarios que son reales, lo que representa un 9% de la cartera y como le figura a Capital una cuenta que puede no ser real y son la Asamblea y el Consejo de Administración los encargados de hacer o no negociación con ellos y cuando se llegue a cualquier negociación se deberá hacer una reunión extraordinaria para tomar cualquier decisión. Se ha trabajado mucho en la conciliación pero todo depende de lo que se logre esclarecer.

Se consiguió una firma para la facturación desde Diciembre.

Al pasar la circularización quedó una cuenta de \$ 12 millones por intereses de mora frente a la conciliación que deben los copropietarios ya que en la facturación de cada mes figuraba que podía pagarse hasta el 30 del mes y lo que dice el

Reglamento de Propiedad horizontal es que es hasta el 15; así mismo normalmente no llegó la facturación oportunamente, pero es potestad de la asamblea el condonar o no dicha deuda.

En cuanto a los pasivos pasamos el año con 24 millones de pesos, pero eso corresponde a lo de vigilancia, aseo y cesantías, facturas que no habían llegado pero ya se cancelaron a principios de Enero.

A la unidad le figura un superávit y las copropiedades no pueden tener ganancias, ya que figura como si Capital deba gran parte de ese dinero y eso, una vez se resuelva dicho tema, afectará la estructura financiera de la unidad.

Se tiene 13 millones de pesos que es lo que figura como reserva de ley, equivalente al 1% para utilidad o imprevistos, la idea es tener ese dinero disponible pero separado del dinero normal de la copropiedad en una fiducia o un CDT. Ese dinero se maneja solamente para una eventualidad y el Consejo tiene la potestad para manejarlo así.

Se ha visto que el control financiero se ha fortalecido en sus políticas y de todos modos se ha dado algunas recomendaciones como que se compre un software propio para la copropiedad. Ya se incorporaron las torres 1 y 2 y solamente está pendiente la parte de la zona comercial, lo que puede traer cambios tributarios si somos nosotros los que manejamos los parqueaderos cobrándolos ya que pasaríamos a ser comerciales.

Se reglamentó la caja menor.

Se ha realizado varias consultas en la Dian y figura la copropiedad en ceros y no tenemos ninguna obligación pendiente, pero eso no nos exime de una obligación que pueda estar pendiente, porque ellos pueden cobrar cualquier cosa con retroactividad hasta por cinco años.

El representante de Capital pregunta porque ellos figuran debiendo todo ese dinero, que de dónde se sacó esa información y la respuesta fue que se tomó la fecha en que se hizo las escrituras por parte ellos. El representante de Capital pide se ponga no como deuda sino como cuentas conciliatorias, el señor Cimadevilla le responde que eso queda soportado en los bienes privados que a ellos les figura y que así se sacó ese dinero y el representante de Capital dice que la obligación es desde el momento en que se entrega el inmueble. El señor Juan Carlos Cimadevilla dice que así quedó aprobado en la asamblea anterior y que ya no se puede cambiar y que si ellos no asistieron fue su problema, a lo que responde el representante de Capital que a ellos les llegó la citación el día anterior a la asamblea por lo que fueron mal citados y por eso no vinieron.

El señor Héctor Villegas dice que quien desee ver la documentación de cómo se reconstruyó la contabilidad puede hacerlo, ya que están en la administración a su disposición.

La revisora Marta Cecilia Gómez recomienda que esos 12 millones que no son ciertos, sean borrados de la contabilidad. Víctor Mora del apartamento 2326 dice que la revisora no ha dicho nada de si certifica que la contabilidad es correcta y se ajusta a las normas establecidas. Marta Cecilia Gómez entonces dice que es cierto porque ella primero hace el informe y que por eso aún no ha dictaminado los estados contables, que eso normalmente se hace después pero que ella puede certificar que la información de la copropiedad es confiable y segura y esta soportada en los libros contables. Todo está debidamente soportado en cuanto a su dinámica de trabajo y que dentro de todo el hallazgo puede concluir que la información no es alterada, aunque deja la observación de que puede ser susceptible de cambios de acuerdo a lo que la Asamblea determine.

#### **6.- Presentación y aprobación de los estados financieros**

Claudia Patricia Castañeda, la Contadora hace la presentación de los estados financieros. Hace claridad que ya con anticipación se había mandado un CD con los mismos, a los copropietarios y allí se explicó los componentes de las cifras. Que si hay alguna cosa que no entiendan pueden concretar con ella una cita para darle las explicaciones necesarias. (Ver anexos 2 y 2A)

Las deudas en su gran mayoría figuran a nombre de Capital ya que se tomó la fecha de las escrituras de ellos y de ahí se partió el cobro pero los pasivos realmente son 24 millones de pesos.

Claudia Castañeda responde en la medida que le hacen preguntas aunque algunas, le es necesario a Héctor Villegas ayudarlas a responder como la referente a qué comprendía los \$15.125.973 millones.

Héctor Villegas explica que se renegotió con Bancolombia ya que las tasas pactadas eran muy altas. A la pregunta de que si ella podía cuantificar el crecimiento de la unidad para que se doblaran los gastos para este período, Héctor explicó que primero eran dos torres, después se incorporaron tres más, pero que en la actualidad ya se incorporaron las 7 torres y por eso el incremento, que por eso solamente en el año 2015 se podrá hacer un real y ponderado análisis de los gastos. En cuanto a la diferencia entre 2012 y 2013 es porque se hizo el año pasado en Abril a Diciembre y ya se hizo totalmente.

Marta Cecilia Gómez, la revisora, dice que se deben aprobar los estados financieros pero lo primero es votar sobre los intereses de mora a cuotas de los propietarios, que están congelados en este momento, o sea, los que pagaron tarde su cuota de administración o pagaron el 1 del mes cuando debieron hacerlo el 15 del mes anterior, ya que no había claridad de los estados financieros. Se somete a votación si se cobra o no dichos intereses. El señor Juan Carlos Cimdevilla dice que si no había factura oportunamente no se deben cobrar esos intereses y una propietaria dice que a Capital se le deben cobrar ya que ellos fueron los que nombraron a Somos Bienestar y fue problema de Somos Bienestar el no entregar oportunamente las facturas de cobro.

Se somete a votación tres propuestas así: 1) Que la Asamblea delegue en el Consejo y en la Administración si esas personas son realmente deudoras o no y haga el cobro respectivo 2) Que el Consejo entrante mire la negociación con Capital 3) En ejercicio del reglamento de Propiedad Horizontal se aprobó para que se pague el último día de cada mes y no el 15 como lo estipula el reglamento. El señor Juan Carlos Cimdevilla y Álvaro Niño dicen que no puede modificarse el Reglamento por ser una reunión ordinaria y por no estar prevista en el orden del día a lo que el doctor Ignacio Baena, abogado de MV, hace claridad de que puede aprobarse como proposiciones y varios como consta en el artículo 26 del Reglamento de Propiedad Horizontal y lo lee. Se someten nuevamente estas propuestas a la Asamblea, **la 1 y 2 son aprobadas por unanimidad** pero la tercera, es **aprobada** aunque hubo votos en contra de los aptos 2408, 2305, 2013, 1604, 1804, 1126, 2401, 1826, 428, 2519, 406, en total 11 votos en contra.

Un propietario pide que todo el mundo se respete y oiga al resto y se evite hacer comentarios de mal gusto acerca de las personas.

Se propone entonces hacer la aprobación de los estados financieros con la anotación de que se da al Consejo de Administración entrante la potestad de hacer la negociación con Capital. La votación da **que se aprueba por unanimidad** aunque hay la abstención por parte de Capital.

Los estados financieros se adjuntan a la presente acta.

#### **7.- Aprobación del presupuesto para la vigencia 2014**

La señora Marta Valencia, administradora de la copropiedad, procede a explicar el presupuesto:

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO  
PROYECTO DE PRESUPUESTO DE GASTOS AÑO 2014**

ITEM	GASTO MES	GASTO AÑO
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>		
Asistente Administrativo	850.000	10.200.000
Reserva Prestacional	425.000	5.100.000
<b>SERVICIOS A TERCEROS</b>		
Aseo - Oficios Varios	15.000.000	180.000.000
Vigilancia	30.000.000	360.000.000
Revisor Fiscal	616.000	7.392.000
Contabilidad	616.000	7.392.000
Contrato de administración	4.500.000	54.000.000
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>		
Energía de las 7 torres	6.000.000	72.000.000
Acueducto y saneamiento zonas comunes	3.000.000	36.000.000
Teléfono Portería	80.000	960.000
Teléfono Administración-Internet	130.000	1.560.000
Celular	75.000	900.000
<b>MANTENIMIENTO</b>		
Mantenimiento Ascensores	10.000.000	120.000.000
Mantenimiento Bombas	2.000.000	24.000.000
Lavado de tanques de agua,	425.000	5.100.000
Mantenimiento Gimnasio	200.000	2.400.000
Mantenimiento puertas y barreras vehiculares	500.000	6.000.000
Mantenimiento de piscina	250.000	3.000.000
Exámenes de laboratorio de piscina	150.000	1.800.000
Elementos químicos piscina	500.000	6.000.000
Mantenimiento de planta física zonas comunes- Plomería, Electricidad, cerraduras y otros	600.000	7.200.000
Bombillería	300.000	3.600.000
Mantenimiento jardines y zonas verdes	450.000	5.400.000
Fumigaciones	600.000	7.200.000
<b>SEGUROS</b>	5.417.000	65.004.000
<b>GASTOS DIVERSOS</b>		
Elementos de Aseo	1.500.000	18.000.000
Útiles, papelería y fotocopias	250.000	3.000.000
Elementos de dotación	1.000.000	12.000.000

Transportes y mensajería	50.000	600.000
Gastos de Asamblea	167.000	2.004.000
Eventos sociales y culturales	600.000	7.200.000
<b>GASTOS BANCARIOS</b>	<b>1.700.000</b>	<b>20.400.000</b>
<b>SUBTOTAL</b>	<b>88.051.000</b>	
<b>RESERVA DE LEY</b>	<b>880.510</b>	<b>10.566.120</b>
<b>TOTAL GASTOS</b>	<b>88.931.510</b>	<b>1.067.178.120</b>

Juan Fernando Herrera del 605 hace la observación de que puede ahorrarse en esos costos bajando por ejemplo en vigilancia, en cuota de saneamiento ambiental simplemente reciclando, teniendo un programa de residuos sólidos, igual sucede con los ascensores, igualmente el mantenimiento de las bombas, propone negociar el mantenimiento de las puertas de entrada lo que permitiría bajar el presupuesto del mantenimiento de las puertas casi en un 50% de lo que está propuesto. Ángela María Betancur del apartamento 1126 no ve porque tengamos que pagar mantenimiento de ascensores si aún no se han recibido. Del 508: porque se paga una auxiliar contable si se tiene una empresa de administración. Del 2019 quién paga el agua y electricidad cuando se vacía la piscina porque son arreglos de Capital, porque figura un celular para la administración, porque es tan alto el presupuesto de zonas verdes si no tenemos casi, qué si en zonas verdes se considera parque para los niños, falta información de lo que ocurre, por ejemplo cuando robaron en distintos apartamentos. Que pasa cuando hay humedades, quién paga eso preguntan del 2504. A todas las anteriores inquietudes Héctor Villegas y Marta Valencia dieron respuesta explicando nuevamente cómo se hizo contrato con Estilo para mantenimiento de ascensores desde el primer copropietario que llegue a una torre, le corresponde parte a Capital y parte a nosotros y eso es lo que estamos mirando con ellos, en cuanto a los vigilantes se aumentó porque ya están todas las torres en funcionamiento y requieren vigilancia para evitar los robos y aumentar la seguridad. Se explicó que la auxiliar contable fue nombrada por orden de la Asamblea del año anterior. Se explica además que el agua de los arreglos de la piscina los paga Capital y que ellos tienen contador aparte para cada local comercial al igual de energía. De lo de jardinería es previendo lo que se tiene proyectado en la parte de atrás. El celular porque es la forma más rápida y económica de conseguir los diferentes proveedores. Se explica además de que en carteleras si se avisó de que se debía reforzar la seguridad en los apartamentos y se recomendó cambiar las puertas y poner cerraduras mejores.

Se hace la observación de que hay deficiencia en la señalización de los parqueaderos y que hace falta poner cámaras para reforzar la vigilancia. La

señora Alexandra Vivescas del apartamento 1905 refuerza lo expresado por el Presidente del Consejo en cuanto a vigilancia y agradece la gestión realizada.

Dice que no ve presupuestado el mantenimiento del manto asfáltico para no perder la garantía. Del 428 proponen incluir iluminación de la piscina y su calefacción. Pregunta porque no ve nunca los dos piscineros juntos y la respuesta es que son dos turnos

Se pregunta cuánto valen las cámaras y su mantenimiento y recomienda mirar la calidad y garantías de lo que está entregando Capital. Del 1606: hay necesidad de poner cerramiento a la portería para mayor seguridad. Poner basureras y mejorar el aseo de los parqueaderos.

Héctor Villegas responde cada una de las preguntas anteriores haciendo claridad en qué consiste cada ítem y como se piensa invertir, ejemplo con la vigilancia parte del dinero es para comprar las cámaras que queden pendientes cuando se pongan las acordadas con la nueva empresa de vigilancia, en los ascensores se incluye la partida para repuestos, porque eso es diferente a mantenimiento; de zonas verdes se tiene planeado hacer parque infantil en la zona de atrás; de talanqueras se necesita tener un remanente para mantenimientos; los implementos de aseo son diferentes a la empresa de aseo; explica qué contempla los elementos de dotación. Con Capital se tiene un presupuesto aparte para lo relacionado a los locales comerciales y ya pusieron vigilancia en los locales de atrás. Se explica qué eventos culturales se tiene programado para el año. Lo del cerramiento de la portería se está hablando con Capital ya que eso necesita cambio de fachada y por lo tanto permiso de planeación.

Se pregunta cuánto va a subir la administración y ante un ejercicio que hace Héctor Villegas con su apartamento, considera que le bajaría la cuota, pero cada caso es diferente de acuerdo al índice de copropiedad que tenga cada uno y que aunque el presupuesto sube casi un 45% más con respecto al año anterior, es porque ya la unidad está en pleno funcionamiento y tiene que cubrir todos los rubros como tal.

Andrés del 428 dice que hay que hacer una reserva para lo que se relaciona con el plan de emergencias, que es por ley. Héctor Villegas deja constancia de que cada cosa presupuestada se basa en tres cotizaciones.

Se pide a la administradora que debe presentar el presupuesto adecuadamente explicando los rubros del mismo. Se pone a votación de la asamblea tres propuestas así:

1) Aprobación del presupuesto y hacer revisión de su ejecución cada dos meses informando a la comunidad

2) No aprobarlo y hacer nueva asamblea en un mes

3) Aprobarlo provisionalmente y en un mes hacer nuevamente Asamblea para evaluación del presupuesto.

Se hace la votación. Se aprueba la **propuesta #1 con 49 votos a favor**, la propuesta 2 quedó con 2 votos y la # 3 con 26 votos.

#### **8.- Aprobación de presupuesto para futuros proyectos y cuotas extras para su ejecución**

La señora Marta Valencia procede a explicar cuáles serían los futuros proyectos. Al tratar de mirar los proyectos, la Asamblea pide mirar las cotizaciones para cada proyecto y la señora Marta Valencia dice que no se trataba de llevar los proyectos definidos si no que la Asamblea tuviera la oportunidad de establecer la prioridad de ellos. Héctor Villegas interviene y propone mirar cuáles serán los proyectos que la Asamblea considera prioritarios y se escoge entre estas 9 posibilidades:

Climatización de la piscina, señalización de parqueaderos, cámaras, plan de manejo de residuos sólidos, adecuación de la portería, zona de recreación infantil, planta eléctrica, plan de emergencias, automatizar talanqueras. Se hace claridad que con el superávit que hay no habrá cuotas extras y las personas piden que se tenga con fechas y con varias alternativas cada cosa.

**Se aprueba que:** La Administración establezca la presentación de los presupuestos de los proyectos a más tardar en sesenta días de: seguridad, climatización de la piscina y adecuación de la portería y se haga la aprobación o no de ellos en una Asamblea.

Algunos residentes de los cuartos pisos piden autorización para poder poner a su costo, domos para evitar les tiren basuras a sus terrazas. Deben ser vigilados por la administración en su diseño igual para todos, ellos conseguirían el permiso de planeación y lo harían sin poner en riesgo el acceso a los quintos pisos y se harán las construcciones por cuenta de los interesados. Se somete a **votación y se aprueba por unanimidad.**

#### **9.- Aprobación del Reglamento de Convivencia.**

Héctor propone que se haga una reunión de socialización del mismo en 15 días y se apruebe en la siguiente Asamblea. Se somete a votación y **Se aprueba por unanimidad**

### 10.- Elección del Consejo de Administración

Se explica que un puesto es de Capital con un suplente y los otros cuatro principales y suplentes son de la copropiedad. Se pide que se reelijan la junta anterior pero algunos miembros no pueden seguir. Héctor Villegas explica que el Consejo que se elija sea hasta la Asamblea del próximo año. Se postulan entonces Álvaro Niño, Fernando Martínez, Alexandra Virviescas, Héctor Fernández, Oscar Vasco, Héctor Villegas, Miryam Bedoya y Victoria Velásquez. Se hace la votación y se aprueba por unanimidad, quedando el Consejo de administración así:

#### CONSEJO DE DMINISTRACIÓN

PRINCIPALES      APARTAMENTO      SUPLENTES      APARTAMENTO

ALVARO NIÑO	2119	FERNANDO MARTÍNEZ	628
ALEXANDRA VIRVIESCAS	1905	HÉCTOR VILLEGAS	1521
VICTORIA VELÁSQUEZ	1506	OSCAR VASCO	1826
HECTOR FERNÁNDEZ	0602	MIRYAM BEDOYA	427
REP. LOCALES (PAULINA VILLA)		REP. LOCALES	

### 11.- Elección del Comité de Convivencia

Después de explicar brevemente su función son **aprobados por votación unánime**

#### COMITÉ DE CONVIVENCIA

MARTA JASIVE CUBIDES	Apartamento	2119
NORA MEJÍA V.	Apartamento	818
ANDRES MONSALVE	Apartamento	428

### 12.- Designación del Comité de Tesorería

Después de explicar muy bien cuáles serán sus funciones y clarificar a Liliana Betancur del apto 617, como opera y como es la revisora fiscal, quien controla los gastos al Consejo de Administración y a la Administración; se aclara que ella no tiene potestad para citar a reuniones o Asambleas extraordinarias y solamente convoca el Consejo de Administración, la Administración y el Revisor fiscal a una Asamblea. Se acuerda que sea conformado dicho comité por solamente dos

Asamblea. Se acuerda que sea conformado dicho comité por solamente dos personas Se somete a votación y son aprobados por votación unánime Liliana y alguno del Consejo de Administración que ellos elijan para tal efecto.

**13.- Nombramiento del revisor fiscal y su suplente**

Se reelige a la señora **MARTA CECILIA GÓMEZ.**

**14.- Propositiones y temas varios.**

**14.1.-** La administración debe responder oportunamente los comunicados que se le envíen y mejorar la comunicación con los copropietarios utilizando por ejemplo el correo electrónico y siempre dar nota de que se recibió.

**14.2.-** Las ventanas que se están poniendo en los puntos fijos, por parte de Capital, que sean para todas las torres, ya que los corredores se inundan cuando llueve.

**14.3.-** Pedir a los que hacen gimnasia abstenerse de utilizar los juegos de los niños para sus ejercicios ya que dichos juegos no están elaborados para tal fin. Poner aviso en el lugar del parque infantil haciendo énfasis que es para los niños y no adultos.

**14.4.-** Cuando algún copropietario no tenga correo electrónico debe enviársele en forma escrita la información.

**14.5.-** Cobrar multa a los residentes que parquean mal y en los parqueaderos de visitantes.

**14.6.-** Informar a la comunidad cuando se presentan robos en la unidad.

**14.7.-** Pedir a Capital que cambie todos los pisos de las áreas comunes porque son malos y feos.

**14.8.-** Poner cuidado a las ventas que hay en la calle y a los carros que obstaculizan la entrada a la copropiedad.

**14.9.-** Hacer mantenimiento a los desagües para evitar inundaciones.

**14.10.-** Se recomienda poner puertas de seguridad en los apartamentos ya que las que hay son de muy mala calidad.

14.11.- Asistir a las reuniones con diferentes entidades a las que se les invita, para poner solución a todos los problemas.

14.12.- Se orienta en el manejo de las posventas con Capital.

14.13.- Poner en la piscina copia del análisis de la piscina cada que se hace, para seguridad de los copropietarios.

14.14.- Hacer revisión de las fechas de vencimiento de los extintores y enseñar a los residentes el manejo de los mismos y el manejo del plan de emergencias.

14.15.- Hacer cerramiento y dotación de la portería.

14.16.- El aseo deja mucho que desear y no recogen el reciclaje.

14.17.- Se pide que la administración ponga notas informando acerca de su labor y del Manual o Reglamento de Convivencia.

Siendo las 10:30 p.m. se cierra la Asamblea.

  
HÉCTOR VILLEGAS

Presidente

  
VICTORIA E. VELÁSQUEZ DE MOORE

Secretaria

RESPONSABLES DE LA REVISIÓN DEL ACTA

  
PATRICIA GÓMEZ

Apartamento 1113

  
JOSE MANUEL GÓMEZ

Apartamento 2013

  
FEDERICO MEJÍA  
Apartamento 915