

**CONJUNTO MULTIFAMILIAR LA ESPERANZA  
ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**

En la ciudad de Bogotá D.C., a los veinticinco (25) días del mes de Marzo de 2017, siendo las nueve de la mañana (9:00 a.m.) se dio inicio a la Asamblea General Ordinaria del Conjunto multifamiliar la Esperanza, previa convocatoria escrita, (publicada en carteleras de cada bloque y entregada a todos y cada uno de los copropietarios, con quince (15) días de antelación de acuerdo a lo previsto en la Ley 675 de 2.001 y el reglamento interno de la copropiedad) efectuada por el señor LUIS CARLOS BRICEÑO COPETE, en su calidad de Administrador y representante legal del Conjunto multifamiliar con el siguiente:

**ORDEN DEL DÍA**

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Lectura del reglamento de asamblea
4. Nombramiento del Presidente y Secretario de la Asamblea general
5. Nombramiento de la comisión verificadora de la elaboración del acta
6. Informe de administración
7. Informe del presidente del consejo de administración
8. Presentación y aprobación de los estados financieros del año 2016.
9. Presentación, discusión y aprobación del proyecto de presupuesto correspondiente al año 2017.
10. Presentación informe del estado y evolución del proyecto para la implementación del sistema de seguridad y automatización de puertas orientados a reducir el costo del servicio de vigilancia.
11. Elección y nombramiento del consejo de administración y comité de convivencia.
12. Propositiones y varios.

**DESARROLLO**

1. **LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:** Previa suscripción por parte de los asambleístas de la planilla de asistencia (anexo) y radicados los poderes de quienes no pudieron asistir personalmente, se procede a hacer el respectivo llamado a lista y verificación del quórum. Determinándose la representación de ciento treinta y nueve (139) apartamentos, que equivalen al **86,29 %** del coeficiente total de la copropiedad, por lo cual se puede deliberar y decidir válidamente, de acuerdo a lo establecido en la Ley y los estatutos internos de la copropiedad.

**LISTADO DE ASISTENCIA A LA ASAMBLEA**

BLOQUE	APTO	NOMBRE PROPIETARIO	COEFICIENTE
7	105	PAOLA VALLEJO	0,46%
7	106	SANTIAGO RAMOS	0,46%
7	205	GILBERTO CASTRO	0,49%
7	305	JUAN M. ARAQUE	0,49%
7	306	SANTIAGO RAMOS	0,49%
7	405	GILBERTO CASTRO	0,49%
7	406	JESUS RAMON	0,49%
7	505	STELLA RINCON HORTUA	0,49%
8	103	MIGUEL ANGEL TORRES	0,46%
8	104	CECILIA SANCHEZ	0,46%
8	203	JAIRO RUBIO	0,57%
8	204	AMPARO SARMIENTO	0,49%
8	303	PEDRO DIAZ	0,49%
8	304	EVA MAKOVEJ	0,49%
8	403	LILIA PESCADOR	0,49%
8	404	LUIS F. CARDOZO	0,49%
8	503	STELLA ALVEAR	0,60%
8	504	JUAN DIEGO JARAMILLO	0,49%
8ª	101	JULIANA SABAGH	0,46%
8ª	102	GILBERTO CASTRO	0,46%

5	505	DULFARY SERNA	0,55%
5	506	ROSA AVILA	0,55%
6	107	HERNANDO LOZANO	0,49%
6	108	NADIM MUSSA	0,49%
6	207	DAVID MORINELLY	0,53%
6	208	ESMERALDA GRAJALES	0,54%
6	308	ZAIDA NURIA COBOS	0,53%
6	407	ROBERTO ROZO	0,53%
6	408	FLOR M. JIMENEZ	0,53%
6	507	RODOLFO MEDINA	0,54%
6	508	GRACIELA CASTRO	0,55%
6 <sup>a</sup>	109	GLORIA CASTILLO	0,50%
6 <sup>a</sup>	110	GABRIEL PEÑA	0,50%
6 <sup>a</sup>	209	LUIS ANTONIO GUZMAN	0,54%
6 <sup>a</sup>	210	MANUELA PARRAGA	0,54%
6 <sup>a</sup>	309	INM. CHICALA	0,53%
6 <sup>a</sup>	310	JORGE JIMENEZ	0,53%
6 <sup>a</sup>	409	CRISTINA MEDINA	0,53%
6 <sup>a</sup>	410	MARGARITA GUERRERO	0,53%
6 <sup>a</sup>	509	FRANCO FERRARI	0,55%
6 <sup>a</sup>	510	FRANCO FERRARI	0,54%
1-3	101	LIGIA RODRIGUEZ	0,65%
1-3	201	JORGE OSORIO	0,66%
1-3	202	MANUEL PACHON	0,66%
1-3	301	MAGDALENA DE REALPE	0,75%
1-3	302	PEDRO CARDENAS	0,67%
1-3	501	MARY ANGELICA ARIAS	0,67%
2-3	103	LUIS ENRIQUE RAMIREZ	0,72%
2-3	104	JUDITH ORTIZ	0,65%
2-3	203	FLORENTINO CAMPOS	0,66%
2-3	303	LEON TORRES	0,67%
2-3	403	WILLIAM GONZALEZ	0,74%
2-3	503	OMAR ROJAS	0,67%
2-3	504	ERNESTO LARA	0,69%
3-3	105	ESPERANZA CEBALLOS	0,65%
3-3	106	JULIA DE GARCIA	0,65%
3-3	205	ISABEL DE FORERO	0,74%
3-3	206	GLADYS ARROYO	0,74%
3-3	305	MARTHA MORENO	0,67%
3-3	405	GLADYS DE FRANCO	0,67%
3-3	406	LUIS ALFONSO HENAO	0,74%
3-3	505	OMAR ARIZA	0,67%
3-3	506	YESID CALDERON	0,66%
1-4	201	CARLOS ARTEAGA	0,66%
1-4	202	CARLOS ROZO	0,66%
1-4	301	ELMER CAICEDO	0,75%
1-4	401	JUAN CARLOS LOPEZ	0,67%
1-4	402	SANDRA PULIDO	0,67%
1-4	502	REBECA ANDRADE	0,76%
2-4	103	MARIO RIVEROS	0,56%
2-4	203	JENNY BUITRAGO	0,74%

8ª	201	BERTHA GUARIN DE MORA	0,49%
8ª	202	FERNANDO MATEUS	0,49%
8ª	301	NESTOR PADILLA	0,57%
8ª	302	GONZALO CARDENAS	0,49%
8ª	401	LUIS F. DIAZ	0,49%
8ª	402	MANUEL CARDENAS	0,49%
8ª	501	ELIZABETH BERNAL	0,49%
9	103	CARLOS BARRETO	0,65%
9	104	ALICIA ANDRADE	0,65%
9	203	MARYLUZ PULIDO	0,66%
9	204	MARIA DAZA	0,66%
9	303	ROSALBA CASTRO	0,67%
9	403	JULIO CESAR AYA	0,67%
9	404	MARINA REYES- ANGELICA GONZALEZ	0,75%
9	503	ALBERTO PRIETO	0,74%
9	504	WILLIAM CARRILLO	0,69%
10	101	MARTHA PALOMINO	0,65%
10	102	MERCEDES ROJAS	0,65%
10	201	HERNANDO PARDO	0,66%
10	202	GILBERTO CASTRO	0,66%
10	301	JOSE AREVALO	0,74%
10	302	DEMETRIO PARRA	0,67%
10	401	STELLA ALVEAR	0,76%
10	402	PILAR MANCERA	0,74%
10	501	MERCEDES ROJAS	0,83%
10	502	ELEONORA CASTILLO	0,67%
11	101	AURA TORRES	0,63%
11	102	JOSE DEL CARMEN CESPEDES	0,68%
11	201	LUCIO BARBOSA	0,74%
11	301	JAIRO GARCIA	0,66%
11	302	SANTIAGO RAMOS	0,73%
11	401	JUAN MIGUEL MORALES	0,74%
11	402	GLADIZ CASTAÑEDA	0,74%
11	501	AMELIA SARMIENTO	0,66%
11	502	LUIS HUMBERTO RODRIGUEZ	0,76%
12	103	ISABEL MEJIA RUIZ	0,64%
12	104	JUDITH GARAVITO REINA	0,63%
12	203	JAIRO SANCHEZ	0,66%
12	303	MONICA FERNANDA CASTILLA	0,65%
12	304	LUIS ANTONIO MONTENEGRO	0,66%
12	403	BERNARDO AGUILERA	0,68%
12	404	DORALBA ARRUBLA	0,74%
12	503	ALBERTO CARDOZO MATIZ	0,75%
12	504	LUIS CARLOS VARGAS	0,73%
5	106	FERNANDO LANDINEZ	0,49%
5	205	JORGE OSORIO	0,55%
5	206	MANFREDO LESS	0,53%
5	305	SAYURI GONZALEZ	0,53%
5	306	MIRIAM GALEANO	0,53%
5	405	CECILIA SANCHEZ	0,53%

2-4	204	ROBERTO REYES	0,66%
2-4	303	INES LOPEZ	0,67%
2-4	304	ROBERTO REYES	0,67%
2-4	403	JOHANA BECERRA	0,67%
2-4	404	JAIME BERDUGO	0,77%
2-4	503	JOSE LUIS FERRER	0,83%
2-4	504	RICARDO ROMERO	0,66%
3-4	105	ADELA CARDONA	0,65%
3-4	106	RICARDO MORA	0,65%
3-4	205	RAFAEL REYES	0,74%
3-4	206	LUIS E. SIERRA	0,66%
3-4	305	MARIA T. ROA	0,67%
3-4	306	LEONOR ORTEGON	0,75%
3-4	405	ALFONSO BARRERA	0,67%
3-4	406	OLGA DIAZ	0,75%
3-4	505	FRANCISCO RODRIGUEZ	0,75%
3-4	506	HECTOR FORERO	0,77%

**2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA:** El señor Administrador da lectura al orden del día propuesto en la convocatoria para esta Asamblea (anexo) y pregunta a los asambleístas si este es aprobado o existe alguna observación o sugerencia. En respuesta los asambleístas aprueban por mayoría el tratar el tema propuesto en el numeral 10 relativo a la presentación informe del estado y evolución del proyecto para la implementación del sistema de seguridad y automatización de puertas orientados a reducir el costo del servicio de vigilancia, en el numeral 6 a continuación del informe de administración. ,

**3. LECTURA DEL REGLAMENTO DE ASAMBLEA:** El señor Administrador da lectura al reglamento propuesto en la convocatoria para esta Asamblea (anexo).

**4. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA:** En este punto el señor administrador solicita la colaboración de los asistentes para el ejercicio de estos cargos. Siendo entonces postulado y electo el señor Oscar de Jesús Gasca (apto 102 bloque 10) como presidente de asamblea y el Sr. Luis Carlos Briceño (administrador), como secretario.

**5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA ELABORACIÓN DEL ACTA:** Nuevamente el señor administrador solicita la colaboración de los asistentes para el ejercicio de estos cargos. Siendo entonces postulados y electos por unanimidad los señores: Irma de Caicedo (apto 301 bloque 1 et.4), José Arévalo (apto 301 bloque 10 et. 1) y Ricardo Romero (apto 504 bloque 2 Et. 4).

#### **6. PRESENTACIÓN DEL INFORME DE LA ADMINISTRACIÓN:**

En este punto el señor administrador del conjunto procede a la exposición del informe.

Temario:

Legalidad frente a terceros

Informe del estado y evolución del proyecto para la implementación del sistema de seguridad y automatización de puertas orientados a reducir el costo del servicio de vigilancia

Manejo de la cartera

Comunidad (campañas, publicaciones, convivencia).

Mantenimiento en áreas, bienes y equipos comunales

#### **LEGALIDAD FRENTE A TERCEROS**

Ante entidades del orden Administrativo, policivo, tributario, distrital y judicial:

- ✓ Renovación de la certificación de personería y representación legal ante la Alcaldía local de Fontibón.
- ✓ Instauración de querrela policiva por desacato a la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.
- ✓ Registro de la firma magnética del representante legal del conjunto, presentación y pago apertura de declaraciones de retención en la fuente por parte de los propietarios de los departamentos.

- ✓ Como resultado de las gestiones ante la alcaldía local de Fontibón y la Secretaría de movilidad, entidades ante las cuales se radicaron a finales del año 2.015, sendos derechos de petición a través de los cuales se solicitó la instalación de : señalización, reductores de velocidad y/o policías acostados para prevenir la ocurrencia de accidentes de tránsito con riesgo de pérdida de vidas y/o lesiones personales y un desmejoramiento de la calidad de vida y patrimonio de los propietarios y residentes de esta comunidad; Felizmente se obtuvo a principios de este año 2.017 la implementación de las medidas arriba enumeradas.
- ✓ Con respecto al proceso por impugnación de actos de la Asamblea general ordinaria celebrada en el mes de Marzo de 2.016, que cursa en el juzgado 5 civil del circuito de Bogotá, por demanda interpuesta por los copropietarios Sr. Pilar Mancera y Manuel Cárdenas y en la que las pretensiones son: I- que se declaren nulas y sin efectos las decisiones tomadas por la asamblea respecto a: A) La aprobación del presupuesto ordinario para el año 2.016, B) La aprobación emitida por la asamblea para la implementación del proyecto de automatización de puertas y la aprobación de la cuota extraordinaria, C) La aprobación del manual de convivencia. II- que se ordene la suspensión provisional de los efectos de las decisiones tomadas en la Asamblea con respecto a los puntos arriba mencionados. les informo que se han adelantado las siguientes gestiones:
  - a) Dada la naturaleza del proceso y su cuantía se celebró contrato de prestación de servicios profesionales con el Dr. William Jiménez, abogado electo por el consejo de administración, para la representación del conjunto.
  - b) Se radicó respuesta a la demanda aportando los elementos probatorios en poder de la administración relacionadas con la celebración de la Asamblea como son la convocatoria , los informes adjuntos, estados financieros, proyecto de presupuesto, listados de entrega y recibo de convocatoria, anexos, asistencia con el coeficiente de cada unidad de vivienda debidamente firmados por quienes recibieron la convocatoria , y quienes asistieron a la asamblea, verificación de quórum, reglamento de copropiedad horizontal, manual de convivencia, proyecto de automatización de puertas y CD con grabación de audio) material probatorio encaminado a demostrar la legalidad de las decisiones adoptadas al interior del conjunto para la valoración del juez.
  - c) El juzgado ha denegado la medida cautelar consistente en la suspensión provisional de los efectos de las decisiones tomadas en la Asamblea , atendiendo a que de la comparación de los estatutos y la normatividad aplicable a la propiedad horizontal , no brota en forma manifiesta que estas sean contrarias a derecho como lo pretende hacer ver la parte demandante, razón por la cual tanto las cuotas ordinarias como extraordinarias aprobadas para el año 2.016 y el manual de convivencia continúan vigentes.
  - d) Dentro del proceso judicial la próxima diligencia a celebrarse será el día veintisiete (27) de Abril de 2.017, fecha en la que el juez ha citado a audiencia a las partes junto con sus apoderados.

**INFORME DEL ESTADO Y EVOLUCIÓN DEL PROYECTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE SEGURIDAD Y AUTOMATIZACIÓN DE PUERTAS ORIENTADOS A REDUCIR EL COSTO DEL SERVICIO DE VIGILANCIA.**

El proyecto completo con los pliegos que incluyen, equipos, cantidades de obra, planos arquitectónicos, condiciones financieras etc., y las cotizaciones de los diferentes proveedores ya están listos, gracias a la labor realizada por el comité técnico, integrado por algunos miembros del consejo y otros colaboradores de esta comunidad que aportaron sus conocimientos, tiempo y dedicación sin costo para el conjunto. El Brochure del proyecto se encuentra publicado en la Página web del conjunto; Igualmente las principales características y bondades del mismo han sido publicadas en carteleras y socializadas a cada apartamento y hoy nuevamente resumimos:

- Disminución de la cuota de administración por ahorro en personal de vigilancia
- Mayor nivel de seguridad
- Control vía circuito cerrado de tv de las áreas comunes del conjunto
- Iluminación de áreas comunes en caso de falla en el suministro de energía
- Agilidad en el ingreso de peatones y vehículos
- Control al acceso de domiciliarios y contratistas
- Mayor privacidad en los buzones de correspondencia
- Recorredor permanente 7 x 24
- Asistencia técnica 7 x 24

El total disponible al treinta (30) de Diciembre de 2.016 para la ejecución de este proyecto es de ochenta millones quinientos treinta y tres mil treinta y nueve pesos (\$80.533.039), provenientes del recaudo de la cuota extraordinaria y depositados en una cuenta bancaria del conjunto destinada exclusivamente para ello, lo que se refleja en los estados financieros de la copropiedad y se discrimina en las notas contables que se presentan a ustedes con motivo de la Asamblea general ordinaria del año 2.017, No obstante lo anterior NO fue posible implementar el proyecto por las razones que se enumeran a continuación y que nos han obligado a aplazarlo para este año y

buscar la re confirmación de su ejecución en la Asamblea que se llevará a cabo el día veinticinco (25) de Marzo de 2.017.

A saber:

1. Impugnación de actos y decisiones adoptados por la Asamblea celebrada en el mes de Marzo de 2016, mediante demanda interpuesta por parte de dos copropietarios. Proceso pendiente de repuesta definitiva por el juez que conoce la causa.
2. Campaña negativa de desinformación a cargo de algunos vecinos y vigilantes del conjunto, creando rumor de incremento de la inseguridad, sin tener conocimiento a fondo del alcance del proyecto, situación que ha generado incertidumbre en algunos vecinos, quienes solicitan un estudio de seguridad, el cual para que sea confiable debe ser realizado por una compañía especializada siendo su costo superior a los dos millones de pesos (\$2.000.000). Sin embargo y como es apenas lógico al no estar este estudio aprobado por la Asamblea y no existir un rubro específico para ello, no ha podido ser autorizado por el Consejo de administración.
3. El no recaudo de la 2º cuota extraordinaria en un porcentaje aceptable que permitiera la selección del contratista y la firma del correspondiente contrato.

Agradecemos su comprensión y esperamos lograr durante la Asamblea de propietarios el visto bueno para seguir adelante con el proyecto, el cual desde todo punto de vista es beneficioso para el conjunto su comodidad y seguridad. Por último pedimos disculpas a los vecinos cumplidores de su deber y que consignaron oportunamente las cuotas extraordinarias para cubrir este proyecto.

### **MANEJO Y SITUACION DE LA CARTERA**

Al respecto hemos venido adelantando las gestiones que enumero a continuación:

1. Gestión de cobro directo por el administrador mediante visitas a los apartamentos que reportan mora igual o superior a dos (2) cuotas mensuales.
2. Publicación mensual en carteleras del listado de cartera morosa
3. Radicación de cartas de cobro prejudicial
4. Formalización de acuerdos de pago y recaudo de dineros de cartera.
5. Investigación de bienes de los residentes cuyos apartamentos reportan mora
6. Contratación de abogada externa para el cobro judicial e instauración de demandas

No obstante lo anterior persistimos en recalcar el habito del pago oportuno de las cuotas de administración, la importancia de identificar y entregar cada consignación a efectos de elaborar los recibos oficiales de pago para evitar desorden y malos entendidos en el estado de cuenta de cada apartamento y en contabilidad, recordándoles que para ello se implemento un espacio de atención en la oficina de administración y se habilitó el correo : conjuntolaesperanza@hotmail.com .

La información detallada con identificación de los residentes, número de apartamentos, montos de los dineros en mora por diferentes conceptos la encontrarán en el cuadro anexo denominado cartera en mora al 31 de Diciembre de 2.016.

- ✓ La gestión de cobro en etapa pre judicial , adelantada por la administración nos han permitido recaudar durante el año 2.016 la suma treinta millones doscientos ochenta y dos mil veinte pesos (\$30.282.020) que se reflejan en los estados financieros y notas contables que se presentan a ustedes con motivo de la Asamblea general ordinaria del año 2.017.
- ✓ Con respecto al cobro de la cartera morosa que pasa a etapa jurídica el consejo de administración ha contratado los servicios profesionales de la Dra. Luz Stella Mejía quien a la fecha ha instaurado demandas ejecutivas a los apartamentos 108 del bloque 6 etapa 2 (Sr. Nadin Musa) y 304 del bloque 9 etapa 1 (Sr. Edison Córdoba), encaminadas a obtener el pago total de lo adeudado. Procesos que cursan en juzgados civiles municipales de esta ciudad.
- ✓ Adicionalmente en esta semana la administración ha reportado a la abogada externa la deuda del apartamento 401 del bloque 1 de la etapa 4 (Sr. Juan Carlos López) aportando los documentos necesarios para su cobro ejecutivo.

Cabe advertir que con respecto a los saldos de cartera morosa de las anteriores etapas se ha obtenido un recaudo entre el momento de la unificación de las diferentes etapas (Septiembre 2.009) y la fecha de treinta y seis millones ochocientos veinticinco mil doscientos tres pesos (\$36.825.203), discriminados de la siguiente manera: ET. 1: \$ 15.958.139, ET. 2: \$ 2.947.000 y ET. 3 y 4: \$ 17.920.064. **Nota: les recuerdo que por decisión de Asamblea los recaudos de cartera morosa tanto de la nueva persona jurídica como de las anteriores etapas se aplican directamente al cumplimiento de los compromisos que demanda el normal funcionamiento del conjunto, formando parte estos de la ejecución presupuestal.**

Pensando en la integración y un mejor estar de la comunidad y conforme a las necesidades de la misma hemos adelantando las actividades que enumero a continuación:

**Publicación de comunicados:** a través de la página web hemos dado a conocer:

1. Manual de Convivencia
2. Reglamento de propiedad horizontal
3. Acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada en el mes de Marzo 2016
4. Instructivo para el adecuado manejo, clasificación de basuras y disposición del reciclaje
5. Brochure del proyecto de automatización de puertas

**Campaña de divulgación del manual de convivencia:** La Sra. Stella Rincón, presidente del consejo en coordinación con la administración ha dado lugar a la socialización del manual de convivencia a través de las carteleras que se encuentran al interior de cada bloque; La metodología para ello consiste en publicar por capítulos, para mayor claridad e información a todos los residentes, quienes tendrán la oportunidad de conocer las normas reguladoras del comportamiento, propiciando una sana convivencia en el conjunto, de acuerdo a la ley 675 de 2001. Igualmente la administración en desarrollo del debido proceso para la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, previsto en el reglamento de propiedad horizontal, ha notificado de manera personal y por escrito, publicado en carteleras e impuesto multas a amos de mascotas indisciplinados, infractores por uso indebido de parqueaderos, alteración de la tranquilidad, alteración de zonas comunes etc.

**Canales de comunicación:** Se han habilitado con el objeto de hacer más ágil la comunicación los correos electrónicos conjuntolaesperanza@hotmail.com, como buzón de sugerencias se implemento el correo: sugerencias-laesperanza@hotmail.com, se creó la pagina web www.multifamiliarlaesperanza.com. Igualmente se mantienen abiertas las líneas telefónicas 2950014, 2956235 y celular en caso de emergencias. Adicionalmente y conscientes de la importancia de mantener una permanente y oportuna comunicación con los residentes constantemente publicamos en las carteleras circulares, avisos, afiches, actas etc., sobre temas de interés general.

**Atención a residentes**

En el horario de atención de la oficina de administración para la recepción de solicitudes, correspondencia en general de los residentes, empleados, proveedores y terceros.

**Campaña de saneamiento ambiental:** empeñados en lograr que el entorno del conjunto no siga siendo vulnerado por el descuido y mal comportamiento de los amos de mascotas que les permiten deambular sin control se han instalado avisos reflectivos en las zonas verdes orientados a evitar la propagación de virus y enfermedades.

**Campaña promoviendo el adecuado manejo y clasificación de basuras:** con el ánimo de promover el cuidado del entorno del conjunto y acogernos al nuevo sistema de disposición de residuos sólidos conforme a la normatividad vigente (Acuerdo distrital 515 de 2.014) programa de "BASURA CERO", hemos procedido a: A) publicar en carteleras afiches informativos sobre el tema orientando a la comunidad. B) implementar dos (2) puntos ecológicos de tres canecas cada uno en las porterías 2 y 4 para la correcta disposición de residuos. C) implementar un centro de acopio de material reciclable en la zona de la sub estación eléctrica. D) contando con la participación del Sr. Santiago Ramos, se publico en la página web del conjunto de manera didáctica la información y recomendaciones para la correcta disposición de los residuos sólidos. E) Se instalaron en las tapas metálicas de los shut de basura ubicados al interior de cada edificio afiches informativos acerca de las medidas apropiadas para el manejo y clasificación adecuada de las basuras e igualmente se implementaron en el área de parqueaderos de cada bloque canecas plásticas de color blanco destinadas al acopio de material reciclable.

**Campaña de recolección de tapas plásticas para la fundación SANAR (niños con cáncer):** mediante la instalación de cajas recolectoras en cada portería. Ofrezco un reconocimiento público a la Sra. Carmen Prince de Salazar (Q.E.P.D.) y los residentes que han prestado su valiosa colaboración, gracias a la cual el conjunto ha recibido el reconocimiento y gratitud de la fundación.

**Campaña encaminada a obtener de todos y cada uno de los apartamentos la actualización de datos.**

**Actividades de integración:** Con motivo de la celebración del mes de los niños y en aras de generar un sano ambiente de convivencia se decoro el conjunto y se entregó en cada apartamento un cup cake alusivo al halloween.

Igualmente se instalo la iluminación y decoración navideña del conjunto, se armo el pesebre y

a cabo el día 16 de Diciembre, evento en el que compartimos con un nutrido grupo de familias, quienes disfrutaron de animación musical y refrigerios.

### **MANTENIMIENTO DE AREAS, BIENES Y EQUIPOS COMUNALES**

Para esta labor la administración adelanta inspecciones a la planta física y establece un plan de trabajo de acuerdo a la prioridad de los trabajos a acometer y la disponibilidad presupuestal tendiente a planificar los mantenimientos y obras civiles que requiere la copropiedad. Siendo estos entre otros:

- **Mantenimiento de equipos de presión y redes de aguas potable, lluvias y Negras:** revisión, mantenimientos preventivos y correctivos para los equipos. Adicionalmente se llevaron a cabo: **A)** mantenimiento integral de los equipos de bombeo y suministro de agua potable (calibración de equipos, cambio de tanque hidroneumático, tuberías de conducción y registros, garantizando una adecuado grado de presión del agua) que surte a los bloques: 7, 8, 8 A, 9 y 10 de la Et. 1. (Enero/16). **B)** Instalación de un (1) nuevo registro de control de paso de la red de suministro de agua potable que surte al bloque 3 de la Et. 3 (Enero/16). **C)** modernización de un tramo de la red de conducción de agua potable que surte los bloques 7,8 y 8 A Et.1 (Abril/16). **C)** modernización en la red de conducción de agua potable que surte las porterías No.3 y 4 y cambio de dos válvulas de control (Junio/16). **D)** modernización de un tramo de la red de conducción de agua potable que surte el bloque 3 Et.3, incluida obra civil al interior del edificio (Sept. /16). **E)** modernización de un tramo de la red de conducción de agua potable que surte el bloque 11 Et.1 (Nov. /16). **F)** mantenimiento y cambio de implementos en la red de conducción de agua potable que surte el bloque 2 Et. 3 (Dic. /16). **G)** Jornada de lavado y desinfección de los tanques de almacenamiento de agua potable de las cuatro (4) etapas (Enero y Julio /16).
- **Mantenimiento general de ascensores:** Se adelanta a través de la firma Ingetravert Ltda., contando para ello con un programa de mantenimiento preventivo, atención de averías, suministro e instalación de repuestos en cada evento que así lo ha requerido. Adicionalmente en cumplimiento a las disposiciones de la resolución 092 de 2.014, se instalaron al interior de la cabina de cada uno de los dieciséis (16) ascensores avisos con instrucciones de funcionamiento y advertencias de uso y carteleras para la publicación del cronograma y reportes de mantenimientos preventivos (Marzo y Abril/16).
- **Mantenimiento de red de citofonia:** el cual se lleva a cabo de manera general verificando el buen funcionamiento de los equipos, la red de cableado, para lo cual estamos llevado a cabo su total intervención y modernización en los tres últimos años.
- **Mantenimientos - ornamentación:** **A)** mantenimiento general (ornamentación, reemplazo de piezas, reforzamiento y pintura) a las estructuras que protegen los nichos de gas natural ubicadas en las bahías externas de parqueaderos, y en tramos de la reja perimetral en el costado occidental del conjunto. **B)** Instalación de rejilla para el foso de conducción de aguas lluvias al ingreso de los parqueaderos de la Et. 2. **C)** instalación de pasamanos para facilitar la movilidad de personas en situación de discapacidad al interior de los bloques 1,2 y 3 Et. 4 (Abril, Junio/16). **D)** instalación de caja protectora para el medidor de agua potable de la portería No. 4 (Abril/16). **E)** mantenimiento portón vehicular bloques 2 y 3 Et. 3, y portón peatonal portería No.2 (Julio/16). **F)** mantenimiento portón vehicular bloques 2 y 3 Et. 4, portón peatonal portería No.3 e instalación de caja protectora para el medidor de agua potable de zonas comunes bloque 2 Et. 3 (Dic. /16).
- **Fumigación de zonas comunes:** dos veces en el año.
- **Mantenimientos varios** **A)** Mantenimiento C.C.T.V., mantenimiento integral a todos los equipos que monitorean las diferentes etapas. **B)** Pintura de treinta y dos (32) nichos de gas ubicados al interior y exterior del conjunto. **C)** Pintura y mantenimiento a las dieciséis (16) puertas peatonales de los bloques de apartamentos, incluyendo ajuste de chapas, cantoneras, brazos hidráulicos y aplicación de silicona en vidrios. **D)** pintura de las cuatro (4) porterías incluidas las puertas de acceso peatonal. **E)** pintura de las tapas metálicas y ductos de ventilación de los cuatro (4) tanques de reserva de agua potable. **F)** Jornada de lavado, decapado y sellamiento de pisos y escaleras internas de los bloques. **G)** Aseo generales de parqueaderos incluyendo extracción de materiales y objetos depositados en los sótanos. **H)** desarenado de los fosos de aguas lluvias ubicadas en las zonas verdes y a la entrada de todos los sótanos-parqueaderos (bimestral) y mantenimiento y vaciado de las cajas de aguas negras **I)** instalación de nueva cantonera eléctrica para la puerta de acceso peatonal del bloque 11 Et.1 **J)** Organización de cables del servicio de T.V. tendidos por las fachadas **K)** extracción del panel de abejas en zonas verdes Et. 3 **L)** renovación de plantas ornamentales para las

jardines en zonas verdes de todas las etapas. **S)** recarga de los cuarenta y un (41) extintores del multifamiliar (Abril/16).

**COMENTARIOS AL INFORME DE ADMINISTRACION:** En este punto el señor presidente de asamblea otorga la palabra a las personas que se relacionan a continuación para que manifiesten sus comentarios de acuerdo a los siguientes temas:

**Mantenimiento de ascensores:** Los Sr. Stella Alvear, (apto 401 Bl.10 ET. 1) y Julio Cesar Aya (apto 403 Bl.9 Et.1): manifiestan su inconformidad con el mantenimiento de los ascensores. **R/** el Sr. administrador informa que el conjunto tiene contrato de mantenimiento con la firma Ingetravert Ltda., quienes llevan a cabo mensualmente el mantenimiento preventivo y el reporte técnico se publica en las carteleras de los ascensores y que cuando se requiere se instalan los repuestos para el correcto funcionamiento de los mismos. **Evaluación de proveedores,** el señor José Luis Ferrer (apto 503 bloque 2 et. 4) propone que se lleve a cabo la evaluación de proveedores de servicios del conjunto. **Proceso por impugnación de actos de Asamblea del año 2.016:** El Sr. Cobos (apto 308 Bl. 6 ET. 2) puntualiza con respecto al proceso que la parte que resulte vencida deberá pagar las costas del proceso a favor de la parte vencedora conforme lo que estipule el juez en la respectiva sentencia.

#### **INFORME DEL ESTADO Y EVOLUCIÓN DEL PROYECTO PARA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE SEGURIDAD Y AUTOMATIZACIÓN DE PUERTAS ORIENTADOS A REDUCIR EL COSTO DEL SERVICIO DE VIGILANCIA.**

En este punto toman la palabra los señores Franco Ferrari y Juan Manuel Araque, quienes han estudiado la viabilidad técnica y presupuestal del mismo en pro de alcanzar un ahorro en el servicio de vigilancia de acuerdo a lo aprobado en las pasadas Asambleas generales de los años 2.015 y 2.016, y sustentan su exposición a través de medios audio visuales a la Asamblea. (Se adjuntan Presentaciones- anexos).

**COMENTARIOS AL INFORME:** El Sr. Luis Eduardo Sierra (apto 206 bloque 3 et. 4) pregunta cuál va a ser el efecto real de implementar la automatización de puertas sobre la cuota de administración? **R/** El Sr. Ferrari explica que el costo actual del servicio de vigilancia, una vez se implemente el proyecto se reducirá a la mitad y a partir del año 2.018 la cuota disminuirá aproximadamente en un veinticinco por ciento (25%). Los Sr. Luis Alfonso Henao (apto 406 bloque 3 et. 3), José Pulido (apto 402 bloque 1 et. 4), Omar Rojas (apto 503 bloque 3 et.3) recalcan sobre la necesidad de llevar a cabo el estudio de seguridad de manera previa a la implementación del proyecto y para ello solicitan a la Asamblea que se asignen recursos para costearlo. El Sr. Ricardo Romero (apto 504 bloque 2 et. 4) manifiesta su oposición dada la inseguridad que se puede generar al retirar a los vigilantes y no considera oportuno ni justificado el ahorrar unos pocos pesos a cambio de la seguridad y tranquilidad de los residentes. El Sr. Julio Aya (apto 403 bloque 9 et. 1) invita a que se espere a la definición del proceso de impugnación de actos de asamblea del año 2.016 antes de decidir sobre la continuidad del proyecto. El Sr. Omar Ariza (apto 505 bloque 3 et. 3) sugiere ratificar la decisión de las Asambleas de los años 2.015 y 2.016 con respecto a la exigibilidad de la cuota extraordinaria y continuar con el cobro y recaudo de la misma para financiar el proyecto.

Teniendo en cuenta las opiniones arriba expresadas se procede a someter a votación las propuestas que se enumeran a continuación:

- **Se aprueba hacer un estudio de seguridad de manera previa a la implementación del proyecto?** Por el **SI** 48,5%, por el **NO** 9,18% (la votación se expresa en porcentajes calculados por el coeficiente de copropiedad). Quedando entonces aprobado el estudio de seguridad.
- **Se aprueba un aporte adicional o diferente a la cuota extraordinaria para financiar el estudio de seguridad?** Por el **SI** 22,97%, por el **NO** 38,97% (la votación se expresa en porcentajes calculados por el coeficiente de copropiedad). Quedando entonces aprobado el costear el estudio de seguridad con recursos de la cuota extraordinaria
- **Se ratifica el cobro de la cuota extraordinaria para la financiación del proyecto de automatización de puertas?** Por el **SI** 37,32%, por el **NO** 20,88% (la votación se expresa en porcentajes calculados por el coeficiente de copropiedad). Quedando entonces aprobada la exigibilidad de la cuota extraordinaria y continuar con el cobro y recaudo de la misma.

**7. INFORME DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO:** En este punto el Sr. Administrador procede a dar lectura al informe presentado por la Sra. Stella Rincón, quien por tener compromisos adquiridos con anterioridad se encuentra fuera de la ciudad (anexo). Igualmente y por solicitud de la Sra. Lucia Murillo, quien hizo parte del comité de convivencia y quien no se encuentra presente por haber presentado renuncia al mismo, se procede a dar lectura a una carta dirigida a la Asamblea (anexo).

**8. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016:** El Sr. Luis Antonio Bueno y Luis Carlos Briceño en sus calidades de contador y administrador, respectivamente, proceden a sustentar los estados financieros (Balance general, estados de resultados, ejecución presupuestal y notas) enviados y presentados a los asambleístas y los cuales hacen parte integral de esta acta (se anexan). Una vez absueltas las preguntas planteadas por los asistentes se someten a aprobación los estados financieros mediante votación, Por el **SI** 42,62%, por el **NO** 5,7% (la votación se expresa en porcentajes calculados por el coeficiente de copropiedad). Por tanto se aprueban por mayoría los estados financieros del año 2.016 sin ninguna restricción.

**9. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2.017:** Una vez expuesto y sustentado el proyecto de presupuesto presentado a la asamblea por parte de los señores Luis Carlos Briceño y Libardo Antonio Bueno, (se anexa) el cual se caracteriza por presentar un incremento de la cuota de administración en seis punto cinco por ciento (6,5%), absueltas las preguntas planteadas por los asistentes se somete a aprobación mediante votación, Por el **SI** 46,23%, por el **NO** 10,78% (la votación se expresa en porcentajes calculados por el coeficiente de copropiedad). Por tanto se aprueba por mayoría el proyecto de presupuesto para el año 2.017 sin ninguna restricción.

**NOTA:** Por decisión de la Asamblea el incremento en las cuotas de administración se aplicará a partir del mes de Abril de 2.017.

**10. ELECCION Y NOMBRAMIENTO DE CONSEJO DE ADMINISTRACION Y COMITÉ DE CONVIVENCIA:** El presidente de asamblea invita a los presentes a postular sus candidatos, para integrar el nuevo consejo de administración, los cuales deberán tal y como lo dispone la Ley ser propietarios y disponer de deseos de colaborar con la comunidad y la copropiedad, para ilustrar al respecto da lectura del artículo 53 de la Ley 675 de 2.001, la disposición que regula este cuerpo colegiado.... "Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.... Para edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal". En respuesta y previa deliberación, los asistentes eligen sin ninguna restricción y por mayoría absoluta a los señores: Angélica González (apto 404 bloque 9), Gladys Castañeda (apto 402 bloque 11 etapa 1), Elizabeth Acosta (apto 403 bloque 2 etapa 3), Julio Aya (apto 403 bloque 9), Bernardo Mora (apto 201 bloque 8 A), Rodolfo Medina (apto 507 bloque 6 etapa 2), Luis Alfonso Henao (bloque 3 etapa 3), José Luis Ferrer (apto 503 bloque 2 etapa 4), Ricardo Romero (apto 504, bloque 2 et.4), Rafael Reyes (apto 206 bloque 3 et. 4) y Jorge Osorio (apto 201 bloque 1 etapa 3). A continuación el presidente de asamblea invita a los presentes a postular sus candidatos para integrar el comité de convivencia. En respuesta y previa deliberación, los asistentes eligen a los señores: Luz Marina Vásquez (apto 406 bloque 3 et.3) y Pedro Cárdenas (apto 302 bloque 1 et. 3).

**11. PROPOSICIONES Y VARIOS:** En este punto el señor presidente de asamblea otorga la palabra a las personas para que manifiesten sus comentarios de acuerdo a los siguientes temas:

**A) Ornato de jardines y zonas verdes :** El Sr. Rodolfo Medina (apto 507 bloque 6 et. 2), se dirige a los asambleístas y manifiesta que ofrece su colaboración como ingeniero forestal para el embellecimiento de jardinerías y zonas verdes del conjunto. **B) Estudio de mantenimiento de ascensores:** el Sr. José Pulido (apto 402 bloque 1 etapa 4) propone que se adelante un estudio de la condición técnica de cada equipo y en la próxima asamblea se dé a conocer su alcance y costo.

Siendo las tres de la tarde (3:00 P. M.) se da por terminada la asamblea y se levanta la sesión, agradeciendo su presencia y colaboración a todos los asistentes.

Oscar de Jesús Casca  
Presidente asamblea

Luis Carlos Briceño C.

Secretario Asamblea

**Comité verificador de la elaboración del acta**

Irma Ochoa

Ricardo Romero