

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**  
ACTA No. 010  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
SEPTIEMBRE 30 DE 2017

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**  
**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**  
**Acta No. 010**

En la ciudad de Medellín, a las dos de la tarde (2:00 p.m.) del día treinta (30) de septiembre del año dos mil diecisiete (2017), en segunda convocatoria, mediante comunicación escrita del trece (13) de septiembre del presente año, en el piso No. 1 de los parqueaderos de la copropiedad se reunieron los copropietarios y mandatarios del edificio, con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la mencionada citación:

1. Verificación del quorum.
2. Instalación de la Asamblea
3. Elección de Presidente y Secretario.
4. Aprobación del orden del día.
5. Nombramiento comisiones
  - a) Comisión verificadora del contenido y redacción del acta
  - b) Comisión de escrutinios
6. Informe Ejecutivo Conciliación
7. Presentación y aprobación propuesta Constructora Capital

Como apoyo para el desarrollo de la reunión se contó con la presencia de las siguientes personas: Luz Ayde Palacio Rincon, Revisora Fiscal. El Sr. Jaime Londoño, interventor, Carolina Jiménez y Martha Olga Álvarez Ramírez por parte de la administraciones MOAR sas, empresa administradora.

En la hora mencionada, la Sra. Luz Aydé Palacio Rincón, Revisora Fiscal informa que se cuenta con un quórum del 24.049% y que por lo tanto se podía proceder a la realización de la Asamblea en los términos estipulados en el Reglamento; procedimiento que la Revisora Fiscal realiza conforme a lo siguiente:

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

**1. Verificación del Quórum.**

El poder deliberatorio y decisorio estuvo representado por el 24.049% de los coeficientes de copropiedad. El listado con las firmas de los asistentes se anexa al final de la presente acta y hace parte integral de la misma.

**2. Instalación de la Asamblea:**

Siendo las 2:00 pm, la Sra. Luz Aydé Palacio Rincón instala la asamblea, previa verificación del quorum y en cumplimiento del reglamento del Conjunto y la citación de Septiembre 13 del 2017

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**

ACTA No. 010

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

SEPTIEMBRE 30 DE 2017

**3. Elección del Presidente y Secretaria de la Asamblea.**

La Sra. Luz Aydé Palacio Rincón, Revisora Fiscal, invita a los presentes para postularse como presidente de la Asamblea. La Sra. Ángela María Betancur propietaria del Apartamento 1126 de la Torre 5, se postula.

No habiendo otros postulados se pone a consideración de los asambleístas presentes y por unanimidad se elige como Presidente de la Asamblea.

Y como Secretaria a la señora Martha Olga Álvarez Ramírez, Representante Legal de la empresa administradora del Conjunto.


La Presidenta Ángela María Betancur, toma la palabra, da la bienvenida e invita a tener los siguientes comportamientos para lograr una asamblea efectiva.




**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**  
ACTA No. 010  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
SEPTIEMBRE 30 DE 2017

**Tips para una asamblea ordenada y efectiva**


Esta asamblea no es el espacio para exponer quejas, reclamos o tocar temas diferentes a los del orden del día, envíalos a:




- La Administración:  
plazadelrio2013@gmail.com
- El Consejo de Administración:  
consejoplazadelrio@gmail.com
- Comité de convivencia




**Tips para una asamblea ordenada y efectiva**




Respetar el uso de la palabra y escuchar al otro




Todos tenemos derecho a opinar diferente



Se respetuoso con los demás



Las inquietudes serán contestadas al final  
Tiempo de intervención: 2 minutos



Agradece la asistencia y procede con el orden del día

#### **4. Aprobación Orden del Día.**

La Presidenta Ángela María Betancur, hace lectura del orden del día propuesto, informado en la citación con fecha de Septiembre 13 del 2017. Los presentes por unanimidad aprueban el orden del día.

#### **5. Nombramiento de la comisiones.**

##### **Comisión verificadora del contenido y redacción del acta.**

Para este fin se postulas a las señoras:

- Esther Fleisacher (1125)
- Victoria Velásquez de Moore (1506) y
- Patricia Gómez (1113)

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**  
ACTA No. 010  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
SEPTIEMBRE 30 DE 2017

Quienes se ponen a consideración de los asambleístas y por unanimidad de los presentes se nombran como comisionadas para verificar y firmar el acta el Presidente y la Secretaria de esta reunión.

**Comisión de Escrutinios.**

Se informa el sistema de verificación de escrutinios, a través de la empresa Softquorum, el cual se ve en pantalla en forma real y se determina que su control sea realizado por la Sra. Revisora Fiscal Luz Aydé Palacio Rincón.

**6. Informe ejecutivo de conciliación**

El Sr. Julián Guillermo Villegas Zuluaga, miembro principal del Consejo de Administración, toma la palabra y realiza la presentación del Informe ejecutivo sobre el proceso de Conciliación, así:



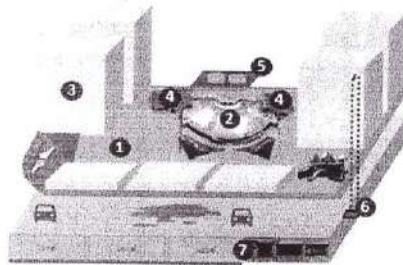
## Derrumbando mitos

### ¿Por que conciliar?

- La unidad tiene un proceso de reclamación y se encuentra en etapa de conciliación.
- El objetivo de la negociación es obtener las reparaciones a las fallas constructivas.
- La intervención por parte de la constructora reactiva las garantías de las zonas intervenidas.
- La experiencia de la constructora permite acceder a mejores proveedores y personal capacitado.



## Conciliación



**11** Puntos **7** Zonas de la unidad

1. Plazoleta (4° piso)
2. Piscina y Zona Húmeda
3. Fachadas
4. Salón Social y Gimnasio
5. Tanques de Agua
6. Mitigación Riesgo de Incendio
7. Locales y Acceso Principal

Duración aproximada

**100** Días hábiles

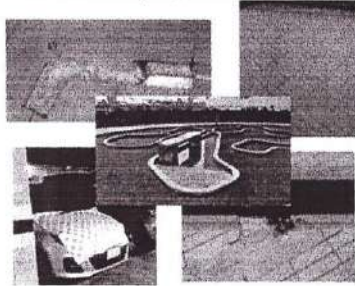
Alrededor de 6 meses

\*Sujeto a condiciones climáticas

## 1. Plazoleta de Zonas Comunes

### **Problemática**

Empozamiento de agua lluvia causante de filtraciones a los parqueaderos.



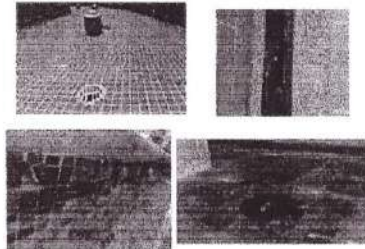
### **Solución**

- Realizar la continuidad de las juntas elásticas, tabletas y reparación de las zonas afectadas por su ausencia.
- Construcción de desagües adicionales y mejoramiento de la pendiente en la tableta.
- Intervención zona de golfito por grama sintética con demarcación de juegos infantiles.
- Sustitución de jardineras por grama sintética a nivel de tableta para eliminar filtraciones.
- Construcción de zócalo en perímetro de pártico de parqueaderos contra zona verde para evitar humedad en cuartos útiles.

## 2. Piscina y Zona Húmeda

### **Problemática**

Filtraciones de agua a los parqueaderos, desprendimiento cristanac, deterioro elementos metálicos – canoas – y deterioro del jacuzzi.



### **Solución**

- Corrección de la lechada faltante, construcción de las juntas elásticas, cambio de rejillas y canoas deterioradas por oxidación en las piscinas.
- Corrección de lechada donde se presenta deficiencias y permiten filtraciones de agua, mantenimiento al hidrófugo en mampostería de zona de baños y turco.
- Retiro del enchape de la piscina de niños, corrección de la impermeabilización y enchape.
- Evaluación detallada a la piscina de adultos y correcciones aprobadas por el interventor.
- Cambio de canoas que al entrar en contacto con el agua clorada no se deterioraron.
- Dejar en correcto funcionamiento los jacuzzi siempre y cuando estos no presenten daños graves en su sistema operativo.

### 3. Fachadas

#### **Problemática**

Desprendimiento chapas de las columnas.



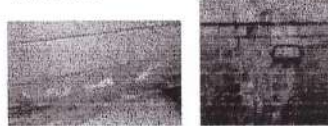
#### **Solución**

Retiro de las chapas de las columnas de la torre 1 a la 5. Instalación de la chapa de ladrillo por medio de anclaje de malla y epóxico. Evaluación y certificación del estado de las torres 6 y 7 para descartar que se presenten desprendimientos futuros. Pendiente certificación.

### 4. Salón Social y Gimnasio

#### **Problemática**

Humedades.



#### **Solución**

Verificación y construcción de corta goteras. Corrección de humedades generadas por dilatación en el zócalo exterior proveniente de la zona humedad y pintura de estos espacios.

### 5. Tanques de Agua

#### **Problemática**

Riesgo contaminación del agua.



#### **Solución**

Cerramiento perimetral de los tanques de almacenamiento de agua con malla eslabonada y estación a una altura de 60 cm.

### 7. Locales y Acceso Principal

#### **Problemática**

Filtraciones de agua



#### **Solución**

- Construcción desagües para evitar empozamiento de agua lluvia acceso principal.
- Impermeabilización de losa de entepiso del local SUTEX, VAIS y Veterinaria. Actividad realizada.
- Cordón de la tierra de las jardineras exteriores.

## 6. Mitigación Riesgo de Incendio

### **Problemática**

Riesgo en caso de incendio por cuartos de basura y reciclaje inadecuados y falta de señalización.



### **Solución**

- Instalación del aspersor RCI faltante en cada cuarto de basura según lo indicado en la norma e instalación de compuertas de cierre automático para los cuartos de almacenaje de basura de cada torre.
- Instalación de aspersores y adecuación del cuarto de reciclaje para dar cumplimiento a la norma sanitaria (pintura epóxica).
- Entrega de los planos con rutas de evacuación para ser exhibidos en zonas comunes. Mejorar la señalética de rutas de evacuación de acuerdo a los planos.

Terminada la presentación se realiza Atención de preguntas:

- 1- El Sr. Cesar Jiménez apto 413, pregunta por la garantía de los trabajos: se aclara que las garantías se reactivan por un año después de recibida a satisfacción la obra por parte del interventor, lo que permite realizar un control y en caso de las de no cumplir técnicamente se puede solicitar su reparación total.
- 2- Álvaro Restrepo, apto 1406, expresa que no está de acuerdo con el uso de los parqueaderos de visitantes por arriendo y por uso de afectados por goteras. Se le informa que aunque no es ítem de la presente asamblea, el tema de arriendo por asamblea ya se terminó y el uso por parte de los que tienen problemas de gotera se espera solucionar con los trabajos que realizará la constructora en piscina y plazoleta, dado que se están afectados por las filtraciones de agua. Se aclara que por la gestión administrativa la unidad cuenta con un adecuado control del uso de parqueadero de visitantes.
- 3- Carlos Clavijo, del 717, pregunta por el detalle de la reparación fachada, expresando su afectación directa de fachada a su apartamento. El Sr. Jaime Londoño, interventor, aclara que la atención de la fachada es por el peligro de caída de unidades de ladrillo, está pendiente su impermeabilización. Así mismo si la afectación proviene de las fachadas laterales se debe tener en cuenta el mantenimiento de las mismas, aclarando que se realizó gestión de reclamación de ciertas áreas que cubrirá la constructora y otras que son correspondientes al mantenimiento propio del conjunto, la cual se está costeanado para presentar en el siguiente periodo presupuestal.



**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**

ACTA No. 010

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

SEPTIEMBRE 30 DE 2017

- 4- Juan Carlos Bedoya, apto 517, felicita por el logro de la conciliación y pregunta como garantizarían y formalizarían dicha conciliación. Se informa que la conciliación presentada se eleva a documento ante Centro Conciliatorio, se firma por acuerdo entre las partes. Dicho documento presta merito ejecutivo que tiene fuerza vinculante para las actividades realizadas y detectadas.
- 5- Eduar Mejía, apto 2409, pide aclaración sobre la reparación de la fachada que no es de ladrillo, la cual se embomba y está afectando su apartamento y parqueadero con filtración de agua, y pregunta cómo garantizarían que no vuelva a suceder y que las reparaciones no sean simples maquillajes o remiendos sino soluciones. El Sr. Jaime Londoño, interventor le informa que el tema del agua es complejo para que no se presenten filtraciones, se busca que se realice un trabajo adecuado con los materiales correspondientes, buscando la fuente de la afectación. Si se presentan afectaciones posteriores a los trabajos realizados se cuenta con la garantía para gestionar su reparación.
- 6- La propietaria del apto 2106 considera importante tener claro la vigencia y realizar los controles correspondientes y verificar que no se tengan vicios ocultos, siendo muy importante que se notifique oportunamente para intervenirla adecuadamente. Se aclara que se realizara un cronograma de actividades revisión y control durante las obras y dentro del tiempo de la garantía.
- 7- Edwin Lopez apto 620, pregunta si se está teniendo en cuenta que los problemas más graves son los de juntas y filtraciones en la zona húmeda, dado que se hará un estudio, que pasaría si dicho estudio no arroja la gravedad de los daños y Capital no los asume. El Sr. Jaime Londoño informa que esta zona y la plazoleta son las áreas más afectadas y afectan los parqueaderos. Se realizó verificación y se realizaran actividades de reparación que arreglen el problema desde la fuente y que se ajusten a las necesidades de las zonas.
- 8- Carolina Cadavid, Apto 2411, Pregunta si Capital tiene conocimiento de esta propuesta y si ya está aceptada y sino cuál sería el paso a seguir. La Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez expresa que todos y cada uno de los puntos informados se evaluaron, se estudiaron y se concertaron entre la Administración, el Consejo y la Constructora. Lo que se busca con la presente es el apoyo de la asamblea a esta gestión.  
  
La Sra. Claudia Arévalo aclara que se determinó por parte del Consejo un interventor para recibir las obras realizadas, para garantizar así que lo realizado sea lo acordado entre las partes y se logre el cometido establecido. El Sr. Jaime Londoño interventor informa como parte de tranquilidad que las afectaciones encontradas no comprometen la parte estructural y la estabilidad del Conjunto.
- 9- Carlos Clavijo apto 717, informa que entre las torres existen buitrones conjuntos, pregunta si está dentro de la conciliación. La administración informa que dentro de la revisión realizada no se ven grandes afectaciones, pero sí falta de mantenimiento,

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**

ACTA No. 010

**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**

SEPTIEMBRE 30 DE 2017

hay áreas que se han estado trabajando por parte de la administración y dentro del presupuesto de la unidad.

10- Jaime Monsalve Gomez apto 428, informa que ha luchado por la calidad de la unidad de acuerdo a lo que nos han vendido, solicita al interventor controlar que los materiales utilizados sean de óptima calidad.

11- Catalina Correa. Apto 2023. Pregunta por la reparación del jacuzzi y por la zona del golfito. La Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez informa que el área del golfito se reinventara como espacio de juego en manga sintética la cual se adecuará con juegos para adolescentes y adultos. El jacuzzi tendrá intervención por parte de la constructora y por parte del Conjunto para lograr su activación y uso, aclarando que se presentó falta de mantenimiento.

12- Una de las asistentes pregunta sobre los costos de la conciliación. Se informa que las reparaciones propuestas dentro de la conciliación las asumirá la constructora, el costo del interventor lo asume la unidad por su importancia para el logro de la satisfacción de la conciliación. Así mismo a la unidad le corresponden los costos de mantenimiento no realizados hasta la fecha y se presentará en el siguiente periodo presupuestal.

La Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez, administradora, informa como se llevará a cabo el proceso de votación y pone a consideración de los presentes la aprobación de la conciliación así:

- a) Las personas que no estén de acuerdo con aprobar la conciliación presentada, realicen su votación. No se presentan votaciones en contra
- b) Las personas que votan en blanco, favor realizar su votación. No se presentan votaciones en blanco

Realizadas las votaciones, por unanimidad de los presentes se aprueba la conciliación presentada

Conciliación constructora  
Si  
No

Si  
100,000% - 23,329

No  
0,000% - 0,000

Si [Coeficientes: 23,329 - Votos: 152]

**CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.**  
ACTA No. 010  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
SEPTIEMBRE 30 DE 2017

No habiendo otros temas a tratar, el presidente de la Asamblea da por terminada la reunión a las tres y cinco minutos de la tarde (3:05 pm) y se firma

  
**ÁNGELA MARÍA BETANCUR**  
Presidente Asamblea

  
**MARTHA OLGA ÁLVAREZ RAMÍREZ**  
Secretaria

#### **COMISIÓN VERIFICADORA**

Hacemos constar que la presente acta expresa claramente y verídicamente las decisiones tomadas en la reunión extraordinaria de propietarios el día 30 de Septiembre del 2017

  
**ESTHER FLEISCHER**  
Comisionada

  
**VICTORIA VELÁSQUEZ DE MOORE**  
Comisionada

  
**PATRICIA GÓMEZ**  
Comisionada

  
Rubalcava