

CONJUNTO RESIDENCIAL SÉPTIMA AVENIDA PH
ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 0002

En Bogotá, a los 30 días de marzo del año 2019, se reunió la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL SÉPTIMA AVENIDA PH**, a las 9:00 a.m. en el parqueadero del primer piso de la torre 2, previa convocatoria hecha por el Administrador la cual se desarrolló de la siguiente manera:

El orden del día

1. Verificación del quórum.
2. Instalación de la Asamblea por parte del presidente del Consejo de Administración.
3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.
4. Lectura y aprobación del orden del día.
5. Elección comisión verificadora del Acta.
6. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.
7. Presentación de Informes:
 - 7.1 Informe de Gestión y Resultados: Consejo y Administración
 - 7.2 Informe de Comité de Convivencia.
 - 7.3 Informe de Comité de recibido de Áreas Comunes.
8. Presentación y aprobación del Manual de Convivencia.
9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2018.
10. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia del 2019.
11. Presentación de los aspirantes y elección de Revisor Fiscal.
12. Presentación y aprobación de postulantes para recepción de áreas comunes.
13. Elección del Consejo de Administración.
14. Elección de Comité de Convivencia.
15. Presentación y aprobación de la reforma al RPH por solicitud de la constructora.
16. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA:

1. **Verificación del Quórum:** El señor Carlos Alberto Cuellar Salinas, actuando como representante legal de HORIZONTAL SOLUTIONS GROUP SYNERGY SAS, Persona Jurídica que funge como Administrador y Representante Legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SÉPTIMA AVENIDA**

PH en uso de la palabra da la bienvenida a los asambleístas y se dispone a verificar el quórum del edificio, registrándose los siguientes datos:

TORRE	No DE APTO	PROPIETARIO	COEFICIENTE	APODERADO
1	105	Carlos Eduardo Zambrano / Carlinasánchez Cortés	0.59	NO
1	201	Luis Enrique Montenegro / Doris Caicedo	0.40	NO
1	202	Mónica Andrea Falla Hernández /Eva Patricia Falla Hernández	0.52	NO
1	203	Juan Carlos Pulido Amador	0.53	NO
1	204	Felix Danilo Ayala Montenegro	0.40	NO
1	205	Maria Del Carmen Marquez/María Gladis Cardoso	0.59	NO
1	301	Hector Manuel Bernal Rincon/ Eloisa Montenegro Sanchez/ Juan Montenegro	0.40	SI
1	302	María Paula García Gaviria	0.50	NO
1	303	Julio César Guauta Mora / Olga Lucia Patiño	0.50	NO
1	304	Inverplay Sas/Liliana Dumar	0.40	NO
1	402	Adriana Martín Cristiano / Margarita Cristiano	0.50	NO
1	403	Lizette Torres Esmeral /Walter José Sara	0.50	NO
1	404	Carlos Antonio Cubides C.	0.40	SI
1	405	John Ortiz Soto / Adriana Rodríguez	0.56	NO
1	406	Karen Eude Ayala Navas	0.56	NO
1	501	Melida Alvarez De Stipek	0.42	NO
1	502	Carlos Arias Mejia	0.50	NO
1	504	Gloria Catalina Gheorghe	0.40	NO
1	505	Adriana Del Pilar Guevara Almanza/ Andres Alejandro Diaz Huertas	0.57	NO
1	506	Andrea Paola Roberto Vargas	0.56	NO
1	603	Samuel Castrillon Santana	0.50	SI

1	606	Jorge Luis Romero Rodriguez	0.56	NO
1	702	Carlos Alberto Orpeza Diaz Maria Teresa Arango Guerrero	0.55	SI
1	703	Ivan Fernando Lombana Gonzalez/ Miguel Angel Cardenas Gonzalez	0.50	SI
1	704	Norma Cristina Hoyos Daniel Lopez	0.40	SI
1	705	Leidy Johanna Zuluaga	0.56	NO
1	706	Daniel Andres Bernal Salazar/Maria Teresa Salazar	0.55	NO
1	801	Juan Carlos Díaz	0.40	SI
1	803	Maria Sonia Stella Jimenez Bonilla	0.50	NO
1	804	Jennifer Arango	0.40	NO
1	805	Alvaro Díaz Granadosgaravito/Maryin Atencio Veloza	0.59	NO
1	806	Valeria Restrepo	0.59	NO
1	902	Adriana Montoya Cely/ Maria Consuelo	0.50	NO
1	903	Jhon Jairo Navarro Julie Mendez Fandiño	0.50	NO
1	904	Oscar Mauricio Fernandez Echeverry	0.40	NO
1	905	Sandra Patricia Villabona Duque Cesar Augusto Guerrero Garzon	0.59	NO
1	1001	Mauricio Samudio	0.41	NO
1	1004	Antonio Velandia R.	0.41	NO
1	1005	Abdon Ariza Nubia Caicedo Ricardo Ariza Cesar Ariza	0.59	NO
1	1006	Mauricio Samudio Olga Fuquene	0.56	NO
1	1101	Clara Palencia Hernandez	0.40	NO
1	1102	Luis Montero Gonzalez Cristina Rodriguez Vaquero	0.50	NO

1	1103	Josue Manuel Osune	0.50	NO
1	1105	Mario A Garzón Díaz	0.56	SI
1	1106	Lina Gonzalez/Nelson Hugo Gonzalez Huerfano/ Cara Lucila Infante Sepulveda	0.56	NO
1	1201	Juan De Jesus Hernandez	0.40	NO
1	1202	Daniel Andres Bernal Maria Teresa Salazar	0.50	NO
1	1203	Cesar Alvarez Varela	0.50	NO
1	1204	Olga Lucia Olaya Ramirez	0.40	SI
1	1205	Gonzalo Jimenez	0.56	NO
1	1206	Ricardo Restrepo Moya/ Constanza Ramirez	0.56	NO
1	1302	Hernan Ocampo Elizabeth Correa	0.50	NO
1	1303	Graciela Uribe De Lozano	0.50	SI
1	1304	Claudia A. Cardenas	0.40	SI
1	1305	Alvaro Lleras M. Maria Is Abel Rodriguez	0.59	SI
1	1306	Juan David Oropeza Nancy Ariza	0.56	NO
1	1401	Emilio Antonio Gallego Rodriguez	0.40	NO
1	1402	Jorge Ojalvo Prieto	0.54	SI
1	1406	Clio Celis Rodriguez	0.56	NO
1	1501	Juan Carlos Vargas Y Romea Serani Triana	0.40	NO
1	1503	Emilio Antonio Gallego Rodriguez	0.50	NO
1	1504	Luis Hernando Triana	0.40	SI
1	1506	Andrés Alarcon Gonzalez	0.59	SI
1	1602	Oscar Alvarez Sanchez	0.50	NO
1	1603	Patricia Vasquez	0.50	NO
1	1604	Sandra Cuervo	0.40	NO
1	1606	Parroquia San Wenceslao	0.61	SI
1	1702	Ximena Lopez	0.51	NO
1	1706	Marlen Martinez Sergio Andres Calderon	0.56	SI
2	208	Fernando Rincon	0.53	SI
2	307	Johanna Angelica Quiceno Olaya	0.40	NO
2	308	Fabian Camilo Cruz Florez	0.50	NO
2	309	Silvia Blanco/Lucinda Archila	0.49	SI

2	407	Mabel Astrid Neira Yepes	0.40	NO
2	408	Helber Rojas	0.50	NO
2	409	Juan Carlos Espitia Parra	0.50	NO
2	507	Sergio Antoniomlinares	0.40	NO
2	509	Jeisy Rodriguez	0.50	NO
2	510	Luz Elizabeth Alvarez Gomez	0.39	SI
2	511	Fernando Rincon	0.65	SI
2	608	Germán Urrego	0.50	SI
2	612	Rafael Pinzón Moreno	0.59	NO
2	707	José Alvaro Amaya Torres	0.40	SI
2	708	Marina Jimenez/ Andres Hernandez	0.50	NO
2	711	Marlenne Cancino Rey	0.61	NO
2	712	Ada Patricia Garcia / Mario Santiago Amaya	0.60	NO
2	807	Paula Delgado/ Jorge Espitia	0.40	NO
2	809	Julian Cacerez Rodriguez	0.50	SI
2	810	Luis Eduardo Puentes Centeno	0.40	NO
2	907	Michael Mauricio Jiménez / Claudia P. Aguinaga G./ Carolina Venegas Constructora	0.41	NO
2	909	Luis Eduardo Sanchez A.	0.50	SI
2	910	Amanda Aparicio Estupiñan	0.40	SI
2	1007	Andres Coronado	0.40	NO
2	1009	Miryam Chico	0.50	SI
2	1012	Jhon Jairo Gonzalez Reyes	0.59	NO
2	1109	Paola Andrea Rodriguez	0.50	NO
2	1111	Ramirez Fernandez Y Cia S. En C.	0.60	NO
2	1208	Omar Dario Hernandez Torres/ Maria Del Pilar Castro Ovalle	0.50	NO
2	1209	C Lara Ines Trujillo Alvarado	0.50	SI
2	1210	Jesus Ramirez/Martha Mendoza	0.40	SI
2	1211	Daira Torres Lopez	0.59	NO
2	1212	Gaby Marcela Forero Sierra	0.60	NO

2	1308	Javier Camilo Velosa Segura/ Sussan Gutierrez Vanegas	0.50	NO
2	1310	Oneida Orozco Perdomo	0.40	NO
2	1311	Sandra Cipagauta/Joel Muñoz	0.59	NO
2	1407	Olga Marcela Illera	0.40	NO
2	1408	Guillermo Lombana Pulido/Adriana Del Pilar Herrera Guerrero	0.51	NO
2	1410	Andres Barbosa	0.40	NO
2	1412	John Akexander Paez V:	0.60	SI
2	1510	Juan Calonje/Paola Guarin	0.40	NO
2	1511	Daniel Fernando Hernandez	0.60	NO
2	1707	Héctor Alonso Hernández Gómez	0.40	SI

Asiste el 55.34% de la copropiedad.

Informa que en el momento se contaba con 52,7252% de la representación del coeficiente de copropietarios, y da inicio a la reunión con un quórum válido para deliberar y votar; por consiguiente. Recuerda al auditorio que el quórum mínimo para celebrar la Asamblea, debe ser el 51% sobre el coeficiente de la copropiedad.

Se aclara que se sesionó con un total de 55.34%

2. Instalación de la Asamblea por parte del presidente del Consejo de Administración.

En uso de la palabra el señor Fabio Lozano, representante por el consejo de administración, el cual, se presenta indicando que actúa como secretario del Consejo de Administración, teniendo en cuenta que el presidente del Consejo, no asiste por circunstancias médicas que se lo impiden.

En consecuencia, relata cómo se escogió la empresa de administración HSG Synergy SAS, y el trabajo que se ha realizado al interior del consejo; hace un llamado a celebrar la Asamblea según el reglamento adoptado para la misma e invita a las personas que se desean postular para el cargo de revisor fiscal a que hagan parte de la reunión.

3. Elección de presidente y secretario de la Asamblea.

El señor Carlos Cuellar como representante legal, se postula como secretario para la Asamblea, no sin antes solicitar la aprobación de los asistentes y realiza la aclaración de que el presidente de la Asamblea por disposición

legal, debe ser una persona propietaria o participante de la Asamblea; invita entonces a levantar la mano, a aquel que pretenda postularse como presidente.

De igual manera propone al presidente del Consejo para que sea la Asamblea quien lo elija.

El señor Fabio Lozano, como representante del apartamento 1303 de la torre 1 se postula para ejercer el cargo de presidente de la Asamblea.

El representante legal pregunta a los asambleístas si existe otra postulación.

Como quiera que ninguna otra persona se postula, se acepta y entiende por unanimidad la escogencia del señor Fabio Lozano como presidente de la Asamblea.

En uso de la palabra el señor Fabio Lozano indica que acepta el cargo, sin embargo, delega la moderación en la Asamblea al Representante Legal del Conjunto.

4. Lectura y aprobación del orden del día.

El señor administrador después de leer el orden del día, lo somete a consideración de los asistentes a la Asamblea.

El presidente de la Asamblea indica que posiblemente dos personas que se pretenden postular como revisores fiscales tengan que retirarse antes de terminar la Asamblea, por lo que propone dar prioridad al punto 11. Presentación de los aspirantes y elección de Revisor Fiscal.

El Representante Legal propone tratar el punto 11° "Presentación de los aspirantes y elección de Revisor Fiscal" en el punto 8° "Presentación y aprobación del Manual de Convivencia", por lo que pregunta a los asambleístas, si se encuentran de acuerdo.

En uso de la palabra el señor Norberto Tibatá, propietario del apto 510 de la torre 1, indica que se deje abierto el punto y a medida que lleguen los que se pretenden postular se haga un paréntesis y los contadores realicen su presentación.

El titular de la torre 1-1103 informa no estar de acuerdo con darle prioridad al revisor fiscal, ya que no han llegado a tiempo y que deben esperar el turno en la Asamblea.

El representante legal invita a votar por la opción 1, la cual se trata de dejar abierto el punto de la presentación del revisor fiscal y la opción 2 que el orden del día se mantenga tal cual se ha leído.

El señor Carlos Cuellar argumenta la razón de que el conjunto tenga Revisor Fiscal pues por ser una copropiedad de uso mixto es un requisito legal, adicionalmente explica las funciones.

Con el fin que la Asamblea sea dinámica, el Representante Legal de la Copropiedad anuncia que no es requisito que todos los puntos deban someterse a aprobación, ya que los únicos puntos que necesitan votación por coeficiente son Aprobación de los estados financieros y modificación del reglamento de propiedad horizontal.

El Representante Legal invita a la Asamblea a decidir si se da por cerrado el registro en el momento, o si por el contrario se conceden 7 minutos más, es decir que el registro se cierre a las 9:30, lo anterior teniendo en cuenta que si llegan más personas no podrán registrarse.

La señora Pilar Castro, propietaria del apto 1208 de la torre 2 cuestiona a la Asamblea el horario establecido, pues indica que no es claro, teniendo en cuenta que la citación era a las 8:00 am.

El señor Carlos Cuellar expresa que tal como se convocó, la Asamblea era para ser iniciada desde las 8 de la mañana, momento en el cual empieza el registro; y para poder dar por inicio y sentada la Asamblea se debe tener un Quorum, que también se establece en la Asamblea, y debe ser del 51%, informa también que el Quorum se cumplió sobre las 9:05 momento en el cual se da por iniciada la Asamblea, sin embargo por respeto a las personas que han cumplido y están desde las 8 de la mañana, se invita a votar a los asistentes, que a las 9:30 am, aproximadamente 5 minutos más se cierre el registro de ingreso.

En su intervención el señor Nelson Gonzales del apartamento 1106 de la torre 1, indica que no hay lugar a votación, teniendo en cuenta que en la convocatoria leída y aprobada por la Asamblea se pactó que el registro fuera de 8:00 a 9:00 am. Razón por la cual el presidente de la Asamblea propone el cierre inmediato del registro, sin más demoras y a las 9:25 minutos queda cerrado.

Acto seguido uno de los asistentes, representante de la constructora, se opone ya que no alcanzó a realizar el registro.

El presidente de la Asamblea le anuncia a Adriana Báez, representante de la constructora, que su registro no puede atenderse como quiera que acaba de cerrarse. Adicionalmente aclara que la constructora había dado aviso, 40

minutos antes, al celular de la Administradora Delegada que llegaba en 10 minutos, cosa que no sucedió. Por lo que sugiere seguir con el orden del día.

En consecuencia, se tiene que con un coeficiente de 23 votos correspondiente al 10,693% por la opción 1 de dejar abierto el punto de la presentación del revisor fiscal, el frente al 41,8132% con un total de 83 votos por la opción 2, se aprueba el orden del día sin modificación.

5. Elección comisión verificadora del Acta.

El Representante Legal solicita a 3 personas para que se postulen para conformar la comisión verificadora del acta, resaltando que la función es garantizar que las decisiones tomadas en la Asamblea, sean fiel copia de lo que se plasma en el acta.

Se postulan los siguientes:

- Johana Suriano torre 2 apartamento 1410.
- Daniel Hernández Torre 2 Apartamento 1511.
- Claudia María Londoño, en representación del señor Álvaro, del apartamento 1305 de la Torre 1 quien aporta poder firmado para asistir a la reunión.

Es aprobado la elección de la comisión verificadora del acta.

6. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea.

Carlos Cuellar, en uso de la palabra procede a darle lectura a la convocatoria para la aprobación del reglamento.

Manifiesta que en la misma se ratifica el tema de la asistencia, aclara que el reglamento fue enviado con la convocatoria, que a su vez se envió a los propietarios y a la constructora.

Después de haber leído el reglamento, el Representante Legal Pregunta a los asambleístas si se encuentran de acuerdo con el reglamento, el cual se aprueba por unanimidad.

7. Presentación de Informes:

7.1. Informe de Gestión y Resultados: Consejo y Administración.

El presidente de la Asamblea, señor Fabio Lozano, inicia presentando a la Administradora Delegada Leydi Aldana Zipaquirá.

Carlos Cuellar en uso de la palabra, indica el perfil de la Administradora Delegada, indica que es una persona idónea para ejercer el cargo, teniendo en

cuenta que es abogada titulada de profesión y adicionalmente cuenta con el Tecnólogo en gestión de Propiedad Horizontal acreditado por el SENA, el cual es la única institución en Colombia que acredita la Tecnología con una duración de dos años; indica también el tiempo desde que HSG Synergy SAS ha ejercido el rol de administrador y por lo tanto Representante Legal como persona jurídica en el edificio.

En uso de la palabra la señora Leydi Aldana Zipaquirá, quien realiza la presentación del informe de gestión por administración, indica que el horario de atención es de lunes a viernes de 11:00 am a 7:00 pm y el día sábado de 8:00 am a 1:00 pm.

Durante la actividad se señala el empalme con la administración anterior, registro de las firmas ante la entidad bancaria a mediados de enero, en febrero se gestionó la contratación con las empresas de vigilancia y aseo, las labores empezaron con los nuevos contratistas el 06 de febrero.

El Representante Legal indica que los cambios en las empresas fueron producto de motivaciones que se dieron a conocer al Consejo de Administración, en especial con la empresa de vigilancia que se encontraba prestando la labor, pues se pagaba por debajo de la tarifa decretada por la Superintendencia de Vigilancia, cayendo directamente en una carga laboral para los vigilantes.

Explica también que la constructora mediante una administración provisional, aminoraba el gasto teniendo costos menores en el presupuesto; por lo que debía ajustarse a la tarifa para mitigar un riesgo y un aumento en el costo del servicio. Para la contratación se elaboró unos pliegos de condiciones que incluían puntuaciones, y de tal manera poder escoger al mejor proveedor.

En la presentación continua la señora Leydi, indicando que se adquirieron carteleras informativas, sillas para administración y portería, punto ecológico temporal para suplir la necesidad de la zona pet, regleta de servicios, y espejos de seguridad para los parqueaderos; se recibió la pintura de los pasillos, y la creación de la página web como un canal adicional para contactarse con la administración.

El señor Carlos Cuellar indica que la empresa HSG SYNERGY SAS, cuenta con una póliza que ampara todos los conjuntos administrados por la firma.

El señor Juan Toro del apartamento 503 de la torre 1, indica que no sabe si la página funciona, dado que no sabía si se podía registrar ya que acaba de llegar de un viaje.

En respuesta el Representante Legal de la Copropiedad, aduce que la convocatoria fue enviada a los correos y publicada en la página web, indica también que la Asamblea Ordinaria se presenta una vez al año por condición de ley.

La señora Oneida Orozco del apartamento 1310 de la torre 2, realiza la siguiente pregunta respecto a la empresa de vigilancia: “la exigencia de las pólizas, como lo exige la súper intendencia de seguridad de empresas privadas, también si existe constitución de pólizas que amparen no solo los siniestros derivados del mal manejo de armas, de caninos, de todo lo que tiene que ver con alimentos que convoquen la seguridad de un condominio, sino, de siniestros relacionados con el hurto en apartamentos, que sean cubiertos por ese tipo de pólizas, que hoy en día es prácticamente imperioso, exigir las, a parte de las pólizas que por ley se deben constituir frente al estado, por parte de las empresas de vigilancia y seguridad privada. Gracias.”

En respuesta, el Representante Legal explica que la compañía escogida constituyó las pólizas exigidas por la super vigilancia, adicionalmente se solicitó se constituyera unas pólizas exclusivas para el edificio, como son: de cumplimiento y, de salarios y prestaciones sociales. Argumenta que la función de administración y los contratos que se celebren, están enfocados al funcionamiento de áreas comunes, adiciona que si se presentar algún siniestro, se tendría que verificar una investigación que permita identificar si el hurto fue generado por una omisión en el esquema de seguridad en el desarrollo de los ingresos por las áreas comunes.

El propietario Andrés Días, propietario del apartamento 505 de la torre 1, teniendo en cuenta que se estaba tratando el tema de la vigilancia, pregunta a la administración que había sucedido con el acontecimiento de la alarma contra incendios.

La administradora delegada informa que se reconocieron tres puntos manuales activos, uno de ellos se encontraba en corto, adiciona que teniendo en cuenta que los equipos se encuentran en garantía, no los podía intervenir otro proveedor.

7.2. Informe de Comité de Convivencia.

En uso de la palabra la señora Claudia Londoño, representante apoderada del apartamento 1510 de la torre 2, quien expone el proceso en la elaboración del manual de convivencia, aclarando la importancia de tener un manual que rija los comportamientos básicos para la comunidad.

Se recibieron las proposiciones y comentarios de varios apoderados respecto al manual de convivencia, ya que presuntamente no le llegó al correo electrónico.

Se respondió que la información para la Asamblea se envió por correo electrónico a todos los correos registrados de propietarios, sin embargo, el presidente de la Asamblea anunció que en varias ocasiones solicitó a la constructora la base de datos de los propietarios sin obtener respuesta, ya que la constructora aduce que no puede entregar los datos de los propietarios por

habeas data, se informa a los asambleístas que se realizará un censo para actualizar datos.

7.3. Informe de Comité de recibido de Áreas Comunes.

En uso de la palabra el señor Julio Cesar Guauta, propietario del apartamento 303 de la torre 1, quien, como miembro del comité de recibo de zonas comunes, explica a la Asamblea el trabajo que se ha realizado en las áreas comunes, teniendo en cuenta que las zonas se han recibido para su uso con algunas observaciones que debe arreglar la constructora.

Informa que está pendiente para poder utilizar la sala de cine y el BBQ de la torre 2, dependiendo de la aprobación del manual de convivencia.

Los propietarios del apartamento 510 de la torre 2 señora Elizabeth Álvarez y Norberto Tibatá advierten a los asambleístas que hay que gestionar el cambio de los pisos de los pasillos, pues se encuentran en mal estado, y no les parece que la copropiedad deba realizar un mantenimiento que es costoso.

El señor Alberto Samudio, de la torre 1-1603 y representando al apartamento 1210 de la torre 2, indica que es ingeniero civil y reitera que los pasillos de las zonas comunes esenciales ameritan un cambio, teniendo en cuenta que el mantenimiento del piso es muy costoso.

El representante legal de la copropiedad pide moderación teniendo en cuenta que el acta debe ser transcrita y se soporta en audio.

El apoderado del apartamento 1304 de la torre 1 pregunta si dentro de la selección de personas para la recepción de zonas comunes se van a incluir las áreas mencionadas en el informe.

Se responde que no, ya que las personas que se pretenden contratar lo son para temas específicos, que tienen un carácter más técnico a nivel de estructura; para habilitar las zonas comunes mencionadas, se debe aprobar un manual de uso y ese instructivo se encuentra en el Manual de convivencia a aprobar.

8. Presentación y aprobación del Manual de Convivencia.

El presidente del consejo advierte a los asambleístas que las sanciones no están taxativas en el manual, ya que están en el reglamento y corresponde al consejo de administración.

El representante legal indica que para la imposición de sanciones los únicos que pueden imponerla son el Consejo de Administración según el Régimen de propiedad horizontal (Ley 675 de 2001.)

La señora Margie Atencio de la torre 1 apartamento 805, indica que el punto 8, 9 y 10 que tratan la presentación y aprobación del manual de convivencia, De

los estados financieros de 2018 y del presupuesto 2019; y que en su caso especial no lo conoce, por lo que le parece irresponsable aprobarla.

El señor Nelson González propietario del apartamento 1106 de la torre 1, manifiesta que ha leído el manual de convivencia y no ve conveniente aprobarlo, pues indica que el manual posee demasiadas falencias.

El señor Carlos Cuellar responde que el mismo punto de los estados financieros y el presupuesto, trata su presentación; por lo que se les explicará en Asamblea. Por lo anterior invita que las personas que se encuentren de acuerdo en aprobar el manual de convivencia en las condiciones actuales se manifiesten levantando la mano.

Igualmente aclara que las votaciones que requieren una mayoría por coeficiente son los Estados financieros, el presupuesto, la modificación del reglamento de propiedad horizontal; que además necesita una mayoría calificada como lo establece la ley 675 para aprobar incrementos en las cuotas ordinarias o extraordinarias que superen 4 veces el costo actual.

Para dejar constancia, solicita a las personas que no se encuentren de acuerdo en aprobar el manual de convivencia que levanten la mano, dando como resultado 9 personas; en concordancia se aprueba el manual.

9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2018.

El Señor Carlos Cuellar, aclara que como Representante Legal de la firma HSG Synergy SAS, que realiza labores de administrador, se tiene la responsabilidad de entregar la vigencia fiscal de la cual únicamente el administrador actual hizo parte un mes, ya que el resto de operación estuvo a cargo de la administración provisional delegada por la constructora.

En uso de la palabra la señora Isleny Lizarazo se presenta e informa que es la contadora del conjunto Séptima Avenida, y recalca que el conjunto únicamente empezó a tener control del gasto desde diciembre, ya que los estados financieros a enero y noviembre de 2018 fueron certificados por otro contador y otro revisor fiscal, seguidamente realiza una breve explicación del proceso y sus actividades.

Dentro de su informe indica a los assembleístas que a partir de septiembre de 2018 se realizó un aumento en las cuotas de administración por una cuota para el pago de una póliza, y que dicha póliza actualmente se encuentra vigente aproximadamente desde el mes de septiembre. Explica también la cartera a 2018, enseña que la constructora debe el mes de noviembre y diciembre, aclara que noviembre fue pagado en enero. Menciona que se encuentra pendiente enviar a la constructora las cuentas de cobro de enero, febrero y marzo esperando la aprobación o incremento de la cuota de administración.

Realiza la exposición de los estados financieros.

CONJUNTO RESIDENCIAL SEPTIMA AVENIDA P.H.
NIT. 901.177.492-9
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
De Enero 01 al 31 de Diciembre de 2018

		2018	2017
INGRESOS	NOTA		
OPERACIONALES			
Ingresos de Actividades Ordinarias	9	\$ 402.119.435	\$ 33.175.150
Gastos de Funcionamiento	10	-\$ 347.409.548	-\$ 32.843.347
Excedente Operacional		<u>\$ 54.709.887</u>	<u>\$ 331.803</u>
NO OPERACIONALES			
Otros Ingresos	11	\$ 3.695.985	\$ 100
Otros Egresos	12	-\$ 4.792.329	-\$ 3.345
Deficit NO operacional		-\$ 1.096.344	-\$ 3.245
Fondo de imprevistos	13	-\$ 3.507.751	-\$ 328.558
Excedente o (deficit) del Ejercicio		<u>\$ 50.105.792</u>	<u>\$ -</u>
EXEDENTE NETO EJERCICIO		<u><u>\$ 50.105.792</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>

Las revelaciones del 1 al 13 hacen parte integral de los estados financieros.

(FIRMADO ORIGINAL)
CARLOS ALBERTO SALINAS CUELLAR
REPRESENTANTE LEGAL
HSG Synergy S.A.S.

(FIRMADO ORIGINAL)
ISLENY LIZARAZO BELLO
Contador
T.P. No.101111 -T
(Ver certificación adjunta)

Explica que actualmente hay un excedente de \$50.105.000, que generalmente está presente durante el primer año y hasta el segundo teniendo en cuenta que hay varios equipos que aún no están en mantenimiento. Igualmente aduce que el excedente se origina porque se hace un presupuesto de gasto, pero no necesariamente se ejecuta el gasto, plantea a modo de ejemplo el gasto por energía que aún no se ha cobrado.

Seguidamente anuncia el estado de ingresos y gastos.

CONJUNTO RESIDENCIAL SEPTIMA AVENIDA P.H.
NIT. 901.177.492-9
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

	NOTA	2018	2017
ACTIVO			
Corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	3	11.337.604	122.355
Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar	4	48.351.135	33.049.550
No corriente			
Otros Activos			
Gastos pagados por anticipado	5	28.513.141	-
TOTAL ACTIVO		88.201.880	33.171.905
PASIVO			
Corriente			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corriente	6	31.893.050	3.983.314
Anticipos y avances recibidos	7	2.366.729	28.860.033
TOTAL PASIVO		34.259.779	32.843.347
PATRIMONIO			
Fondo de imprevistos	8	3.836.309	328.558
Excedente del ejercicio		50.105.792	-
TOTAL PATRIMONIO		53.942.101	328.558
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO		88.201.880	33.171.905

Las revelaciones del 1 al 13 hacen parte integral de los estados financieros.

(FIRMADO ORIGINAL)
CARLOS ALBERTO SALINAS CUELLAR
REPRESENTANTE LEGAL
HSG Synergy S.A.S.

(FIRMADO ORIGINAL)
ISLENY LIZARAZO BELLO
Contador
T.P. No.101111 -T
(Ver certificación adjunta)

La señora Mabel Neira, en su intervención pregunta si hay tres celadores, por lo que le parece muy costoso el pago, adicionalmente solicita se responda por qué la constructora debe una cifra tan alta como es \$32.000.000.

Responde el señor Carlos Cuellar que la vigilancia no se contrata por recurso humano, sino por puestos, y que actualmente se cuentan con 3 puestos; 1 en portería, 1 en vehicular y un re corredor, pero esos 3 puestos significan un

recurso humano cada puesto de 3 personas, es decir, que se cuenta con 9 recursos o 9 vigilantes, cada uno laborando turnos de 12 horas. Frente al costo explica que estaba por debajo de la tarifa establecida por la Superintendencia de Vigilancia, y que para este año se niveló haciendo el costo es más alto.

En cuanto la segunda pregunta la señora Contadora hace saber a la Asamblea que, a la constructora se le pasa la cuenta de cobro mes vencido ya que por parte de la constructora hay que esperar los inmuebles que entrega durante el mes, y la cuenta de cobro se pasa al mes siguiente. Aclara que la constructora ya pagó noviembre en enero, y se está esperando en pago de Diciembre; se espera definir el presupuesto para cobrar enero, febrero y marzo; concluye diciendo que el valor es alto teniendo en cuenta que poseen un coeficiente actual que se aproxima al 24,9%.

El presidente de la Asamblea pregunta a los asistentes si desean escuchar a la representante de la constructora quien por haber quedado fuera del registro no tiene voz ni voto. A lo que los asambleístas aprueban.

El presidente de la Asamblea anuncia para que quede como constancia en la respectiva acta que la Señora Adriana Báez, representante de la constructora se acercó a Carlos Cuellar y al interlocutor, realizando una amenaza, indicando que los abogados de la constructora iban a impugnar el acta de Asamblea y seguidamente, ella, lo tildó de mentiroso.

Romea Cerani del apartamento 1501 de la torre 1, pide que se le aclare el tema del excedente, al indicar que se puede utilizar para el pago de los recibos de electricidad de zonas comunes que van a llegar de consumos anteriores, teniendo en cuenta que se dijo que los recibos se deben pagar inmediatamente se causen, también pregunta ¿En qué consiste el gasto de movilización urbana?

La señora Isleny Lizarazo aclara que aún no ha llegado ningún servicio público de Codensa ni en el 2018 o 2019, por lo que no se puede cuantificar la cifra debido que no hay un histórico; por lo que propone que la Asamblea apruebe que el valor que llegue acumulado del año 2018, se realice con el excedente para no cargarlos al presupuesto de 2019. En cuanto a movilización urbana explica que el concepto venía generando por los transportes originados en diligencias de la anterior administración.

Adriana Báez como representante de la constructora agradece la oportunidad de dirigirse a la Asamblea de manera respetuosa. Aclara que los pagos de administración no se habían realizado ya que no tenían radicado de las cuentas de cobro por el empalme que se surtió entre la administración provisional y definitiva. No obstante, indica que la semana pasada, entre el jueves y el viernes se hizo un pago calculando las cuotas de administración de enero y febrero más la cuenta de cobro de Diciembre, de tal suerte que al revisar los bancos debe aparecer una consignación adicional. También anuncia que faltaría hacer el

ajuste, es decir, que la parte contable revise cuánto fue el pago que ingreso por parte de la constructora por cuotas de diciembre, enero y febrero y que la administración radique la cuenta de cobro realizando el ajuste.

Realiza la claridad para que quede constancia en el acta que en ningún momento se acercó a amenazar a nadie, simplemente explicó que desde el punto de vista jurídico este tipo de situaciones, en donde se le niega la voz y el voto a un propietario es absolutamente inconstitucional y que la ley no lo contempla, realizar una invitación a que se pudiera manejar diferente toda vez que, simplemente si se llegó retrasado, pero hasta ahora se estaba haciendo lectura del orden del día, aporta que fue tranquila y respetuosa indica que fue un acercamiento muy cordial .

Concluye anunciando que en cuanto al tema de las zonas comunes se ha realizado un proceso en el recibo de zonas comunes, añade que se explicó al comité y a la administración, que deben generar todas las solicitudes frente a esas zonas para poder atender la garantía correspondiente; referente a los equipos de presión, los puntos fijos, las cubiertas. Aduce que todo aquello que es esencial si bien es cierto la Ley contempla como una presunción de entregado, también es cierto que la responsabilidad del constructor está en atender las garantías correspondientes siendo el deber ser. Frente al tema de los puntos fijos, indica que ha de tratarse con el comité a escoger. Sobre las zonas comunes no esenciales, informa que se hizo la entrega y los detalles quedaron según las observaciones del comité para empezar el uso, anotando que cualquier reclamación debe ser gestionada como posventa que la constructora está en obligación de atender.

El representante legal del conjunto afirma lo hablado por la representante de la constructora ratificando que no recibió una amenaza, sino que hizo unas afirmaciones que el área jurídica validará al accionar los mecanismos legales que ellos consideren, aclarando que previo al conflicto, la Asamblea había realizado una votación, la cual no podía someter a aprobación nuevamente.

Solicita que la señora Adriana Báez aclare si la persona que llegó y se encuentra grabando con el celular, es de la constructora o tiene algún poder, pues teniendo en cuenta que la que las reuniones de Asamblea son de carácter privadas y solamente públicas para los propietarios; adicionalmente les recuerda que la Constitución Política establece que las grabaciones a terceros sin previa autorización y por la ley de protección de datos personales no son permitidas. Por tal razón expresa que al inicio de la reunión se dispuso que la Asamblea era grabada por parte de administración para efectos de transcripción del acta; por lo que califica como falta de respeto e impertinente que una persona de la constructora grabe en su celular a ciertas personas y ciertos eventos con la intención de amedrentar.

En su respuesta la Representante de la constructora menciona y recuerda a la Asamblea que no se entregan bases de datos por temas de habeas data y como segundo comentario pide excusas por la grabación, explica que es una reacción al maltrato que aduce se le ha dado, pero que deja de grabar inmediatamente y se compromete a borrar las grabaciones, además anuncia que deja para la Asamblea el poder conferido para anexarse al acta.

En su intervención el señor propietario Carlos Zambrano de la torre 1 apartamento 105 solicita a la representante de la constructora, que no todo se canalice mediante el comité, sino que exista una respuesta inmediata de servicio a los propietarios mediante reuniones estableciendo un día al mes, para tratar temas de pisos, paredes, información y demás posventas.

En respuesta Adriana Báez indica que las solicitudes de áreas comunes se deben canalizar a través del comité, pues desde el punto de vista de ley 1480 es necesario un soporte para el tema de posventas, sin embargo, invita a participar a los propietarios en las mesas de trabajo que se tenga con el comité.

El Representante Legal del conjunto invita a votar la aprobación o no, de los estados financieros teniendo en cuenta que se necesita aprobación del 50% más

En uso de la palabra la señora Karen Ayala propietaria del apartamento 406 de la torre 1 406 anuncia que es miembro del consejo y ha estado a cargo de la revisión de los estados financieros de los gastos, de los soportes y del seguimiento que hizo la señora contadora de los estados financieros, siendo adecuadas las cifras de negocio, lo anterior con el fin de dar parte de tranquilidad a la Asamblea.

Como resultado de la votación con un coeficiente de 55,3470 % se aprueban los estados financieros para la vigencia 2018.

El señor Carlos Cuellar anuncia que se debe aprobar la utilización de los excedentes para cubrir la diferencia en servicios públicos, dando la salvedad que esto se daría en el caso de que llegara una diferencia, de lo contrario no se utilizarán, queda aprobado.

10. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia del 2019.

El Representante Legal explica cómo funciona el presupuesto pues las propiedades horizontales al ser entidades que no tienen ánimo de lucro buscan garantizar el buen estado de los elementos y de las zonas comunes para un bienestar social, por lo anterior, lo que se plasma en el presupuesto es para determinar el gasto real de lo que cuesta operar y mantener en óptimas condiciones el proyecto Séptima Avenida PH. El total del gasto corresponde al ingreso que se debe recaudar. A modo de ejemplo toma los ascensores para explicar que existen costos de mantenimiento y consumos de luz por cada

ascensor; anunció también que dentro del análisis que se realizó se postularon cerca de 42 rubros, de los cuales nombra 5 para dar a conocer y cuestionar a los assembleístas si con solamente aquellos 5 se puede operar.

El primero que menciona es el gasto de vigilancia recordando que por este rubro se firma un contrato y una tarifa que la decreta la Superintendencia de vigilancia, el cual para el año en curso cuesta Doscientos ochenta y siete millones de pesos. Menciona otro rubro que se llama aseo, pero recalca que no se va a tener el mejor escenario en primer lugar porque la constructora todavía está en obra y hay polvo, por lo que se debe pensar en los insumos para el aseo y pregunta a la Asamblea ¿Cuánto cuesta para este año el servicio de aseo y por qué está compuesto?, responde que está compuesto por 3 personas, dos señoras de servicios generales y un todero el último que apoya temas como cambios de bombillos, trabajos locativos menores y ayuda con el lavado, la limpieza de los sótanos, de los pasillos y de los Shuts de basura.

Siguiendo con su exposición argumenta que para el presente año, el servicio de aseo cuesta \$62'296.702, es decir que solo en dos rubros, el gasto es de \$349'000.000, de un presupuesto que para la vigencia es de \$672.000.000, por lo que ratifica que en solamente 2 rubros casi se ejecuta el 50% de lo presupuestado. Adiciona otro rubro que es el mantenimiento de los ascensores cuyo mantenimiento cuesta \$38'144.736, nombra el rubro que denomina póliza de áreas comunes, el cual sustenta el artículo 21 de la Ley 675 que reza que las copropiedades tienen la obligación de asegurar las zonas comunes por incendio y terremoto por valor de \$48.000.000 millones de pesos. Menciona que la vigencia es del mes de septiembre y, en septiembre de este año se tiene que renovar nuevamente. Incluye en el listado el valor de los servicios públicos que estima por \$35.000.000. Enseña que con los anteriores valores se ejecuta aproximadamente el 70% del presupuesto sin tener presente otros rubros como el mantenimiento de las bombas, mantenimiento de las áreas sociales, instalaciones eléctricas, mantenimiento de la planta eléctrica, lavado de los tanques que se tiene que hacer 2 veces al año, y el costo del revisor fiscal que es una disposición legal.

Exhibe que las cifras relacionadas son producto de varias reuniones con el consejo y la parte contable, donde se analiza cada gasto y se realiza unos estudios de mercado y se registraron los valores ya contratados, dejando claramente un incremento por encima del 6% frente al año anterior, teniendo en cuenta que en el 2018 no había mantenimiento de ascensores ni la copropiedad estaba pagando servicios públicos, lo anterior considerando que la ocupación que tenía el proyecto no era la misma que a la fecha.

Presenta el proyecto de la siguiente manera.

				Presupuesto Dos Torres		Presupuesto Total	
DETALLE	Aprobado Mensual 2018	Aprobado Anual 2018	TOTAL EJECUTADO EN EL 2018	MENSUAL 2019	ANUAL 2019	MENSUAL 2019	ANUAL 2019
INGRESOS				56.025.000	672.300.000	80.622.900	967.474.800
CUOTAS DE ADMINISTRACION	43.743.100	524.917.200	402.119.435	62.250.000	747.000.000	89.581.000	1.074.972.000
Cuota administración propietarios			169.268.332	-	-	-	-
Cuota administración constructora			232.851.103	-	-	-	-
Descuento del 10% (pago del 1-15 de mes)				(6.225.000)	(74.700.000)	(8.958.100)	(107.497.200)
SERVICIOS PROFESIONALES	5.300.000	63.600.000	15.107.000	8.144.333	97.731.996	9.758.333	117.099.996
Administración	4.500.000	54.000.000	6.307.000	6.686.000	80.232.000	8.000.000	96.000.000
Revisor fiscal	-	-	-	1.000.000	12.000.000	1.300.000	15.600.000
Contador	800.000	9.600.000	8.800.000	-	-	-	-
Asesoría jurídica				166.667	2.000.004	166.667	2.000.004
Implementación SSGT				191.666	2.299.992	191.666	2.299.992
Plan mitigación de riesgos y emergencias				100.000	1.200.000	100.000	1.200.000
CONTRATOS SERVICIOS	22.400.000	268.800.000	283.748.444	29.139.862	349.678.342	39.864.462	478.373.541
2 Aseadoras + todero	2.900.000	34.800.000	27.999.945	5.191.392	62.296.702	8.382.784	100.593.408

Recorredor vivienda torres (2) 24 hr - servicio vigilancia	6.500.000	78.000.000	229.748.499	23.948.470	287.381.640	31.481.678	377.780.133
Recorredor vivienda sótanos	6.500.000	78.000.000	13.000.000	-	-	-	-
Coordinador 24 hr	6.500.000	78.000.000	13.000.000	-	-	-	-
SERVICIOS PUBLICOS	2.650.000	31.800.000	5.174.048	3.230.000	38.760.000	5.920.000	71.040.000
Energía	2.000.000	24.000.000	-	2.500.000	30.000.000	4.800.000	57.600.000
Acueducto- Alcantarillado	600.000	7.200.000	4.659.750	550.000	6.600.000	900.000	10.800.000
Teléfono-Internet- TV- celular	50.000	600.000	514.298	180.000	2.160.000	220.000	2.640.000
MANTENIMIENTO GEN. EQUIPOS	6.620.000	79.440.000	9.392.030	7.055.128	84.661.536	12.000.990	144.011.880
Ascensores	3.000.000	36.000.000	2.998.800	3.178.728	38.144.736	6.357.456	76.289.472
Certificación ascensores	-	-	-	112.000	1.344.000	222.134	2.665.608
Recarga extintores	200.000	2.400.000	278.000	203.000	2.436.000	350.000	4.200.000
Mantenimiento y repuestos Equipo de Bombeo	1.000.000	12.000.000	-	771.400	9.256.800	771.400	9.256.800
Lavado tanque de agua				200.000	2.400.000	200.000	2.400.000
Jardines /flores	400.000	4.800.000	2.570.000	580.000	6.960.000	600.000	7.200.000
Planta eléctrica/ Repuestos	950.000	11.400.000	-	480.000	5.760.000	600.000	7.200.000
Equipo de ventilación mecánica extractor	650.000	7.800.000	-	250.000	3.000.000	650.000	7.800.000
Mant. (equ oficina-cito fonos-)	20.000	240.000	-	200.000	2.400.000	450.000	5.400.000
Instalaciones eléctricas				350.000	4.200.000	500.000	6.000.000
Mantenimiento CCTV				230.000	2.760.000	350.000	4.200.000

Reparaciones Locativas- pintura- bombillos-otros de mantenimientos	400.000	4.800.000	3.545.230	500.000	6.000.000	950.000	11.400.000
GASTOS MATENIMIENTOS CLUB	300.000	3.600.000	-	700.000	8.400.000	970.000	11.640.000
Salones sociales	20.000	240.000	-	40.000	480.000	40.000	480.000
Salón de negocios	30.000	360.000	-	40.000	480.000	40.000	480.000
Salón de cine	30.000	360.000	-	40.000	480.000	40.000	480.000
Gimnasio	80.000	960.000	-	250.000	3.000.000	400.000	4.800.000
Centro de entretenimiento	30.000	360.000	-	50.000	600.000	50.000	600.000
B.B.Q.	30.000	360.000	-	30.000	360.000	50.000	600.000
Cancha Squash	80.000	960.000	-	250.000	3.000.000	350.000	4.200.000
Instructores gimnasio - 2(1/2 Tiempo)	-	-	-	-	-	-	-
GASTOS ADMINISTRACION	1.740.000	20.880.000	23.849.310	3.131.710	37.580.520	4.012.710	48.152.520
Suministro aseo- implementos	400.000	4.800.000	3.548.242	530.000	6.360.000	900.000	10.800.000
Papelería	300.000	3.600.000	2.126.239	250.000	3.000.000	350.000	4.200.000
Transporte Urbano	40.000	480.000	496.400	53.710	644.520	53.710	644.520
Asamblea-Reuniones consejo	300.000	3.600.000	2.707.690	350.000	4.200.000	600.000	7.200.000
Gastos Bancarios	500.000	6.000.000	3.894.856	435.000	5.220.000	596.000	7.152.000
Gastos no presupuestados (**) (***)	200.000	2.400.000	11.075.883	-	-	-	-
Dotación Activos fijos				829.000	9.948.000	829.000	9.948.000
Licencia Microsoft/office				95.000	1.140.000	95.000	1.140.000

Licencia Software contable				209.000	2.508.000	209.000	2.508.000
Equipos de cómputo y dotación oficina administración				380.000	4.560.000	380.000	4.560.000
SEGUROS (AREAS COMUNES)	4.300.000	51.600.000	14.930.945	4.000.000	48.000.000	7.200.000	86.400.000
Póliza incendio y terremoto	4.300.000	51.600.000	14.930.945	4.000.000	48.000.000	7.200.000	86.400.000
SUBTOTAL GATOS MES	43.310.000	519.720.000	352.201.777	55.401.033	664.812.394	79.726.495	956.717.937
Fondo Imprevistos 1% Gastos	433.100	5.197.200	3.507.851	622.500	7.470.000	896.000	10.752.000
TOTAL EGRESOS	43.743.100	524.917.200	355.709.628	56.023.533	672.282.394	80.622.495	967.469.937
Otros Ingresos			3.695.985	-	-	-	-
Excedente del ejercicio	-	-	50.105.792	1.467	17.606	405	4.863

Se propone un descuento por pronto pago para las personas que paguen dentro de los primeros 15 días y otro para las personas que no apliquen a ese descuento. Plantea el incremento sin descuento por un 42% y con descuento del 28%.

los señores Mauricio Jiménez torre 2 apartamento 907 y Juan Pablo Álvarez del apartamento 1601 de la torre 1, verifican la votación.

El Representante legal de la copropiedad anuncia el resultado de las votaciones dando como resultado que con un 38,5117% respectivo a 78 votos se aprueba el presupuesto para la vigencia 2019, frente a una votación correspondiente a 13,6806% de 27 votos por copropietarios que manifestaron que no se aprobara el presupuesto, no asistió 71 personas, no voto 8 personas.

11. Presentación de los aspirantes y elección de Revisor Fiscal.

El presidente de la Asamblea señor Fabio Lozano, solicita a los aspirantes a ejercer el cargo de revisor fiscal, para que realicen una breve exposición de su hoja de vida.

Se presentan para la candidatura los mencionados a continuación quienes realizan una exposición de su experiencia:

Luisa Estela Macías Bohórquez

Carlos Humberto Guarín Castro

Liliana Marcela Rodríguez Miranda

Carlos Cuellar invita a la Asamblea que realicen la votación obteniendo como resultado 29 votos a favor de la señora Luisa Estela Macías Bohórquez; 5 votos a favor del señor Carlos Humberto Guarín Castro, y 34 votos a favor de Liliana Marcela Rodríguez Miranda. Por lo anterior la Asamblea elige a la señora Liliana Marcela Rodríguez Miranda como revisora fiscal para todo el periodo 2019.

12. Presentación y aprobación de postulantes para recepción de áreas comunes.

El señor Carlos Cuellar aclara que para este punto hay dos opciones, la primera se trata de escoger un comité integrado por personas de la Asamblea de diferentes actividades, con profesiones relacionadas con temas de ingeniería, de construcción. Explica que la segunda opción implica que la Asamblea escoja, si el contrato que se va a buscar con la firma de recepción de áreas comunes, se realice con una persona jurídica o con una persona natural. Aclara que quien estará a cargo del proceso de convocatoria, será el consejo con el apoyo del comité.

Anunció además que el comité era conformado por 5 personas de las cuales solamente participaban activamente 3, con las cuales se realizó un estudio de

mercado para verificar el costo de contratar a una Persona Jurídica para recibir las zonas comunes, obteniendo como resultado un costo aproximado entre \$25.000.000 y \$30.000.000. Invita en primera medida que se postulen para el comité.

Una vez esté tomada la decisión, indica el señor Carlos Cuellar que se realizará una Asamblea para establecer e informar el proceso de recibido de zonas comunes por la etapa que se encuentra entregada.

se postulan como integrantes del comité de recibido de zonas comunes los siguientes:

	NOMBRE	APARTAMENTO	TORRE
1	JULIO CESAR GUAUTA	303	1
2	JHON FREDY MORENO	406	1
3	KARLA QUINTERO	502	1
4	MARIO GARZÓN DIAZ	1105	1
5	JOHANA SORIANO	1410	2

La propietaria Oneida Orozco del apto 21310 anuncia que puede apoyar como asesora del comité, sin embargo, no puede asistir a todas las reuniones por lo que ofrece sus conocimientos a favor de la comunidad.

Por unanimidad la Asamblea aprueba el grupo de personas que integrarán el comité.

El señor Norberto Tibatá del apartamento 2-510, propone que del excedente del ejercicio del año 2018 se realice el pago de la contratación para recibo de zonas comunes.

Prosigue la elección de la forma en que se va a contratar a la persona para recibir las zonas comunes, el Representante Legal del conjunto realiza una explicación sobre la diferencia entre Persona Jurídica y Natural, por lo que continúa con la votación para elegir una persona natural, a lo que ninguna persona de la Asamblea manifiesta estar de acuerdo. Sin embargo, somete a votación que sea una persona Jurídica que se contrate para adelantar el proceso; lo que la Asamblea aprueba por mayoría.

13. Elección del Consejo de Administración.

El presidente de la Asamblea solicita que las personas que se postulen sean propietarias, que tengan disposición de tiempo para las diferentes actividades a efectuar. La conformación es de 5 principales y 5 suplentes.

El consejo de administración queda conformado por los siguientes propietarios:

	NOMBRE	APARTAMENTO	TORRE
1	LIZETTE TORRES	403	1
2	KAREN EUDE AYALA	406	1
3	CARLOS ALBERTO OROPEZA	702	1
4	NELSON HUGO GONZALEZ HUERFANO	1106	1
5	FABIO LOZANO	1303	1
6	LILIANA MORENO	1012	2
7	CLAUDIA MARIA LONDOÑO	1510	2
8	DANIEL FERNANDO HERNANDEZ	1511	2
9	FERNANDO RINCON	511 Y 208	2
10	NORBERTO TIBATA	510	2
11	CARLOS ZAMBRANO	105	1

14. Elección de Comité de Convivencia.

Se postulan para integrar el comité de convivencia los que a continuación se presentan:

	NOMBRE	APARTAMENTO	TORRE
1	JOHANA SORIANO	1410	2
2	KARLA QUINTERO	502	1
3	WALTER JOSE SORÁ	403	1
4	CLAUDIA MARIA LONDOÑO	1510	2
5	JUAN OROPEZA	1306	1

La Asamblea avala la anterior postulación.

se realiza la aclaración por parte del presidente de la Asamblea que después de realizar el censo, se convocará a las personas que deseen hacer parte del comité de mascotas.

15. Presentación y aprobación de la reforma al RPH por solicitud de la constructora.

Siguiendo el orden del día el señor Carlos Cuellar lee el punto 15 de presentación y reforma del reglamento de propiedad horizontal, aclara que el punto es solicitado por la constructora, sin embargo, como es su responsabilidad, anuncia que para hacer una modificación del reglamento se necesita una mayoría.

En aras de transparencia advierte que no hay modificación en el reglamento, ya que las mismas necesitan mayoría calificada al solicitar la aprobación del 70% del coeficiente, situación que no se cumple.

Indica que según lo explicado por la representante de la constructora no es una modificación del reglamento, por lo que cede la palabra a Adriana Báez

Por su parte Adriana Báez informa que en el reglamento de propiedad horizontal quedó establecido, que codensa debe tener una servidumbre para poder atender cualquier eventualidad que se presente en la subestación eléctrica. Argumenta que como la constructora ha enajenado más del 51% del coeficiente, se hace necesario que la Asamblea autorice la constitución de la servidumbre, por tal razón lo que se necesita es una autorización y no una modificación.

Se permite leer la autorización con el fin de que quede el acta, y verificar que es la única solicitud que la constructora hace referencia en Asamblea.

“La Asamblea autoriza la constitución de servidumbre a valor de codensa o quien haga sus veces, sobre las zonas en que se encuentre la subestación y celda eléctrica según el plano como está aprobado, se protocolizará el plano en la escritura que se va a llevar, en este sentido se faculta, a la constructora para que en nombre de la copropiedad suscriba, la correspondiente escritura y sus aclaraciones de ser necesario; para tal fin, el representante legal de la copropiedad otorgara el poder a la constructora.”

Continúa expresando que el Representante Legal, posteriormente debe entregar una copia de acta y un poder para que la constructora suscriba la escritura, y llevarla a registro, lo anterior todo a costo de la constructora o cualquier trámite y cualquier solicitud que se requiera.

La señora Oneida Orozco torre 2 apartamento 1310 solicita que se verifique la onerosidad de la servidumbre, teniendo en cuenta que se trata de una servidumbre de paso.

El representante legal explica que lo que se busca es que en caso de que no se preste el servicio de electricidad pueda ingresar para beneficiar a la comunidad. La Asamblea aprueba y da autorización por unanimidad como fue leído.

16. Propositiones y varios.

Se propone que para el contrato de recepción de áreas comunes se utilice el excedente

El señor Juan Espitia de la torre 2 apartamento 409, solicita se modifique el acceso para la torre 2 teniendo en cuenta que las personas con coches o sillas de ruedas, pues actualmente no existe un acceso adecuado por el lobby.

La administración responde que se va a gestionar con la constructora para solicitar más accesos y más eficaces para la torre 2. No se da una respuesta de fondo, porque está fuera de las atribuciones de la administración.

la señora Adriana Guevara de la torre 1 del apartamento 505, propone que se revise el tema de manejo y acceso a domiciliarios, teniendo en cuenta que no se tiene la suficiente disponibilidad de cámaras por piso y es riesgoso seguir la operación identificando al domiciliario con un chaleco; solicita a la Asamblea tomar la decisión de si, recibir los domicilios en recepción o implementar rápidamente las cámaras.

Por parte de la administración insiste que es un tema urgente por el número de domicilios, y se va a revisar por el consejo y por administración. Se aclara que, de tener un cuarto de cámaras, implica tener una central de monitoreo y quien la opere y ese es otro costo adicional.

la señora Marlene Cansino de la torre 2 - 711, propone que la administración genere los procedimientos correctos desde el punto de vista de seguridad y salud en el trabajo, para que los vigilantes puedan orientar a la comunidad cuando se disparan las alarmas, teniendo en cuenta los eventos en días pasados.

La administración responde que desde enero se empezó a trabajar sobre la implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo, también anuncia que viene un tema de capacitaciones tanto al personal de operación y también a los residentes.

Torre 1 apartamento 202, solicita que se aclare cuáles son los tipos de cubierta para las terrazas o patios. También solicita se aclare si el incremento empieza a regir desde abril o no.

Se indica que el incremento empieza a regir desde abril y sin retroactivo, sin embargo, se da la claridad que solamente por este año, porque los presupuestos tienen vigencias fiscales, e1 de enero al 31 de diciembre. En cuanto al tema de la cubierta se informa que aún no se cuentan con cámaras, sin embargo, también se informó que la compañía de vigilancia había dado un valor, que va ser utilizado en la implementación o adquisición de más cámaras para la

copropiedad, para el tema de las cubiertas para las terrazas y patios, el comité se reunirá con las personas que tiene terrazas y patios para establecer un solo diseño.

El presidente de la Asamblea agradece haber asistido a la Asamblea, establece para que quede por acta, también le pide disculpas a la constructora y a Adriana Báez por cualquier mal entendido que se haya presentado y da por terminada la Asamblea general ordinaria de 2019.

Agotado el orden del día, se da por terminada la reunión de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios a las dos y cinco minutos de la tarde (2:05 p.m.)

FABIO LOZANO URUBE

Presidente

CARLOS CUELLAR SALINAS

Secretario

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

CLAUDIA MARIA LONDOÑO

APARTAMENTO 2-1510

JOHANA SORIANO

APARTAMENTO 2-1410

DANIEL FERNANDO HERNANDEZ

APARTAMENTO 2-1511

(Original firmado)