



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018



Cobalino Diaz Comacho

La Representante Legal del Conjunto, señora María Victoria Acero siendo las 5:25 p.m. del sábado 3 de marzo de 2018 da inicio a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios No. 7 del Conjunto Residencial Moraika.

Revisor Fiscal: Muy buenas tardes a todos, Luis Alejandro Fúquene, siendo las 5:25 minutos tenemos un quórum del 68.68 % verificado y certificado de acuerdo a la información que tiene la mesa de control.

Sra. María Victoria El siguiente es el orden del día.

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.
4. Elección del Presidente y del Secretario de la Asamblea.
5. Elección de la comisión para la revisión de la redacción del Acta de la Asamblea.
6. Informe del Consejo de Administración y Administración del Conjunto.
7. Informe del Comité de Convivencia.
8. Informe del Revisor Fiscal.
9. Presentación y aprobación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2017. Presentación de la ejecución presupuestal vigencia 2017.
10. Presentación y aprobación del proyecto de funcionamiento 2018.
11. Presentación y aprobación de los proyectos propuestos por el Consejo de Administración.
 - 11.1. Proyecto pérgola de ingreso portería peatonal. (Recursos excedentes acumulados años anteriores).
 - 11.2. Proyecto cortavientos zona de BBQ. (Recursos excedentes acumulados años anteriores).
 - 11.3. Proyecto cortavientos jardines internos torre 2, 4 y 5. (Recursos excedentes acumulados años anteriores).
12. Elección y nombramiento del Consejo de Administración para la vigencia marzo 2018 a marzo 2019.
13. Nombramiento del comité de convivencia, vigencia marzo 2018 a marzo 2019.
14. Presentación, nombramiento del Revisor Fiscal para la vigencia marzo 2018 a marzo 2019.
15. Proposiciones y varios. Las personas nos enviaron sus formatos con sus propuestas.

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

Al iniciar el revisor fiscal verificó el quorum 68.68 %.

2. Lectura y aprobación del orden del día.

Se pone en consideración de los asambleístas el orden del día el cual es aprobado por unanimidad.

3. Aprobación del Reglamento de la Asamblea.

María Victoria Acero: Solo vamos a leer un artículo del reglamento de la Asamblea, el reglamento de la Asamblea a todos ustedes se les mandó por correo electrónico y se publicó en la página web, básicamente vamos a leer el artículo 7:



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA
MARZO 3 DE 2018

Camara
de Comercio
de Bogotá

Catalino Diaz Comacho

Cada copropietario podrá intervenir en la asamblea hasta dos (2) veces sobre un mismo asunto y durante un lapso no mayor de dos (2) minutos.

Siendo la Asamblea General de Copropietarios el órgano máximo de decisión del Conjunto, las intervenciones de los asistentes estarán enmarcadas dentro de los siguientes parámetros:

Una vez el Presidente de la Asamblea determine la apertura del debate sobre el tema a tratar o la propuesta presentada, la intervención de los asistentes estará limitada por el tema específico a desarrollar y dirigida al aporte de nuevas ideas que permitan la suficiente ilustración del tema, sin incurrir en la repetición de aspectos mencionados en previas intervenciones.

Una vez el Presidente de la Asamblea anuncie la finalización del debate sobre el tema tratado y determine la suspensión de las intervenciones, leerá ante la Asamblea, por su cuenta o a través del Secretario, - de manera clara y concisa -, el texto de la propuesta para ser sometida a votación.

Los temas propuestos a tratar en la Asamblea deben ser aportes y decisiones que afecten a toda la comunidad. No se tratarán bajo ninguna circunstancia problemas de tipo personal o particular.

PARÁGRAFO 1: El Presidente de la Asamblea cuando lo considere necesario someterá a votación la moción de suficiente ilustración sobre un tema y en caso de ser aprobada se procederá a la votación. Las decisiones no serán objeto de discusión posterior.

Se pone a consideración de los asambleístas la aprobación del Reglamento de la Asamblea, el cual es aprobado por unanimidad.

4. Elección del Presidente y del Secretario de la Asamblea.

Postulante para presidente de la Asamblea: Mi nombre es Ángela Garrido, Torre 5 apartamento 303.

Postulante secretaria de la Asamblea: Mi nombre es Marleth Morales de la torre 2, apartamento 902.

Los asambleístas aprueban por unanimidad estas dos postulaciones para presidente y secretario de la Asamblea.

5. Elección de la comisión para revisión de la redacción del acta.

Se postulan para integrar la comisión para revisión de la redacción del acta:

Roberto Pinzón, Torre 4 apartamento 601, Samara Narváez, Torre 2, apartamento 1702, Adriana Bernal, torre 1, apartamento 703.

Los asambleístas aprueban por unanimidad estas postulaciones.

6. Informe del Consejo de Administración y Administración del Conjunto.

Sra. María Victoria: Nosotros dividimos el informe de gestión de la administración en tres partes; la primera parte vamos a ver un vídeo que resume absolutamente todo el informe de gestión que creo que son unas 45 hojas, entonces eso se resumió todo en un vídeo, y trajimos a dos personas adicionales que nos parecen muy importante porque fueron las dos consultorías más importantes que desarrollamos este año, que es la consultoría del Plan Parcial La Salle. Trajimos aquí al consultor para que de primera mano les dé a ustedes el informe y nosotros también pagamos una consultoría para un informe de fachadas, aquí está la arquitecta que nos hizo ese informe.



Entonces vamos a presentar el vídeo.

El video fue enviado a los correos de los copropietarios y publicado en la página web para consulta.

René Gómez: Consultor Plan Parcial Ciudad La Salle. Me pidieron que le hiciera a la asamblea del día de hoy una exposición muy sucinta de lo que ha sido un trabajo coordinado con ellos y encargado a la compañía que yo gerencio, que se llama 'RG Arquitectos Consultores', respecto al plan parcial La Salle. Antes de eso quisiera explicarles que mi relación con el conjunto Moraika y sus residentes tiene un tiempo ya, soy un asesor del conjunto Moraika, y precisamente este plan parcial La Salle es un plan muy importante en la ciudad, tal vez está entre los cinco sectores de desarrollo, los cinco planes de desarrollo inmobiliario más grandes que se desarrollarán durante los próximos diez a quince años en la ciudad. Se desarrolla en el costado oriental de donde nos encontramos, pertenece a la comunidad de los hermanos cristianos de La Salle, entonces tienen que tener en cuenta que eso es una propiedad privada, sin embargo, siendo una propiedad privada y teniendo un alcance tan grande, los vecinos del sector y de la Alcaldía tienen la oportunidad y el derecho a ser parte interesada dentro de eso.

En ese orden de cosas, es importante comentarles que el año pasado nosotros hicimos junto con Moraika una aproximación efectiva cuando la comunidad de los hermanos cristianos de La Salle presentó el plan a Planeación Distrital, ese plan era un plan preliminar, pretende que haya una norma sobre un terreno de aproximadamente 50 hectáreas, para desarrollar un plan de desarrollo inmobiliario, obviamente eso debe ser consultado con la ciudad y con planeación, y ahí es donde los vecinos tienen participación.

Esa primera aproximación que algunos de ustedes ya conocen y que tuvimos también la oportunidad de que fueran partícipes, se hizo en el colegio La Salle con los profesionales, con la compañía que contrataron ellos para hacer el desarrollo. En resumidas cuentas, de esa intervención se consiguió algo muy positivo y fue que, por solicitud expresa del conjunto Moraika, de los vecinos del conjunto Moraika liderados por su administración y su consejo administrativo se dilatará hasta que no hubiera una respuesta efectiva y se tocaran algunos puntos que afectaban sensiblemente a la comunidad, a esta comunidad, eso se logró.

Sin embargo, a mediados del año pasado ya hubo una pre-aprobación de ese plan, y para finales del año pasado ese plan fue aprobado, sin embargo, hay que tener en cuenta que la aprobación de esos planes está sujeta a varios pasos, y en este momento está aprobado, pero está pendiente de reglamentación, ¿qué quiere decir eso?, que el desarrollo de eso puede que se tarde entre diez y quince años, pero las obras pueden empezar relativamente pronto, cuando digo relativamente pronto, puede ser un par de años y esas obras son obras viales, que obviamente interesan a la comunidad e interesan particularmente a esta copropiedad.

En ese orden de ideas Moraika nos contrató durante este año para que hiciéramos una consultoría que pudiera darle herramientas a esta comunidad en lo que es el desarrollo, reglamentación de ese plan. Nosotros hicimos esa consultoría a finales de este año, a finales del año pasado y la entregamos este año, y nos concentramos en tres temas en específico, primero, la normatividad que va a ser aplicable a ese proyecto y que pudiera afectar a esta copropiedad y al sector; la segunda, y la más importante, la movilidad que pretende ese plan y digamos, sus propuestas cómo afectan la movilidad a este sector, algunas tenían una fuerte incidencia; la tercera, estuvo relacionada sobre el medio ambiente.

Como resumen, porque realmente pues esto como ustedes se imaginan, el equipo que hizo esta consultoría está integrado por profesionales urbanistas, abogados urbanistas y especializados, y especialistas en movilidad y tráfico, podrían decirle que, en lo que



Octavio Diaz Camacho

concluimos, es que el plan adolecía de ciertos elementos importantes que pueden estar en favor de la comunidad, lo más importante, el de la movilidad. Este es un sector que tiene restricciones, y ese plan incluía algunas, incluye algunas actuaciones puntuales sobre vías, porque se le saca el montón que tienen planeado los constructores para entrar por el sector sur de este sitio, el acceso también sobre la 19, ampliación de vías. Ese fue uno de los puntos que más encontramos. El segundo, el de medio ambiente, que también estaba, digamos, no desarrollado a fondo y por último, la normatividad a la que nos podíamos acoger.

Hemos hecho un documento que se ha entregado, y ese documento lo que pretende no es ser un estudio profundo, porque no podíamos hacerlo, lo que pretende es crear una hoja de ruta que le permita a la comunidad y a su cuerpo directivo hacerse parte del proceso de concertación que va a haber con ese plan; ahora, el plan está aprobado, pero no está reglamentado, es más, he sabido por medio de algunos de las directivas que nos acompañan aquí que es posible hacerse parte de la mesa de trabajo.

Voy a anotar algo solamente muy puntual, por ejemplo, en moviidades corrientes cubrimos que el plan no era un plan muy coherente y no tocaba puntos importantes como la accesibilidad, si se pretende construir más de diez mil viviendas y tener un hospital metropolitano, que no es metropolitano, sino de carácter nacional y universitario, debe haber soluciones más efectivas a la movilidad; obviamente, el plan no pretende decirle a planeación y a la ciudad cómo tiene que resolverlo, lo que pretende es crear un hoja de ruta de preguntas para que la administración de la ciudad le responda a los vecinos y los copropietarios, no solamente de esta comunidad, sino de otras que también están asociadas aquí.

Eso es a groso modo lo que se ha hecho, esas recomendaciones de intervención se resumieron y se crearon como unas guías de preguntas al departamento de planeación de la ciudad, a movilidad y a medio ambiente; el objetivo de eso es que la junta de copropietarios a través de las personas que delegan tengan argumentos técnicos a la hora de sentarse en eso, porque son temas muy complejos, pero son temas en que los ciudadanos tenemos la oportunidad de opinar, de influir en las decisiones estatales y más en este caso, distritales. Está consultoría se terminó hace un par de meses, al final del año la entregamos, sé que ya ha habido respuesta de las entidades distritales, algunas ya llegaron a mi oficina, así como ambiguas, pero también sé por intermedio de algunos de los directivos que fueron invitados a una reunión de concertación hace poco, y que es posible participar en esas mesas de trabajo.

Yo quisiera ya para terminar decirles que ese es un derecho que les asiste a todos los ciudadanos ante los grandes desarrollos de la ciudad, en este momento son muchos, y celebro que la comunidad haya tomado esa iniciativa, hemos tratado de ofrecer un producto muy sólido que les ayude y en lo posible, mientras podamos ayudarle al cuerpo directivo, estaremos a sus órdenes, ese es tal vez muy sucinto de lo que se ha hecho respecto a eso.

René Gómez: Es importante tener en cuenta que este asunto de movilidad, el que se hicieron recomendaciones, es muy importante porque una obra que se proyecta a tanto tiempo con un número, de apartamentos, de viviendas tan grande, no solo viviendas, sobre la 170 la norma les permite hacer hasta hotel, locales comerciales, centros comerciales; seguramente, bueno, esos son unos predios que pueden ser sometidos a venta y seguramente van a tener un desarrollo muy importante, lo que es importante tener en cuenta aquí en el comentario, es que la idea de esa consultoría es brindar herramientas técnicas a la hora de sentarse con técnicos que son la gente de planeación, que por cierto nos han atendido, es eso.

Entonces, se han encontrado situaciones como esa y a partir de esos parámetros fue que se tomaron, se hizo la hoja de ruta, ¿movilidad en qué afecta a esta comunidad y



Orlando Diaz Camacho

particularmente a estos conjuntos en la movilidad?, imagínense obras por diez años, camiones pasando por aquí, por estas calles. Entonces, hicimos un estudio, no detallado porque eso implicaría hacer estudios hasta del Estado en la evaluación de las calles para después reclamar ante él. Hicimos un barrido general, encontramos los puntos más importantes, los sacamos y los pusimos en una hoja de ruta para poder interactuar con la Secretaría de Planeación y con el Distrito como tal, por cierto ese plan, podemos ponerlo digital también, a consulta de ustedes, no es tan extenso, el plan parcial es un plan de, les puedo decir mil hojas, el de nosotros es algo más sucinto, pero toca puntos importantes, yo creo que si es decisión de ustedes lo podemos poner en la página para que lo consulten y hagan preguntas muy técnicas, es algo técnico, que hemos tratado también, de cómo no está dirigido a técnicos, hicimos algo, inclusive hicimos un glosario para explicar las normas que nos atañen o las que posiblemente menciona la compañía que hizo el plan original, está disponible también para la comunidad.

Nosotros definimos un alcance muy especial de esta consultoría, pretende brindar, digamos unas, como les decía una hoja de ruta con unos parámetros definidos, esa parte no llegamos hasta allá porque no sabemos hasta dónde se pueda llegar, pero eso se puede hacer simplemente por consulta, ya eso, y depende también de las entidades que nos citen, Bogotá tiene entidad para todo, para movilidad, para parques, ha crecido el número de entidad, en la medida que se vaya dando y que la comunidad, y este es un llamado que le hice a las personas que lo hicieron, deben vincularse de manera muy comprometida a esto porque afecta a la comunidad, pero también, hay que decirlo que la normativa brinda la oportunidad de intervenir como comunidad, eso es muy importante, y eso fue lo que nosotros recogimos en el estudio.

Sra. María Victoria: Lo último que me parece también muy importante, es que la semana pasada precisamente fuimos citados directamente desde planeación por el doctor Andrés Ortiz, que es el director de planeación, nos invitó a su informe de gestión. Como nosotros hemos mandado tantos derechos de petición, tantas cosas y allí nos inscribimos en la mesa y nos inscribimos para participar en el POT porque este año es el POT, entonces es muy importante a través, del POT sacar adelante la vía Jorge Uribe Botero, que es la más importante para nosotros que es la carrera 15, entonces estuvimos allí, con don Marcelo Obando, participando en toda la mesa de trabajo y ya nos inscribimos en las mesas de trabajo, si algún residente que sea ingeniero o arquitecto, les pedimos que nos escriban al correo o urbanista, nos escriban al correo electrónico para que sepamos que quieren participar con nosotros, sería importantísimo su participación, gracias.

René Gómez: Si, muy importante la parte de la seguridad, pero en la consultoría estaba digamos, integrada por profesionales específicos, por un abogado especialista en urbanismo, por un arquitecto urbanista y por especialista en el transporte, nos enfocamos en el plan que presentaron los hermanos al Distrito, ese componente de seguridad no está incluido en el plan, se asume después. Es importante aclararle que después de estar aprobado como está el plan, ahora viene el diseño de la ingeniería de todo lo que van a hacer, eso es la siguiente etapa, eso ya es de particulares, en este momento todavía está en el Distrito, el Distrito no maneja la parte de seguridad, maneja partes macro, porque es un plan macro, entonces maneja, movilidad, índices de construcción, vías, diseños viales, maneja el medio ambiente, la parte forestal, esa es la generalidad de un plan urbano, hasta ese punto todavía no llega, en su momento llegará.

María Muñoz, torre 4, apartamento 203: En vista de que ya teníamos inquietudes varias personas del conjunto con respecto a la reducción del presupuesto de seguridad, muchas personas, no sé si se hayan enterado del asesinato que hubo hace ocho días acá en la ciclo-ruta, de la cantidad de robos y atracos, y expendios de droga que se está presentando en el sector; hace ocho días decapitaron a una persona, a un ciclista de 25 años, han encontrado los vigilantes personas en los árboles con armas corto punzantes esperando a



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA
MARZO 3 DE 2018



Octavio Diaz Comacho

ver a quién atracan, y el tramo de la 170 hasta acá, está siendo acechado por delincuentes, quienes están esperando a los chicos que van de estos conjuntos hacia las universidades cercanas, es preocupante para varias personas el saber que ya no contamos con el apoyo del frente de seguridad y pues hacemos publico conocimiento de esto, porque es preocupante, miren el escenario que vimos varias personas, un escenario negro el viernes a la madrugada, y en horas de la tarde el charco de sangre y pues todas estas cosas que están pasando acá nos preocupan,

En la parte posterior de la torre 4, lo que colinda allá, en horas de la noche también se observa expendio de estupefacientes y algunas cosas, entonces, consideramos varios residentes que es importante no cortar el tema de seguridad en el frente porque pues puede ser alguno de nosotros o de nuestros hijos los que se vean afectados por esto, gracias.

Marleth Morales miembro del Consejo de Administración: Para aclarar a la residente, el frente de seguridad sigue funcionando, no ha dejado de funcionar, un momento por favor, el frente sigue funcionando, lo único que está siendo pagado por otros conjuntos distinto a Moraika; segundo, nosotros desde el Consejo de la Administración hemos estado muy preocupados por la situación porque, tampoco nos parece que la empresa actual esté brindando la mejor calidad de servicio, pero entonces nosotros estamos haciendo reuniones frecuentemente en donde hemos analizado el tema, y digamos que la preocupación es compartida, y este, pues, no sabemos, pero ahora ya le corresponderá de pronto al siguiente Consejo continuar con la labor para seguirse reuniendo con todos los presidentes y administradores del conjunto, y volver a poner o llevar a consideración también las deficiencias de seguridad, pues porque nosotros seguimos pensando en que llevo el momento de hacer una revisión a la licitación de seguridad del barrio.

Marcelo Obando miembro del Consejo de Administración: Es una preocupación seria, yo lo que le diría a la señora es, no sabemos si sigamos o no, pero quienes sigan, hay que revisar el tema y hay que revisarlo a profundidad y si debiera el caso o tuviéramos que llegar a cotizar una mejor compañía, habría que hacerlo, y en esa medida tocaría hacer un esfuerzo económico, ¿por qué?, porque mira, Bogotá está ahorita invadida de mucha gente que nos ha llegado, unos buenos, otros malos, han llegado muchos malos y ustedes saben muy bien lo que reportan en las noticias, que todos los días nos están invadiendo. Eso significa que, a más gente y a más gente que no viene a actuar como debe ser, tiene que hacer un esfuerzo para aumentar la seguridad, ese es un punto que nosotros tenemos que evaluar, o los que queden, y hay que meterle a eso presupuesto, pero óigame bien presupuesto, porque es que el tema es de plata porque un frente de seguridad vale dinero y si toca hacerlo, habrá que hacerlo y habrá que hacer un esfuerzo adicional, eso habría que concertarse y pasarle a ustedes ese tema porque seguramente no va a estar en el presupuesto.

Sra. María Victoria: perdón, quiero aclarar, el presupuesto de Moraika se dejó el frente de seguridad y nosotros en la reunión que dijimos, fuimos muy claros con el barrio, nosotros nos salimos temporalmente para reunir los recursos que nosotros invertimos, si ustedes lo vieron, son \$14.000.000, más o menos se paga \$2.800.000 mensuales, ya pasó enero, ya pasó febrero, ya pasó marzo, más o menos de este año el presupuesto de nosotros se dividirá en cuatro meses, ya el quinto mes de este año podemos perfectamente volver al frente de seguridad.

Pero también es importante otra cosa, Mirador, que es el segundo conjunto más grande del barrio, se retiró hace tres años por una orden de Asamblea, según ellos, y también nosotros queremos decirles a ellos, porqué, también es importante que todos los conjuntos del barrio participen; Alameda Campestre también se retiró hace tres años, ¡tres años!, hace tres años ellos se retiraron, nosotros en la carta de retiro les dijimos, el retiro de Moraika, es un retiro temporal del frente de seguridad.



Intervención: Yo soy copropietario del Mirador, y vivo allá, y soy miembro del Consejo, nosotros ya tenemos decidido que vamos a entrar con Apolo, de hecho, Apolo nos presta la vigilancia a nosotros, luego, vamos a ingresar al frente de seguridad, yo de verdad llamo a todos acá de que nos integremos de nuevo, porque bajaría el precio si todos pagamos, baja el precio y el beneficio es para todos, muchas gracias.

Informe fachadas:

Clara Inés Navarro: Fui contratada por ustedes para desarrollar el trabajo de revisión de fachadas, inicialmente comenzamos con torre 1, torre 2, veo aquí bastantes personas que pudimos interactuar en la torre 1 y torre 2, ampliamos la cobertura para poder iniciar las torres 3, 4, 5 y 6, para poder hacer un diagnóstico más completo de todo el conjunto, porque el consejo siempre ha estado bastante preocupado por el hecho de ser un edificio bastante, digámoslo joven, y que tenga los problemas, tanto de humedades, como de por ejemplo, ladrillos sueltos, el graniplast también en algunas partes fisurados, sueltos. El consejo me pidió que continuara con este proceso, para ahí sí, hacer un diagnóstico general y poder también hacer el diagnóstico de la cubierta porque en muchos de los apartamentos en los pisos 17 están bastante afectados, encontramos apartamentos que tienen el balde puesto porque tienen no humedades, sino filtraciones de agua, entonces, eso para nosotros pues es importante definir en los puntos específicos qué es lo que vamos a hacer y qué es lo que se va a proponer dentro de esta consultoría que estamos desarrollando.

Tenemos que programar las visitas a las torre 3, 4, vamos a empezar primero 3 y 4, y después pasamos a la 5 y a la 6 para hacer el mismo recorrido, apartamento por apartamento, irles a tomar el material fotográfico, llenar la ficha de encuesta para que ustedes me expresen los inconvenientes que tengan, porque a veces entra uno a los apartamentos y los han pintado, ya los han modificado un poquito, y no se alcanzan a ver el estado actual de estos elementos por dentro que son los antepechos, que he revisado en lo que son las alcobas, las salas, los balcones, y ahí es en esa parte donde estamos terminando el diagnóstico de todo el conjunto de Moraika.

Sra. María Victoria: como lo decía el informe, el objetivo de reunir toda la documentación técnica, registro fotográfico de apartamento por apartamento, realizado por un profesional especializado en el tema, con el fin de realizar una reclamación a la Constructora, por los acabados deficientes en fachada. Ya que normalmente un edificio debe invertir a los 8 o 10 años de construido en una impermeabilización de fachada y el Conjunto Moraika la etapa 3, está cumpliendo los 3 años y las filtraciones que se están presentado en los apartamentos es para realizar obra de impermeabilización.

Adicionalmente a la impermeabilización de fachada, tiene que hacerse también la impermeabilización de terraza, pero el problema que se presenta es que la arquitecta informa, si ya van a tomar la decisión de hacerlo, tienen que hacer primero la impermeabilización de toda la fachada y de última la terraza, ¿por qué razón?, porque como de la terraza tienen que coger los arnés y todo para descolgarse en la fachada, si hacen primero el arreglo a la terraza dañan el manto y todo lo que vayan a poner.

Realmente con la provisión que hay en este momento, según el presupuesto que ella nos hizo porque ella midió todo, apenas habría para hacer etapa 1 y 2, y no las otras torres, pero ampliamos el diagnóstico a todo para mirar si de una vez se puede hacer la reclamación a la constructora, porque digamos que con la 1 y 2 por el tiempo ya no se podría hacer, pero eso mismo se está reflejando en lo demás, entonces si me gustaría saber qué opinión tiene el revisor fiscal, una provisión que hay ,que ya tenemos de todo este tiempo, es de fachada, si se requiere una autorización de asamblea para invertir, o ya, porque si tocaría hacerlo en torre 1 y 2, de acuerdo al diagnóstico.



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018

Camara
de Comercio
de Bogotá

Cobano Diaz Comacho

Revisor Fiscal: Respecto a la pregunta que me hace María Victoria, en carta blanca son \$122'680.000 que tiene una cuenta de reservas acompañando algún imprevisto, un imprevisto son \$60'567.000, suman las dos reservas \$183'000.000, ¿cómo está constituido, dónde está esa plata?, que es lo más importante para todos, están certificados excedentes \$73'000.000, en una cuenta específica para el fondo de imprevistos tenemos \$61'156.000 y en otra cuenta de ahorros Av. Villas tenemos \$53.826.000, está en 187.983, fíjense en el tema puntualmente, tenemos \$4.736.000 de más con respecto a lo que se había mostrado en la reserva, entonces, esos dineros puntualmente están contante y sonante, no están como siempre decimos que los excedentes contables que constituimos una reserva y que nos queda una cuenta por cobrar, no, está el dinero contante y sonante.

La pregunta que me hace María Victoria, que requiera aprobación de la asamblea, perfectamente, claro que sí, estamos hablando no solamente del fondo imprevisto que está por ley, sino también el tema internamente que mes a mes, año tras año, desde el inicio de este conjunto se ha venido provisionando alrededor de \$2'000.000 mensuales, entonces digamos esos recursos los tiene el conjunto para bien de acuerdo a los proyectos que se ven el día de hoy, uno de ellos es el tema de fachadas, entonces esos dineros tienen que ser aprobados por la asamblea en su destinación final.

Clara Inés Navarro: Respecto al alcance de la consultoría, la consultoría no solamente la etapa que ya se hizo de diagnóstico y conclusiones, sino que incluye la medición, las cantidades de obra para realizar, lo que son todo el área cubierta, qué área se va a utilizar, qué material, especificación en cada material, tanto para cubierta, como para fachada y eso iría en un presupuesto para poderles decir a ustedes, como lo dice doña María Victoria en una reunión extraordinaria, decirles mire, el techo presupuestal es de tanto y después vendría ya lo que es los términos de referencia para que se pueda hacer una contratación transparente y que se pueda invitar a varias empresas a que vengan y hagan las obras, todas cotizando con el mismo parámetro que sale de la consultoría, entonces no solamente es la parte diagnóstica.

Sra. María Victoria: Nosotros únicamente hicimos prácticamente un trabajo de cierre de fisuras, trabajos que reseñamos en el informe de gestión, realmente la calidad de material que nos dejaron en las terrazas no es el mejor, que sea ella quien nos hable un poquito del material y nosotros lo único que hicimos, como los dijimos en el video, para evitar daños mayores en los apartamentos del piso 17 fue, prácticamente tapar esas fisuras porque obviamente para poder hacer un trabajo completo hay que hacerlo en toda la terraza, es un trabajo general, y realmente como yo les decía, yo no puedo hacer ese trabajo porque primero hay que hacer la impermeabilización de fachada o sino ese trabajo se daña, hicimos unos trabajos puntuales en estos sitios, lo que pasa es que obviamente tenemos otro agravante que siguen piloteando aquí al lado, esa vibración y todo, más la intemperie, nuevamente abre esas grietas, nosotros no vemos el movimiento que hay de tierra en la zona, pero el conjunto de al lado sigue piloteando hay un movimiento en esos dos, justamente en estas dos torres que colindan con Alameda Plaza.

7. Informe de Comité de Convivencia

Néstor Rodríguez: En mi calidad de presidente del Comité de Convivencia, quiero agradecer a los copropietarios y residentes del conjunto por lo siguiente, por la confianza puesta en cada uno de los miembros elegidos para conformar el Comité de Convivencia, agradecer a mis compañeros del Comité por su colaboración y acompañamiento en cada una de las situaciones en que se requirió de su presencia, por la disposición y profesionalismo en cada uno de los miembros del Comité que mostraba en cada una de las citaciones que nos correspondió.

Durante el año 2017 no se utilizaron 15 factores de llamadas de atención, lo cual quiere decir que no se repitieron los hechos, las situaciones o circunstancias contempladas por



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018



Continúa con Comodine

cada uno de estos factores; frente a los residentes, primeramente aquellos residentes a los que la Administración del conjunto les llamó la atención por escrito con base a las quejas recibidas y que de inmediato corrigieron aquello por lo cual se les llamaba la atención, y también quiero felicitar a aquellos residentes que no corrigieron de inmediato, sino que hubo necesidad de citarlos al Comité y quiero felicitarlos también, porque la mayor parte de ellos acogieron a la citación con una actitud positiva de solidaridad, con una actitud dispuesta a averiguar qué le estaba originando la incomodidad a su vecino, y solucionarlo.

Aunque el año 2017 no fue un año crucial en cuanto a los llamados de atención por convivencia, tampoco fue un año crítico, yo digo que fue un año normal, teniendo en cuenta que es año, las torres 5 y 6 ya fueron ocupadas en su totalidad, esas dos torres son más o menos 400 residentes, entonces era lógico que aumentaran las llamadas de atención.

Teniendo en cuenta que en el año 2015 tuvimos 135 llamadas de atención, en el año 2016 fueron también 135, ahora en el 2017 llegamos a 134, en el informe que se cuelga a la página web están todas las figuras, toda la gestión para que puedan consultar esa parte ahí. Los dos factores de llamados de atención preponderantes siguen siendo el tema de parqueaderos con 55 llamadas de atención y el de arriba con 48 llamadas de atención. Iba a llamar la atención a la honorable Asamblea, para que como representante de la comunidad Moraika podamos motivarlos, a nuestros vecinos a bajarle al factor, teniendo en cuenta el sistema constructivo y arquitectónico del conjunto.

Yo le pido a Dios que en este año 2018, que algunos han denominado el año de la esperanza y de las oportunidades, el señor derrame bendiciones sobre nuestra Colombia, que estas bendiciones se traduzcan en trabajo y prosperidad para todos nosotros; lo último expresar mis agradecimientos a la Administración y al Consejo por su diligencia y colaboración con los trabajos requeridos por el Comité, en relación para que la Asamblea se desarrolle, se siga desarrollando en paz y armonía para gloria de Dios y para bendición de nuestro conjunto, atentamente, Néstor Rodríguez.

Néstor Rodríguez: En el informe hice un cuadrado en donde dice el orden por el puntaje, por la llamada de atención, y el informe los que más han recibido llamadas de atención y que hubo llamada de atención a cada torre, ¿cierto?, entonces les voy a leer cuáles fueron los puntajes, comenzando por el último, somos seis torres, de entrada seis puestos, el primer puesto, ósea que tuvo más llamados de atención fue la torre número 2 con 43 llamados de atención, el segundo puesto lo ocupó la torre número 1 con 22 llamados de atención, el tercer puesto lo ocupó la torre número 3 con 29 llamados de atención, el quinto puesto lo ocupó la torre número 4 con 35 llamados de atención, el puesto cuarto lo ocupó la torre número 5 con 32 llamados de atención y el aplauso lo pido para la torre número 6 con 13 llamados de atención únicamente, felicitaciones vecinos y que sigan comportándose así, porque ustedes son testimonio para nosotros y para nuestro conjunto, muchas gracias.

8. Informe del Revisor Fiscal.

Luis Alejandro Fúquene: Revisor fiscal con la vigencia marzo 2017 a marzo 2018, entonces, ustedes han tenido sus cartillas en la información que se les hizo llegar vía electrónica y colgada en la página web de la copropiedad, está entre otros informes, el dictamen de la revisión fiscal, yo quise hacer una presentación muy dinámica, no quiero quitar más de diez minutos, para pues contribuir a la agilización de esta Asamblea.

Este es el enfoque de revisoría fiscal, es un enfoque tradicional, básicamente una planeación de la revisoría fiscal de acuerdo con unas directrices que ha dado digamos puntualmente la Asamblea, en su acta de la misma, el año inmediatamente anterior, respecto a lo que ha sido el enfoque auditoría, respecto a un enfoque de aseguramiento de la información, una ejecución de trabajo que son los informes mensuales que se hace. Digamos en el primer momento que está revisoría fiscal en cabeza de Luis Alejandro se ha



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA
MARZO 3 DE 2018



Cobaluno Diaz Comacho

hecho informes mensuales, una visita de campo, se establece digamos el contrato con la Administración, y eventualmente hemos tenido comités financieros, esos comités financieros básicamente lo que buscan, contestando de alguna forma a una pregunta que hubo sobre el tema de las cantidades de variaciones, y eso también hay que comentarlo, varias variaciones del presupuesto con respecto a la ejecución tanto por encima, como por debajo de lo que se presupuestó, hay que aclararlo también, se establecieron, se indagaron y se comentaron básicamente en dos comités financieros.

O sino también, en las reuniones del Consejo de Administración periódicamente que se hacían, entonces es muy importante que eso digamos no es algo que se inventó, no es algo que se está escribiendo en la noche de hoy, eso puntualmente en las reuniones que hemos tenido mes a mes juiciosamente se ha establecido, digamos, el comportamiento que han tenido los gastos con respecto a un objetivo y hacía unas establecidas estrategias para que el conjunto en ningún momento se caiga, ni tenga unos excedentes, que digamos, también sería algo para criticar, que tenga unos excedentes muy altos y el conjunto cayéndose.

Un tema puntualmente, fue el tema de la asesoría técnica, ya en ese momento hablábamos que el conjunto asumió, tomó las banderas respecto al tema del plan parcial La Salle, más que otros, seguramente varios conjuntos se van a ver beneficiados, en la conciencia de cada conjunto en cabeza de sus representante legal sabrá si hizo o no hizo la tarea como lo hizo Moraika, y esto si lo tengo que reconocer abiertamente en esta Asamblea, y puntualmente la ejecución de informes, porque en este caso este informe mensual viene consolidado con el informe anual que ustedes tenían en sus cartillas.

Bueno, qué les quiero comentar básicamente, hay una entrega de información de gestión mensuales, si, mensualmente la Administración ha generado informe respecto a su labor, tanto temas económicos, financieros, como contables y el tema de gestión respecto a la cartera y el tema de mantenimientos, no tendrá la obligación pero digamos que hay algo que me ha reconocido a María Victoria ha sido que esos informes al hacerlos ella mensualmente permite de alguna forma detectar aquellos temas que de alguna forma afectan positiva o negativamente a la copropiedad, y va armando su informe de gestión consolidado para el año, este caso el 2017.

Ésta entrega oportuna del estado financiero, si algo ha caracterizado este conjunto en su área contable es que el 7 u 8 del mes ya tienen estados financieros respecto al mes inmediatamente anterior, ya los tienen; gran parte de esa labor, la hace la Administración con la aplicación rigurosa de los recibos de caja, usted hace su pago y al día siguiente tiene su recibo de caja, o al día siguiente hábil, cosa que no pasan en los demás conjuntos.

Un establecimiento del comité financiero, acá hay digamos, hay dos o tres personas que nos colaboran en el comité financiero con su crítica, con sus aportes siempre recibidos, entonces digamos que eso si bien es cierto o no, es una obligación, digamos hay una experticia de las personas que quieren dar el aporte, entonces siempre se ha tenido en cuenta eso en el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, digamos que en el Comité de Convivencia siempre ha sido la tónica de esta agrupación ha sido muy participe, ha sido muy reactivo y ha sido también preventivo, respecto a temas que adolece la comunidad y que tienen impacto en Moraika.

Yo también hago un reconocimiento al Consejo de Administración, este Consejo de Administración se distingue, acá también tenemos discrepancias siempre en el marco del respeto, en cuanto al devenir del conjunto no todo ha sido de que todos vamos en el mismo coche y todos no hagamos críticas, si hay críticas, acá digamos el conjunto residencial a través de su administración, Consejo, Revisoría Fiscal tiene claramente las funciones que le corresponden a cada una.



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018

M

Bueno, puntualmente, en la cartera del conjunto 73.6 millones de pesos, nosotros teníamos el año pasado con 44 millones, en este caso, tenemos 73.6 millones de pesos, se nos incrementó bastante. Nosotros tenemos un aliado que nos ha dado digamos el aporte en la parte pre jurídica y jurídica, y se ha evaluado puntualmente, otros actores funcionales en cobranzas que den la mano respecto a esa gestión en los cuales no se note la misma, entonces lo que se ha buscado es que no a todos en la misma canasta, no da puntualmente como esa exclusividad, sino buscar en una franca y libre competencia que hayan otros actores que tomen esa cobranza que de alguna forma nos presten gestión, entonces muy importante tener en cuenta eso, la cartera se nos ha subido bastante.

¿Qué nos pasa ahí con el tema? Que se nos haya incrementado la cartera, en el tema de reclamaciones, en el tema de que se publique, es una tarea que asiste a la Administración publicando no el nombre de la persona, pero si la torre y el apartamento, y publicar con respecto a cómo el comportamiento con el demás consolidado universo de la copropiedad respecto al tema de cartera, qué gestión se ha hecho puntualmente en donde la mayor parte de los 20, 25 casos que son el 68% de la cartera, es muy importante que la Administración pues mensualmente en sus informes recopilen la información como lo está haciendo hoy por hoy.

Bueno, el tema de la aplicación del código civil colombiano, tiene que ver con el tema de la aplicabilidad de la cuota de administración, solo si, cuando ya se han aplicado los demás conceptos que deban en el debido momento la copropiedad; actualmente, pasaba que las personas digamos, pagaba la cuota mensual de administración, pero los demás conceptos no son de mi competencia, yo soy el arrendador, entonces eso no me compete a mí, entonces lo que se ha aplicado aquí en el código civil colombiano en el artículo 1653 y 1654, es aplicar la cartera de acuerdo con la antigüedad y los conceptos puntuales para que permanente y puntual después de lo que son intereses, lo que son sanciones, lo que son eventualmente temas puntuales de parqueadero, de esos otros conceptos diferentes, como zonas comunales, a las personas se le aplique esa cartera, y vaya para la cuota de administración, entonces para que digamos haya un orden lógico en la aplicación de la cartera. Artículos 1653 y 1654 si la memoria no me falla del Código Civil Colombiano.

Comentó la Administración los acuerdos de pago, entonces aquí hago un alto en el camino, solicitarle muy especialmente, yo también soy, de pronto muchos no saben, yo también soy propietario de aquí orgullosamente de una unidad habitacional, del 5, 902, y yo lo que, de alguna forma yo también he tenido mis problemas financieros en algún momento de la vida, digamos lo que se invita en este punto básicamente, es que las personas se les fomente la participación en acuerdos de pago antes de llegar a pre jurídicos o jurídicos, con eso congelan intereses y en un lapso prudente razonable pues se puedan poner al día, y poderles aliviar de alguna forma su carga de obligaciones, es digamos que es esa la invitación que se hace en ese punto.

En el fondo de imprevistos 60.6 millones de pesos, como veíamos ahorita alguna de las notas está cubierto al 100% nuestro fondo de imprevistos, con las restricciones, tanto de costeo y manejo de los mismos. El fondo de fachadas son 122 millones de pesos, tenemos ahí un desfase favorable de 4.7 millones de pesos, como les comentaba desde el inicio esta copropiedad con los excedentes que el conjunto fue teniendo, se fue previniendo una reserva digamos para el tema de fachadas para futuras intervenciones, para que el día de mañana puntualmente la cuota extraordinaria que se pida, tengamos un colchón previamente y no sea doloroso, y mes a mes desde hace tres, cuatro años se vienen trayendo dos millones de pesos mensuales de ese presupuesto que ustedes han aprobado en su cuota de administración, una partecita va para ese ahorro que se tiene para futuras intervenciones.



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Catalino Diaz Comacho

Las variaciones significativas en la ejecución presupuestal, como lo hablaba el tema de la asesoría técnica y el mantenimiento de la motobomba, que como ustedes recordarán en el año 2016, de alguna forma Freddy Flórez en algún momento de una reunión del Consejo se estableció que nosotros estábamos tomando agua ya con minerales, y la concentración por el tema del hierro, puntualmente se dijo que hay que cambiar a acero inoxidable, ya se hizo en el 2016 una primera etapa, en el 2017 se hizo la segunda etapa, entiéndase las torres 3 y 4, y en este año 2018 hay que hacer la culminación que es la 5 y la 6, anteriormente digamos, los recursos que tenía el conjunto tuvo que digamos afrontar esos menesteres, eso lógicamente se ve en el presupuesto, pero no afectó para nada digamos los mantenimientos de otros conceptos, puntualmente no hubo que pedir una asamblea extraordinaria para cubrir este dinero faltante, sino que el conjunto buscó estrategias, buscó prioridades en los mantenimientos, como lo hace un padre de familia. Entonces digamos que en eso también la revisoría fiscal apoyó decididamente eso.

La participación activa en el plan parcial Ciudad de la Salle, como lo comentaba al inicio de mi intervención se da puntualmente todo el tema de sistema de gestión, de seguridad en el trabajo y el plan de emergencia el conjunto lo está sacando adelante, puntualmente, en cuanto al tema de implementación y lo que es lo siguiente que son las guías, todo el tema digamos de las dotaciones puntualmente de lo que se requiere que el conjunto siga adelante en ese menester. Eso también, ustedes se acordarán el año pasado que se hizo un simulador del programa de evacuación, que eso también tiene que ver digamos con el plan de emergencia, todo el sistema de seguridad que tiene que tener está copropiedad.

Bueno, proseguí con las estrategias, acá el conjunto es atípico en el sentido de que, atípico en cuanto al tema de la implementación de seguridad, aquí a través del señor Jhon, que es uno de los consejeros, que digamos puntualmente hace un trabajo, y en su labor diaria, digamos, tiene que ver mucho con el tema digamos de tecnología, entonces nos ha dado bastante apoyo en el tema del equipo circuito cerrado de televisión, ustedes recordarán que tenemos en alquiler puntualmente los equipos; eso permite que el conjunto de alguna u otra forma no tenga que pagar los mantenimientos, sino que los hace directamente el dueño, proveedor de los mismos, por el arriendo que estamos pagando, está implícito en los mismos.

También el sistema de iluminación led, ustedes recordarán que en todos los puntos fijos, en el último trimestre del año inmediatamente anterior se hizo toda la intervención del sistema led, unos costos que a la final van a ser ahorros cuando uno los proyecta y evidencia que el campo vale, no solamente por el tema de responsabilidad social, sino más importante el tema de los recursos económicos que el conjunto va a tener que ahorrarse en el tema del servicio de energía eléctrica se van a ver digamos a uno, dos o tres años, se van a ver todos con el comportamiento de los mismos.

Seguí con el tema de indicadores de gestión, como el tema de reclamaciones de cartera, nivel de arrendamiento y capital de trabajo, para que sean siempre indicadores en el día a día en nuestras reuniones de Consejo del Comité técnico los tengamos siempre presentes.

Por otro lado, está el tema de tradiciones de instrumento financiero, respecto a las recuperaciones de cartera, documentadas en este momento 76 millones de pesos, entonces mi sugerencia, mi sugerencia, porque el conjunto no se cayó respecto al 2017, el conjunto no tuvo que ir a solicitar préstamos, o sacar de los fondos de reserva del fondo de imprevistos, no tuvo porque en la recuperación normal del giro tuvo para poder de alguna forma afrontar esas fuentes de recursos. Mi sugerencia, es que aquellas recuperaciones que el conjunto tenga en este 2018 respecto a vigencia del 2017, 2016 hacia atrás, eso vaya en un instrumento financiero, vaya a un lado, vaya para digamos, puntualmente a una cuenta específica, puntualmente para que no se mezclen con los gastos ordinarios del conjunto, sino tengamos, si ustedes me permiten, una tercera reserva para futuras

inversiones o dotaciones, o para lo que van a hacer ahorita en los proyectos de inversión, que de ahí de alguna u otra forma, puedan proveer esos recursos.

Estoy abierto a cualquier pregunta, y en síntesis el tema que más nos preocupa, o los temas que más nos preocupan, el tema de la cartera, puntualmente, entonces, se están tomando las medidas por parte de la Administración, hay indicadores respecto a eso, respecto al seguimiento que se debe hacer a los profesionales, a la invitación por otra parte, por los temas de acuerdo de pago, y el tema de las variaciones tan significativas que tenemos en la cuestión presupuestal. Este año fuimos más rigurosos que inclusive el año pasado, el año pasado fue una reunión básicamente más que administración contadora y una reunión con el Consejo, este año particularmente fue mucho más refinado el tema, mayor seguimiento, o digamos, dos o tres reuniones adicionales a las que inicialmente se tenían, entonces, ese presupuesto que se les está trayendo a colación a ustedes y que van a ustedes a considerarse en dos puntos siguientes, tienen más rigurosidad en cuanto al tema del comportamiento, ya tenemos una estadística, ya tenemos un promedio. Entonces, tengan en cuenta eso, muchísimas gracias por su atención.

Ángela Garrido: tengo varias participaciones, no me gusta las imprecisiones, yo le he dado varias participaciones a ese lado... cinco fue la primera vez...

9. Presentación y aprobación de los estudios financieros a 31 de diciembre del 2017 y presentación de la ejecución presupuestal, vigencia 2017

Intervención Contadora: Buenas noches, buenas noches, los estados financieros fueron adjuntados a la página del conjunto hace aproximadamente unos ocho días, no sé si alguno tiene alguna pregunta, tuvo oportunidad de revisarlos...

Ximena Rodríguez de la torre 4- 402, en cuanto a las zonas comunes, algo que a mí me atrajo, por ende, compramos el apartamento, fue el gimnasio, y pues la otra área social, que pues sabemos que no puede funcionar, sin embargo, el gimnasio el año pasado duró sin funcionamiento desde diciembre hasta el mes de agosto; obviamente, por la plataforma que tenía que subir para las personas discapacitadas, plataforma que no está funcionando en este momento, sí, cuando qué día iba una mamita a subir a hacer ejercicio en el gimnasio no pudo hacerlo y ya ha pasado dos veces. Entonces, mi pregunta es, ¿dónde está el control de lo que se supone que entregaron y que no está en funcionamiento?

Dos, el gimnasio es uno de los gimnasios menos dotados, en cuanto a los gimnasios del sector, cuando nuestro conjunto recoge mensualmente muchos ingresos y nosotros podríamos tener un gimnasio muy bien dotado, otra cosa adicional, las personas que vienen y hacen las clases de rumba, están cobrando \$8.000 por persona, cuando nosotros por el nivel de personas que somos, deberíamos tener un instructor que sería pagado por la Administración.

Por ejemplo, conozco conjuntos de este sector que tienen DRX y tienen muy buen material, buen material en el gimnasio. Acá contamos con máquinas que están dañadas, yo que día, una señora se subió y casi se cae, vinimos a poner acá la queja, pero digamos que el gimnasio es un gimnasio que tiene muy buen espacio y es pésimo, todas las condiciones que tiene el gimnasio, es malísimo.

Entonces, no contamos con dos cosas que nos dan calidad y se supone que un nivel diferente, por eso es la cuota de administración, que es el club, el club que teníamos y la administración.

Sra. María Victoria: Se envió un informe de gestión con muchísimo tiempo de anticipación y adicionalmente, se presentó un video donde se informa la respuesta. Quiero ampliar con mucho gusto la respuesta, es lo siguiente, aquí en este conjunto se contrató una firma para hacer el recibo de zonas comunes, esa firma se llama Bazzani, esa firma en el momento



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018



Cobalino Diaz Camacho

que iban a entregar la constructora las plataformas, porque inmediatamente ~~las terminaron~~, las iban a entregar al conjunto, el Consejo de la Administración y la Administración, ¿qué hicimos?, quien debe recibir las plataformas es la firma Bazzani. La constructora conectó la parte eléctrica del ascensor, al taco del gimnasio, y conectó el ascensor al taco que hay en kínder house. Entonces la firma Bazzani vino y reviso e informó que esta conexión eléctrica no cumplía norma RETIE, lo dijimos en el video, ustedes deben entregar unos planos eléctricos, ustedes deben hacer la conexión eléctrica que cumpla norma RETIE y la constructora tuvo que cablear toda la parte eléctrica, tanto del gimnasio a la caja central de la portería, como del kínder house a la caja central de la portería.

A la fecha de hoy se dijo, tanto en el informe escrito, como en el informe del vídeo, no hemos podido recibir los ascensores. La semana pasada sabiendo que era la Asamblea, entregaron los documentos y los está revisando la firma Bazzani, y obviamente, les costó carísima la instalación eléctrica, contrataron un eléctrico e hicieron toda la instalación, y ya tienen la certificación RETIE; pero la está revisando Bazzani, y una vez Bazzani dé el visto bueno, se reciben los equipos, antes no.

Segundo, los equipos que hay aquí en el gimnasio fueron donados por la constructora, no han sido comprados por el conjunto., aquí el conjunto no ha invertido, en varias asambleas anteriores y los invito a revisar las actas, hemos traído propuestas para comprar equipos y la misma Asamblea ha dicho, no. Les quiero contar, por eso es importante un poco documentarse, por eso es importante, nosotros dijimos que podían ir el jueves pasado a mirar, a preguntar, las personas que nos dicen que no recibieron, nosotros les enviamos por correo y les dijimos, las personas que quieran pueden pasar por la cartilla completa, mandamos a imprimir, todas las que imprimimos, todas las entregamos, entonces, eso es importante, obviamente, esto es un espacio para preguntas, pero queremos comentarles eso.

Esto lo definen ustedes, si invierten en equipos o no, ustedes pueden fijar un valor, un ejemplo, más adelante proyectos, más adelante, miren, se van a destinar veinte millones, treinta millones, lo que ustedes determinen para una dotación y compra de nuevos equipos; eso lo hemos traído a asambleas anteriores y no lo han aceptado.

Jorge Castiblanco Torre 2, apartamento 1505: La pregunta que nos hacemos nosotros es cuando aprobamos un presupuesto y esa aprobación es una orden de la Asamblea que debe cumplir y no se puede rebasar en gastos a este presupuesto; la Administración del 2017 se pasó en millones ese presupuesto, no se puede justificar porque para eso son las previsiones, ya, es como cuando estamos diciendo, vamos a tener un ahorro del 1% que tiene una distención específica y dice la ley 675 la podemos aumentar.

Yo diría en este momento, los treinta y cinco millones que dieron, aumentemos esa, para que esa plata no se esfume, porque en dos o tres administraciones, ¿los treinta y cinco millones?, ya no están, y ¿qué pasa en estos conjuntos?, cuando se hace un estudio de la fatiga de los materiales, ¿no cierto?, ¿qué es?, el mantenimiento, la fatiga de materiales nos está indicandó que tales tubos se van a dañar en cuánto tiempo, a no ser que haya cosas, y entonces tenemos que tener una vaina, una reserva provisional que tiene que ser más del 1%. La reserva del 1% que tiene este conjunto está en el suelo, es poquitica, parece un daño emergente, entonces uno dice que esa plata, en lugar de abrir tantas cuentas, haya esa cuenta. En eso estoy contrario a lo que piensa el revisor fiscal, no es tantas cuentas, por allí y por acá, sino esa cuenta de reserva, autorizado por la ley 675, que se dice que se puede aumentar, entonces, lo que vamos a aprobar hoy son cosas sagradas para cumplirlas, muchas gracias.

Sra. María Victoria: Quiero hacerle una claridad al señor, y está acá, ustedes fijaron un presupuesto al año, y de todo el presupuesto al año hay un excedente de \$5.058.833, ¿qué quiere decir esto?, que en algunos rubros se sobrepasaron, en otros rubros se ahorraron,



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Catalino Diaz Comacho

eso fue lo que se hizo en el presupuesto del año, y eso fue lo que nosotros presentamos. En el informe de gestión y en el video, nosotros le mostramos, qué ahorros se hicieron, yo con mucho gusto les digo los ahorros y qué gastos se hicieron.

¿Qué ahorros se hicieron?, el primer ahorro, entonces negociaron con la administración que no fuera persona jurídica, sino persona natural, ahí se ahorró un dinero; con la vigilancia eran cinco turnos y medio, se suspendió el medio turno, y se quedaron cinco turnos, con el aseo, eran siete empleadas y dos toderos, se suspendió un turno, quedaron seis empleadas y dos toderos, miramos el cronograma de aseo y ahí se ahorró otro dinero. El costo de luz era altísimo, entonces en octubre decidimos cambiar todo a led, como decía el informe, entonces hubo una sobre ejecución por toda la inversión que se hizo, que todos ustedes la vieron al cambio a led, porque con el tiempo se va a ver ese ahorro.

Punto número dos se gastó efectivamente lo del plan parcial, pero hubo, como lo explicó el revisor fiscal, se recibió dinero de dos conjuntos, y adicionalmente lo que no se pagó en la seguridad externa, que el neto fueron catorce millones. El presupuesto aprobado es una guía. El Consejo de Administración durante la vigencia 2017 fue revisando las necesidades, les soy muy sincera, obviamente, y les digo, nos sobre pasamos en veinte y cinco millones en motobombas, por el cambio de la tubería, perdónenme, ¿qué podíamos a hacer? si los de la torre 3 y 4 no vieron las tuberías en las fotos como estaba corroída la tubería, y este año dentro del presupuesto está cambiar la tubería de la torre 5 y 6 porque toca hacerlo por acero inoxidable. Una decisión que se tomó por higiene, por salubridad hay que tomar una serie de decisiones que no se puede esperar una Asamblea. Las motobombas empiezan a fallar porque se reduce de un diámetro de 4 a 1, porque toda la corrosión se come la tubería, entonces, si no se cambia se dañan las motobombas.

Nosotros cogimos del presupuesto, aquí no hay un déficit, aquí hay un excedente de \$5'058.833 hay que analizar cada uno de los rubros y se hizo todo con la anuencia del revisor fiscal.

Intervención señor: Estamos diciendo, ¿qué estamos diciendo?, se aprobó un presupuesto, se hicieron unas recuperaciones, se hizo un menor gasto y se ejecutaron en otros rubros que no habían sido presupuestados, ¿sí?, para eso hay unas provisiones, y para eso hay un presupuesto que está bien conformado y bien estructurado, que permita poder atender estas necesidades. Ahora, no se trata de que el Consejo no tenga ninguna autonomía, pero el Consejo tiene que respetar lo que dice la Asamblea.

Sra. María Victoria: Perdóneme, yo si le quiero dar una claridad y es que el presupuesto es una guía, una guía, un ejemplo, uno presupuesta servicios públicos, como ustedes lo vieron este año tuvimos quince millones más de costos en la luz, entonces imagínense ustedes, si uno, el presupuesto es una guía, no una camisa de fuerza, entonces, ¿qué es lo que pasa?, es una estimación, ¿sí?, y entonces imagínese usted que me llegó una cuenta de luz de quince millones más y yo diga, que pena no la voy a pagar teniendo la plata en el banco, no la voy a pagar, quiten la luz comunal porque en el presupuesto solo me arrojaron quince millones menos, eso no puede ser así. El presupuesto es una guía, a uno le dan un valor total, además este año, viendo las necesidades del conjunto que es lo que hablaba dentro del informe de gestión, de las necesidades del conjunto, se vio la necesidad de reducir gastos para esto es el balance, esta es la ejecución, ese es el estado de resultados después del presupuesto, ahora en el presupuesto para este mismo valor el excedente, entonces eso es importante tenerlo en cuenta.

Nancy Carreño torre 3 – 1401: Hay una partida, pues sí, es el arrendamiento del equipo de circuito cerrado de televisión, el año pasado fue de \$79'000.000, pero valdría la pena que es una partida representativa, que expliquen en la nota, como qué fue, qué se reemplazó, eso justifica un arrendamiento tan costoso, además, pueda que se justifique, que tenga sus justificaciones, pero que lo expliquen porque es una partida importante.



Catuno Diaz Comacho

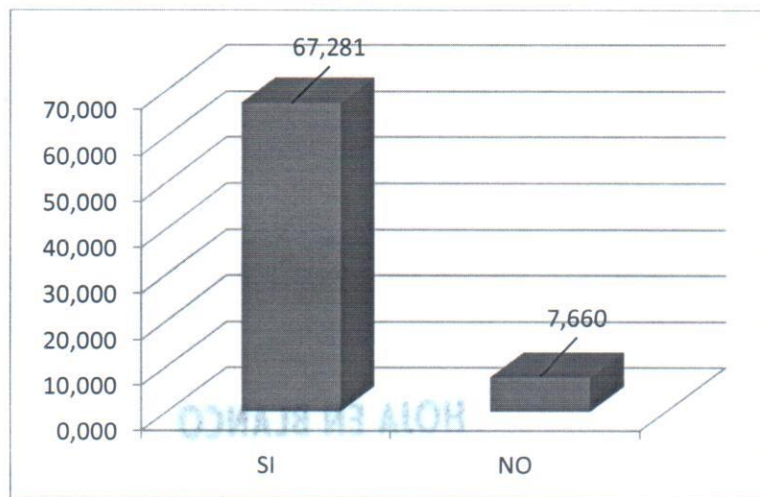
Sr. Jhon Cruz consejero responde: Nosotros en una asamblea aquí hace dos años, hicimos y debatimos, cuál es la mejor alternativa de solución para el conjunto, en cuanto a equipos tecnológicos de seguridad, vale, si hacíamos una inversión grande, era una inversión grande en ese momento, más o menos de \$300.000.000, sin contar el IVA de ese momento o tomábamos la opción de un arrendamiento operativo, de los mismos sistemas donde hacíamos un proceso de selección juicioso con más de cinco proveedores y a la final llegaron tres, y luego dos, y este, básicamente era definir con ellos, bueno, nosotros definimos un canon de arrendamiento, pero eso incluye todo, ósea un contrato llave en mano, el equipo, el mantenimiento, las atenciones inmediatas, cuando algún equipo tiene alguna avería. Algo bien importante, es decir, si dentro de dos meses, sale la versión de software está incluido y no tenemos que pagar más... claro, lo que pasa es que en el informe de gestión y en el video de la Asamblea del año pasado dijimos el sistema de seguridad arrendado operativamente con la empresa Marnell incluye, en ese momento 86 cámaras, tantas en exterior, tantas en interior, tantas en entradas, tantas vehiculares; lógicamente hay una segunda y una tercera etapa para estar 99% cubiertos en seguridad. Incluye el sistema de control de acceso, la protección del perímetro eléctrico, todo el tema de monitoreo, si, la central de monitoreo, la aplicación de cómo visualizar, entonces, no sé si tengas alguna otra inquietud.

Ángela Garrido presidente asamblea: Se someten a votación los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2017.

1. ¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2017?

HOJA EN BLANCO

Contestaciones		
	Porcentaje	Recuento
SI	89,78%	67,281
NO	10,22%	7,660
Totales	100%	74,941



10. Presentación y aprobación del proyecto de funcionamiento para el año 2018

Sra. María Victoria: Nosotros enviamos el proyecto de presupuesto, como lo comentaba el revisor fiscal, este proyecto de presupuesto nos demoró bastantes noches en el Consejo de Administración analizándolo, revisándolo, porque realmente una de las cosas que queríamos como conservar era el 10% de descuento por pronto pago, porque dentro de las



Catalina Diaz Comodino

propuestas que hay hacia el final, nosotros actualmente tenemos el descuento por pronto pago hasta el día 10, y si el día 10 cae sábado o domingo, entonces, se pasa para el siguiente día hábil bancario, y entonces hay veces por eso el descuento es el día 12 porque aquí realmente nosotros facturamos el primer día de cada mes.

Entonces, miren, el año pasado se presupuestaron para el ítem descuento por pronto pago \$109.000.000 y se gastaron \$120.000.000, ósea, nos sobre ejecutamos en \$10.000.000, ¿por qué?, porque la gente tomó más el descuento por pronto pago, acá es exactamente igual, este año presupuestamos \$134.000.000, tocó subir el valor porque nos dimos cuenta que más gente se tomaba el descuento por pronto pago y la idea es dejarlo para el mismo día 10 de cada mes, en las propuestas al final hay gente que lo está proponiendo para el día 15, si lo ampliamos al día 15, esto nos afecta el presupuesto, porque es subir el porcentaje, y estamos presupuestando al año 134.000.000 de descuento por pronto pago.

Entonces, eso es importante tenerlo en cuenta, ¿qué se analizó dentro del presupuesto? La vigilancia sube lo que sube el salario mínimo, el aseo sube lo que sube el salario mínimo, algunos son contratos, otras asesorías, se mantuvo, todos los gastos del conjunto, ¿qué se subió?, lo de las motobombas para incluir dentro del presupuesto los \$25.000.000 que vale el cambio de las motobombas de la torre 5 y 6.

Nosotros mandamos la información con anticipación; el proyecto de presupuesto que se propone es con un aumento del 5,9% que es el salario mínimo, lo que subió del salario mínimo, no nos da el IPC, porque hicimos el ejercicio muy juiciosos y no alcanzábamos; y seguimos dentro de esta propuesta que la administración sea por persona natural, que la empresa de vigilancia sea cinco turnos de vigilancia, que la empresa de aseo sea ocho personas, más la supervisora que nos dan extra, con la negociación de que el seguro nos da un retorno de \$2.000.000 y obviamente, con la póliza de seguros actualizando el avalúo, porque a cada dos años hay que actualizar el avalúo, y eso es muy importante que el avalúo está a valor comercial.

Logramos una muy buena negociación con el seguro para tomar el seguro que paguen, no bajen completamente el deducible, sino que paguen el valor asegurado, logramos eso dentro de este año del seguro, la póliza está a disposición de ustedes en la Administración, por si alguien quiere llevarla para bajar el costo de su hipoteca, porque obviamente mucha parte de su apartamento es una zona común y pueden bajar el seguro individual de su apartamento.

Se tuvo en cuenta lo que decía el revisor fiscal, toca continuar con seguridad y salud en el trabajo exigirlo a los proveedores y seguirlo implementando en el conjunto. Se presupuestó el valor del arrendamiento de los equipos, la póliza de zonas comunes, la vigilancia, aseo; la vigilancia motorizada está presupuestada todo el año, como les digo, apenas se cumpla el costo de los catorce millones, que es como cuatro meses, inmediatamente nosotros ya podemos ingresar al Frente de Seguridad, fue un retiro temporal.

La energía se presupuestó alta todavía, porque los últimos dos recibos nos llegaron altos y pusimos un derecho de petición, y ayer nos llegó el recibo y ya bajo dos millones, pero vamos a necesitar una revisión de toda la parte eléctrica porque vinieron y revisaron y bajaron dos millones, pero la inversión que nosotros hicimos pensamos que es para que mensualmente baje un poco más, aunque, dejamos prendida la zona de parqueadero por el problema, lo que explicábamos, la luz led no sirve, los tubos de parqueadero no sirven para sensores porque entre más se prenden y apagan dañan la vida del tubo, entonces, es mejor que esté prendida.

Continuemos, esta todo, la fumigación, la certificación de ascensores, nosotros ya radicamos en Amarillo, como lo dijimos en el informe una reclamación para que nos devuelvan ese dinero, porque a nosotros nos han debido entregar los ascensores



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA
MARZO 3 DE 2018

Oficina
de Comercio
de Bogotá
Catalina Díaz Comacho

certificados y las puertas certificadas, y tuvimos que invertir un alto costo, por eso se subió el presupuesto del año pasado. En repuestos, en toda la inversión que tuvimos que hacer en los ascensores, en las puertas eléctricas para que pudieran ser certificados, a nosotros el año pasado ya tuvimos la visita de IDIGER y la multa es mucho más alta si nosotros no hubiéramos sacado esa certificación, todas esas cosas hay que verlas.

Las motobombas, por eso ven este valor, este valor, el año pasado \$54.000.000, presupuestamos \$52.200.000, para incluir el cambio de la tubería de la torre 5 y 6, mantenimiento de planta eléctrica, extintores, los vidrios de las torres, ya se cambiaron muchos vidrios de los contadores de las torres. Ya iniciamos en este momento para el mantenimiento de zonas comunes de este año el cambio de muchas baldosas que están fisuradas y manchadas en las torres, ya la semana entrante se va a iniciar esa obra, nos tocó contratar una asesoría técnica que esperamos sea reembolsada al conjunto para el hundimiento de la entrada, de hecho, era bastante serio el hundimiento. Si nosotros no contratamos para cada cosa asesoría técnica, la constructora no hace las obras y las hace bien; acá tenemos que tener interventor para todo, ellos dijeron que iban a meter un acero de un grosor de buena calidad y en el momento que iban a fundir llegó el interventor y se dio cuenta que no era lo que estaban poniendo, por eso la obra que estaba presupuestada para un mes, ya lleva más de dos meses, y es así lo mismo de las plataformas, todo, necesitamos alguien técnico que revise todo porque ellos es a entregar como quieran y no se puede.

Entonces, sigamos, la actualización del software, las instalaciones eléctricas, ahí bajan bastante por lo que ya se hizo la mayor inversión. La bonificación para el personal de \$100.000, pues digamos que, el año pasado se hizo está, este deterioro de cartera que fue un dinero que no se recibió en la primera contratación del plan parcial, entonces ahí ese deterioro de los demás conjuntos, pero a medida que según los meses que vayamos corriendo de lo del frente de seguridad, esa plata se va a reunir, cada una de estas cosas se tuvo muy en cuenta que se les iba a proponer; y nosotros, la propuesta es que se suba lo que subió el salario mínimo del 5, 9%.

Las motobombas están aseguradas por la póliza de zonas comunes, están aseguradas que se rompan, que haya una conflagración, no por mantenimiento, no la tubería, no, no señor, ninguna póliza asegura la tubería.

Jaime Jiménez: Mi pregunta es sobre el presupuesto de vigilancia, se ha revisado, ¿cuántas personas tenemos de vigilancia?, y en ¿qué costo nos sale cada uno de los vigilantes?, por favor.

Sra. María Victoria: Está publicada una tabla en la Superintendencia de vigilancia con las tarifas de vigilancia por estrato, entonces ellos tienen que cobrar las tarifas por estrato, nosotros somos estrato 4, lo he repetido en varias Asambleas, nosotros tenemos cinco turnos de 24 horas, que no son cinco personas, son 15 personas, porque cada turno lo comprende 3 personas, porque de acuerdo a los horarios que tienen, si ellos tienen horarios de 12 horas, tienen que hacer 12 x 12, y descansar otro tanto, y se tienen que turnar, cinco turnos, no son 5 personas, son 15 personas, y las tarifas están en, reguladas y publicadas por la Superintendencia de vigilancia, de acuerdo al estrato.

Intervención señora: Perdóneme, tengo una pregunta, en cuánto a la forma de votación, sé que ya explicaron que este dispositivo valía por dos apartamentos, ¿cierto?, para los que tenemos poder, votaron 205 personas, somos 498, ¿no?, perdóneme, explícame eso. Dos, dentro del presupuesto, cuál es el rubro de administración que nosotros pagamos por tus servicios.

Sra. María Victoria: El valor del rubro de la administración son dos personas tiempo completo, el valor mensual son \$5.700.000 mensuales. El Consejo de Administración para



la contratación exigieron que la persona que atendiera la administración fuera una persona profesional en el tema, con manejo de presupuestos porque aquí con el volumen que se tiene, se manejan si usted vio los ingresos \$1.600.000.000 (mil seiscientos millones anuales, se requiere una persona, y que también maneje perfectamente el programa contable SISCO, lo que decía el revisor fiscal, en muchos conjuntos, la administradora, no maneja el programa, ni hace los recibos de caja; aquí si nosotros nos encargamos directamente de toda la cartera, y somos dos personas.

Lo segundo, por qué son, el ideal de esta Asamblea es que hubieran 204 dispositivos, que son, dos representantes por piso, dos representantes por piso, en la torre 1 son menos apartamentos, son 4 apartamentos, y en las torres dobles son 6 apartamentos por piso, entonces en la torre 1 que es la sencilla, cada uno debía traer un poder, y en las torres dobles, cada uno debía traer dos poderes, esos coeficientes se suman, y por eso nos demoramos en la programación, pero hubo gente que no atendió, vino solo y dijo, yo quiero solo presentarme, sin que me apodere nadie, por eso es el número de dispositivos. Cada dispositivo se programó con el coeficiente, y los que presentaron más coeficientes se agruparon, para tener un solo dispositivo, y...

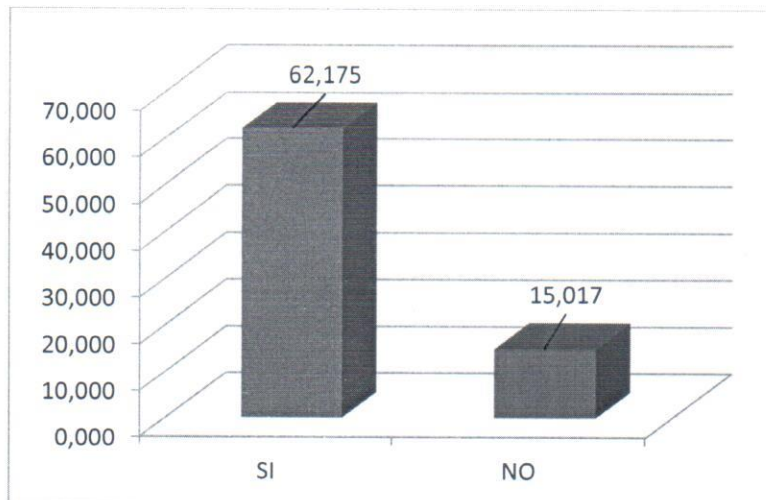
Intervención señor: Para una pregunta del presupuesto, nosotros tenemos un alquiler o tenemos un servicio de alquiler de circuito cerrado de televisión mensual, un segundo, hay un rubro adicional que se está puesto como implementación de circuito cerrado de televisión, ¿a qué corresponde eso?

Sra. María Victoria: Yo lo comenté en el informe de gestión, ese rubro también lo dejamos presupuestado el año pasado porque es que queremos implementar una serie de cosas, que si Jhon quiera explicar, en la entrada queremos poner un computador para un control de visitantes biométrico, que la gente traiga la cédula y haya un lector, eso no lo alquila, y que sea de nosotros, entonces queremos implementar eso; queremos cerrar completamente la ventana para que el vigilante no abra la ventana y no tenga ningún acceso con la gente de afuera, sino que haya un porta documentos que la persona le pase las cosas por el porta documentos al vigilante y que el vigilante quede completamente cerrado ahí, y también porque hay ciertos sitios que hay puntos muertos, entonces, ya tenemos la totalidad de capacidad de cámaras y de monitores, entonces si nosotros necesitamos ampliar, eso ya iría por cuenta de nosotros. El año pasado, acá no lo pudimos hacer por lo que le dije, priorizamos otras cosas y dijimos, bueno, dejémoslo para el año entrante, pero la idea es si hacerlo este año.

Ángela Garrido presidente de la asamblea pone a votación el presupuesto para el 2018:

2. ¿APRUEBA EL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE FUNCIONAMIENTO PARA LA VIGENCIA 2018?

Contestaciones		
	Porcentaje	Recuento
SI	80,55%	62,175
NO	19,45%	15,017
Totales	100%	77,192



11. Presentación y aprobación de los proyectos propuestos por el Consejo de Administración

11.1. Proyecto pérgola de ingreso portería peatonal. (Recursos excedentes acumulados años anteriores).

Sra. María Victoria: El Consejo de Administración solicitó un arquitecto que hiciera el diseño de una pérgola y ese diseño se pagó el año pasado.

La propuesta se estructura como solución arquitectónica que responde a la necesidad que presenta tanto residentes, como visitantes, de protegerse de los factores climáticos y ambientales a los que están expuestos en la zona anterior al ingreso a la copropiedad. El diseño es desarrollar una propuesta estética, coherente y armoniosa con la volumetría y geometría de la fachada, los materiales de construcción le permitan, alta durabilidad y estética en su proceso natural de deterioro.

Esta es la dimensión, ahorita lo vamos a ver en planos, se tomó, son 32, metros esa es la propuesta, es con tensores, porque había otra propuesta, pero realmente se dañaba muchísimo la estética y, lo otro, también, estuvimos mirando los materiales y también por ese diseño de tensores en un primer momento habíamos pensado en un vidrio templado, pero en vidrio templado, más o menos subía tres veces el costo, y adicionalmente, también, el problema del vidrio templado es que arriba de está cubierta queda el BBQ, entonces cualquier persona que esté en el BBQ bote una piedra o algo, puede romper el vidrio, entonces por eso, para esta Asamblea no traemos ya la propuesta en vidrio templado, está este diseño.

Ahí está, ahí está el plano, ahí está a la vista, miren, cubre, el portero, pero sale hasta esta línea, la jardinera, ¿por qué lo sacamos hasta ahí?, porque hasta ahí, digamos es el espacio, colinda con esta saliente del balcón, con lo que sale del balcón, entonces es la zona que nosotros podemos estar y que no tenemos que pedir permiso a la Curaduría, lo que se requiere es una aprobación de Asamblea con una votación superior del 70% para hacer esta obra. Cuando, no sé si se recuerdan las primeras personas, que se pasaron la torre 1 y 2, al principio temporalmente, había una pequeña pérgola que puso temporalmente Amarilo cuando se inició el proyecto, pero eso era una pérgola temporal, de hecho, eso nosotros también lo consultamos con Amarilo, porque en una de las reclamaciones que hicimos antiguamente, la idea es que ellos nos hicieran esta obra. Pero no, hemos visto que es mejor hacer las reclamaciones y pedir el dinero porque ellos en obra, no son los mejores, si, no ponen las mejores cosas.

Entonces, la idea es esto, es ver la vista lateral, frontal, plata y todo, por eso, era importante pagar un diseño para traer y que se aprobara este diseño.



Marcelo Obando, soy el presidente del Consejo: Con respecto al domo, quiero explicar, porque seguramente hay inquietudes para saber cuál es el área, el área a cubrir exacta que podemos cubrir sin necesidad de entrar a solicitar licencias en la Curaduría, toda esa cosa que realmente es muy engorrosa, es un área de 32 metros cuadrados, quiere decir, es exactamente la mitad del área que abarca el acceso al lobby, el área completa es de 64, en este caso cubriríamos 32, ¿por qué razón?, porque si nos vamos a cubrir 64 metros que sería el deseo de todos con toda seguridad, ese proyecto con licencia de curaduría y con todos los problemas que eso acarrea, se iría fácilmente a unos cien millones, porque la licencia para esto son muy costosas, Amarilo en eso si fue, fue, digamos decente con nosotros y nos asesoró y nos dijo, ustedes pueden realmente atender, cubrir el área, donde no pueden, o no se les va a exigir licencia, entonces el área es exactamente como les dije, 32 metros que va linealmente con el muro de parqueadero de visitantes.

Siento que el parqueadero de visitantes tiene un muro y sobre ese muro una reja, exactamente ese es el área que cubre, hasta allí podemos hacerlo perfectamente y no tenemos ningún problema. Entonces, eso se haría en un material de policarbonato, cubierto de policarbonato, con una durabilidad, el policarbonato por garantía de fabricante de diez años, el policarbonato se puede cambiar muy fácilmente, el policarbonato para cambiarlo tiene ese techo de esa marquesina, a la vuelta de diez años nos costaría más de dos millones y medio, tres.

Sra. María Victoria: Es importante leer las especificaciones, se realizó un sondeo de mercado con firmas especializadas y el proyecto tiene un costo aproximado de \$11'812.000 incluido IVA. Este costo es en material policarbonato de 10 mm. Que tiene como ventaja protección UV, Resistente al impacto, Flamabilidad (autoextingible), un sistema liviano y de diseño flexible – fácil y rápida instalación.

Si la obra es aprobada en Asamblea, el próximo Consejo de Administración debe abrir una licitación sobre el diseño presentado para la selección del proveedor, firma de contrato, expedición de pólizas, garantías, etc.

Este proyecto se financiaría con recursos excedentes de años anteriores.

Es importante aclarar el Consejo ya hizo un estudio de mercado, pero obviamente nosotros no estamos presentando a ningún proveedor, ya la selección del proveedor corresponde al siguiente Consejo.

Pedro Herrera, torre 6, -703: Es muy técnica y muy precisa, ¿cómo van a validar las aguas lluvias?, porque no lo veo dentro de la descripción del proyecto, pero no está en la descripción del proyecto, y pues se habló muy bien del policarbonato, pero la descripción de las vigas, los sensores son de hierro obviamente y van anclados a la viga superior, me imagino, pero la descripción si van a usar teca, si van a utilizar perfil metálico o en aluminio para poder recibir la estructura, ósea toda la cubierta y lo del manejo de aguas lluvias porque o sino va a generar un efecto de cascada, ósea cuando este lloviendo un efecto de, una cortina de agua bastante fuerte que genera incomodidad al transeúnte, entonces por favor si van a manejar con canal perimetral, con cadena lateralmente, o ¿cómo van a manejar esa bajante?, que sea estética.

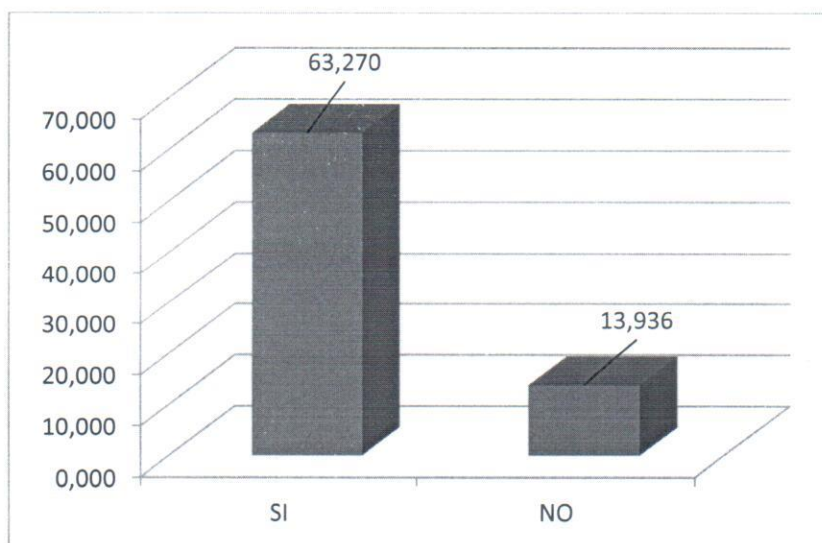
Marcelo Obando: Si, efectivamente se va a trabajar con una canaleta que recoja toda el agua, y vaya a un resumidero, obviamente se ha considerado también eso, y los tensores son en hierro, estructura metálica.

Ángela Garrido, presidente de la Asamblea pone a votación el proyecto domo entrada:

3. ¿APRUEBA LA EJECUCION DEL

**PROYECTO DOMO
 ENTRADA PEATONAL?**

Contestaciones		
	Porcentaje	Recuento
SI	81,95%	63,270
NO	18,05%	13,936
Totales	100%	77,206



Se aclara que se cuenta con una votación superior al 70% correspondiente a 63.27 más 13.93 da 77.2% más del 70% y queda aprobado con un 63,27%.

Revisor fiscal: bueno, un segundo por favor, calma porque luego estamos con una decisión errada. El artículo 46 establece nuestra ley marco ley 675 de las 2001 decisiones que requieren mayoría calificada, ¿sí?, entonces, puntualmente hay una serie de connotaciones puntualmente que la requieren, de tipo económico y de otro tipo no económico; estamos buscando ¿cual tiene que ver con el tema del domo que, en teoría, según lo que tengo establecido, eso no es afectación de la fachada, eso sí no lo diría un ingeniero... ¿hay algún ingeniero, algún arquitecto aquí?... bueno, entonces dice que en reglamento si requiere la mayoría calificada, lo va a buscar, entonces... en nuestra ley no establece un cambio de fachadas así literalmente, el artículo 46 no lo trae, no lo trae así...

Intervención señor: Las normas hay que interpretarlas, espera, mira, como el colega, también soy jurista, y la norma hay que interpretarla con todos los ingredientes normativos, objetivos y todo lo que establece, la norma es muy clara y no se puede dejar de lado cierto ingrediente, dice, cambios que afecte la destinación, ¡ajo!, la palabra destinación marca un ingrediente normativo, la destinación. Aquí no se está cambiando la destinación de la fachada, cambios que afecte la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce, aquí no hay cambios que afecten la destinación, óiganme bien, de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. Para mí, no se requiere el 70% que establece la ley en estos casos, porque está diciendo que cambié la destinación, ¿se está cambiando la destinación de la fachada?... ¿estamos afectando el uso sensible?, entonces esas palabras aclaratorias que llamamos los juristas, ingredientes normativos especiales, hay que tomarlas en cuenta, ¿ok?

Ángela Garrido: bueno, aprobado el proyecto pérgola de ingreso portería peatonal.

11.2. Proyecto cortavientos zona de BBQ. (Recursos excedentes acumulados años anteriores.

Sra. María Victoria: Muchos de ustedes compraron ese apartamento por la zona de BBQ, la zona de BBQ en este conjunto es muy bonita, pero tenemos un grave problema, y el problema es que por la ubicación del BBQ, las torres y demás, corre un viento terrible, y analizamos que es muy difícil, volver todo el BBQ un acuario, como para que entiendan, poner en toda la zona el cortaviento, entonces analizamos, cuál era la zona de donde se venía ese viento, y es esa zona que está marcada, es solo eso, digamos la zona que colinda con Alameda Plaza, no es más, no da contra la fachada, sino es prácticamente, es que desde Alameda Plaza es que viene todo ese viento hacia los BBQ, entonces es cubrir solo esa zona, es como el BBQ 3 y no es toda la fachada.

Se realizó un sondeo de mercado con firmas especializadas y el proyecto tiene un costo aproximado de \$12'371.000, incluido IVA, este costo es el material de policarbonato de 10mm porque también lo cotizamos en vidrio templado y subía tres veces la cotización, que tiene como ventaja protección UV, resistente al impacto, inflamabilidad, auto extingible, un sistema liviano y de diseño flexible, de fácil y rápida instalación. Si la obra es aprobada en Asamblea, el próximo Consejo de Administración debe abrir una licitación sobre el diseño presentado para la selección de proveedor, firma de contrato, expedición de póliza y garantía; este proyecto se financiará con recursos excedentes de años anteriores. Entonces es la votación.

Pedro Herrera torre 6- 703: Aquí sí voy a criticar, porque creo que el proyecto se queda corto en el alcance del mismo, me voy a tomar el menor tiempo posible, lo primero es que debería ser todo el perímetro, porque no solamente estamos hablando de vientos, y de confort, sino de seguridad, los visitantes que están allí, los residentes, niños y demás, y los niños locos a veces, se empiezan a subir por las jardineras y tenemos una caída a una altura que podría ser fatal, entonces, en ese aspecto seguridad se queda corto. Segundo, la reclamación a la constructora por no haber colocado un antepecho alto o en su defecto los cortavientos desde el principio, es una reclamación que debería de hacerse para que ese costo no lo tengamos que asumir.

Tercero, no estoy de acuerdo en el material, definitivamente el policarbonato en el nivel de cubiertas, porque el agua drena por arriba y pues digamos que la posibilidad de que se le entre el agua horizontalmente es baja, porque cuando entra el agua al policarbonato en las celdas interiores se mancha y tiene una vejez terrible; pero al colocarlo verticalmente la situación es otra, entonces, obliga a empezar a colocar perfiles para taparlo por la parte superior, por la parte inferior porque los humos y la zona del BBQ van a generar esos humos ascendentes y la vejez que vamos a tener ahí no es la adecuada. Yo sugeriría que se tuviera un alcance de un análisis más profundo y trabajar en vidrio templado en 8mm con un mejor acabado, no necesitamos 10, 8mm, pero perimetral. Ahora, tampoco están definiendo la altura que debería estar, no, no lo mostraron ahí, entonces sí creo que realmente necesitamos mucho más análisis, mayor alcance y sobretodo reclamación a la constructora por haber tenido negligencia en ese punto, gracias.

Marcelo Obando presidente del Consejo: El proyecto igual se puede hacer, lo que podemos es demostrar técnicamente el error constructivo, son dos cosas muy distintas, yo sugiero de que el proyecto lo saquemos adelante, no obstante, podemos hacer la reclamación a la constructora por un mal diseño, podemos hacer la reclamación, tenemos muchas cosas para reclamarle a la constructora, porque Amarilo hizo muchas cosas deficientes, lo ofrecido con lo entregado no corresponde muchas cosas, ustedes han visto como el caso de las tuberías de los cuartos de bomba, han visto el caso de certificación de los ascensores que tenía que haber sido entregado desde un primer momento que se entregó el primer apartamento de este conjunto, el 2012 como en el mes de octubre, debieron haber entregado los ascensores certificados. Hay un decreto distrital que lo obliga desde el 2011, y tenemos muchos argumentos para acogernos a eso y reclamarlo, todo ese dinero que hemos pagado de más, entonces este también puede ser otro de esos



casos, por qué no, no nos cerremos a tener esa área como corresponde. Además, los BBQ generan ingresos, todas las personas que arriendan los BBQ merecen una condición adecuada, entonces estamos negándolo, negándole a esa área un mejor desarrollo, siento que esa área genera recursos para poder pagarlo.

Revisor fiscal: Señora presidenta, digamos acotando lo que dice Marcelo, nuestro presidente de Consejo, ya si ven este caso no los acompaño porque, atendiendo a lo que dice don Pedro digamos en su intervención, por qué no hacerlo todo a nivel perimetral, los costos no los tenemos hoy por hoy, no los tenemos puntualmente, si ustedes pueden ahorita autorizar, generar el voto de confianza, etcétera, etcétera, pero puntualmente yo considero que, en ese tema puntualmente si debemos un poco más de espera, no, no es para aplausos ni nada por el estilo, tranquilos, tranquilos, aquí no es el que tenga más, no, no, yo respeto mucho a Marcelo y es un verraco, pero miren, sí, sí, pero estamos hablando de unos excedentes contables, también, hay unos excedentes contables que no necesariamente los tenemos en cartera, los tenemos disponibles... realmente, no tenemos el costo de cuánto valdría todo este perímetro, no lo tenemos, entonces esperemos puntualmente, le damos prioridad como proyectos para este 2018, para presentar, lo vamos a hacer.

Sra. María Victoria: Este proyecto no se puede votar porque no se tiene el valor, de acuerdo a la propuesta presentada. Se retira el proyecto.

11.3. Proyecto cortavientos jardines internos torre 2, 4 y 5. (Recursos excedentes acumulados años anteriores).

Sra. María Victoria: Aquí hay 3 torres dobles, tenemos la torre 2, la torre 5 y la torre 4, entonces, ¿qué es lo que pasa?, históricamente, hemos tenido problemas que cuando llueve muchísimo, tuvimos ya una inundación en la torre 5, que entró muchísima agua por el jardín interno y el jardín se desbordo por completo, y entró a los ascensores y ahí debajo están los equipos de bombas, en tanto, en cada una de las torres, en esas torres, es donde queda los equipos de bomba de cada una de las torres, y es debajo, dos sótanos debajo de ese jardín.

Entonces, la idea es, colocar vidrio templado cerrando este jardín, poner pues toda una serie de desagües ahí, pero, impedir, porque obviamente se va a llenar ese jardín. Adicionalmente hay muchísimo viento los apartamentos de los primeros pisos son los más afectado. Colocar vidrio templado en esta zona, dejar en la parte de arriba una zona de ventilación, y poner una puerta en vidrio templado para poder entrar a ese jardín, esa es la idea de este proyecto. Costos se realizó un sondeo de mercado con firmas especializadas y el proyecto tiene un costo aproximado de \$12.295.000 incluido IVA, este costo es en vidrio templado de 8mm, tres puertas, ventanas para cerramiento con aluminio proyectante basculante y rejilla, puerta en vidrio templado con chapa respectiva, si la obra es aprobada en Asamblea, el próximo Consejo de Administración debe abrir una licitación sobre el diseño presentado para la selección de proveedor, firma de contrato, expedición de pólizas, garantías, etcétera. Este proyecto se financiará con recursos excedentes de años anteriores.

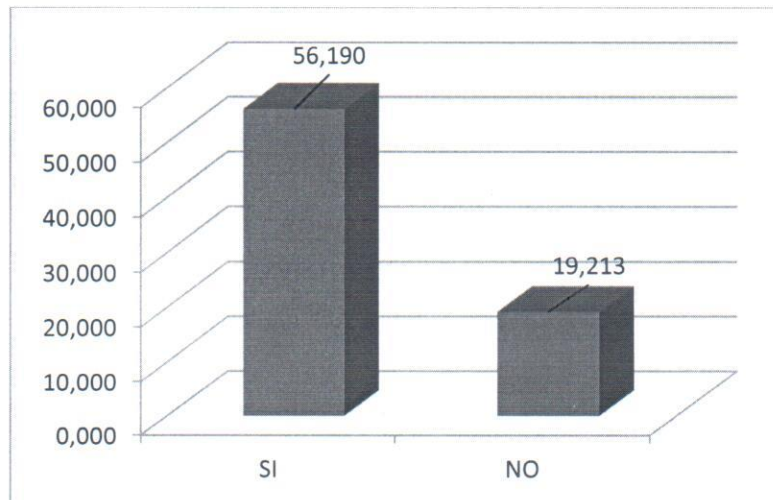
Ángela Garrido presidente de la Asamblea somete a votación el proyecto:

4. ¿APRUEBA LA EJECUCION DEL PROYECTO CORTA VIENTO JARDINES INTERNOS?

Contestaciones	
Porcentaje	Recuento

Catalina Diaz Coronado

SI	74,52%	56,190
NO	25,48%	19,213
Totales	100%	75,403



Ángela Garrido: Aprobado con 56.19% por el sí y por el no un 19.213%.

Revisor fiscal: Entonces, para aclaración de todos y que quede en la memoria de está acta, este punto requería solamente señora presidente y señores asambleístas una mayoría simple, de 50 más 1, entonces ha sido aprobado en ese proyecto, no hay cambio de destinación.

12. Elección y nombramiento del Consejo de Administración para la vigencia de marzo 2018 a marzo 2019

Intervención señor: bueno, tengo una propuesta, si la Asamblea lo aprueba es preguntarles a los miembros del Consejo si desean continuar porque considero que lo han hecho bien, y si desean continuar, pues sería una plancha... parece que no está claro cuál es la forma de votación porque pueden ser por nombres o puede ser por plancha, esa sería una propuesta.

Luis Carlos Salgado, Torre 6 - 1204, en el orden de idea de presentarnos, o los que se quieran presentar para el Consejo, quisiéramos o yo quisiera saber los requisitos antes de que pasemos allá al frente. ¿Qué requisitos debe tener el propietario, la persona que se vaya a presentar para ir al Consejo?

Sra. María Victoria: Voy a leer el reglamento de PH, Capítulo 12, Consejo de Administración, artículo 63, naturaleza, el Consejo de Administración es el órgano de representación elegido en Asamblea General, anualmente la Asamblea de copropietarios elegirá a los integrantes o miembros del Consejo de Administración, el cual estará integrado por cinco miembros principales y cinco miembros suplentes numéricos.

Parágrafo 1, los miembros del Consejo de Administración que sean propietarios de unidades privadas, deberán ser personas que observen excelente conducta o comportamiento en el conjunto, y de ser reconocidos como tal, asimismo, se requiere que sean cumplidores estrictos de los deberes, obligaciones y prohibiciones fijadas en este reglamento, y no haber sido sancionados durante el año anterior a la designación, quien fuera elegido no reuniendo esta condición con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo periodo.



Parágrafo 2: El periodo del Consejo de Administración que será de un año, empezará a contarse a partir del primero del siguiente mes a aquel en que se efectúen la elección por la Asamblea.

Parágrafo 3: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos a un orden, toda vez que actúan con un mandato para el bien común.

Parágrafo 4: Los cargos entre el Consejo de Administración son: un presidente, un vicepresidente, un secretario, dos vocales. Funciones de los dignatarios del Consejo de Administración, del presidente, presidir las reuniones que celebra el Consejo de Administración y exigirles a los dignatarios el cumplimiento de las mismas; firmar las cuentas y cheques conjuntamente con el Administrador; vigilar el desempeño del Administrador y ejercer control directo; ejercer las demás funciones inherentes de su cargo; firmar la resolución y contrato con el Administrador.

Del vicepresidente, colaborar y asesorar al presidente en el ejercicio de sus funciones... etc.

Ángela Garrido: Pasen también las personas que quieren postularse y que cumplen con los requisitos...

Intervención señor postulante: yo soy residente de acá hace tres años, quise colaborar en el Consejo en esa oportunidad, me tocó viajar mucho, presenté la renuncia porque si había quedado en el Consejo y quiero volver a acompañarlos, colaborar.

Ángela Garrido: perfecto, bravo, muy bien, ¿quién más?

Intervención señor postulante: Héctor Salazar torre 4, apartamento 1705.

Iván Zamudio, apartamento 1002, de la torre 4, les quiero comentar algo, este año hice parte de la brigada de emergencia, y a qué voy con esto, no me estoy desviando, la participación fue muy poca entre todos los habitantes de este conjunto, muy preocupante, hoy me estaban pidiendo que hiciera parte del Consejo, para lo que yo realmente no me siento preparado, creo que la gente que tiene que estar en el Consejo de Administración tiene que ser gente que sepa de seguridad, deben ser ingenieros, todas estas cosas, si ya hubiéramos tenido un ingeniero en el Consejo de Administración hubiéramos sacado el proyecto del BBQ adelante, entonces yo si los invito a que participe gente que se sienta capacitada para esto y que en la brigada de emergencias participen más, porque realmente, nosotros lo hacemos para proteger a nuestras familias y proteger a cada torre como tal, muchas gracias.

Intervención postulante: Mi nombre es Ximena Rodríguez, yo soy de la torre 4, 402, soy administradora de empresas y contadora pública, quiero pertenecer al Consejo porque pienso que en el conjunto podemos hacer muchísimas cosas por el bienestar, no solamente, de nuestros alrededores, sino para mejorar la calidad de vida, porque en algún momento nosotros nos vinimos a vivir acá con el sueño de tener ciertas zonas, un nivel, un estatus...

Intervención postulante: Mi nombre es Juan Carlos Bohórquez, soy propietario de la torre 5, 903, soy profesor de ciencias sociales y universitario también.

Los asambleístas solicitan que los miembros actuales que quieren continuar en el Consejo se presenten:

Intervención señor del Consejo: Mi nombre es Jhon Cruz, torre 4, apartamento 204, este sería mi segundo año en el Consejo y el aporte básicamente ha sido en conjunto con el señor Gustavo Mantilla, los temas de seguridad electrónica y automatización de los temas del conjunto; él sabe de seguridad física, yo sé de seguridad electrónica, yo soy ingeniero

industrial, especialista en gerencia de proyectos, y llevo veinte años de experiencia de seguridad electrónica que es en lo que le he aportado al conjunto hasta hoy básicamente.

Intervención señor del Consejo: buenas noches, mi nombre es Emilio Wellman, soy ingeniero de sistemas, con una especialización en gerencia de proyectos, tengo cinco años en el Consejo, desde ese tiempo estamos aportando en todas las disposiciones que se abren al interior del Consejo.

Intervención señor del Consejo: Soy Víctor Rincón, licenciado en ciencias sociales y filosofía, además, con cursos en democracia y otra serie de cursos; llevo cuatro años en el Consejo de Administración y he aportado dando ideas frente a los diferentes proyectos que se han presentado, hemos hecho una buena labor desde ese ámbito, además treinta años como activista en la propiedad horizontal.

Intervención señor del Consejo: Mi nombre es Marcelo Obando, torre 2, 105, soy el presidente actual del Consejo y he sido presidente durante estos cinco años, me ha tocado liderar un grupo maravilloso, con esta gente hemos afrontado todos los desafíos sobre zonas comunes, todos los desafíos de todo lo que ha sido las luchas, las reclamaciones sobre Amarilo, tenemos bastante experiencia ya en este tema, el año pasado me toco liderar porque nadie quería hacerse cargo del plan parcial Ciudad La Salle, estoy muy enfocado en eso, y quiero aprovechar la oportunidad de pedir otra persona ajena al Consejo que se elija para que comience a tomar el relevo, porque esté será mi último año en que yo me presente y me postule, porque considero que es importante que se renueve, pero la persona que se elija, que se presente voluntario para tomar el relevo del tema plan parcial Ciudad de la Salle, que es algo que va a durar muchos años, debe ser una persona dispuesta de corazón a hacerlo, porque eso requiere mucho, mucha dedicación, y no hace falta ser ingeniero, ni arquitecto, ni abogado, hace falta tener corazón, gracias.

Intervención señora del Consejo: Marleth Morales, la torre 2, 902, estoy hace cinco años en el Consejo, he venido trabajando en el Comité financiero y en el Comité del gobierno corporativo, y he estado acompañando todos los procesos de reclamación con la constructora, todo lo que tiene que ver con las normas y reglas del conjunto, y todo lo que tiene que ver con la revisión exhaustiva que se hace a cada una de las cuentas y gastos que hemos tenido en los últimos años. Soy ingeniera industrial con maestría en ingeniería industrial, y bueno, aproximadamente tengo 10 años de experiencia trabajando en temas de auditoría, contraloría, etc.

Intervención señor del Consejo: Germán Botello, torre 1, 403, soy abogado, máster en derechos fundamentales de la Universidad Carlos III de Madrid, España, premio sabático en 23 años de juez, estuve en todas las combinaciones que quieran, finalmente terminé como juez de circuito, actualmente notario, seis años. Mi tarea ha sido revisar todos los líos jurídicos, todos, los contratos de los vigilantes, la entrada de vigilancia cuando nos las dejan votadas, cuando decidimos no renovarles, y casi siempre estar dando mi opinión frente a todas las reclamaciones de Amarilo, fue muy duro, ha sido muy duro, decidimos tomar esto, porque Amarilo nos quería imponer todo su capricho, por eso tuvimos que desde un principio que dar un asesoramiento para ir recibiendo cada una de las cosas que nos iban dando, y luego, par cuando ellos hacen las reparaciones, otra, para que no tenga el concepto, porque como dijo bien, un residente no lo hace bien. Mi aporte ha sido netamente un aporte jurídico, yo deseo que tenga otro jurista, que de pronto tenga más manejo, más experiencia a mañana, el próximo año y me reemplace porque ya cinco años en esta tarea no es muy fácil, gracias.

Sra. María Victoria: perdón, me voy a tomar el atrevimiento de presentar a don Gustavo Mantilla, seguridad física, lo que pasa es que él tuvo una calamidad doméstica, un familiar, bueno, tuvo que viajar fuera de Bogotá y por eso no nos acompaña porque es una persona



muy comprometida con el Consejo y que ha dado aportes valiosísimos como ex-militar que es, y ha sido una persona ejemplar en el Consejo de Administración, y él quiere continuar.

Intervención postulante: Mi nombre es Ximena Rodríguez, soy de la torre 4, 402, administradora de empresas, contadora pública, en experiencia en el sector financiero, en la evaluación de riesgo crediticia a nivel empresarial y personal, trabajo actualmente como independiente asesorando empresas a nivel privado.

Intervención postulante: Mi nombre es Héctor Salazar, torre 4, 1705, soy economista con especialización en corporación y evaluación de proyectos, veinte años, veinte y cinco años de experiencia en el sector público y privado, gracias.

Ángela Garrido: Muchas gracias a todas las personas valientes que quieren hacer parte del Consejo, y esperamos que en próximas Asambleas haya más respeto que el día de hoy, muchas gracias. Vamos a poner a consideración la votación.

Intervención: Julián, yo soy abogado también y quisiera compartirles a todos porque para la elección del Consejo de Administración, en el artículo 63 del reglamento, dice que la Asamblea elige el Consejo compuesto por cinco principales y cinco suplentes numéricos, he preguntado acá y me dicen que entre ellos deciden quién es suplente, quién es principal y suplente, yo de lo que leo acá no entiendo eso...

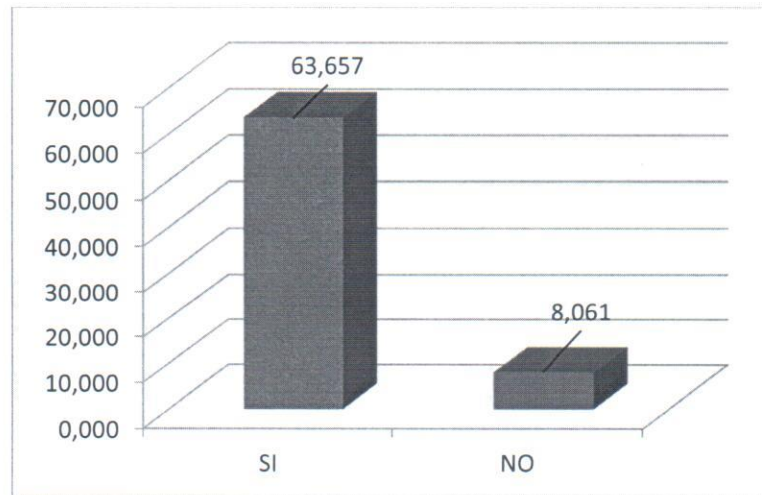
Revisor fiscal: El tema puntualmente, elegir ahorita quién es principal y quién es suplente sería muy subjetivo porque no tiene criterio, digamos la Asamblea decide si esta persona me ve como suplente o esta persona me ve como principal, eso, digamos de las reglas de juego que se establece en la primera reunión de Consejo es establecer presidente, vicepresidente, secretario, firmas autorizadas... y quiénes son suplentes y quienes son principales, muy válida su pregunta, pero digamos que al nivel digamos yendo más allá de las normas, y el espíritu, lo que es el tema puntualmente es la practicidad, es el tema de que los nombramientos se hacen internamente, ya después se puede establecer que los principales son el primer semestre, queden suplentes para el siguiente...

Sra. María Victoria: Este conjunto tiene un reglamento del Consejo de Administración que se incluyó en el manual de convivencia y estamos reglamentando, se elevará a escritura pública una vez que se modifique el reglamento de propiedad horizontal y ahí dice que ellos internamente en la reunión nombran principales y suplentes. El Manual de Convivencia fue aprobado en asamblea y allí está este reglamento.

Ángela Garrido presidente de la asamblea pone a votación la elección del Consejo de Administración:

5. ¿APRUEBA EL LISTADO DE POSTULANTES COMO MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION?

Contestaciones		
	Porcentaje	Recuento
SI	88,76%	63,657
NO	11,24%	8,061
Totales	100%	71,718



Se aprueba el Consejo con un 63.65% y un no 8.061%.

13. Nombramiento Comité de Convivencia para la vigencia de marzo 2018 a marzo 2019

Ángela Garrido: Son tres personas, ¿quién quiere postularse? O si el Comité que ya está quiere continuar o si quieren cinco también, lo importante es que sea impar

Néstor Rodríguez: Buenas noches, ahora viene la parte interesante, yo veo que hay personas inquietas, hay oposición, hay... yo quiero que me acompañen en el Comité de Convivencia, ustedes no saben lo interesante que es sentarse con una persona o con dos personas, nos reunimos, poder solucionar las cosas, poderle decir, mire vivamos en convivencia, es para esto, qué está pasando, por qué está haciendo tanto ruido, por qué no se acuesta temprano hombre, a las 11 de la noche haciendo ruido, molestando, toca explicarle a cada persona, mire vivimos en un conjunto que la placa es de 6 cm, escucha uno todo, se rasca el de arriba, y uno escucha ¡uy!, se rascó... es así, exagerando es así. Entonces es bueno, porque cada vez toca repetirle a la gente eso... miren por favor, compórtese, mire no le haga al otro lo que no quiere que le hagan a usted, mi piso, es el techo del vecino de abajo, y mi techo es el piso del vecino de arriba, entonces tenemos que aprender a comportarnos. Ahora, yo lo felicito porque en el informe que les di es verdad, no es crítica la cuestión, pero falta, nos falta; la música, el ruido, por qué tienen que hacer una fiesta en una parte donde sabemos que todo se escucha abajo y se escucha arriba, para qué, está el BBQ, están los salones sociales, armamos una fiesta allá, por qué no hacen la fiesta ahí. Ya pasó, hacían la fiesta en el BBQ, traían la papayera, terminaba a las 8 de la noche y se iban al apartamento a seguirla. Entonces, por favor, yo si los invito a que de verdad me acompañen y recapaciten un poco en lo que es la convivencia de estos apartamentos, aquí vivimos, yo vivo muy contento y la mayoría creo que vivimos contentos, nos hace falta sino ese poquitico de convivencia, entender al otro, ponernos en los zapatos del otro.

Nancy Rey: Mi nombre es Nancy Rey, propietaria del 302, torre 6, profesional en finanzas, especialista en banca de inversión, el tema laboral me ha llevado a trabajar mucho con estos temas de contratación, temas laborales, entonces, pues digamos que eso se ha visto reflejado, por eso me gusta trabajar en el tema de convivencia, hemos trabajado con Gustavo, con don Néstor y pues nos ha ido muy bien.

Gustavo Santos: Mi nombre es Gustavo Santos, soy estadístico de profesión, tengo una especialización en finanzas y trabajo en la investigación de mercados, realmente, es muy interesante conocer los puntos de vista de los diferentes conflictos que se viven en el conjunto y es muy satisfactorio poder dar a feliz término o lograr una verdadera convivencia dentro del conjunto porque eso es la armonía que buscamos todos para estar viviendo acá en este conjunto.

Se postulan:

Nancy Rey Torre 6 - 302

Gustavo Santos Torre 6 - 1704

Néstor Rodríguez Torre 4 - 1202

Aprueban por unanimidad los postulados para el Comité de Convivencia.

14. Presentación y nombramiento del revisor fiscal para la vigencia de marzo 2018 a marzo 2019

Intervención postulante revisor fiscal: Mi nombre es Enrique Morales Falla, soy contador público, egresado de la universidad Jorge Tadeo Lozano, he ejercido la profesión donde muchísimos años, entre lo más importante que les interesa a ustedes es en la parte de la propiedad horizontal, en la propiedad horizontal he trabajado más de quince años en uno de los conjuntos de 320 apartamentos de la ciudadela Colsubsidio, llamado Naranjos, estuve 9 años y medio; allá mismo, en otro conjunto, estuve casi tres años, fueron dos años y medio porque hubo interrupción del revisor fiscal anterior y entonces, me nombraron en esa época, posteriormente, he sido revisor fiscal y tengo actualmente seis revisorías, es en el conjunto Fontanar y Cajicá, tengo dos conjuntos, el uno se llama Arce y el otro se llama Canelo, y ahí llevó aproximadamente seis años en cada uno de ellos, y además de eso, fui revisor fiscal del edificio donde resido, la calle 145 con la séptima C, no quise seguir siendo revisor fiscal, soy propietario de un apartamento allá, estuve como tres o cuatro años, no por inconvenientes, sino por la libertad que nombraran una persona totalmente independiente que no tuviera ninguna incomodidad ninguno de los residentes.

Bien, eso en cuanto a la propiedad horizontal, en cuanto con entidades totalmente diferentes a la propiedad horizontal, pues trabajé en empresas como ¿Leonidas Galeiros? Desde hace muchísimos años, tal vez muchos de ustedes conocieron a Leonidas Galeiros, trabajé en forjas industriales, y allá trabajé aproximadamente tres años, en forja industriales trabajé como tres años. Trabajé en metalúrgicas agrícolas industriales, Ltda., es una fábrica de proyectos agrícolas de todos los implementos del tractor que fabricaban allí, y posteriormente, me vinculé al laboratorio Sandoz y trabajé aproximadamente veinte años.

Después de esto, me vincule con las empresas brasileras, con las mejores empresas en Brasil en materia de ingeniería, no es Odebrecht las principales firmas, pues sí, entre ellas esta Odebrecht y ellos se pelean el primer puesto con Damargo Correa, Andrea Gutiérrez, y J. Ferreira; y en esas firmas trabajé aproximadamente 18 años, y hoy en día me dedico a asesorar conjuntos y asesorar en la parte tributaria. Además de todo esto, pues he sido catedrático universitario por muchos años en materia de legislación tributaria, y pertenezco hace aproximadamente 32 años al Instituto Colombiano de Derecho Tributario; he hecho todas las especializaciones que ustedes quieran en materia de auditoria, de revisoría fiscal, tengo amplia experiencia en el manejo de la ley 675 de 2001. Entonces, creo que tengo las condiciones para poder ser el revisor fiscal de ustedes, siempre y cuando ustedes lo tengan abierto, muchísimas gracias por su tiempo, muy amables.

Revisor fiscal Luis Alejandro Fúquene: He sido revisor fiscal durante los últimos cuatro años de este conjunto, soy honrosamente copropietario como ustedes de una unidad habitacional, soy contador público de la Pontificia Universidad Javeriana, especialista en finanzas de la Universidad de Banfield, con una serie de seminarios de actualización y diplomados en todo el tema de tributario, y tema de normas de información financiera, eso en cuanto a tema académico.

Ya más de 15 años en la profesión, en temas de dirección, de jefatura, control interno, revisoría fiscal, contraloría como en la parte de Coltanques, Mapfre seguros, Televisa,



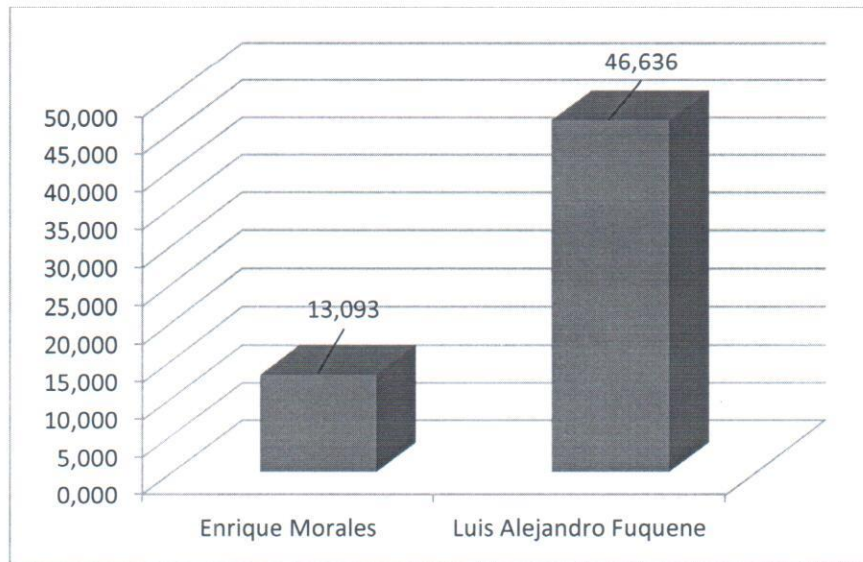
Meals de Colombia y lo que fue la Compañía Nacional de Chocolates en toda la implementación de control interno, en la organización, en el tema de sistema de gestión, hicimos parte de un grupo multidisciplinario, eso en cuanto a temas profesionales en el sector real.

En el sector de propiedad horizontal ya llevo doce años de experiencia, lo inicié donde viven mis padres, ahí comencé mi experiencia, hay pagué mis novatadas, ahí aprendí mucho de este tema del maravilloso mundo de la propiedad horizontal, ya como tal, puntualmente, todos los días uno aprende de las relaciones interpersonales, de la normatividad que está escrita, ahí no hay que inventar nada, se hacen informes mensuales, juiciosamente que buscan el valor agregado a la copropiedad, respecto a la racionalización de los recursos y buscar siempre puntualmente el bienestar general, con encima del bienestar común. Pongo a consideración mi hoja de vida, espero poderles brindar un año más, digamos, y como lo tiene muy claro el Consejo de la Administración, no soy el aprovechado de este minuto de importancia que tiene la revisoría fiscal en este cabezal Alejandro, respeto mucho la distancia que tiene la Administración y el Consejo con respecto a lo que es la revisoría fiscal en la interacción diaria, tengo muy presente eso, muchas gracias.

Ángela Garrido presidente Asamblea. Se pone a consideración de los asambleístas los dos candidatos a revisor, lo cual se decide por votación.

6. ¿A CUÁL DE LOS SIGUIENTES POSTULANTES ELIGE COMO REVISOR FISCAL PARA LA VIGENCIA 2018?

Contestaciones		
	Porcentaje	Recuento
Enrique Morales	21,92%	13,093
Luis Alejandro Fuquene	78,08%	46,636
Totales	100%	59,729



Ángela Garrido: Con un apoyo del 46.6% tenemos a Luis Alejandro Fuquene como nuestro revisor fiscal.

15. Propositiones y varios



Ángela Garrido: Propuestas por parte de los residentes para ser consideradas en la Asamblea, en el formato adjunto, solicitamos que las personas que requieran presentar propuestas para este punto sean entregadas en la Administración hasta el lunes 26 de febrero.

Sra. María Victoria:

- Las luces de la plazoleta principal permanecen encendidas hasta la mañana, antes se apagaban a las 10:00 p.m. ahora no.
- Los ruidos que producen los carros cuando pasan, sobre las rejillas, hay alguna forma de asegurarlas para evitar esto.
- El aseo del lobby lo hacen a las 5:30 p.m. cuando están llegando los niños de la ruta y no les permiten el ingreso sino por el parqueadero lo cual es muy peligroso, ya que los carros salen a alta velocidad y ellos son niños pequeños, muchos de ellos deben ingresar solos.
- Las matas de plazoleta principal frente a los balcones no se les hace arreglo.

Torre 4 Apartamento 201

Todo esto lo va a tener en cuenta el Consejo de Administración.

- Comedidamente solicito que en el numeral 10 presentación y aprobación de presupuesto de funcionamiento para el año 2018, se incluya el mantenimiento de fachadas de las torres que ya se encuentran fuera de garantía por parte de Amarilo.
- **Luis Eduardo González Rodríguez Torre 2 Apartamento 1604**

Sobre este punto se explicó en la contratación de la consultoría de fachadas. Una vez se concluya se tomarán decisiones.

- Habilitar un salón comunal entre semana como oficina para alquilarlo por horas
- Que el descuento en la cuota de Administración aplique hasta el día 15 o siguiente hábil para pago.
- Que todo visitante se anuncie antes en portería y no estacione en la entrada vehicular que obstaculiza el ingreso de residentes esperando la autorización de entrada al parqueadero de visitantes.
- **John Carlos García Pérez Torre 2 Apartamento 1601**

Sobre ampliar el descuento por pronto pago se explicó en el punto de presupuesto ya que toca subir el valor. Las otras las evaluara el consejo.

- Por favor me explican en la asamblea porque rotan tanto a los vigilantes.
- A mí no me parece conveniente tanta rotación, ya que esto puede degenerar en inseguridad para el conjunto por falta de conocimiento de los residentes.
- **Marco Antonio Ortiz Torre 1 apartamento 1202.**

María Victoria: Los vigilantes que se han rotado ha sido porque ellos mismos han renunciado, muchos se han ido de Bogotá, ósea han tenido ellos que renunciar, otros porque pues realmente entran poco tiempo y de pronto no cumplen, este es un conjunto bastante grande que exige digamos, bastante dedicación y hay veces el mismo vigilante se da cuenta que no da para un conjunto tan grande.

Catalina Diaz Comadine

Pues realmente muchas veces no depende de nosotros, no depende de nosotros hay veces directamente, hay, digamos está semana se nos retiró el señor Nieto que llevaba bastante tiempo con nosotros, es un señor que tenía un problema en una mano, y está semana se retiró.

- Cambio de césped natural a césped artificial en el parque central, ya que no ha mejorado tras los mantenimientos realizados.

Gilberto Suarez Torre 4 apartamento 701

En una Asamblea anterior nosotros propusimos este proyecto, en este momento no recuerdo, pero ese proyecto cuesta más de los 50 millones, es bastante costoso por el área del césped, y también tuvimos en esa ocasión una intervención de un ingeniero que nos decía que el césped artificial de pronto no era la solución, sino de pronto como el diseño que pusieron en el parque, ese corcho de colores podría ser que de pronto el césped artificial no era, pero ese corcho que hay en frente es bastante costoso, entonces tocaría mirar, y el área del parque es bastante grande, entonces tocaría mirar de pronto diseños.

Intervención señor: Es que frente al césped artificial es dañoso ver a los niños que jueguen al futbol porque perfectamente pueden torcer un pie y fracturar, hay jugadores profesionales que hasta ahí llegó su vida deportiva, porque se fracturó en alguna cancha de este tipo, no es bueno para los niños.

Sra. María Victoria: En la convocatoria misma dice que hay que presentar un presupuesto para el punto de proposiciones y varios, como le digo, lo del césped ya se ha presentado en años anteriores y no pasó, y hemos consultado y nos han dicho que no es la mejor solución, por eso, yo tengo que exponerlas y tengo que contestarlas, pero las personas que presenten propuestas es importante decir, mire esto es de tal presupuesto.

No, el pasto no se puede mantener bonito, ¿por qué razón?, porque para que un pasto crezca requiere más o menos de 10 cm de tierra, si yo meto 10 cm de tierra sobre la plazoleta, inmediatamente hay un problema porque para que ese pasto crezca, yo tengo que regarlo, regarle agua encima, y debajo de la plazoleta quedan todos los parqueaderos. Inmediatamente coloque 10 cm de tierra tapo los sifones, hago una cantidad de cosas, nosotros de hecho hablamos con la constructora, y la constructora dijo, no es conveniente meter los 10 cm de tierra sobre esa placa. Los consejeros las analicen y evalúen estos temas, y mirar dentro del presupuesto cómo va, y les comento algunas que ya han propuesto en años anteriores.

Intervención señor: Entiendo que uno tiene que presentar propuestas y presupuesto, pero lo que sí exhorto al nuevo Consejo a preparar y a estudiar ese tema del pasto porque de verdad que no ha sido solucionado y es una vaina fundamental para todos, uno se despierta y lo primero que ve es ese barrial ahí, y es complicado, y ustedes que tienen tanta experiencia, si les pediríamos el favor, o yo como residente el mandato de buscar un proyecto que nos sirva, por favor.

Intervención señor: si, con respecto a este punto yo no sé si la Asamblea le quiere dar como una tarea al Consejo, en el sentido de buscar un proyecto que haga una adecuación a esa zona y que sea algo bonito y estético y que sea funcional.

Intervención señora: buenas noches, nuevamente me dirijo a ustedes, que pena con el señor, respecto al tema de los vigilantes, sí me parece que es un tema delicado el cambio, de antemano sé y he comentado en varias oportunidades con ellos, y acá ellos han renunciado porque hay gente muy patana, ellos nos están prestando un servicio para colaborarnos en la seguridad, pero acá hay residentes que desafortunadamente se van de

viaje, dejan los servicios sin pagar, los dejan ahí, los cortan y vienen a tratar mal a los vigilantes, entonces es un poquito como un llamado a que tengamos un poquito de tolerancia, ellos prestan un excelente servicio, y si vamos seguir en esa tónica de grosería y de irrespeto no vamos a tener vigilantes que duren un mes, ¿qué va a pasar?, a mí ya me ha pasado en mi apartamento, que llega gente extraña, gente de ETB, de Claro a tocar sin acompañamiento, porque precisamente no se sabe con tanta rotación de vigilantes quiénes somos los residentes de acá, si invito a todos a que respetemos, a que tengamos un poquito de cordura porque son los vigilantes, pero ellos están prestándonos un servicio.

Y la otra observación en es recepción, en el horario, precisamente de las rutas, uno puede observar, si no se han fijado, como están de deterioradas las sillas, da vergüenza al ingreso de esto y es que a ciertas horas son las señoras que colaboran en las casas, con ciertas posturas inadecuadas, usan de manera inadecuada los sillones, y pues da vergüenza cuando llega a buscarnos, que estos sillones estén realmente deteriorados, y eso mismo ocurre con el salón de juegos, también, están los muebles muy deteriorados, gracias.

Sra. María Victoria: Dentro de los proyectos que ya están discutidos en el Consejo, es mandarlos tapizar, no el cambio, mandarlos tapizar, si señora, creemos que con el cambio de tapizado pueden quedar en muy buen estado.

- Por medio de la presente, me gustaría dar a conocer una propuesta: ¿Qué tan factible sería monitorear áreas comunes internas -como jardines de las torres- con cámaras de vigilancia?
- Con preocupación tomé la noticia -el año pasado- que hay áreas comunes importantes del conjunto que están como punto ciego, es decir, no poseen monitoreo alguno. Justo se me presentó un problema grave (donde me partieron el vidrio de la ventana de la cocina) y la persona que estaba en ese momento en mi apartamento llamó a vigilancia, le prestaron el apoyo, igualmente en administración, sin embargo, el seguro no paga el vidrio por ser "vidrio interno". Cuando se buscó el soporte de cámara para ver quién partió la ventana, es que se sabe que esas áreas no tienen cámaras directas.

Josefina Fernández Torre 5 Apartamento 104

María Victoria: La señora indica que es muy importante tener la cámara en este punto, realmente, aquí donde se han priorizado las cámaras hay un Comité de seguridad, ellos priorizaron la zona de las cámaras porque indudablemente en todos los sitios es imposible, tenemos 86 cámaras y tenemos todos DVR full, entonces, cualquier adaptación adicional requiere la compra de un DVR, de un monitor más, y de más, eso es importante tenerlo en cuenta. Se va a ampliar algo en la recepción como yo les decía, pero empezar a decir en todos los puntos ciegos poner cámaras es muy difícil, hay una evaluación por parte del Comité de priorizar una serie de cámaras hacia el exterior que se tiene y ellos han priorizado.

Intervención señora: gracias, buenas noches, torre 5, 1605, tengo una pregunta, una solicitud y una sugerencia, empiezo por la sugerencia. La sugerencia es una sugerencia que no vale, realmente no tiene costo, el olor tan desagradable de los sótanos o del primer piso, diría yo, donde están los jardines, no sé en cuántas torres porque realmente llevo cuatro meses de estar acá, entonces, en esos jardines hay una humedad, un olor terrible, terrible, terrible, y la sugerencia es, como hay piedras y plantas, inclusive, les va a mejorar el tema de la humedad para los mismos sótanos, para futuros filtraciones, es quitar esas matas y esas piedras rajadas, que eso da un olor, hasta enferma, yo considero a las personas que viven en el primer piso, los considero, ¿qué pasa?, ustedes perfectamente pueden eliminar eso, porque eso va a ayudar a que no se filtre el agua, igual está regando a las plantas, entonces pueden colocar plantas artificiales, materas, inclusive colocar solo

piedra, piedra de adorno y materas artificiales, esa es mi sugerencia... es que me falta mi solicitud y mi pregunta.

Mi solicitud, rápidamente, mira yo creo que los club house, los club house, es para el bien común, sí, de sus habitantes, por eso es la nueva tendencia, ¿cierto?, y dentro del club house, obviamente aquí, he visto de que se tomó ese tema y a mucha gente le pareció como nada importante, nada importante la salud, sí, entonces realmente si quisiera yo solicitarles que consideren bastante el tema de lo que es el gimnasio, que sea más útil, mire en muchísimos conjuntos, en muchísimos conjuntos, parte de la inversión del presupuesto se utiliza en tener un instructor y pagándole un salario mínimo, igual de todos nosotros sale y ese instructor motiva a que las personas vayan, obviamente en ciertos horarios, pues el instructor no puede estar todo el día, pero en las horas de la mañana y en la noche, y motiva a la gente a que, obviamente, mira hasta en las empresas, la motivación, el ejercicio, los sitios en las empresas ahoritica hay terrazas en donde eso es necesario para los trabajadores, para que ellos se ejerciten, lo mismo nosotros, aquí hay bastante gorditos y no solamente los gorditos necesitamos hacer ejercicio, también los flaquitos estar activos.

La pregunta... me falta la pregunta, entonces, una pregunta, no sé porque no lo sé, ¿cada cuánto hay convocatoria para cambios de administración?

Sra. María Victoria: Cada año para cualquier tipo de contrato del conjunto, se abre una convocatoria, nosotros abrimos la convocatoria, así como lo expreso doña Ivonne cuando se hizo todo el proceso de lo de la contratación de seguridad electrónica se abrió una convocatoria, para la vigilancia, año a año se abre convocatoria, para aseo, año a año se abre, y así es igual con administración. El Consejo de Administración es nombrado para nombrar la administradora del conjunto, es en potestad de ellos porque es el equipo de trabajo con el que ellos quieren trabajar, y año a año se ha abierto convocatoria.

Alex Quiroz, interior 3, apartamento 502, yo quisiera hacer dos solicitudes; la primera, repetir lo de la señora, pero muy brevemente lo del gimnasio, por favor, sí, lo hemos tratado varias veces, hay varios vecinos que han manifestado la necesidad de la dotación del gimnasio, entonces por favor al Consejo que considere la posibilidad de proponer o hacer una cotización y presentarlo en una próxima asamblea, quizá no el año que viene, que sería lo ideal algo antes, pero bueno, esa es la primera.

Y la segunda, es algo que no afecta a todos, pero si a una parte de la población, que es, los que tenemos moto y carro, tenemos un solo parqueadero y no hay parqueadero de motos, anteriormente estaba el de visitantes y se prohibió que se utilizara el de visitantes, entonces mi propuesta sería o mi solicitud, que analicen la viabilidad de asignar algunos de los parqueaderos de visitantes para motos de propietarios, y si es muy difícil, que se revise si es posible, alquilar el parqueadero, el parqueadero de visitantes para propietarios de motos, por ejemplo, una cuenta muy rápida, un parqueadero en la cartelera está por \$100.000, por parqueadero según mis cuentas, entran unas cuatro motos, entonces que pongamos un parqueadero para cada propietario de moto por \$25.000, no sé si les parece, que por favor lo estudien, a ver si se puede, porque realmente eso nos serviría, el problema a bastantes de los vecinos, gracias.

Sra. María Victoria: Nosotros no podemos alquilar los parqueaderos de los visitantes, eso va contra la ley, la idea es que de pronto, como hay parqueaderos que publican que los alquilan, los mismos que tienen moto también pueden publicar, yo quiero unirme con el otro y el otro, y ustedes mismos alquilan entre ustedes un parqueadero privado, y ahí parquean las motos. Eso también, porque de verdad, no podemos alquilar los parqueaderos de los visitantes y menos en un conjunto tan grande, donde de verdad no hay tantos parqueaderos de visitantes, y la misma normatividad nos prohíbe.

Intervención señora: Mi inquietud es el mal olor del chut que sale de la torre tres, se abre y sale un olor impresionante...

Sra. María Victoria: Es importante, lo siguiente, el año pasado lo vimos en la capacitación que hicimos de reciclaje, la división de la basura es muy importante, para evitar el olor de descomposición, dividir lo del reciclaje y lo otro y que lo diga aquí el personal de aseo, acá tenemos residentes que tienen gatos, la arena donde los gatos hacen sus necesidades la cogen y botan directamente por el ducto sin ni siquiera embolsar, es que a mí me gustaría... miren el año pasado hicimos las capacitaciones de reciclaje, vino la recicladora acá y nos contó personalmente qué encontraba en los cuartos de basura, el olor qué viene proviene de lo que ustedes botan en el ducto de basura.

En un día tuvimos un problema que nos tocó llamar nuevamente al personal porque una persona arrojó toda la carne podrida, de pronto fue una persona que se fue de viaje, y volvió y seguro bajo el taco y encontró todo lo que tenía en la nevera podrido, este residente ha debido coger y bajarlo directamente al cuarto de basura principal, no pensar en el olor que se va a generar, ese olor se va a subir, y lo que hay en el cuarto es lo que se arroja. Aquí todo el tiempo se rotan las canecas y carros, tenemos un montón de carros que compraron al principio del conjunto, doble carro para que la basura se esté moviendo y se esté sacando, pero realmente tenemos que analizar qué estamos arrojando, realmente lo que tenemos que hacer es una nueva capacitación, y una nueva concientización del reciclaje, y cómo lo debemos hacer, y cómo debemos embolsar la basura, y qué debemos arrojar por el ducto, porque a veces se taponan, porque la gente arroja cosas que tiene más capacidad que lo del ducto de basura. Esto es una cosa de conciencia general.

Intervención señor: Es que hay un problema con los ductos de basuras, por ejemplo, hay personas, en el caso mío, en la torre 4, en el piso tercero, a veces uno llega y está oliendo a feo, puede estar la puerta cerrada, pero la puertita que lleva al ducto la dejan abierta, entonces, todos los olores se devuelven, entonces en eso sería necesario de pronto, más que una comunicación de los apartamentos, es mirar cómo hacemos para que la gente respete de verdad a los demás.

Ángela Garrido: Yo tengo una propuesta ahí, podemos hacer una capacitación con el permiso de la Administración y del Consejo para cómo reciclar y yo la puedo dar, bueno, si ustedes quieren, porque esto bajaría los costos del aseo y del agua.

Intervención señora: bueno, yo soy de la torre 1, apartamento 703, bueno, retomando un poco también el tema de las basuras, desafortunadamente yo tengo uno de mis parqueaderos a la entrada de uno de los depósitos de basura, donde llego a mi parqueadero y encuentro lleno de cajas, lleno de toda la basura que me ponen al lado y me ha tocado incluso a mí, para poder sacar mi carro ponerme a correr la basura que pone la gente.

Yo creo que también, no ha sido inconsciente, pero bueno más del tema mío, tiene que ver, porque yo creo que los de la torre 1 somos los más afectados por el tema de los BBQ, sí, siempre he llamado a vigilancia, porque son las 9 de la noche y los BBQ siguen funcionando, muchas veces he llamado a la Administración, bueno, a la vigilancia. La otra cuestión, bueno, tengo entendido que nosotros prohibimos en la Asamblea del uso de los conjuntos, y yo me he encontrado con mariachis, con vallenatos, con todos los conjuntos dentro de los BBQ, sí, entonces hace que realmente nos esté afectando, igualmente las personas que hacen el aseo en el BBQ generalmente que están los sábados y los domingos, especialmente los domingos, que es un día de descanso, pues en mi caso que madruga uno todos los días, sí, la gente llega muy temprano a hacer el aseo, 7 am, gente que hace un ruido impresionante, las señoras del aseo se la pasan haciendo visita, porque uno las siente, las mesas las corren con la mano, haciendo todo el ruido habido y por haber, no sé, cómo será la forma de corregir eso, pero la verdad es molesto un domingo, realmente en la mañana.

Intervención señor: Bueno, es una cuestión que tiene que ver con digamos una lógica sobre, no sé si el uso, mejor dicho la disposición de las piedras que están puestas en la plazoleta y alrededor, los niños particularmente, juegan mucho con esas piedras, personalmente yo he llamado la atención en diferentes ocasiones a niños que están tirando piedras a las puertas por ejemplo, del gimnasio o del kínder, y, en algún momento entrando con mi carro, también una piedra de la que ellos lanzan le pegó a mi carro, para devolverme a saber quién tiró la piedra, y quién, pues eso es una pérdida de tiempo, sin embargo, si es muy peligroso para las personas que circulan por abajo, no solo los carros que están parqueados, el lanzamiento de piedras de los niños a veces es un trabajo de conciencia de nosotros los papás de los niños, de decir cuidado con las piedras, mucho cuidado que pueden causar un accidente, o en su defecto retirarlas, yo he visto que los niños las meten en los sifones de ahí de la plazoleta. Sobre esa misma mirada, hay unos vacíos en la plazoleta y en algunos apartamentos, ahí en la entrada de la torre 5 hay un apartamento vacío en el primer piso, en el que los niños constantemente se saltan esa barda y se meten en el balcón, abren esa puertezuela, están para allá y para acá, ahí puede haber fácilmente un accidente muy serio, entonces es una sugerencia como de repensarse el asunto de esas piedras; puede que por estética de alguna otra manera, sean viables ahí, pero los niños con esa cantidad de piedras es muy complicado.

Intervención señora: buenas noches, tengo una pregunta súper sencilla, que no la conozco, y es básicamente, el mantenimiento de la cancha, de la que está al lado de la cancha de tenis, ahí el adoquín está totalmente levantado, ¿eso quién lo hace? O ¿cómo se hace ese mantenimiento?

Sra. María Victoria: Este barrio está compuesto por diez lotes, el cual fue urbanizado por tres constructoras, hay una constructora que construyó cinco lotes, que es el Consorcio Bosques de la Alameda, que en este momento se asoció con Amarilo para hacer el último lote del proyecto, las otras dos constructoras, eran Ingeurbe y Amarilo, esas tres fueron las que urbanizaron el barrio.

Hasta hace un año ellas hacían el mantenimiento de todos esos adoquines y hacían también el mantenimiento de los jardines exteriores del barrio, hasta hace un año; cuando ya iniciaron con el último proyecto de Amarilo, que ya tenían una participación muy minoritaria en ventas, y que las ventas se iban a concentrar únicamente a la entrada del barrio, porque solo a Parques le queda una torre, y Alameda Plaza le queda otra torre, que la gente ya no entraba al barrio, entonces ellos nos notificaron que ya no iban a hacer mantenimiento, ni de jardines, ni de adoquines del barrio.

¿Qué sucede?, nosotros ya esos adoquines, no pertenecen a ningún conjunto son espacio público y lo que tenga que ver con parque corresponde al IDRD. Ustedes vieron que dentro del informe se dijo que se había presentado un derecho de petición para el mantenimiento del parque, tocaría hacer un derecho de petición a espacio público para mirar ese tema, y en otro punto, perdón, y lo de jardines externos, sí, otro punto, lo mismo, igual, antiguamente se veían bien porque como le digo el Consorcio Bosques de la Alameda tenía un jardinero permanente, que realmente yo era la encargada de vigilar al jardinero, de que hiciera, pero hace un año ellos ya suspendieron ese presupuesto.

Nosotros, permíteme, por eso le digo, eso es ¿qué pasa con las administraciones?, todas las administraciones hacen sus presupuestos en la puerta de entrada hacia adentro, nosotros en una reunión y está de testigo don Marcelo, propusimos que entre todos los conjuntos del barrio hiciéramos el mantenimiento de los jardines, pero es que no se pudo sacar ese presupuesto de todos, porque, entonces unos decían, no mire, tenemos muy mal presupuesto para este año, y digamos de hecho, nosotros, lo que presupuestamos, este año, fue para los jardines interiores, nos tocaría hablar con ellos para de pronto sacar un pequeño valor de su presupuesto, pero es que nos toca ponernos de acuerdo entre todos,



porque es que nosotros solos no podemos cargarnos con ese presupuesto de los jardines exteriores, sí, es claro, nos tenemos que poner todos de acuerdo como barrio y ha sido bastante difícil.

Intervención señora: buenas noches, 5, 105, el problema de todas las Asambleas, pero yo creo que está ya reboso, el problema de los patios interiores, el domo de nosotros está vuelto ya nada, el todero si pasa, nos hace el aseo, nos recoge todo, pero es que ya, discúlpenme pero me da pena ajena, pañales desechables, toallas higiénicas, popo de perro, ya digo no esto ya se pasa, yo digo, bueno, quiénes vivimos acá, personas ya con postura, educadas, profesionales y vernos en eso, y no son los niños, los niños de pronto... 5, 105, los interiores... personas colocamos domo, otras tienen patio sin domo, pero ya se pasa, no sé, yo pienso que unas cámaras, pensaba yo, yo digo que cuando le castigan a uno el bolsillo duele, entonces, yo digo unas cámaras a ver... ya es el colmo.

Sra. María Victoria: Nosotros con el comité de seguridad hicimos el estudio de las cámaras, realmente las cámaras son muy complicadas de colocar, y le voy a explicar por qué, si nosotros, lo que no entienden, es digamos la ventilación interna, nosotros no vemos, solo se ve desde adentro del apartamento, la Administración no ve qué es lo que tira, pero apoyamos a ayudar a limpiar eso. Hicimos el análisis de poner las cámaras en la parte de abajo, pero las cámaras al quedar en la parte de abajo, quedan completamente en contra luz y no se va a ver quién va a botar las cosas, y además el cableado que requiere, si se ponen en el piso 17, el cableado era absolutamente costosísimo el cableado, de poner una cámara en el piso 17 para vigilar quién tira o no las cosas... si, nosotros hicimos ese ejercicio porque teníamos cantidad de quejas de todos los primeros pisos, pero yo le digo una cosa, en mi concepto personal, Amarillo, eso es una cosa de diseño, Amarillo nunca debió vender esos patios internos, esos patios internos nunca los debió vender, en otro conjunto que yo tengo, esos patios internos, entra la Administración y los asea, tiene acceso, y es un hueco que uno llega y tiene acceso, por el diseño; me parece completamente absurdo el diseño que hizo Amarillo, y adicionalmente, también la postura, la falta de control, o no sé si serán empleadas del servicio, no sé si serán niños, a mí me han mandado de todo en fotos lo que botan.

Intervención: Leonardo, apartamento 2, 602, yo creo que todos hacen, o todo gira en torno al respeto y a la convivencia, y esto es más como un mensaje para el Comité, creo que debemos ser conscientes que la seguridad y la convivencia no solo dependen de la celaduría y de las personas que hacen el aseo en el conjunto, es supremamente molesto que utilicen mal los shut, que rellenen cosas dentro de los ductos, de los ascensores, que haya falta de convivencia en ese sentido, que las personas no permitan que entren perros al ascensor porque simplemente no lo soportan, personas que tratan mal a los celadores, personas que se parquean, y entiendo muy bien esto, porque esto es supremamente complicado cuando son hijos, cuando tienen hijos, perdón, y esperan en la puerta de la torre a que baje la señora con su niño, y espera que se suba, yo creo que eso hace parte de todos nosotros, y lo digo por experiencia propia, entiendo a las personas que tienen parqueaderos dobles, que tienen que esperar a parquear un carro y sacar el otro para el día del pico y placa y todo ese cuento, pero creo que debe haber un respeto ante todo eso, y el respeto, no es solo irrespetuosa el que falta a la regla, sino que hay personas que también se exceden en tratar de comunicar la ley.

Entonces, si ven una persona que está fumando en el jardín interior, pues no es cómodo decirle a madrazos que no debe fumar ahí, , yo creo que esa convivencia hace parte de todos, si vamos a esperar en el carro, si bien los recibos, a recibir el periódico de parte de los vigilantes, hombre, son las 7 am y todos tenemos que llegar temprano a nuestro trabajo, estamos muy lejanos al centro de la ciudad, entonces les pido un poquito, o nos pido, a veces porque a mí también me sucede eso, no meternos en contravía dentro del conjunto,

eso es supremamente primordial, y utilizar los parqueaderos ajenos, entonces es un respeto y nada, muchísimas gracias.

Intervención señor: De verdad ya me tengo que retirar, pero quiero poner a consideración algo muy concreto, porque todo lo que hemos hablado, pues me parece importante, por el tema de convivencia y demás, pero esto es algo muy, muy concreto, se ha hecho un trabajo enorme por parte del Consejo de la Administración, los felicito, para recuperar el gimnasio cumpliendo con la norma de accesibilidad, y demás, la garantía de las máquinas que se devolvieron y que se solicitó por mejorar, pero es un espacio que está desaprovechado y subutilizado, y que falta motivación, la recomendación es que la Asamblea ponga a consideración, votar, ya que quedó disponible doce millones y pico del proyecto de cortavientos que estaba incompleto, y que no fue aprobado, pero esos recursos ya están disponibles en el CDT, solicito que se ponga a consideración, que se destinen esos recursos, y el Consejo tiene la potestad para escoger las tres propuestas y demás, qué tipo de equipos serían los más convenientes y cómo optimizar eso para reinvertirlos en el gimnasio... y eso generar una mejor motivación, perdón, para redondear, que es que, es el espacio de vitalidad para el adulto mayor, para la persona que llegue del trabajo, para el joven que no salga a las calles y empiece a hacer otras actividades, gracias.

Intervención señor: A ver, voy a decir, luego me refiero a lo de Pedro, se han ido sacando poco a poco los proyectos que se habían acordado, como la iluminaria led, y hay un proyecto que se acordó, y que hay que sacarlo adelante, que es la insonorización de los salones; estos salones tienen que estar insonorizados por norma, esto fue aprobado, incluso deben a futuro, tener me imagino que unos aires para este tipo de reuniones, por el calor, pero eso hay que sacarlo adelante y ese es un proyecto que ya fue aprobado, cuando se habló en el Consejo se dijo, nos toca poco a poco, se sacó adelante lo de la iluminaria led, que parecía imposible y hay que ponerle atención al Consejo, le digo con ese tema de la insonorización que se aprobó hace rato y que afecta, como bien lo dice la señora, así como le afectan las cuestiones del BBQ y todo lo demás, también el ruido aquí, porque la gente le da por traer señores que animan, y esos señores que animan hacen un ruido impresionante, yo creo que va tocar meter en los contratos de alquileres de los BBQ las prohibiciones que se acordaron, como el no música en vivo, ni los animadores estos que no tienen un control, que se había dicho que se tenía que medir los decibeles, no porque, es que el que está, si estando, y la demás gente qué, siempre pensando en el tema individual, sacar adelante la insonorización que eso ayuda y también el control, en todo sentido, ok.

- **Intervención señora:** Bueno, en cuanto al proyecto que tenemos ya, la revisión de la torre 1, de la etapa 1, de cubierta, y yo entiendo que somos una comunidad y que se tiene que cumplir con el proyecto, yo lo único que le pido aquí a la Asamblea y al Consejo, es, doña María Victoria tiene las fotos que tenemos en la cubierta dos... y que yo ahorita estoy representando a dos propietarios más, tenemos estancada agua, y esa agua estancada realmente se está filtrando. Si ustedes y el Consejo nos autoriza para hacer unos trabajos, no los que se va a hacer con toda la auditoria y todo el procedimiento, pero sí un retiro de esa agua, de alguna manera, solventar, poner una curita o dar una aspirina a este problema hasta llegar a hacer toda la interventoría, yo agradecería por la calidad de vida, y como comento, tengo la iluminación en la sala, y eso está, tengo un pánico de que se haga un corto circuito en el techo, por favor, si podemos poner un trabajo, gracias.

Intervención señora: Mire, es algo sencillo, pero muy importante, buenas noches a todos, no sé si ustedes han observado, a cierta horas la velocidad con que pasan los autos aquí por al frente y yo le había enviado a doña María Victoria lo de los reductores de velocidad, ella siempre da respuesta muy oportuna y nos envió algo de la movilidad, de lo que dijo la policía, en conclusión, que no se pueden colocar, es una imprudencia, no puedo decir que solo los de acá, los que van hacia el último rincón de acá de este parque, pero es a una

velocidad, yo digo, salen señoras que ya no pueden pasar corriendo la calle, va con el perro o van con el bebé, eso, los reductores.

Sra. María Victoria: Yo le quería comentar, en el primer derecho de petición nos contestaron negativamente, que no se podía, y en el segundo derecho de petición dijeron que, lo iban a priorizar de acuerdo a los recursos, la idea es volverlo a presentar. Quiero dejar una cosa clara para todos porque, y es lo siguiente, en la Asamblea pasada se habló de la música en vivo en el BBQ, en la anterior se dio esa observación y la Asamblea votó que permitían la música en vivo, moderadamente, quiero decir y lo pueden revisar en el acta de Asamblea anterior, no se aprobó, que quedara prohibido la música en vivo en los BBQ, eso no quedó aprobado, quedo aprobado la música moderadamente.

Marcelo Obando, presidente Consejo: Sobre el tema de las fachadas, si bien es cierto, estamos muy preocupados, pero le quiero pedir un poquito de paciencia a las personas que están siendo más afectadas, y créanme que le comprendo muchísimo, pero qué pasa, que este conjunto fue construido con un sistema industrializado, es decir, el comportamiento de una torre es exactamente igual a la otra, a la otra y a la otra, entonces, dado el alto costo que tiene la impermeabilización de fachada, yo quiero jugármela para hacer una reclamación a la constructora. Entonces, la constructora estoy seguro que va a decir, ah no, torre uno y torre dos ya están fuera de garantía por el tiempo, ok, pueden que estén fuera de garantía por el tiempo, pero, quién hizo la ley hizo la trampa, como se dice; entonces, le voy a demostrar con la etapa tres, torre 5 y torre 6, que están teniendo el mismo problema de filtraciones y de humedades y son más recientes, son más nuevas, exacto, tiene tres años, y algo menos incluso, entonces, con eso les vamos a demostrar técnicamente de que en el comportamiento de torre 1, torre 2, torre 3, torre 4, es exactamente el de la 5 y 6, por tanto esa reclamación es cuantiosa, estamos hablando que si debemos impermeabilizar todo el conjunto, incluido zonas sociales, kínder house, y gimnasio, estaríamos hablando de unos \$750.000.000 que no podemos gastarnos, porque primero que nada no lo tenemos, y eso significaría, pedir una cuota extraordinaria, de por lo menos de millón y medio por apartamento, entonces para no sacrificar el bolsillo de cada hogar, vamos a jugárnosla, demostrando que lo que está sucediendo en la etapa 3 es exactamente a lo que ya pasó en la etapa 1, y no es cuestión de tiempo, es cuestión de mala práctica constructiva, trabajo mal hecho, ok, eso es lo que quería decir.

Intervención señor: Además, la responsabilidad que hay en 10 años, si les podemos demostrar que son responsables del perjuicio, habría que iniciar la acción civil.

Para constancia firman:



Ángela Garrido Torre 5 apartamento 303.

Presidente Asamblea



Marleth Morales de la torre 2, apartamento 902.

Secretaria Asamblea



ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 7
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIIKA
MARZO 3 DE 2018

CC Camara
de Comercio
de Bogotá
Catalina Diaz Comod

COMISIÓN PARA REVISIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA.

Roberto Pinzón

Torre 4 apartamento 601

Samara Narváez

Torre 2, apartamento 1702

Adriana Bernal

Torre 1, apartamento 703.