

**ACTA No. 010-2017**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR**  
**PROPIEDAD HORIZONTAL**

En Bogotá D.C., siendo las 8:30 a.m., el día 26 de marzo de 2017, en el parqueadero del conjunto residencial Villa Alcázar propiedad horizontal, ubicado en la calle 128d No. 86B-14, se dio inicio a la asamblea ordinaria de copropietarios convocada el día 12 de marzo de 2017 por el administrador, mediante comunicación escrita y enviada con antelación reglamentaria y fijación de la respectiva convocatoria en lugares visibles del conjunto, forma y tiempo señalados en el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001 art. 51 con los términos establecidos en el art. 39 de la misma. Con el fin de desarrollar el siguiente orden del día:

1. Registro y verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Himno Nacional.
4. Elección de presidente y secretario de la asamblea.
5. Elección del consejo de administración mínimo (7).
6. Elección comité de Convivencia (5).
7. Elección de comité de cultura y deporte (5) y comité de parqueaderos (3).
8. Informe del revisor fiscal.
9. Informe de gestión de Consejo de administración y Administración.
10. Presentación y Aprobación de estados financieros año 2016.
11. Elección de Revisor fiscal.
12. Aprobación del presupuesto para el año 2017.
13. Presentación proyectos de inversión año 2017.
14. Propositiones y varios.
15. Cierre.

**1. Verificación del quórum**

El señor Administrador, Jesús Antonio Cuastumal, dio inicio a la reunión dando la bienvenida a los participantes y solicitó el registro y verificación del quórum y se estableció una asistencia de los 52 % participantes, quórum suficiente para poder empezar a deliberar y dar inicio a la asamblea.

**2. .Lectura y aprobación del orden del día**

El señor Jesús Antonio Cuastumal da lectura al orden del día, a lo cual pregunta si tienen algún cambio que hacer, los copropietarios dicen que no y se somete a votación quedando aprobado con un 53.538 %.

### **3. Himno Nacional**

Los asambleístas entonan el himno nacional y se procede con el siguiente punto.

### **4. Elección de presidente y secretario de la asamblea**

Se procede a la elección del presidente y secretario de la asamblea, el señor administrador invita a los asambleístas a que se postulen o postulen a su vecino con el fin de dar agilidad a la asamblea, se postula el señor Edgar Campos para presidente de la asamblea, quedando aprobado con él 54.0% , para el secretario de la Asamblea General el señor administrador dice que sea él el que se encargue de hacer el acta ya que anteriormente ha tenido inconvenientes a lo cual se somete a votación quedando aprobado con el 54.8%.

### **5. Elección consejo de administración**

El señor presidente de la asamblea manifiesta que para componer el consejo de administración se requieren siete personas que reúnan las siguientes características.

- 1- Ser propietario del apartamento donde vive.
- 2- Estar al día con todas las obligaciones al conjunto cuotas, multas y despensas del apto.
- 3- No haber tenido ningún llamado de atención, por el Comité de Convivencia, ni haber sido sancionado por ningún motivo.

Las personas postuladas fueron las siguientes:

Miller Arango Torre 18 Apto 104  
Ricardo Calderón Torre 29 Apto 201  
Álvaro Prada Torre 4 Apto 101  
Jhon Camargo Torre 31 Apto 501  
Julio Enrique Alonso Salazar Torre 10 Apto 202  
Eva Ruíz Torre 20 Apto 401  
Jesús Rodríguez Torre 7 Apto 401  
Cesar Moreno Torre 23 Apto 203  
Ramiro Piñeros Torre 31 Apto 402

El señor Revisor Fiscal hace la revisión de las cuentas de administración de cada uno de los postulantes, encontrando que a 28 de febrero el señor Miller Arango de la torre 18 apto 104, no se encontraba al día, por lo tanto no puede pertenecer al consejo de administración.

Por lo anterior quedan ocho personas postuladas a lo cual el señor presidente de la asamblea Edgar Campos, que se someta a votación uno por uno, para que el que tenga menor votación no se incluya en el consejo de administración.

Se somete a votación cada uno de los participantes quedando de la siguiente manera:

- Ricardo Calderón Torre 29 Apto 201  
Votos a favor: 50.9%  
Votos en contra: 6.2%
- Julio Enrique Salazar Torre 10 Apto 202  
Votos a favor: 43.8%  
Votos en contra: 11.4%
- Álvaro Prada Torre 4 Apto 101  
Votos a favor: 44.6%  
Votos en contra: 15.1 %
- John Camargo Torre 31 apto 501  
Votos a favor: 48.8%  
Votos en contra: 10.8 %
- Eva Ruíz Torre 20 Apto 401  
Votos a favor: 56.5%  
Votos en contra: 3.2%
- Jesús Rodríguez Torre 7 Apto 401  
Votos a favor: 46.5 %  
Votos en contra: 14.6 %
- Ramiro Piñeros Torre 31 Apto 402  
Votos a favor: 36.9 %  
Votos en contra: 23.7 %
- César Moreno Torre 23 Apto 203  
Votos a favor: 47.8%  
Votos en contra: 11.7 %

Se hace la revisión y se encontró que el señor Ramiro Piñeros obtuvo la votación más baja a favor del sí, por lo tanto queda descalificado.

Se aprueba el consejo de administración conformado por las siguientes personas:

Ricardo calderón 29 201  
Álvaro Prada 4 101  
Julio Enrique Salazar 10 202  
John Camargo 31 501  
Eva Ruiz 20 401  
Cesar Moreno 23 203

Jesús Rodríguez 7 401

## **6. Elección de Comité de convivencia**

Toma la palabra el señor presidente de la Asamblea General Edgar Campos e informa que para el comité de convivencia se necesitan mínimo cinco personas, el señor Edgar Campos al ver que nadie sale como postulante, propone a la asamblea general que el comité de convivencia y el de cultura y deportes sea uno solo y se componga de siete personas.

Se somete a votación que se componga de siete personas quedando de la siguiente manera:

Si: 56.6 %

No: 2.2 %

Aprobado por mayoría de votos.

Se postulan las siguientes personas:

Gloria López Torre 23 Apto 203

Miriam Gómez Torre 13 Apto 502

Leidy Barreto Torre 19 Apto 103

Esperanza rubio Torre 8 Apto 504

José Guerrero Torre 30 Apto 503

Pablo Pinilla Torre 18 Apto 404

Estefany Pereira Torre 13 Apto 304

Se somete a votación el comité de convivencia quedando de la siguiente manera:

Si: 57.2

No: 0.6 %

Quedando aprobado por mayoría de votos.

## **7. Elección del comité de parqueaderos**

El señor presidente de la asamblea Edgar Campos, toma la palabra y pregunta quienes se quieren postular para el comité de parqueaderos, que mínimo deben ser tres personas, a lo cual se postulan los siguientes propietarios:

Alexander Cuesta Torre 20 Apto 103

Marisabel Figueroa Torre 17 Apto 101

Rocio Robelto Torre 34 Apto 501  
Alexander Garzón Torre 4 Apto 502  
Leidy Bolaños Torre 19 Apto 502

El señor presidente de la asamblea somete a votación si están de acuerdo que el comité se conforme por cinco personas, quedando la votación de la siguiente manera:

Si: 28.3 %  
No: 29.7 %

Por lo tanto no es aprobado y el señor presidente dice que se vote uno por uno y los dos que tengan menor votación quedarían descalificados.

Se somete a votación, quedando de la siguiente manera:

Alexander Cuesta Torre 20 Apto 103  
Votos a favor: 40.3 %  
Votos en contra: 17.5 %

Rocio Robelto Torre 34 Apto 501  
Votos a favor: 50.0 %  
Votos en contra: 10.0 %

Marisabel Figueroa Torre 17 Apto 101  
Votos a favor: 34.7 %  
Votos en contra: 24.8 %

Alexander Garzón Torre 4 Apto 502  
Votos a favor: 36.9 %  
Votos en contra: 22.8 %

Leidy Bolaños Torre 19 Apto 502  
Votos a favor: 36.0 %  
Votos en contra: 22.0 %

Por lo tanto las dos personas que quedan descalificadas son las siguientes:  
Alexander Garzón  
Marisabel Figueroa

Quedando de la siguiente manera conformado el nuevo comité de parqueaderos:

Alexander Cuesta Torre 20 Apto 103

Leidy Bolaños Torre 19 Apto 502  
Rocio Robelto Torre 34 Apto 501

La señora Clara Emilce González toma la palabra y sugiere que las personas del comité de parqueaderos y los demás comités tengan compromiso con sus labores en el momento que lo necesiten las personas.

## **8. Informe del Revisor Fiscal**

El señor Luis Quiñones toma la palabra y brinda su informe, el cual hace parte integral de esta acta.

Bogotá, D.C., Marzo 8 de 2017

Señores

### **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR. P.H.**

Ciudad

Respetados señores,

En mi calidad de Revisor Fiscal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR P.H.**, dando cumplimiento a lo dispuesto en el Reglamento de Propiedad Horizontal y conforme la Ley 675 de 2001, presento el informe correspondiente a la Vigencia Fiscal de 2016.

#### **AUDITORIA FINANCIERA.**

He examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2015 y de 2016; y el Estado Integral de Resultados, o de Ingresos y Egresos, del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR P.H.**, por el período de enero 1º a diciembre 31 de los mismos años, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras.

Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad, en sesión de Consejo. Una de mis

funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría.

Realicé mi trabajo acorde con las Normas de Auditoria y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera de la copropiedad. Una auditoria incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

Considero pertinente señalar que las Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, expedidos mediante Decreto 2649 de 1993, que se venían aplicando a los Estados Financieros de la copropiedad, tuvieron vigencia hasta diciembre de 2014, puesto que a partir de enero de 2015 fue obligatorio migrar hacia las NIIF - *Normas Internacionales de Información Financiera*, o IFRS y en el caso particular del conjunto, perteneciente al Grupo 3 o Microempresas, aplicó a dicho cierre el proceso de migración hacia las **NIF** – Normas de Información Financiera, de tipo local, basadas en las NIIF, realizando los ajustes y reclasificaciones necesarios; sin embargo resalto que no se generó el ESFA – Estado de Situación Financiera de Apertura, al 01-01-2015, así como la conversión del Balance General al cierre del 31-12-2014 a un formato extracontable de Estado de Situación Financiera, para efectos de cumplir con su presentación comparativa a la Asamblea General, con el de Diciembre de 2015.

En mi opinión, los Estados Financieros antes mencionados, tomados fielmente de los libros de contabilidad y registros del sistema, presentan razonablemente la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR P.H.**, al 31 de diciembre de 2016 de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior, salvo por los ajustes propios de la migración a NIIF, los cuales fueron dictaminados, sin emitir salvedades.

#### **AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO.**

Durante el ejercicio de mis funciones como Revisor Fiscal y con alcance en las pruebas practicadas, observé que el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR P.H.**, diera cumplimiento a los siguientes aspectos de carácter legal y reglamentario:

- ❖ Las operaciones registradas y los actos de la administración se ajustan a la ley, al Reglamento de Propiedad Horizontal, a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración. La correspondencia, los comprobantes y los libros contables se llevan y conservan debidamente. Existen y son adecuadas las medidas de conservación y custodia de los bienes del Edificio que están en su poder.
- ❖ Se ha llevado la contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable, ajustándose a las disposiciones que regulan la actividad, los estatutos y a las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios.
- ❖ Se dio cumplimiento a la ejecución del presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios para el período fiscal de 2016, excepto por la sobre-ejecución presentada en los rubros de Acueducto y Alcantarillado, Teléfono, Mantenimiento de Puertas, Parque Infantil, Mantenimiento de la Reja Perimetral, Papelería y Fotocopias, Taxis y Buses y Gastos Bancarios – Financieros. Aun así, estos rubros que presentaron sobre ejecución junto con los rubros que presentaron sub-ejecución en el período, como un todo indivisible permitieron alcanzar y dar cumplimiento a un nivel de ejecución total del presupuesto aprobado para la vigencia de 2016 del 98,51%.
- ❖ Se garantizó la utilización del Software con licenciamiento según lo dispuesto en la ley 603 de 2000, sobre propiedad intelectual y derechos de autor.
- ❖ Se verificó que el conjunto no tiene obligaciones laborales, ni de prestación de servicios de vigencias fiscales anteriores. Al respecto considero importante precisar que al cierre de diciembre 31 de 2016 el Conjunto Residencial tiene pendiente de pago a la empresa ADM SECURITY con identificación 804.013.703-2 el pago del servicio de vigilancia de junio de 2015 por \$14.574.300; obligación sobre la cual esta instancia ha recomendado dar cumplimiento con la mayor oportunidad posible, y estando bajo la responsabilidad de la administración esta gestión.
- ❖ Se ha dado cumplimiento al recaudo presentación y pago de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes, así como los reportes de información tributaria exógena en medios magnéticos a la DIAN – Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales y a la SHD – Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá.

## **AUDITORIA DE CONTROL INTERNO.**

Con el propósito de valorar y minimizar los riesgos de detrimento patrimonial al interior de la Copropiedad, esta auditoría ha practicado pruebas con alcance a la evaluación de componentes como el ambiente de control, el flujo de información y



comunicación, y el aseguramiento en el manejo de los recursos, obteniendo resultados que me permiten opinar que el **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR P.H.**, está adoptando las medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes en general. Considero importante mencionar algunos de los principales aspectos sobre los cuales esta auditoría ha realizado recomendaciones para minimizar el riesgo:

- ❖ La realización de cotizaciones y llevar a cabo procesos de selección en la adquisición de bienes y servicios para el Conjunto Residencial en todos los casos que lo ameriten de conformidad con lo establecido en el Manual de Políticas y Procedimientos.
- ❖ La realización y firma de contratos con proveedores que prestan sus servicios al Conjunto Residencial, exigiendo cuando haya lugar pólizas de garantía y cumplimiento sobre las obras realizadas, conforme se establezca en el Manual de Políticas y Procedimientos.
- ❖ El minimizar el manejo de anticipos – dinero en efectivo por parte de la Administración y en lo posible llevar a cabo el pago directo a los Proveedores de bienes y servicios.
- ❖ Exigir a los proveedores de bienes y servicios de menor cuantía la factura – documento soporte conforme la normatividad vigente.
- ❖ Mantener al día el libro de actas de las reuniones de Consejo y los Libros de Contabilidad del Conjunto Residencial.
- ❖ Adoptar y dar cumplimiento a las medidas de control y seguimiento de carácter administrativo y legal para obtener el pago de las expensas comunes por parte de los Copropietarios que se encuentran en mora, conforme lo establecido en el Manual de Políticas y Procedimientos.

## **AUDITORIA DE GESTION.**

El Consejo de Administración convocó y realizó mensualmente reuniones ordinarias en las cuales la Revisoría Fiscal participo de manera activa en su totalidad, presentando el correspondiente informe sobre las operaciones mensuales adelantadas por la Copropiedad y que constan en el registro de las respectivas actas de reunión. En cada una de las reuniones informé permanentemente a la Administración y a los miembros del Consejo de Administración sobre los principales aspectos derivados de mi revisión mensual, al igual que fueron atendidas y aclaradas las inquietudes generadas con base en las observaciones compartidas en cada informe, y que dieron alcance a temas del ámbito contable, administrativo, laboral, de contratación y de cobranza entre otros.

La Administración presentó mensualmente en las reuniones del Consejo de Administración sus informes de gestión, dando a conocer su desempeño en atención a las necesidades y requerimientos para la debida conservación, mantenimiento, mejora y seguridad de la Copropiedad.

De igual forma el Contador presentó y sustentó en cada reunión mensual los Estados Financieros de la Copropiedad, siendo estos aprobados por el Consejo de Administración. El informe administrativo de gestión correspondiente al período terminado a Diciembre 31 de 2016 ha sido preparado por la Administración de la Copropiedad para dar cumplimiento con las disposiciones legales y no forma parte integral de los Estados Financieros que he auditado.

Finalmente, agradezco a la Asamblea General de Copropietarios y miembros del Consejo de Administración por haber depositado en mí su voto de confianza para desempeñar el cargo de Revisor Fiscal del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA ALCAZAR P.H.**

Con voluntad de servicio.

**LUIS EDUARDO QUIÑONES CHAUX**  
**Revisor Fiscal**  
**T.P. 48678 – T**

El señor Revisor Fiscal, pregunta si alguien tiene alguna inquietud acerca del informe, a lo cual el señor

Preguntas:

Jovany Cruz torre 24 301 pregunta sobre la obligación de \$14.574.300 y que viendo las cuentas por pagar no ve identificado ese rubro y dice que si le pueden explicar.

El señor revisor fiscal responde que a 31 de diciembre de 2015 el cheque estaba girado, se encontraba como partida conciliatoria en el banco, mas no estaba como una cuenta por pagar cuando el señor revisor fiscal llevo sugirió que se anulara el cheque ya que tenía mucho tiempo, se creó la cuenta por pagar y se mantiene hasta tanto no se le haga el pago a la empresa de seguridad.

Dario Suarez torre 29 apto 302, habla sobre que el informe se habla sobre el fondo del imprevistos y pregunta en que entidad esta ese dinero o en que está invertido, el señor revisor fiscal responde que por normatividad y por ley se debe establecer el 1% del presupuesto aprobado por la asamblea para el fondo de imprevistos ese dinero se encuentra en cuenta en AV VILLAS.

## **9. Informe de Administración y consejo de administración**

El señor administrador hace un resumen de su informe, el cual se encuentra estipulado en la cartilla y pregunta si alguien tiene alguna inquietud a lo cual el señor Jesús rodríguez torre 7 apto 401 toma la palabra, y hace una pregunta en cuanto al mantenimiento de las cámaras, que por eso se está pagando y que a veces no funcionan, el señor administrador le responde que muchas veces por

causa del clima las cámaras quedan por fuera de servicio, pero que se mandan a arreglar de manera inmediata ya que es por seguridad del conjunto.

El señor Jefry Jiménez 22 301, pregunta sobre el servicio del mini mercado, ya que este sitio se ha convertido en un problema para la copropiedad, también en cuanto a las mascotas ya que en varias ocasiones las mascotas hacen sus necesidades dentro de la torre.

El señor administrador responde que ya se le envió una carta al mini mercado informándoles que deben entregar el local, toda vez que ha habido muchas quejas por parte de los residentes.

La señora Eva Ruiz, hace una sugerencia en cuanto a la cartera del conjunto, ya que dice que es muy alta.

El señor administrador responde que se viene trabajando en compañía de los abogados y que ha ido recuperando cartera morosa, pero que muchas personas no tienen el interés de abonar nada a su cuenta y que ha sido un poco difícil esa situación.

El señor Jaime Fajardo 24 402, dice que tiene un problema en la torre ya que la parte de atrás del conjunto se convirtió en zona peatonal para muchas personas, y propone cerrar esa área.

El señor administrador responde que ese tema lo deben tocar en proposiciones y varios.

## **10. Presentación y Aprobación de estados financieros año 2016**

El señor contador toma la palabra y da la explicación de los estados financieros que se encuentran impresos en la cartilla y pregunta si alguien tiene alguna duda.

El señor Henry Alfonso Parra de la torre 10 apto 101, toma la palabra y pregunta acerca de la página 21, donde se ve un presupuesto de \$ 51.688.000 y que se gastaron solo \$ 27.579.560, que se hizo un ahorro de energía y pregunta si debido a esa variación porque se presupuestó nuevamente para el año 2017 \$51.688.000.

El señor contador responde que en el año 2016 se hizo un ahorro de energía, y también por parte de movistar se hizo un reintegro de un dinero por consumo de energía, y eso también bajo el valor del consumo de energía, y se presupuestó en ese valor nuevamente porque la administración plantea instalar en todas las torres iluminación led.

El señor Edgar Malagón de la torre 6 apto 201, y dice que hace tres años le hurtaron la moto y que la empresa de vigilancia que estaba en su momento no respondió y como ya se le pago a ADM, quiere saber qué va a pasar con su caso.

El señor administrador le responde que hay una investigación pendiente, y tanto un trámite con la aseguradora, debemos esperar que sean las autoridades las que determinen de quien es la responsabilidad y en el momento que den un dictamen debe cancelar la persona o entidad responsable.

La señora Yamile Zamora de la torre 16 apto 101, quiere pedir el favor al señor presidente de la asamblea no puede dar opiniones, y que si alguien va a preguntar que sea solo del tema que se va a tocar y que si tienen dudas que se acerquen la oficina de administración ya que ella muchas veces lo ha hecho y se ha reunido con el señor administrador y ha aclarado muchas dudas, ya que la administración siempre tiene las puertas abiertas para los propietarios.

Se somete a votación la aprobación de los estados financieros quedando de la siguiente manera:

Votos a favor: 52.3 %

Votos en contra: 6.3 %

Por lo tanto quedan aprobados los estados financieros del año 2016.

### **11. Elección de Revisor fiscal.**

Se llama a lista los cuatro candidatos para la revisoría fiscal:

1. Luis Eduardo Quiñones.
2. José Leonardo Vega.
3. José Ignacio Pérez.
4. Diana Barreto González.

De los cuales el único candidato que se presentó fue el señor Luis Eduardo Quiñones, se pregunta a la asamblea general si se somete a votación el único candidato.

El señor John Camargo toma la palabra y dice que si nos aguantamos durante tanto tiempo al señor Hernando Cala, con todas las negligencias que tenía, porque no seguimos trabajando con el señor Luis Quiñones, que ha venido desarrollando bien su trabajo y ha presentado a la asamblea informes concretos.

La señora Estefany Pereira Torre 13 Apto 304, toma la palabra y dice que si el señor Luis Eduardo Quiñones presentó un buen informe donde todo estaba claro, no le ve ningún problema que lo vuelva a reelegir.

El señor administrador toma la palabra y dice que tenemos los medios electrónicos para tomar una decisión, entonces que se someta a votación.

Por la tanto se abren las votaciones para la elección del señor Luis Eduardo Quiñones, quedando de la siguiente manera:

Votos a favor: 56.6 %

Votos en contra: 6.0 %

Por lo tanto queda nuevamente elegido como revisor fiscal del conjunto.

El señor Luis Quiñones agradece a los asambleístas por su voto de confianza, y que seguirá trabajando por el buen del conjunto.

## **12. Aprobación del presupuesto para el año 2017**

Toma la palabra el señor contador y dice que en la cartilla se encuentra el presupuesto y que lo único que hay adicional es una asesoría de \$6.000.000 y el resto son los gastos normales con el incremento del 7%, como la administración, parqueaderos, vigilancia, aseo y demás.

El señor administrador toma la palabra explicando el porqué del rubro de los seis millones y dice que desde hace dos años viene investigando con la constructora acerca del lote que se encuentra en la parte de arriba del conjunto, el cual en estos momentos están invadidos, ya que existen dos tipos de cesiones una tipo A Y la otra tipo B, la cesión tipo A, es solamente para el distrito que pueden hacer uso de ese espacio, como parques, o como reserva forestal; en cuanto al tipo de cesión B, ese predio corresponde al conjunto villa alcázar y se puede disponer para proyectos de mejoramiento del conjunto, es por eso que debe hacerse un trámite legal para desalojar a las personas que se encuentran en ese predio y por ello se debe demandar.

El señor contador toma la palabra explica que se contempló el incremento de la cuota de administración con el 7%, ya que no se presupuestó el rubro del canon de arrendamiento del mini mercado ya que se le canceló el contrato y mientras se vuelve arrendar puede duran varios meses.

El señor hace la aclaración que el incremento no es retroactivo, es decir que solo empieza a aplicar desde el mes de abril.

La señora Ginet de la torre 22 apto 103 toma la palabra y dice que en el presupuesto no ve reflejado lo des estudio de suelos y que le preocupa.

El señor administrador le responde que se hizo la gestión con la misma empresa que hizo el estudio de suelos cuando se construyó el conjunto y a respuesta fue que el conjunto no necesita monitoreo de suelos ya que está dentro de la norma.

Se somete a votación la aprobación del presupuesto para el año 2017 quedando de la siguiente manera:

Votos a favor: 49.5 %

Votos en contra: 10.5 %

Por lo tanto queda aprobado el presupuesto para el año 2017.

### **13. Presentación proyectos de inversión año 2017**

El señor administrador toma la palabra y presenta el proyecto de impermeabilización para todo el conjunto, ya que la mayoría de los apartamentos presentan humedades y la administración no cuenta con los recursos para este tipo de trabajo y que se requiere obligatoriamente el mantenimiento de los ladrillos.

Para lo cual se hizo una convocatoria con anticipación para las cotizaciones, las cuales las más viables fueron las siguientes:

**SERLIMCO SAS:** Emboquille puntal, lavado general de facha con hidrolavadora a 1300PSI, usando SIKA rinse después del emboquille. Resane general de las áreas afectadas, cambio de piezas de acuerdo a afectación, impermeabilizado de ladrillo con aspensor SIKA 10 años a dos manos, limpieza, impermeabilización y limpieza exterior de vidrios fachada área comunal. Suministro y aplicación de selle de juntas entre marcos de ventanas y muros con silicona anti hongo tipo SIKASIL AC en U.

Sellar con silicona transparente en la fijación de vidrios.

Valor: **\$213.477.039**

**OFIR PROYECTOS:** Emboquille puntal, resane general de las áreas afectadas, fisuras en fachaleta o ladrillo. Remoción de lo necesario o hacer cambio de piezas de acuerdo a lavado de la fachada en ladrillo rojo con hidrolavadora a 1300PSI de presión después del emboquillado de la fachada.

Impermeabilización del área en ladrillo con SIKA 10 años, transparente a dos manos. Suministro y aplicación de sello de juntas entre marcos de ventanas y muros con silicona ANTOHONGO.

Valor: **\$185.000.000**

Limpieza general de la ventaneria cara externa con desengrasante y paño en los muros de fachada en ladrillo rojo.

**JUAN CARLOS GUIO:** Emboquille del ladrillo puntual con sika mortero fachadas, lavado del ladrillo con ladry bray de hidrotección en fachadas. Aprensión con hidrolavadora de 3800 PSI.

Aplicación de sika transparente 10 años manuales, dos manos en fachada, limpieza de vidrios con desengrasante industrial en fachadas, aplicación de silicona transparente anti hongos sikasill en ventanas puntual en fachadas.

Lavado de muros color oro y marcos blancos de ventanas a presión con hidrolavadora de 3800PSI.

Valor: **\$168.550.000**

El señor administrador pregunta si está el propietario que presentó una de las propuestas y de las especificaciones de este proyecto.

El señor administrador aclara que en estas propuestas está incluido el shut, el edificio de administración, el mini mercado y la portería.

El señor Fernando Rodríguez de la torre 31 apto 503 pregunta si estas cotizaciones incluyen las cubiertas de los quintos pisos.

Toma la palabra el señor Juan Carlos Charriz, de la torre 24 apto 201, quien es ingeniero civil y presentó la segunda propuesta, dice que vive en carne propia los problemas de humedad y que así como el muchos de los apartamentos se encuentran en la misma situación, y que el cotizo todo general, tanto el ladrillo como la ventaneria, que en estos momentos nos cuesta un valor y que si dejamos pasar el tiempo nos va a salir más costoso y que estará presto a cualquier sugerencia que requieran los copropietarios.

La señora María Pinzón pregunta al ingeniero Charriz si en su cotización incluye la limpieza de los vidrios y cuánto tiempo demora el trabajo.

Una residente pregunta que si la parte de impermeabilización incluye los patios ya que en varios apartamentos se presenta filtraciones de agua.

El señor administrador aclara que es solo en la parte del ladrillo y que si alguien tiene humedades por los patios deben informar a la administración para que se haga el arreglo respectivo.

El señor Alexander Cuesta torre 20 apto 103, pregunta cuantas capas de impermeabilizante van a echarle a los ladrillos.

El señor Juan Cadena torre 29 apto 102, pregunta que si se hace el presupuesto, ese presupuesto va a ser total para todos los del conjunto.

La señora Ginet de la torre 22 apto 103, pregunta cómo se va a distribuir el costo del proyecto, ya que hay unos apartamentos más grandes que otros.

El señor presidente de la asamblea le responde que se cobrará por coeficiente del apartamento.

La señora Yamile Zamora torre 16 apto 101, dice que si se aprueba el proyecto muchas personas muchas veces no tienen para pagar la cuota de administración, quiere saber cuál va a ser el plazo para recaudar el dinero.

El señor administrador toma la palabra y dice que hay dos cosas importantes que hay que evaluar y que primero toca revisar si están de acuerdo con aprobar el proyecto y cuál va a ser la cotización a aprobar, luego de hacer eso si se somete a votación cuantos meses se van a dar de plazo para recaudar el dinero.

El señor William Ruiz de la torre 19 apto 504, dice que muchas personas que no tienen el problema van a votar que no, que invita a las personas que voten a conciencia ya que es para beneficios de todos.

El señor Jesús Rodríguez torre 7 apto 401, le gustaría saber si hay otros proyectos que tienen que llevarse a votación.

Se somete a votación que se lleve a cabo el proyecto de impermeabilización, quedando de la siguiente manera:

Votos a favor: 46.8 %

Votos en contra: 11.2%

El señor presidente de la asamblea toma la palabra y somete a votación las tres propuestas de las cotizaciones:

**Cotización 1:** 5.8 %

**Cotización 2:** 45.2 %

**Cotización 3:** 6.9 %

Se somete a votación en cuantas cuotas se va a cancelar el valor de la cuota:

**1 cuota:** 1.2 %

**2 cuotas:** 3.4 %

**3 cuotas:** 11.5 %

**4 cuotas:** 20.6 %

**5 cuotas:** 23.4 %



Por lo tanto queda aprobado que el valor de la cuota sea cancelada por los propietarios en cinco cuotas a partir del mes de abril del año en curso.

El señor administrador informa que el ingeniero Juan Carlos Charriz, por obtener el proyecto hace un descuento de diez millones de pesos.

El señor administrador hace la aclaración que la cuota extraordinaria se va a facturar la totalidad en el mes de abril y que lo pueden pagar hasta en cinco cuotas.

El segundo proyecto que muestra el señor administrador es el de los parqueaderos, mostrando una cotización de 49 parqueaderos, pero que para aprobarlo debe estar el 70% de los propietarios ya que se va a afectar una zona común.

El señor administrador se apoyó en la constructora para la cotización del proyecto de parqueaderos y le dieron un costo preliminar de \$ 520.000.000, y hace la aclaración que si se llegase hacer este proyecto el parqueadero seguiría siendo comunal.

El señor Juan Carlos Charriz torre 24 apto 201, dice que se puede pensar en otros diseños y en base a eso hacer más cotizaciones.

El señor Jaime Fajardo de la torre 24 apto 402, ve el proyecto es muy interesante y que va en beneficio de todos los propietarios ya que se valorizan los apartamentos.

La señora Amparo Marulanda torre 21 apto 403, pide agilizar la asamblea.

El señor administrador da a conocer el proyecto de marquesinas a la entrada de las torres, y que se haría siempre y cuando se recaude la cartera morosa.

El señor administrador somete a votación que el consejo y la administración tenga la facultad de implementar este proyecto en base al recaudo de cartera morosa quedando de la siguiente manera:

Votos a favor: 47.1 %

Votos en contra: 4.8 %

Queda aprobado por mayoría de votos.

#### **14. Proposiciones y varios.**

La señora de la torre 24 apto 201, propone cambiar el sistema de entrada por uno de huellas para mayor seguridad.

Torre 13 304 propone cambiar las canecas para el popo del perro por unas más grandes.

Andrés bello 31 502, tomar consideración para diseñar rampas para el ingreso de personas discapacitadas.

Víctor 7 apto 103, pide que le muestren el video del día del sorteo.

El señor Jairo Riaño 14 501, propone colocar una segunda reja en la entrada del parqueadero ya que las personas dejan las motos a las afueras del conjunto que obstaculizan la entrada a otros vehículos al conjunto.

L señora Aurora Bernal, torre 20 apto 301 pide que el aseo sea mejorado en la torre.

Jaime fajardo 24 402, propone cerrar el sendero del costado norte, ya que se convirtió en peatonal y dejarlo solo como zona verde.

El señor Juan Cadena 29 102, propone hacer una teletón para que los propietarios se pongan al día en la administración, también propone cambiar el administrador para darle oportunidad a otra persona.

La señora Ana 18 504, que se revalúe los puestos de administración.

La señora 24 201, propone que se haga un censo de todas las mascotas que habitan en el conjunto.


El señor Edgar Campos torre 4 apto 203, propone que las personas que lleguen a la asamblea después de las nueve de la mañana, no podrán firmar u se harán acreedores de la multa establecida por inasistencia a la asamblea, se somete a votación y es aprobado con un 44.8%.

La señora de la torre 11 apto 503, es que se trabaje en el tema de evacuación para seguridad de todos en caso de algún terremoto.


El señor Iván Poveda, agradece por la oportunidad que le dieron en el consejo de administración.

La señora Eva Ruíz, de la torre 20 apto 401, pide que la empresa de aseo más apoyo ya que ve que se ha decaído el aseo y en cuanto al tema del administrador si se está trabajando bien, nadie tiene por qué atropellar a la gente cuando están haciendo bien su trabajo.

Siendo las 1:45 pm se da por terminada la reunión.



Edgar Campos  
Presidente



Jesús Antonio Cuastumal  
Secretario