ACTA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No. 02
CONJUNTO RESIDENCIAL MORAIKA
FECHA 28 DE MARZO DE 2014

La administradora; señora María Victoria Acero siendo las 7:45 p.m. del viernes 28 de marzo de 2014 da inicio a la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Moraika, leyendo el Orden del Día.

La administradora antes de iniciar la lectura del orden del día aclara que para la aprobación del Manual de Convivencia se requiere un 70% de quórum.

Sra. Aidé Segura Monte, propietaria apto 1204 Torre 2**:** La ley dice y reza que para cualquier eventualidad debe ser el 50% más 1, no, el 70%, la ley lo reza.

María Victoria Acero: Quiero que intervenga aquí Tatiana, es la persona que ha asesorado el conjunto en todo el proceso que llevamos y a todo el Consejo de Administración, como dice el informe, y quien es contratada por Amarilo para apoyar a consejo sobre la ley 675 y quien es experta en el tema.

Tatiana Pulido representante Responder: Buenas noches, lo que la vecina dice es cierto, lo que sucede es que dentro del Reglamento Interno de Convivencia, contempla unas sanciones pecuniarias y un tema de restricción de uso de zonas comunes no esenciales, de acuerdo al debido proceso y a todo lo que se había visto en algunas de las socializaciones de este documento, teniendo en cuenta eso la ley 675 en su artículo 46 y artículo 59 dice que teniendo en cuenta esta situación debe contarse con un quórum calificado del 70%, es por esta razón que se necesita que este porcentaje de quórum calificado, y si no se tiene este porcentaje se puede aprobar el Reglamento Interno de Convivencia pero sin sanciones pecuniarias, es decir, sin sanciones económicas y nos vamos con lo que existe en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

María Victoria Acero: Lectura y aprobación de la Orden del Día.

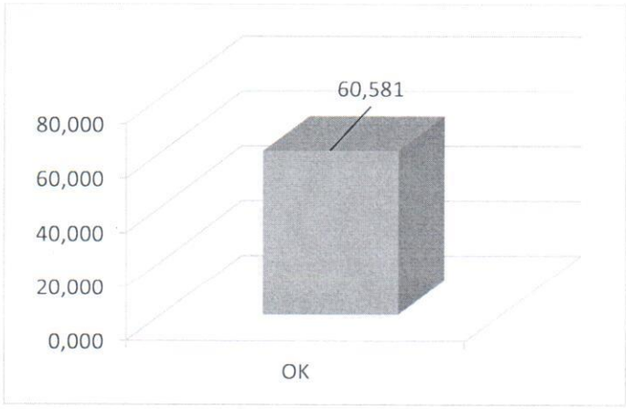
ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación Reglamento de la Asamblea.
4. Elección de Presidente de la Asamblea y Secretario de la Asamblea.
5. Nombramiento de la comisión verificadora redactora del Acta de la Asamblea.
6. Informe del Consejo de Administración y Administración del Conjunto.
7. Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2013, Presentación de la ejecución presupuestal vigencia 2013.
8. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto de funcionamiento para el año 2014.
9. Presentación y aprobación proyectos de inversión presentados por el Consejo de Administración.

10. Votación y aprobación del número de poderes que cada copropietario pueda tener en las asambleas.
11. Aprobación del Manual de Convivencia del Conjunto.
12. Elección y Nombramiento Consejo de Administración para la vigencia de marzo de 2014 a marzo de 2015.
13. Nombramiento Comité de Convivencia.
14. Presentación, Nombramiento Revisor Fiscal.
15. Propuestas por parte de los residentes para ser consideradas en la Asamblea.
16. Proposiciones y varios.

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

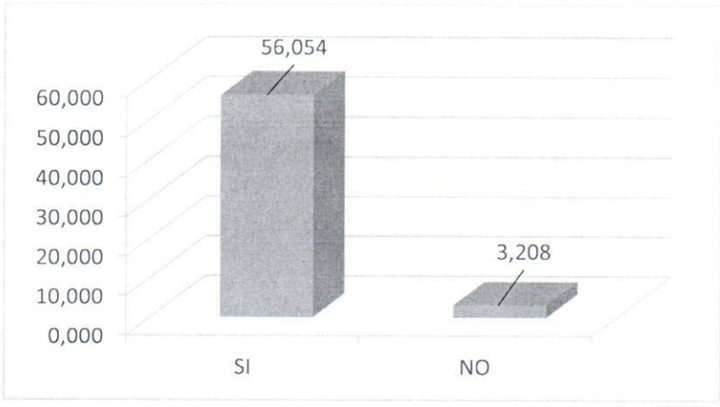
	Contestaciones	
	Porcentaje	Recuento
Ok	100,00%	60,27
Totales	**100%**	**60,27**



2. Lectura y aprobación del orden del día.

Se somete a votación el la Orden del día queda aprobada de la siguiente manera:

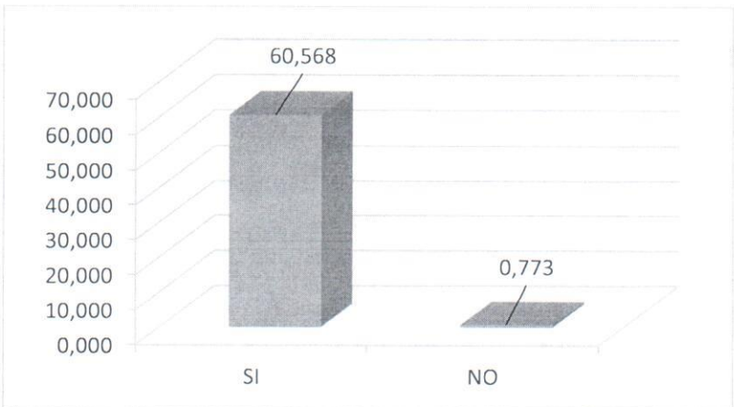
	Contestaciones	
	Porcentaje	Recuento
Si	94,59%	56,054
No	5,41%	3,208
Totales	**100%**	**59,262**



3. Aprobación Reglamento de la Asamblea.

Se somete a votación el Reglamento de la Asamblea, el resultado es el siguiente:

	Contestaciones	
	Porcentaje	Recuento
Si	98,74%	60,568
No	1,26%	0,773
Totales	**100%**	**61,341**



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

Sr. Gustavo Mantilla Ortiz, Apto 603 Torre 1: Para darle agilidad a la Asamblea y teniendo en cuenta que el Presidente del Consejo está enterado de todo lo que ha sucedido este año yo propongo proponerlo a él como Presidente de la Asamblea.

Presidente de la Asamblea: Marcelo Obando – Torre 2 Apto 105

Secretario de la Asamblea: Abel Andrés Ramírez Molina – Apto 902 Torre 2

5. Nombramiento de la comisión verificadora redactora del Acta de la Asamblea.

Se postulan las siguientes personas:

Gustavo Mantilla – Apto 603 Torre 1
Roberto Pinzón – Apto 601 Torre 4
Víctor Rincón – Apto 302 Torre 4

7. Presentación y aprobación de Estados Financieros a 31 de diciembre de 2013, Presentación de la ejecución presupuestal vigencia 2013.

Por problemas de audio se da inicio al punto # 7 y se volverá al punto 6 después de.este.

José Luis González: La empresa que maneja el proceso contable del edificio Moraika está desde el mes de mayo, la señora María Victoria, el Consejo administración junto con nuestra colaboración y al ejercicio de diciembre 31, presentamos los estados financieros que reflejan la situación financiera de la copropiedad.

Para la contabilidad todos los documentos aprobados y con razón de causalidad aprobados por el Consejo administración y la administración, el filtro que se tiene en el conjunto Moraika es bastante riguroso para poder llegar a la contabilización final, razón de causalidad, es que todo tiene que tener su razón de ser para gastarlo dentro del conjunto, el filtro con Don Marcelo que es el Presidente del Consejo, la señora María Victoria que es la administradora, los revisores de cuentas, los diferentes comités que tienen en el en el Consejo, hacen que la información fluya a cabalidad .

Inicialmente ustedes en el conjunto manejaban una cuenta en el banco de Bogotá la cual tenían inconvenientes para la identificación de las consignaciones, por eso ustedes en las partidas en el balance pueden encontrar una partida que se llama Consignaciones por Identificar la cuál de pronto están un poquito alta porque muchas veces los mismos copropietarios consignan o hacen transferencias en el banco de Bogotá y no reportaba los pagos, queda muy difícil porque consignan y ni siquiera ponen el apartamento, por esta razón, se cambió al banco Av. Villas y se hizo un convenio de recaudo, para que ustedes puedan hacer efectivo ese pago, el banco les exige que coloquen la torre y el apartamento. Existe todavía ciertas consignaciones por identificar por Av. Villas, por transferencias realizadas y que no son reportadas, de todas formas ahí está en la cuenta de balance, no se puede cargar a ningún apartamento hasta que no tengamos la certeza de la

aplicación al inmueble.

El programa Sisco que manejamos acá en conjunto es el mejor programa contable en Propiedad Horizontal hasta el momento, la facturación, los recibos de caja, los estados financieros, las ayudas que tiene para la cuestión presupuestal, son bastante claro, las personas no tiene que saber contabilidad para poder interpretar un balance, aquí no se manejan códigos de cuenta cuando se le presenta un balance a ustedes, si no, son cuentas de resultados, cuentas mayores.

El balance, se maneja un fondo de caja menor de $500.000, la cuenta corriente de $75.828.310,64 debidamente conciliada y abalada por las revisoras de cuenta, que hacen parte del comité financiero, la cuenta de ahorro del fondo de imprevistos es de $5.634.423,71 este es un fondo obligatorio por ley 675 de cual están acogidos ustedes y que debe ser siempre el 1% del total de los ingresos y/o gastos presupuestados y aprobados por la asamblea.

La cartera a diciembre 31 de 2013, es una cartera de $37.277.445,51, los intereses de mora que se comenzaron a causar, si no estoy mal, desde octubre, ya que es una ayuda en el financiamiento del flujo de efectivo.

De fiesta de Halloween deben $227.778, los anticipos y avances es de $6.000.000 y ya está legalizados en el mes de enero, otros deudores es de $180.000.

Los gastos pagados por anticipado, esta es la póliza de seguro que se pagó en el mes de noviembre con causación a partir del mes de octubre, amortizándola mensualmente hasta su vencimiento en el mes de octubre de 2014.

Tenemos un activo total de $163.545.324,86.

En gastos por pagar, los servicios públicos, son de $8.207.720, están incluidos Codensa, Empresa de Acueducto y Alcantarillado, el teléfono y la energía. Acá no llegaba la energía de zonas comunes, si no, hasta el mes de noviembre llegó la factura y llego bastante alta y ustedes pueden ver en el proyecto de presupuesto el valor de energía es alto.

En costos por pagar tenemos $15.745.369, que son la vigilancia, esta se paga mes vencido, lógicamente a ellos no se les paga ni se genera el comprobante de egreso hasta tanto ellos nos anexen los soportes de pago de seguridad social de todo el personal de la empresa de seguridad que trabaja en este conjunto, eso es un requisito para poder girarles el cheque.

La retención en la fuente que se pagó en enero por $258.000 y las consignaciones pendientes por identificar por $3.249.582, poco a poco se han ido depurando, porque las personas cuando van a vender o a entregar, en administración a alguna inmobiliaria, se expide el paz y salvo y solo se generan cuando muestran los soportes de pago, y así se han podido ir depurando estas consignaciones pendientes por identificar.

En pasivos estimados y provisiones, hay una cosa muy importante para ustedes que son propietarios del conjunto Moraika, esto es nuevo, pero ustedes saben

que todo se deteriora y desde ahora ustedes tienen que pensar en un emolumento bastante grande que es la impermeabilización de fachadas, la impermeabilización de la torre 1, no implica solo la torre 1, cuando se impermeabiliza, se impermeabiliza todo, desde ahora ustedes tienen un ahorro por valor de $33.000.000, en el comité financiero, se ha estipulado y se ha querido seguir promulgado el ahorro para la impermeabilización, porque eso es muy costoso, pero para dentro de unos cuatro años, tienen que hacer esa impermeabilización por cuenta de ustedes, entonces desde ahora estamos comenzando a provisionar eso.

El fondo de imprevistos que se hablaba en la ley 675, lo tenemos en $6.384.686 y una provisión de las zonas comunes con la empresa Bazzani, una empresa de nivel 1A que está responsable, recibiendo y auditando el recibo de zonas comunes, es una provisión de $23.516.000, ya se han legalizado ciertas zonas que ya han entregado, pero para darles el dinero a ellos tiene que pasar por el comité financiero y el consejo de administración, ellos pasan unos estudios algo muy bien realizado y está muy bien respaldado para la inversión que se tienen ustedes sobre todo con los antecedentes que se tiene de zonas comunes.

En pasivos diferidos se tiene el anticipo de personas que han pagado por anticipado la cuota de administración $5.167.753.

Se tiene un pasivo total de $95.529.110, aquí están involucradas las cuentas por pagar y las provisiones.

El patrimonio en este momento, como es el primer balance, el primer cierre contable que tiene el conjunto Moraika, es la utilidad que presenta después del ejercicio de $68.016.214,86, son los ingresos v/s los gastos da esta utilidad.

Nosotros recibimos la contabilidad de la constructora en el mes de mayo, empezamos a legalizar la contabilidad pues cada uno tiene su forma, pero en el departamento de contabilidad o la empresa que maneja la contabilidad de ustedes prefiere discriminar el gasto y los ingresos, lo más amplio posible para poder determinar el gasto y el ingreso.

En ingresos, cuota de administración tenemos $638.493.234, única y exclusivamente de cuota de administración, de intereses por mora $1.751.860 y de las ventas de las tarjetas de acceso las cuales ustedes tienen y que utilizan para ingresas a diferentes partes del conjunto se han facturado $2.905.000.

Los ingresos adicionales como alquiler de zonas comunes, salón social $1.740.000 y el alquiler del BBQ $1.020.000. El rendimiento financiero 662.71 y reintegro de costos y gastos $865.541, son negociaciones que se han hecho por medio de la administración y las empresas de vigilancia de obtener algún valor de por devolución del servicio

Inscripciones de eventos, ustedes realizaron un evento $107.900, que fue la fiesta de Halloween.

El total de ingresos, lo tenemos en $646.884.227.71.

Hay serie de cosas como el avalúo a la copropiedad se pagaron $720.000,

asesoría contable $7.600.000 que es el total del año, el seguro $7.459.614, en aseo y vigilancia, aseo $49.310.553, en vigilancia $260.327.190, cuando miramos la vigilancia son $260.327.190 contra $646.884.227,71 que es la cuarta parte de los ingresos y eso está muy bien y siempre pasa eso en la propiedad horizontal, porque están cuidando su patrimonio, vigilancia motorizada que es el frente de seguridad que tienen en todos los conjuntos ahora $8.561.441.

Capacitación equipo de gimnasio, se contrató a un señor, para que les enseñara a los usuarios del gimnasio como utilizar las máquinas para evitar daños futuros por el mal uso.

En la empresa de acueducto se pagaron $831.310, energía eléctrica $53.670.330 y teléfono $1.305.297, servicios de administración $34.880.000.

Fumigación de zonas comunes por el momento fue de $255.200, ustedes deben saber que en la obra en la que están por la construcción de la torre 5 y 6 hay mucho barro y mucho roedor, entonces toca estar colocando muchos cepos y también están incluida la fumigación de las zonas del jardín. Gastos legales o notariales $7.020.

Mantenimiento y reparaciones, mantenimiento de las zonas comunes $1.259.700, esto es las pinturas, los ángulos, el esquinero, porque como les explicaba antes, lo más detallado y discriminado posible lo estamos haciendo, mantenimiento de puertas $90.000, mantenimiento de jardines $4.570.000, mantenimiento de la planta eléctrica $1.375.760, mantenimiento de los extintores, exclusivamente la recarga de los extintores $418.000, mantenimiento del salón social $683.600, mantenimiento del gimnasio $1.911.900, mantenimiento del equipo de computación $40.000.

Instalaciones o reparaciones eléctricas $1.368.600, aquí hay que diferenciar, si les gusta así, lo que es implementos eléctricos y bombillería, porque el conjunto tiene muchísimos bombillos y este consumo es demasiado, por eso procuramos tener el gasto de bombillos aparte para poder hacerle un seguimiento.

Tenemos flores y jardines, son las flores que están en la recepción, se tiene un contrato para este año con la señora para suministrar permanentemente las flores ornamentales de la recepción $169.000.

Implementos de ferretería $652.510, regalos y bonificaciones, el detalle que se tuvo con los empleados que tiene la copropiedad para el mes de diciembre $1.900.000, decoración de navidad $10.695.732.

María Victoria Acero: Da aclaración a este valor, en el momento que se revisó esto con el consejo de administración, el cual es especial ya que dentro del consejo hay dos contadores, las cuales son especialistas en auditoría, se autorizó este valor teniendo en cuenta los dineros facturados a la constructora y que el conjunto no tenía absolutamente nada, y el consejo destino un comité el cual se encargó de la compra de las cosas de navidad.

José Luis González: Celebraciones $4.105.005, que está incluido con lo de navidad, día del niño, Halloween y otros eventos, elementos de aseo y cafetería, aseo,$4.730.899,20, cafetería $171.300, en papelería y fotocopias $2.299.850,

en combustibles $498.246, movilización urbana $595.510.

En dotación, está incluido todo lo que este a su disposición, la dotación para la administración $4.104.300, dotación del salón social, sillas y mesas $3.830.629, equipos de computación y de sonido, equipo de computación de alta tecnología, equipo de sonido, video beam, amplificador, todo debidamente registrado con facturas oficiales $5.376.145, equipos de aseo $2.306.400, extintores $3.417.500 esto fue compra de extintores, esta compra se realizó teniendo en cuenta los que dio la constructora y los que dijeron los de la compañía de seguros después de haber realizado una visita, cuantos debían ser la cantidad mínima y el sitio de acuerdo a las especificaciones de seguridad, en este momento el conjunto se encuentra perfectamente dotados.

María Victoria Acero: En la inspección de riesgo que hizo la aseguradora, ellos determinan todo, y lo que ellos recomiendan hay que hacerlo, porque si llega a pasar algo en el conjunto, ellos dicen no les podemos pagar, porque nosotros les recomendamos era esto y usted no cumplió. La constructora entrega los extintores en cada torre pero no en los parqueaderos que son enormes. Ahora la ley obliga a la constructora a entregar los extintores en cada torre pero no los obliga a darlo en los parqueaderos y por eso fue que toco hacer esta inversión de los extintores porque lo exigió el seguro de zonas comunes.

José Luis González: Cámaras de CCTV $3.626.160, implementos de seguridad $6.026.366, señalización $4.167.500 esto se realiza por norma de seguridad, programa contable $1.641.168.

En otros encontramos, la página web por $980.000, gastos de asamblea $554.400.

En otras provisiones, tenemos fondo de imprevistos $6.384.686, recibo de zonas comunes $35.000.000 e impermeabilización de fachadas $33.000.000. En no operacionales tenemos, gastos bancarios $2.640.293,25.

El total de ingresos contra el total de gastos, tenemos una utilidad operacional de $68.016.214.

Jaqueline Grijaldo: Apto 904 torre3, tengo una inquietud en cuanto al fondo de imprevistos, yo veo que en el balance dice cuenta de ahorros imprevistos $5.634.423,71 y en los pasivos tenemos fondo de imprevistos $6.384.686, a mi manera de ver, las dos cuentas deberían ser iguales, veo una diferencia y quisiera que me lo aclararan.

José Luis González: La diferencia en ese rubro es por la causación y el valor de consignación, en el mes de enero y febrero se ha ido queriendo tener los valores del fondo de imprevistos contable contra el valor del fondo de imprevistos físico financiero que tengan en la entidad bancaria, en el mes de marzo ya está igualado, hay que tener en cuenta que por la variación en la cuota de administración de la torre 1, 2, 3 y 4, no es un valor constante durante todo el año, la idea que en el momento de la facturación, por lo menos la constructora se le factura mes vencido, a ustedes se les factura mes anticipado, entonces para determinar esta diferencia entre un mes y el otro es por eso que este año ya se ha ido igualando contable y financieramente este valor .

Óscar Galindo: Apto 1401 torre 3 revisando balance general aparecen en deudores cuotas de administración 37.277.445,51 tenemos un cuadro de una relación de cartera diciembre que nos da diferente, quiero saber pues a qué se debe esa diferencia, no es mucha pero da $38.104.524.

José Luis González: Lo que pasa es, que en el estado de cartera, la administración, los intereses de mora y fiesta de Halloween suman $38.104.524, si nosotros sumamos 37.277.445,51 más intereses por mora $599.300 y Fiesta Halloween $227.778nos $38.104.524 queda exactamente el valor que está reportado en la relación.

Óscar Galindo: Apto 1401 torre 3 lo otro es, lo relacionado con la capacitación de los equipos de gimnasio, como no vivo aquí no se ese valor de $2.280.000 a que hace referencia.

María Victoria Acero: Sucede que el consejo de administración y yo, recibimos los equipos del gimnasio, desde el primer día, realmente yo tuve la duda de que eran equipos de alto rendimiento, yo lo comenté y tampoco me gusto la marca de los equipos del gimnasio, entonces le dije a los miembros del consejo, contratemos una persona que venga y capacite a las personas, porque luego vamos a tener una reclamación por cambio de esos equipos, la constructora nos va decir, que no cambiamos los equipos porque los residentes lo dañaron, entonces le dije a los del consejo, contratemos a alguien porque el día que le hagamos la reclamación que ya se la vamos hacer, por las quejas de ustedes mismos, incluso ya se cambiaron las trotadoras porque les demostré que esos equipos no son de alto rendimiento y no están aptos para un conjunto de este tamaño, por eso para guardarnos en salud yo fui la que sugirió que esta capacitación se realizara, porque si esto no se hacía iban a decir los residentes lo dañaron.

Máximo Cañón: Apto 505 torre 2 : Yo tengo varias objeciones y aclaraciones del balance que están presentando, quiero decirle a los copropietarios que al aprobar este estado financiero al 31 de diciembre de 2013 cuyos soportes de gastos e ingresos no tienen presupuesto por el año 2013 aprobado por la asamblea, ustedes deben recordar en la asamblea anterior se comisionó al Consejo de administración para que en una posterior reunión, se hiciera una reunión extraordinaria para aprobar el presupuesto, nunca fue posible, luego entonces los gastos y los ingresos aquí en este momento son solamente los ejecutados entiendo yo, porque no tienen comparación de ejecución.

Con esa aclaración, le tengo las siguientes observaciones, efectivamente hay una diferencia en el fondo de imprevistos de $750.262 lo que decía la compañera es cierto, estos fondos deben ser iguales al 1% mínimo del total no de los ingresos y no esperar a que captemos los ingresos para constituir el imprevisto, son sobre los del presupuesto de gastos totales, luego entonces esto está descuadrado en esa cifra.
Dos, los intereses que están contabilizando no son realmente los que deberían ser, porque no son cuentas por cobrar reales, en este momento, serían cuentas de orden porque todavía no hay sentencias hasta donde nosotros conocemos, ya que lo hayan condenado intereses.
Tres, cuentas por cobrar de fiesta Halloween vs ingresos no tienen ninguna

relación en cuenta por cobrar están presentando $227.778 y en ingresos solamente aparecen $107.900, lo lógico es que aparezcan todos los ingresos por este concepto y además, unas donaciones, está diciendo la administradora en el informe de algo $750.000 algo así, luego los ingresos tampoco están registrados por el valor total.
En la nota cinco, se debe explicar claramente el valor de las de los anticipos, hay un anticipo $6.000.0000 ahí lo estamos viendo, al señor Bazzani según la nota y por otro lado están presentando unos acreedores, una provisión por $23.516.000, luego porque, no se aplicó ese anticipo, a esa cuenta por pagar, y la administración está informando que este contrato valió $38.000.000 de pesos luego entonces tampoco cuadran las cifras con las que están presentando en el balance.
La nota seis, por valor contabilizando del seguro, cuánto valió la póliza de seguro, por cuánto está el valor asegurado, en las notas la verdad no están diciendo claramente, no están explicando, las cifras del balance, la administración está diciendo que está por valor, algo así, de $40.000.000, anuales, eso no sólo tenemos que verlo en el informe de la de la administración si no en las notas de los estados financieros que deberían estar reflejando.

El valor de $15.745.169 que también acá en el balance, en cuentas por pagar a la vigilancia, ese era el valor que estábamos pagando a la empresa de vigilancia durante el año 2013 más sin embargo ahora vamos a mirar el presupuesto que está contabilizado los gastos por $21.000.000, luego entonces hay también un desfase.

La provisión de $33.000.000 de pesos por impermeabilización no está aprobada debidamente por la asamblea, luego, esto está presentándose como provisión, que afortunadamente, los contadores colegas míos, no saben que a partir de este año necesitamos implementar las normas de información financiera y estos rubros van a desaparecer definitivamente

Luego viene un total también en las cámaras de circuito cerrado de televisión con el perdón de la administración, estos son valores agregados en las empresas de vigilancia, ellos suministran a los conjuntos esto, no debía haberse pagado, luego entonces, ahí también tenemos una diferencia con el presupuesto.

Copropietaria: la Señora María Victoria con mucha anticipación, envió los estados financieros y los estados de resultados, se tomaron dos días, el grupo de contadores y la administradora para revisar y aclarar todas las inquietudes que tengan los copropietarios, aquí son como 10 inquietudes entonces yo no sé porque el señor Máximo no se acercó en esa fecha para aclarar esas inquietudes.

María Victoria Acero: Yo quiero aclararle primero una cosa que me parece muy importante, la asamblea que ustedes realizaron en el mes de marzo cuando les entregó la administración provisional de la constructora, efectivamente usted lo dice, se delegó al Consejo para citar una nueva asamblea, nosotros y si usted no se acercó a ver las diferentes actas de Consejo de administración durante todo el año estuvimos mirando, queremos citar a una asamblea, y nos sentamos a mirar qué presupuesto vamos a presentar y sucede que no podíamos presentar presupuesto, uno, no llegaba la factura de agua del conjunto, no teníamos como presupuestar el agua, no llegaba la factura de energía, como lo comentó el contador, hasta noviembre llegaron las facturas de la torre 2, no teníamos como

presupuestar una serie de gastos para poder nosotros presentar, lo mismo el seguro, no se podía tomar el seguro hasta que no se hiciera un avalúo y todo eso se iba desarrollando, los mantenimientos, todo el año pasado estaban por garantía hasta este año ya empezamos a pagar todos los mantenimientos, si nosotros llegamos a una asamblea y les decíamos, no, bajemos la cuota a la mitad porque en ese momento no vamos a pagar los mantenimientos, no sabemos cuánto vale la luz, ahora sí sabemos cuánto vale la luz, no sabemos cuánto vale el agua, además lo expresó el contador, cada mes cambian completamente las entregas que iba haciendo la constructora, dijimos, esperemos.
Hoy la constructora sólo tiene seis apartamentos en etapa dos y el proyecto de presupuesto que nosotros representamos ahí sólo va hasta la torre cuatro porque yo no puedo predecir cuánto va a ser la luz, cuánto va a ser el agua, cuánto va a ser el estudio de seguridad que me arroja, cuántas personas de aseo voy a requerir, ustedes me hablan del personal de vigilancia, lo que se pagaba el año anterior en el 2013, lo que se presupuestó para este año fue porque el personal de vigilancia subió el 4.5% lo mismo que el personal de aseo porque ese personal tuvo un incremento nacional del 4.5% por eso se ve la diferencia que usted está enumerando. Es por eso nosotros el año pasado no citamos a una asamblea a exponerles un presupuesto porque no se podía armar un presupuesto, y lo invito a ver toda las actas de reunión de Consejo con todo lo que se dedicaron ellos a mirar cómo íbamos armando el presupuesto, y lo otro cómo íbamos a citar a una asamblea, fíjese la constructora no vino, imagínese donde los hubiéramos citado a una asamblea y si tuviésemos un quórum alto y no viene, por eso presentamos lo ejecutado en el proyecto de presupuesto para este año, por eso no podemos decir que no se pueden aprobar los estados financieros, porque son estados financieros ejecutados.

Germán Botello: Apartamento 403 Torre 1. Quisiera decir, que como el señor es contador, entonces con ese juicio de contador, bien puede acercarse a la administración y revisar todos los libros donde están todas las partidas, y a los que tengan duda con lo de navidad, bien puedan ir a revisar todas las facturas y comparar en el mercado el costo de un árbol grande, las luminarias, todo. De otra parte quiero decirle al señor que los intereses de mora si se causan cuando uno no cumple una obligación, yo no necesito una sentencia que se les imponga, yo fui juez 22 años y con esa autoridad se lo digo. De otra parte, yo lo invitaría a que pague la administración que debe, porque él debe todo, para que luego si pueda objetar algo.

Mónica Moreno: Apto 105 torre 2, me parece irrisorio que una persona que este debiendo, tenga la cara de venir a poner peros, ahora, esto no es algo que se está planteando en la asamblea, pero muchos aquí pagamos responsablemente la administración, tenemos todos los servicios, por lo tanto una persona como usted que no ha pagado, no debería tener ni voz, ni voto en la asamblea.

Copropietario: Quisiera que me aclararan porque esta parte, por ejemplo del servicio de vigilancia, dice que es el año pasado fueron $21.693.933, se incrementó pues según la administradora en 4.5% eso es normal, pero resulta que la diferencia con relación para este año son $10.000.000

María Victoria Acero: La diferencia es que se amplió el personal de vigilancia, esa la diferencia, se amplió el número de personas.

Copropietario: Apto 204 torre 3, a mí me parece una falta de respeto la propuesta que el señor hace, porque nosotros estamos acá, para aprobar los estados financieros, y el señor tiene muchas preguntas y no se las han resuelto y las han dilatado. No se está haciendo cobro de cartera acá, a nosotros no nos interesa quien ha pagado o no la cartera, si claro, todos debemos pagar, pero acá no tenemos por qué juzgar ni señalar a nadie, yo no aprobaría los estados financieros ya que no han contestad las dudas.

Oscar Marín: Apto 1506 torre 4, yo les voy a pedir un favor, si el señor debe la cuota de administración, no tenemos por qué enrostrarlo aquí delante de todo el mundo, tenemos es que preguntarle a la señora administradora, porque no ha ejecutado la cuota de administración, porque es responsabilidad de ella, lo que pasa es que si ustedes se van a ver, los señores que están allá sentados en la punta, están entregados a la copropiedad sin ningún tipo de remuneración, traspasándose en las obligaciones, porque, porque si ustedes miran están diciendo que el Consejo de Administración está contratando un abogado, es que eso no es responsabilidad del Consejo, la que recauda es la administración, y este es el momento para que los copropietarios podamos expresarnos libremente, si el señor tiene el canon encima, ejecútenlo, pero no lo hagan público aquí, mejor díganos de $37.000.000 de pesos de cartera, hay $25.000.000 de pesos en cobro jurídico, pero no porque una persona exprese opiniones contrarias y tenga dudas de un balance y unos resultados y una ejecución nos le vallamos lance en ristre a impedirle que lo haga, aquí no hay prohibición para los deudores.

Segundo, es que vamos hacia adelante, vamos a tratar de aprobar un manual de convivencia, donde se va a entrar hacer y va hacer tema de debate, donde nosotros no podemos entrar aprobado, porque somos 4 torres de 6 y tenemos que tener cuidado en lo que leemos y en lo que vamos a aprobar, muchas gracias señores.

María Victoria Acero: Efectivamente nosotros contratamos un abogado, y yo deje todo en la etapa pre jurídica, inmediatamente que se le hizo el cobro al señor, el señor dijo que no estaba aprobado el presupuesto, entonces yo hable con el abogado, y le dije, yo no quiero tener problemas en la etapa jurídica, porque en el momento que aquí se aprueben los estados financieros y el presupuesto, mañana ya se le puede mandar a cobro jurídico, por esa razón no lo hice, para no tener esa serie de inconvenientes, pero el señor ya fue notificado y todos los demás también, porque aquí la gran mayoría de personas ya han pagado porque compraron por inversión y han vendido los apartamentos, realmente la única persona es el señor.

Presidente Asamblea: Invita a votar para concluir este punto.
Se aprueba o no se aprueba con el Si 43%, No 16.8%

Copropietario: Con todo el respeto que usted se merece, yo creo que si usted se esfuerza tanto, yo creo que no es necesario que nos lo repita. Segundo, porque ese afán tan reiterativo de aprobar esto hoy, si nosotros tenemos dudas y es nuestro dinero, es nuestra vivienda, a nosotros no nos la regalaron, aquí hay muchas anomalías, eso no marco el 100, quien nos garantiza que este aparato si funciona.

Copropietario: En aras de avanzar, les pedimos escusas por los inconvenientes ocasionados, pero por favor levanten la mano quien desee hablar, y sean concretos y no de manera personal, de manera respetuosa.

Liliana Betancourt: Apto 402 torre 2, considero que todos tenemos inquietudes con respecto al balance, pero también se dio un espacio para que cada uno de nosotros nos acercáramos si teníamos dudas en la administración y de manera puntual, esto lo digo para poder avanzar en este punto. También considero que teníamos que operar de alguna u otra forma, ahora, lo que se está pidiendo fue lo que ya se ejecutó, hay que poner atención es en cómo vamos a ejecutar el otro año y si no hacemos esto hoy tenemos que citar a una nueva asamblea y se va dilatar y seguir dilatando y no vamos a llegar al ningún punto.

Celia Royer: Apto 502 torre 4, yo quiero invitarlos a que hagamos las cosas como personas civilizadas, yo no vivo acá en este conjunto, pero debemos mostrar la formación que tenemos, yo he visto que aquí la administración es muy organizada, cuando nos llegó la información debimos haber leído con calma y acercarnos aclarar dudas y no esperar este momento, me disculpan por favor, respetemos hay un grupo de profesionales que nos están colaborando y ayudando. Muchas gracias.

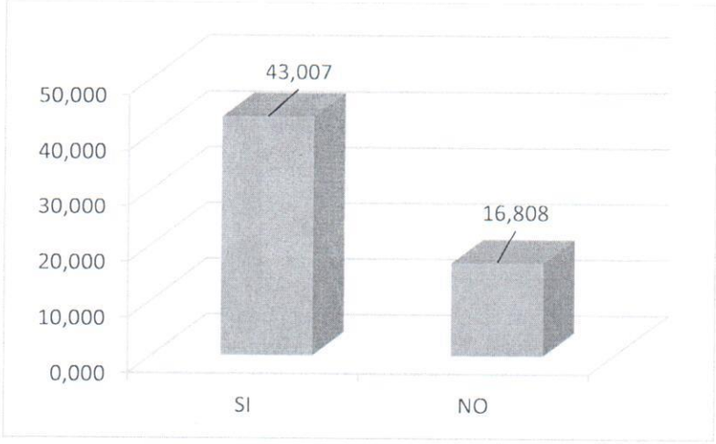
Copropietario: María Victoria, es claro que no quedaron todos los votos registrados, la suma no quedó con el 100%, tan claro como eso.

Sra. María Victoria Acero: ¿lo que entiendo es que debemos tomar nuevamente el quórum, para poder votar? ¿No?

Copropietario: El sistema demostró en la sumatoria que hay, un 50 más 1, los que no estuvieron de acuerdo, muy respetable pero ya lo dijeron, las puertas de la administración están abiertas, hagan una auditoria, revisen y si encuentran alguna anomalía convoquen a una asamblea extraordinaria, existen unos canales para hacerlo, y la administración nos ha dado todos los lineamientos, así que por favor les estaremos agradecidos que si encuentran algo abrupto nos lo informen y convocamos a otra asamblea y expulsamos a la administradora y convocamos de nuevo, pero no nos podemos quedar aquí hasta las 3:00 a.m.

4. ¿Aprueba los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2013? (Opciones múltiples)

	Contestaciones	
	Porcentaje	Recuento
Si	71,90%	43,007
No	28,10%	16,808
Totales	**100%**	**59,815**



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

Se anexa video presentado. En la presentación del video la administradora muestra fotos de las compras de Navidad realizadas en Arbocol, El Monasterio, Home Sentry, Home Center. Todo lo comprado se inventario y guardo debidamente para el otro año.

8. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto de funcionamiento para el año 2014.

PROYECTO PRESUPUESTO MORAIKA 2014	Ejecución AÑO 2013		Proyecto AÑO 2014	
GASTOS	MENSUAL	ANUAL	MENSUAL	ANUAL
Avalúo copropiedad	60.000	720.000	$ -	$ -
Revisoría Fiscal	-	-	$ 700.000	$ 8.400.000
Asesoría Contable	633.333	7.600.000	$ 900.000	$ 10.800.000
Seguro Áreas Comunes Ene-Oct	621.635	7.459.614	$ 3.812.565	$ 45.750.780
Servicio de Aseo (5 operarias y 1 todero)	4.109.213	49.310.553	$ 7.500.000	$ 90.000.000
Servicio de Vigilancia (5 puestos 24 horas 1 Doce horas)	21.693.933	260.327.190	$ 31.958.877	$ 383.506.524
Vigilancia motorizada (7 conjuntos cancelan servicio)	713.453	8.561.441	$ 1.756.000	$ 21.072.000
Capacitación Gimnasio	190.000	2.280.000	$ 80.000	$ 960.000
Administrador	2.906.667	34.880.000	$ 4.140.000	$ 49.680.000
Acueducto	69.276	831.310	$ 500.000	$ 6.000.000
Teléfono e internet	108.775	1.305.297	$ 230.000	$ 2.760.000
Energía	4.472.528	53.670.330	$ 7.000.000	$ 84.000.000
Fumigación Zonas Comunes	21.267	255.200	$ 85.000	$ 1.020.000
Gastos Notariales y Legales	585	7.020	$ 5.000	$ 60.000
Mantenimiento Zonas Comunes	104.975	1.259.700	$ 50.000	$ 600.000
Mantenimiento Ascensores	-	-	$ 4.052.000	$ 48.624.000
Mantenimiento Puertas	7.500	90.000	$ 120.000	$ 1.440.000
Mantenimiento Jardines Comunes y suministros	380.833	4.570.000	$ 900.000	$ 10.800.000
Mantenimiento Planta Eléctrica 2 plantas	114.647	1.375.760	$ 500.000	$ 6.000.000
Mantenimiento Extintores Recarga 130 ext. 54 en dic/13 76 const	34.833	418.000	$ 122.000	$ 1.464.000
Mantenimiento Equipo C.C.T.V.	-	-	$ 215.000	$ 2.580.000
Mantenimiento Parque Infantil	-	-	$ 25.000	$ 300.000
Mantenimiento Sistema Aguas Lluvias	-	-	$ 160.000	$ 1.920.000
Lavado de Tanques	-	-	$ 460.000	$ 5.520.000
Mantenimiento Equipo de Bombas	-	-	$ 250.000	$ 3.000.000
Mantenimiento Salón Social	56.967	683.600	$ -	$ -
Mantenimiento Gimnasio	159.325	1.911.900	$ 180.000	$ 2.160.000

Mantenimiento B.B.Q.	-	-	$ -	$ -
Mantenimiento Equipo de Computación	3.333	40.000	$ 10.000	$ 120.000
Actualización Software SISCO	-	-	$ 60.000	$ 720.000
Implementos Eléctricos y bombilleria	114.050	1.368.600	$ 450.000	$ 5.400.000
Bombillería	89.050	1.068.600	$ -	$ -
Arreglos ornamentales - flores	14.083	169.000	$ 60.000	$ 720.000
Implementos Ferretería	54.376	652.510	$ 30.000	$ 360.000
Bonificaciones y Atención personal	158.333	1.900.000	$ 184.000	$ 2.208.000
Decorado de Navidad	891.311	10.695.732	$ 200.000	$ 2.400.000
Celebración Fiestas y Eventos	342.084	4.105.005	$ 60.000	$ 720.000
Elementos de Aseo	394.242	4.730.899	$ 600.000	$ 7.200.000
Elementos de Cafeteria	14.275	171.300	$ -	$ -
Papelería	191.654	2.299.850	$ 120.000	$ 1.440.000
Combustibles y Lubricantes	41.521	498.246	$ 100.000	$ 1.200.000
Movilización Urbana	49.626	595.510	$ 50.000	$ 600.000
Dotación Administración	342.025	4.104.300	$ 30.000	$ 360.000
Dotación Salón Social	319.219	3.830.629	$ -	$ -
Dotación Equipo de Cómputo, Video y Sonido	448.012	5.376.145	$ -	$ -
Dotación Equipo de Aseo	192.200	2.306.400		$ -
Dotación Extintores	284.792	3.417.500	$ 100.000	$ 1.200.000
Dotación Cámaras CCTV	302.180	3.626.160	$ -	$ -
Dotación Implementos Seguridad	502.197	6.026.366	$ 100.000	$ 1.200.000
Dotación Señalización Interna	347.292	4.167.500	$ 100.000	$ 1.200.000
Dotación Programa Contable SISCO	136.764	1.641.168	$ -	$ -
Gastos Asamblea	46.200	554.400	$ 250.000	$ 3.000.000
Página WEB	81.667	980.000	$ 60.000	$ 720.000
Fondo Imprevistos Ley 675	532.057	6.384.686	$ 744.000	$ 8.928.000
Provisión Recibo Zonas Comunes	2.916.667	35.000.000	$ -	$ -
Provisión Impermeabilización Fachadas	2.750.000	33.000.000	$ 2.000.000	$ 24.000.000
Gastos Bancarios	220.024	2.640.293	$ 296.372	$ 3.556.464
Ajuste múltiplo	25	298	$ -	$ -
Descuento pronto pago			$ 3.066.000	$ 36.792.000
Total Gastos	**48.239.001**	**578.868.012**	**$ 74.371.814**	**$ 892.461.768**
INGRESOS				
Cuotas de Administración	53.207.770	638.493.234	$ 74.371.814	$ 892.461.768
Intereses por mora cuotas	145.988	1.751.860	$ -	$ -
Tarjetas de Acceso	242.083	2.905.000	$ -	$ -
Alquiler Salón Social	145.000	1.740.000	$ -	$ -
Alquiler B.B.Q.	85.000	1.020.000	$ -	$ -
Rendimiento Financieros	58	693	$ -	$ -
Reintegro de Costos y Gastos	72.128	865.541	$ -	$ -
Ingreso por inscripciones eventos	8.992	107.900	$ -	$ -
Total Ingresos	**53.907.019**	**646.884.228**	**74.371.814**	**892.461.768**
Excedente y/o déficit	**(5.668.018)**	**(68.016.216)**	-	-

María Victoria Acero: En la ejecución del 2013, hay que tener en cuenta que Amarilo, manejó enero, febrero, marzo y abril, y solo en la etapa 2 entró a partir de junio, es importante tener en cuenta que la ejecución del año pasado no se puede comparar con la actual, porque mitad del año, en el primer semestre fueron dos torres y en segundo semestre si fueron las cuatro torres, entonces la constructora manejaba otro tipo de gastos, o sea ellos pagaban la administración por un valor diferente y con una contabilidad diferente, por eso hay que tener en cuenta lo presupuestado para este año.

- Sobre la empresa de vigilancia quiero aclararle, que por ley tenemos que contratar una serie de turnos, los vigilantes solo pueden tener 20 turnos al

mes, y cada puesto de 24 horas está compuesto por tres vigilantes, es importante que lo tengan en cuenta.

- Los motorizados del barrio se pagan entre 7 conjuntos, cuando estaba la constructora ellos pagaban, pero como gastos de la constructora mas no como conjunto, entonces nosotros asumimos esos gastos como desde el mes de agosto, entonces cuando vimos que dentro del presupuesto se podía entrar como conjunto al frente de seguridad fue que entramos, que eso fue como en el mes de agosto, eso no fue inmediato. Entonces este presupuesto solo va hasta la cuarta torre, cuando entre la quinta torre, entonces lo tomamos de acuerdo al coeficiente de cada apartamento, porque lógicamente los valores van a cambiar, se necesitará más personal de vigilancia y aseo.

- La capacitación del gimnasio, se puso $80.000 mensuales, mirar si nosotros realmente vamos a tener una persona allá, todas las personas no pudieron tomar y por las imagines que vimos, nos mostró que las personas no las usan de la mejor manera.

- Administrador, este es un contrato con una empresa, y facturo y tiene IVA y es de tiempo completo en el conjunto.

- Acueducto, es el valor que hasta ahora nos ha llegado.

- El teléfono e internet, nosotros tenemos dos líneas, el Redeban debe tener internet y una línea en la administración, que es portería y administración con internet.

- La energía, como lo comentaba el contador solo nos llegó factura hasta el mes de noviembre de la etapa dos ya nos llegó la segunda factura y eso fue lo que tuvimos en cuenta para este valor.

- La fumigación de zonas comunes, está presupuestado realizar tres fumigaciones para este año.

- El mantenimiento de zonas comunes está muy bajito porque, se abrieron los rubros de mantenimiento.

- Los ascensores cumplían un año en noviembre con la garantía, pero yo me reuní con ellos y logre que me dieran tres meses más, y solicité que me hicieran un samblasteado de un golpe de un ascensor en la torre 4. Este mantenimiento es de la torre 1, 2, 3 y minusválido, a partir del mes de julio inicia los de la etapa 2.

- Mantenimiento de jardines y suministros, aquí tenemos un contrato con una firma, y para los pagos ellos deben presentar los parafiscales, eso es importante para todo el personal que realiza esta labor en el conjunto, ellos realizan el mantenimiento de zonas comunes y realizan el suministro para cualquier cambio que se requiera.

- Mantenimiento de la planta eléctrica, aquí hay dos plantas eléctricas, hasta el momento solo se ha recibido una, pero, la constructora me informo que debo

recibir la zonas comunes de la etapa dos, entonces, ya debe comenzar a correr el mantenimiento de la planta eléctrica dos. Estas plantas son muy buenas, muy conocidas en el mercado, y ya se hizo el contacto con ellos para el mantenimiento de la segunda plata eléctrica.

- Mantenimiento de extintores, aquí hay dos cosas, uno es la recarga de los extintores que ya tenemos y dos es la compra de los extintores que se requieran.

- Mantenimiento del CCTV, el conjunto tiene un circuito cerrado de televisión bastante grande, no se ha hecho mucha inversión en esto, se hizo fue la inversión de las cámaras de los salones comunales, porque era importante para dar la utilización de los salones comunales, ya que sin ellas no se podría controlar un daño, ni en los salones sociales, el salón de juego y el gimnasio. Las cámaras que dio la empresa de vigilancia fue para algunos centros perimetrales, pero no se ha hecho más inversión hasta esperar todo lo que va a entregar la constructora y exigir lo que ellos no han entregado todavía, que es lo del encerramiento perimetral, que eso es bien importante.

- Mantenimiento del sistema de aguas lluvias, que son los posos inyectores, el lavado de tanques, que son bastante grandes.

- Mantenimiento a equipos de bombas, en este momento nosotros solicitamos que nos enviaran todos los cálculos del diseño del equipo de bombas, este equipo de bomba es marca Barnes, que es una marca conocida, no sabemos si ellos tiene el cálculo exacta, porque se ha tenido mucho inconveniente con este equipo, y esa es una reclamación que tenemos con la constructora, ya tenemos programada una reunión para mirar esta situación, pero obviamente hay que tener ya el mantenimiento de la etapa dos.

- Mantenimiento del salón social, está en este momento es cero, porque la propuesta que yo le hago al conjunto, es que, el mantenimiento del salón social debe auto sostenerse.

- Mantenimiento del gimnasio, ya toco hacer contrato con la firma que suministro los equipos, la mayoría de contratos de mantenimiento que se han realizado, son con los mismos que suministran los equipos, ya que muchos equipos son en garantía.

- Mantenimiento del Software, este es el de SISCO, requiere pagar una licencia anual.

- Decoración de navidad, para este año se presupuestaron $2.400.000, por lo que la inversión del año pasado fue tan alta, se dejó un valor bajo para alguna cosa que se requiera adicional.

- Combustible y lubricantes, se dejó un dinero, no solo para el ACPM, si no para barrer los parqueaderos.

- Provisión de impermeabilización de fachadas, como le decíamos

anteriormente, el año pasado se presupuestaron $3.000.000, este año fueron $2.000.000, porque es algo que más o menos a unos 4 años hay que hacer y que hay que ir ahorrando para no tener una cuota extraordinaria.

- Gastos Bancarios, esto hace referencia a que no escogimos el banco de Bogotá para la identificación de recaudos, porque, este Banco por cada identificación de recaudos cobraba $3.500 ms IVA, entonces, por eso se negoción con el Banco Av. Villas, en $700 más IVA.

- Ajustes múltiples y descuentos por pronto pago, la gran mayoría de personas solicitaron que se diera un descuento por pronto pago, entonces hay que presupuestarlo, hay que presupuestar el 10% para poder dar ese descuento.

A partir de abril si ustedes aprueban este presupuesto, la cuota es la misma, este es el presupuesto que el consejo y la administración proponen, si tienen alguna duda con mucho gusto, si no, vamos a la votación.

Hay que aclarar que en el presupuesto, no hay incremento a pesar que los gastos si subieron, pero como dijo el contador, se cogieron los mismos ingresos de lo que se le facturo en el mes de diciembre y lo dividimos en este presupuesto y este presupuesto va hasta la torre 4 y no se puede presentar un presupuesto hasta más tiempo.

Cesar Cubides: Apto 803 Torre 2. Hay una firma que está auditando el recibo de las zonas comunes, esos dineros, se supone que una contratación, que hasta recibir todo el conjunto, incluido durante seis meses y dos el tema del abogado.

María Victoria Acero: Ese contrato es todo el conjunto hasta la etapa 3, el recibo de todo y como es el recibo de todo, el tiempo son dos años y aquí está un representante que nos puede decir, quien revisó el contrato, nuestro abogado lo puede decir

Germán Botello: Apto 403 Torre 1. Si yo revisé el contrato y tuvimos varias reuniones con el ingeniero del otro colega abogado, y analizamos que necesitamos 24 meses, porque si el proyecto terminaba en diciembre, los asentamientos más o menos llevaran unos 11 meses 12 meses, y necesitamos saber qué íbamos a encontrar después de que terminaran de entregarlo todo y eso se dio debido a que una vez entregaron estos apartamentos, nosotros empezamos a dar cuenta de todos los problemas fue como más o menos al año y entonces de ahí de esa experiencia dijimos, no, necesitamos un contrato que por lo menos nos garantice conocer el comportamiento estructural de las placas por lo menos 1 año más, y hemos dejado pues, con la firma abierta cualquier posibilidad en caso de que nos llevemos otra sorpresa, yo lo revisé detenidamente dure como un mes y todas las sugerencias la firma las acogió, entre otras cosas por ejemplo ellos responden por todo su personal que contraten por ese algún accidente laboral o todo eso responden ellos y el contrato estuvo ajustado a toda las exigencias que nosotros le hicimos, 24 meses, vence exactamente en noviembre de 2015, está provisionado, sin pedir cuota extraordinaria lo mismo que lo del seguro de toda la estructura

María Victoria Acero: La otra pregunta que hacia el señor es, porque aquí no está aprovisionado el valor de un abogado, yo le respondo señor, lo que pasa es que, en el cobro jurídico de cartera de las copropiedades todo lo tiene que pagar el residente, la copropiedad no paga absolutamente nada, todo se le carga el residente el jurídico, el pre jurídico es el 10% y el jurídico es el 20%, entonces todo el certificado de libertad todo uno va y lo saca todo se carga la cuenta del apartamento.

Copropietario: Quisiera saber si ustedes han revisado la póliza de cumplimiento en el amparo de calidad y estabilidad, y que estabilidad va a Amarilo frente a la construcción.

María Victoria Acero: Sucede lo siguiente, ya mandamos a llamar al abogado para que él, le conteste concretamente su pregunta.

Oscar Marín: Apto 1506 torre 4, yo quisiera saber cómo se está manejando, esos domingos que vienen las aseadoras a trabajar al conjunto, ¿se le están pagando esos recargos?

María Victoria Acero: Fue otra negociación que yo hice con la empresa de aseo, ellos vienen medio día el día domingo, algunos domingos, por el problema de los salones comunales, la negociación fue, que ellos tengan un día entre semana libre y la empresa me envía una persona extra, lo que si no cubre es el día festivo, ese día si lo tenemos que pagar.

Oscar Marín: Apto 1506 torre 4, en el rubro de aseo, ¿ese contrato cubre los materiales de aseo o no?

María Victoria Acero: No señor, ellos solo suministran las maquinarias que en un caso específico se requiera, como brilladora, etc., ellos prestan ese equipo de maquinaria, o una hidrolavadora.

Oscar Marín: Apto 1506 torre 4, yo quiero hacerle una sugerencia, sería bueno que en la negociación que se hace con la empresa de vigilancia y la empresa de aseo, sean beneficios para ese ramo, nosotros aquí todos los días nos escandalizamos, por los contratos y las cosas y las prebendas que dan en los congresos, pero pedirles $750.000 pesos para una fiesta, cuando las niñas aseadoras no tienen un exprimidor industrial y tienen que bajar 17 pisos a exprimir el trapero a mí no me parece humano, yo creo que es conveniente que en cambio de pedirle esos recursos, para la fiesta de los niños, yo tengo hijos, y fue muy bonita la fiesta, pero esos recursos se deben destinar para ellas, para darle un exprimidor de traperos que si le hacen falta.

María Victoria Acero: Lo que donó la empresa de aseo fueron $250.000 pesos, la empresa de vigilancia $500.000 pesos, la compra de exprimidores de traperos industriales, con mucho gusto los cotizo, lo estudiamos, muchas gracias por su sugerencia.

Copropietario: Quisiera a una explicación referente al póliza de calidad y estabilidad esto en razón a lo que ha pasado en Medellín y he sabido por prensa y por radio que Amarilo ha tenido algunos problemas en construcción entonces me gustaría saber en qué términos está esas garantías de calidad y estabilidad.

Andrés Vásquez – Abogado Bazzani: acompaño en la parte jurídica la firma que fue contratada para el recibo varios comunes, me piden acá en la mesa directiva que haga un pequeñito resumen del compromiso que asumimos, evidentemente se celebró un contrato con la firma de arquitectura y urbanismo tanto en su componente técnico como el componente jurídico para llevar a feliz término la reclamación frente al recibo de áreas comunes, en este momento el componente técnico está terminando el informe final frente a las deficiencias de orden constructivo que se encontraron en la etapa uno del proyecto 1 y 2, el cual a su vez después de ser socializado el Consejo y de hecho previo a la asamblea quien los ocupa una reunión de explicaciones frente a algunas de las inquietudes que tenga los copropietarios, estamos pendientes de que Amarilo haga los comentarios técnicos que corresponda frente al dictamen o a la orientación que se presentó, para entrar a concertar de alguna manera con ellos la corrección a esas deficiencias de orden constructivo, evidentemente dentro del grupo de trabajo que es multidisciplinario hay un componente de ingeniería estructural, que está haciendo la revisión que corresponde lo cierto es normativa el constructor no está obligado a presentar una póliza al momento de la expedición de la licencia, en alguna época se exigía como tal hoy día no es una exigencia para el otorgamiento de la licencia, no obstante si hace parte de la licencia al acompañar los estudios de suelos y demás, que son los que efectivamente se están entrando analizar, hay un componente desde el punto de vista la topografía que se encuentra haciendo un seguimiento al tema, para el ultimas despertar alertas si hay lugar a ello, el tema estructural en todo caso por norma tiene la garantía de 10 años, la normativa no exige que ellos presten una póliza la copropiedad no obstante por algunas buenas prácticas de construcción algunas constructoras tienen pólizas de responsabilidad civil a todo riesgo incluyen ese fenómeno, pero para el caso en la norma lo aplican obstante y en el proceso de negociación se encontrare algún tipo de anomalía, o patología estructural, o algún problema de alguna deficiencia de orden pues entrar a la parte legal a exigir el arreglo que corresponda o la valoración sobre el tema con la constitución de una póliza por un tiempo prudencial mientras el fenómeno desaparece, lo cierto es que en el primer año de la construcción se presenta en mayor fuerza el asentamiento y es el que se entra a analizar pero no obstante se tema se extiende durante 10 años más.

Oscar Galindo: Apto 1401 torre 3, ¿el servicio de vigilancia, ustedes dicen que tiene un valor mensual de $31.958.000 corresponde a lo facturado de diciembre?, ¿no?

María Victoria Acero: nosotros nunca dijimos que fue lo facturado en diciembre, si no lo proyectado para este año, es a partir de enero, por supuesto la empresa vigilancia sube a partir de enero y a partir del 1 de enero de hecho cambiamos la empresa vigilancia, el error que tienen es que quedó debiendo del año pasado diciembre y que no pagamos digamos se pagó en el mes de enero hasta completar que hubieran liquidado todos los vigilantes del año pasado el valor actual es lo que se va a pagar este año y es diferente a la empresa

Oscar Galindo: Apto 1401 torre 3, pero la pregunta es la siguiente, de ese valor mensual como van a entrar las otras dos torres, ese valor debe haberse incrementado.

María Victoria Acero: Perdón, nuevamente le repito, este presupuesto va hasta torre cuatro, yo no puedo, obviamente se va a incrementar el número pero yo no puedo determinarlo sin un estudio de seguridad empresa vigilancia que venga y me diga cuantos vigilantes son los que tienen que cubrir para las seis torres nuevamente, digo este presupuesto va hasta la torre cuatro hasta lo cierto que tenemos actualmente.

Víctor Rincón: Apto 302 torre 4, en el informe que la administradora nos envía, manifiesta que en los sótanos hay alguna situación difícil de solucionar y nos lo mostraban en el video, también vemos que en el parqueadero del primer piso, no tiene un acabado, como para decir uno, que belleza de parqueadero, entonces habría que preguntarle señora administradora, que gestión ha hecho con respecto a este tema, segundo, la torre 4 presentamos un derecho de petición a Amarilo, en la cual nos quejamos por el ruido de las motobombas porque era muy terrible, Amarilo hizo unos arreglos, pero en horas de la madrugada, aún en los pisos 1, 2 y 3 escuchamos estos ruidos, solicitamos que se nos solucionara este inconveniente, por eso le pregunto, usted señora administradora que ha hecho frente a esta situación. Además quien controla el aseo los fines de semana, porque se ha llegado a encontrar sucio el ingreso al conjunto y da pena que la gente que viene de visita encuentre en ese estado el conjunto.

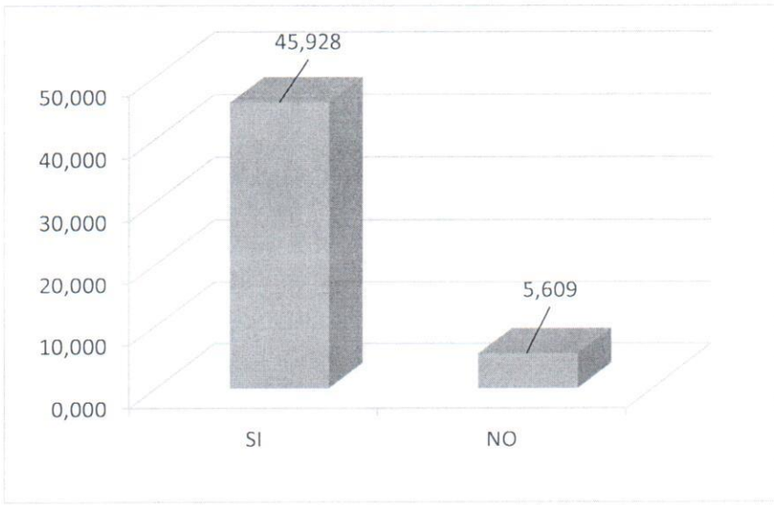
María Victoria Acero: Perdón, quiero hacer una moción y es lo siguiente, estamos en el punto de presupuesto, y quiero aclarar que el señor no es de Amarilo, es el abogado de la firma contratada de Bazzani, y con eso le respondo, esas personas, están encargadas de revisar los acabados de los recibos de zonas comunes, hágale llegar un correo a ellos porque para eso se contrató una firma especializada y calificada, ya que yo no soy ni ingeniera ni arquitecta, y concretemos, las preguntas son únicamente de presupuesto, para podernos ir a votar por el presupuesto, si tienen alguna otra pregunta, por favor.

William Suarez: Apto 604 torre 1, como ya tenemos una página web, yo sugiero que se publique allí toda esta parte y evitar imprimir toda una cantidad de papeles.

María Victoria Acero: Si lo entiendo, lo que pasa que la convocatoria, por ley, los estados financieros es obligatorio entregarlos en físico.

Presidente Asamblea: Pregunta se aprueba el proyecto de presupuesto de funcionamiento para el año 2014

	Contestaciones	
	Porcentaje	Recuento
Si	89,12%	45,928
No	10,88%	5,609
Totales	**100%**	**51,537**



9. Presentación y aprobación proyectos de inversión presentados por el Consejo de Administración.

Como ustedes vieron dentro del presupuesto, quedaron unos dineros excedentes del año pasado, $68.000.000, entonces la propuesta es, el Consejo de administración, propone una inversión que tenga un retorno y es cambiar el sistema de iluminación por Led, hicimos el conteo de los bombillos torre 1 el total de bombillos son 110, torre 2 son 154, en torre 3 son 110 y en la torre 4 son 170 bombillos, ya fue colocada una muestra en los pisos cuatro de cada torre, son de 35.000 horas de vida, bombillos de 110 y 220 volteos en su voltaje, sirve para sensores. Adicionalmente por el costo de cada bombillo se le coloco una canastilla porque cada bombillo es bastante costoso.

En la entrada de los parqueaderos se instalaron unos tubos led de 18 vatios con un promedio de vida útil de 15.000 horas, un año de garantía, sirve para sensores.

Javier Guiot: Apto 104 torre 1, eso no se puede hacer así, hay que hacer un estudio, no es tan sencillo venir y cambiar unas bombillas y ya, entonces hay que hacer un estudio con más profundidad, porque entonces no cumpliría la norma.

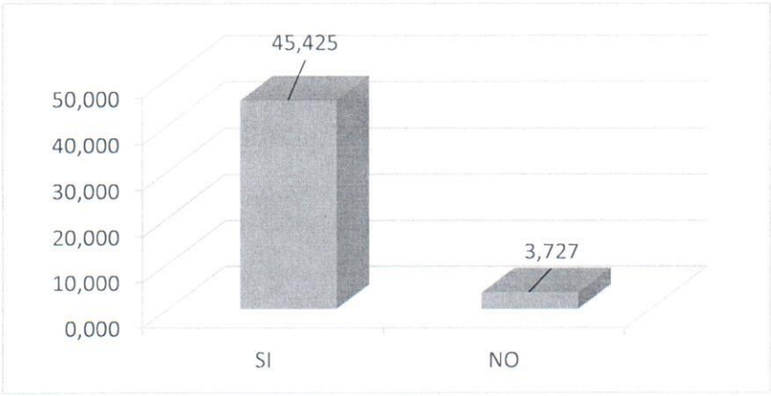
María Victoria Acero: Entonces se dejan esos recursos por ahora, y si quieren, ni siquiera vamos a votación, si una vez me parece nosotros no somos ingenieros si quieren pasamos al siguiente punto y de una vez desechamos el proyecto.

10. Votación y aprobación del número de poderes que cada copropietario pueda tener en las asambleas.

La propuesta elaborada por el Consejo de Administración, para hacer votada, es que cada residente traiga dos votos más el propio que serían tres o sea dos votos

¿Autoriza que los propietarios tengan 2 poderes además del propio?

	Contestaciones	
	Porcentaje	Recuento
Si	92,42%	45,425
No	7,58%	3,727
Totales	**100%**	**49,152**



Tatiana Pulido, representante Responder: Buenas noches, desafortunadamente, ni siquiera en estos momentos se cuenta con el quórum del 51%, entonces hasta aquí puede llegar las decisiones que se tomen en la asamblea, los invito a que no se retiren por favor, escuchemos esta parte y luego toman una decisión, perfectamente ustedes puede decir sigamos, aquí no pasa nada, pero, cualquier persona podría luego impugnar la asamblea y todas las decisiones que ustedes tomaran, serán invalidas, por ende hay que convocar una nueva asamblea, para seguir tomando las decisiones que falta, porque de las anteriores ustedes mismos se dieron cuenta que si había quórum.

Esto se hace por transparencia y que toda surja como debe ser, por lo tanto les toca volver a convocar una nueva asamblea.

María Victoria Acero: ¿alguien quiere opinar o decir algo?

Iván Zamudio: Apto 1002 torre 2, esta es mi primera asamblea, considero que todo lo que vi hoy, es un tema de intolerancia que vivimos en nuestra ciudad y en nuestro país, cada uno de nosotros es responsable de lo que está sucediendo, la gente que se fue temprano, la que se está yendo en este momento, porque vivimos en una ciudad que es totalmente individualista, entonces, lo mínimo que sucede cuando alguien se equivoca, es juzgar, antes de evaluar las cosas, me incluyo entre las personas que no se tomaron el tiempo para leer los documentos, para verificar, para tener el espacio de ir a la administración, y decir, no estoy de acuerdo con esto, considero que para la próxima asamblea, todos debemos llegar más preparados y que en la próxima asamblea podamos tomar buenas decisiones para este conjunto.

Presidente Asamblea: Yo si quiero decirles, que para la próxima asamblea, ojalá seamos todos lo suficientemente responsables, para asistir y permanecer hasta el final de la asamblea, porque las asambleas no son gratis, cuestan dinero, y el tiempo de cada uno de nosotros

Propietario: Yo señores propongo que la próxima asamblea no sea entre semana, hay que cambiar ese fecha, debe ser un sábado o domingo, y temprano.

Siendo las 10:30 p.m. se da por interrumpida la reunión por falta de quorum.

Para constancia firman:

Marcelo Obando Apto 105 Torre 2
Presidente Asamblea de la Asamblea

Abel Andrés Ramírez Apto 902 Torre 2
Secretario de la Asamblea

Comisión verificadora redactora del Acta de la Asamblea.

Gustavo Mantilla Apto 603 Torre 1

Roberto Rinzón Apto 601 Torre 4

Víctor Rincón Apto 302 Torre 4