



CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA
CARRERA 9 ESTE # 34-75 - CALLE 34 N° 7-35 E – SAN MATEO- Soacha

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS
ACTA No. 018 de MARZO 25 de 2019**

En el municipio de Soacha siendo las 8:40 de la mañana del día 25 de marzo de 2019, en primera convocatoria que corresponde a notificación enviada a través de correo electrónico y casilleros, convocatoria efectuada por el señor Administrador el día 10 de marzo de 2019 en el lugar que se escribe, el sitio y dirección donde se desarrolló la sesión, se reunieron como consta en las planillas de asistencia de propietarios y apoderados de la copropiedad para el desarrollo del siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento de la mesa directiva, Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura del orden del día y aprobación del reglamento de la Asamblea.
4. Nombramiento de la comisión verificadora del acta.
5. Presentación y aprobación estados financieros 2018,(las inquietudes y observaciones a los estados financieros se atenderán en la administración los días 19 de marzo de 7pm a 9pm y 21 de marzo de 7pm 9pm).
6. Informe auditoria año 2018.
7. Informe de gestión Consejo, Administrador y convivencia.
8. Presentación y aprobación presupuesto año 2019, (cuota extraordinaria CANALIZACION GENERAL CONJUNTO).
9. Elección Administrador del Conjunto, Capitulo XIV Art. 60 reglamento interno.
10. Elección Consejo y comité de Convivencia.
11. Elección auditor o revisor fiscal, (potestativo de la asamblea).
12. Aprobación opción tarifaria para multiusuario de servicio domiciliario de aseo.
13. Consideraciones, proposiciones y varios, (favor radicar en hoja impresa antes del 22 de marzo de 2019 en la oficina de administración, las propuestas que no se radiquen en la fecha establecida no serán consideradas en la asamblea).

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del quorum.

El Señor Auditor Rigoberto González informa que; efectuada la verificación de las planillas de asistencia, el quórum corresponde a mayoría reglamentaria 482 firmas entre propietarios y apoderados, constituyendo el 54.7% de la copropiedad CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y en este orden, se declara la reunión en condiciones para deliberar y decidir.

2. Nombramiento de la mesa directiva, presidente y secretario de la Asamblea.

Se postulan para presidente de la asamblea la Señora Esmeralda Ruiz apoderada debidamente de la propietaria Señora Sandra Guevara del bloque 31 casa 24 y secretaria la propietaria Señora Yenny Carolina Murcia bloque 40 casa 8, siendo aprobado en su orden Presidente y secretaria.

Tomando posesión de los cargos se da inicio a la asamblea.

3. Lectura del orden del día y aprobación del reglamento de la Asamblea.

La presidente de la Asamblea somete a votación el orden del día y reglamento siendo aprobado por mayoría absoluta.

4. Nombramiento de la comisión verificadora del acta

La presidente de la Asamblea solicita que se postulen mínimo tres propietarios para verificar el acta de la Asamblea, se postulan las siguientes personas; la Señora Patricia Sastoque bloque 37 casa 12, Señor Wilson Fonseca bloque 29 casa 2, la Señora Nidia Linares Bloque 29 casa 18.

5. Presentación y aprobación estados financieros año 2018.

El presidente de la Asamblea invita al Señor Contador Edward Burgos manifiesta que los días 19 y 21 de marzo de 2019, tal como consta en la cartilla estuvo en la oficina de administración para recibir dudas e inquietudes respecto a los informes de los estados financieros, el contador dice que solo se presentaron dos personas.

Dentro de los estados financieros quedaron por cancelar dos conceptos por honorarios auditor del último trimestre del año 2018 y las cesantías al personal, afirma que se cumple todo lo relacionado con facturación, recaudo.

La presidente informa que se va a escuchar el dictamen de auditoria para luego someter a votación los estados financieros.

6. Informe auditoria año 2018

El Señor Auditor Rigoberto González, resume el dictamen que se encuentra en la cartilla recibida.

La presidente de la Asamblea pregunta si hay alguna inquietud o intervención respecto al informe.

Interviene la Señora Alba >Teresa Barbosa, bloque 18 casa 21, acerca de la cartera que se deben tomar determinaciones que según ella el conjunto puede entrar en quiebra, las personas que están al día según dice están pagando a los morosos.

Que la firma de la asamblea dice, podría ser deficiente y se podría invalidar la Asamblea ya que según ella no habría quorum.

El administrador aclara que la Asamblea no se podría invalidar, puesto que se constató que las firmas en el momento de inicio correspondían a más de la mitad, por lo tanto la asamblea se encuentra en condiciones para continuar.

Se somete a votación los estados financieros por parte de la Presidente de la Asamblea siendo aprobado por mayoría absoluta, con 5 votos en contra.

El Señor Guillermo Galindo bloque 8 casa 11, dice que los que no aprueban los estados financieros deberían exponer sus razones.

El Administrador pide a las personas acercarse y hablar sobre las razones que les impide no aprobar los estados financieros.

La Señora Lizeth Clavijo, bloque 28 casa 3 en la página 9, explica que hay un déficit.

El Señor Auditor explica que los entes sin ánimo de lucro no tienen déficit, este valor es de proyectos que se han dejado de ejecutar.

La presidente dice que se dieron dos días antes de la Asamblea para que despejaran dudas respecto a los estados financieros.

El señor Gilberto Conde bloque 18 casa 24 dice que las personas que no están de acuerdo con la aprobación que hablen. El Señor Auditor invita a las personas a que tomen la palabra y solucionar dudas.

Nadie más interviene respecto a este tema.

7. Informe de gestión Consejo, Administrador y Convivencia

GESTION CONSEJO:

El Presidente de la Asamblea cede la palabra al Señor José Medina Borda presidente del Consejo administrativo, el cual se encuentra en la cartilla que todos tienen en su poder.

GESTION CONVIVENCIA:

EL Administrador toma la palabra manifestando las sanciones impuestas durante el año 2018 y corrido del año 2019, tal como consta en la cartilla, con bloque y casa la mayoría de sanciones son por mascotas y ruido.

Se hace énfasis en el respeto por el otro y cumplimiento de las normas y reglas al interior del conjunto.

Habla sobre el cambio del conjunto en cuanto a convivencia y seguridad durante los últimos 10 años, y que se van a publicar lista de infractores en cartelera en porterías.

El administrador dice que se debe denunciar más e invita a toda la comunidad a no ser tolerantes con los infractores.

GESTION ADMINISTRADOR:

El administrador explica su gestión durante el año 2018, el cual se encuentra en la cartilla, sobre los proyectos terminados como el CCTV, cerca eléctrica y tanques.

Sobre el tema de cartera y sobre la intervención anterior de la Señora Teresa Barbosa dice que no es cierto que los que están al día paguen por los morosos, existe una recuperación importante de cartera.

Se presenta una estadística con el número de habitantes, casas habitadas por propietarios y arrendatarios, mascotas y demás.

No existe vicio de cartera el conjunto responde por todos los gastos, pagos a personal a tiempo y que la copropiedad no tiene deudas con nadie.

Que existe deficiencia en el número de parqueaderos para asignar, y que todos los que tienen alguna observación o dudas respecto al manejo de los parqueaderos, de la plata y proyectos pueden acercarse a la administración y hablar o buscar al auditor o consejo.

Se invita a que apoyen la gestión del administrador en cuanto al pago de las cuotas de administración y demás proyectos así como en el cumplimiento de las normas.

La presidente de la Asamblea invita a las personas si tienen dudas respecto al informe del administrador para que hablen.

INTERVENCIONES:

El Señor Luis Felipe Liévano bloque 35 casa 1, dice que en el conjunto existen vehículos de carga.

El administrador explica que existen 4 furgones que están desde hace cuatro años y cuentan con autorización de la asamblea.

La Señora Patricia Sastoque bloque 37 casa 12 habla sobre los vehículos viejos, abandonados en los parqueaderos.

El Señor Wilson Fonseca bloque 29 casa 2 dice que esos carros le están quitando espacio a quienes están esperando un parqueadero.

El administrador explica que mientras estos carros sean de propietarios y se encuentren al día no se puede sacar, lo que sí se puede hacer es pedir que les hagan mantenimiento y que se puede persuadir para que los retiren de manera voluntaria.

La Señora Yeimy Mora bloque 25 casa 23 habla sobre los FURGONES que la asamblea

debe tomar decisiones respecto a este tema y sobre la cartera para que el administrador inicie cobros jurídicos a los morosos.

La Presidente manifiesta y pregunta si se hace votación para que los FURGONES continúen o no en el conjunto.

El administrador manifiesta que se debe mirar el reglamento sobre el parqueo de este tipo de vehículos y hasta qué punto sería legal el retiro de los furgones, que esto depende de la capacidad de carga.

El señor Wellington Pulido bloque 40 casa 10 dice que mientras los furgones no estén cargados podrían seguir en los parqueaderos.

El Señor Fredy Bustos bloque 40 casa 13 dice que tiene un furgón y que está de acuerdo con el Señor Wellington, aclara que él es consciente de que si se llega a dañar algo ellos responden.

El señor José Jaime Vaca bloque 25 casa 5 solicita a la asamblea autorización para que le permitan el ingreso de un furgón a los parqueaderos.

El administrador dice que debemos ceñirnos al reglamento sobre el uso de los parqueaderos y que hay que revisar la capacidad de carga.

Y que en el momento son 4 furgones autorizados por la asamblea desde hace 4años.

El señor Henry Angarita propone un límite para autorizar los furgones, el señor Cristian Cañón bloque 36 casa 5 habla del peso de los vehículos particulares y que se estudie el peso de los de carga, para tener claro el peso, si es cargado o no.

El Señor Fresnel Camelo bloque 22 casa 23 propone que este tema corresponde a proposiciones y varios y que allí se vote y se defina el tema de los FURGONES.

8. Presentación y aprobación presupuesto año 2019(cuota extraordinaria CANALIZACION GENERAL).

El Señor Administrador Luis Alfredo Moreno presenta el proyecto de presupuesto para el año 2019, cuota de administración de \$49.000, para quienes no poseen asignación de parqueadero obtendrán un descuento de \$10.000 siempre y cuando la administración se cancele antes del día 18 de cada mes, después de esta fecha la administración se debe pagar plena, es decir \$49.000.

SE RESTRIGE EL USO DE PARQUEADERO a partir del primer día del mes siguiente del vencimiento de la cuota de administración.

NINGUN propietario y/o residente podrá disfrutar de bienes comunales de acuerdo al reglamento, mientras estén en mora.

INTERVENCIONES: La Señora Claudia Patricia Rivera bloque 1 casa 9 dice estar de acuerdo con el presupuesto, pregunta que puede pasar si la contratación del personal se hace a través de terceros.

El Administrador manifiesta que habría un incremento en el presupuesto.

El Señor Contador dice que se debe tener en cuenta que sería vigilancia y aseo y eso incrementa el valor de la cuota de administración.

La Señora Teresa Barbosa bloque 18 casa 21 dice que el conjunto es una empresa, que ella ha trabajado haciendo manuales. Propone que se contrate una SAS para que administre el personal, pregunta si ya se tiene el Sistema de gestión de riesgo.

El Administrador responde que una SAS es el tipo de sociedad de una empresa y que ya se tiene avanzado el tema de seguridad en el trabajo.

La Señora Ingrid Bejarano bloque 14 casa 22 dice que la Asamblea debe conocer todas las garantías, y que no se afecte a los trabajadores.

La Señora Johanna Bohórquez bloque 2 casa 6 es ingeniera en seguridad y aclara que las licencias abarcan diferentes sectores en cuanto al sistema de gestión y seguridad en el

trabajo y que ella puede prestar alguna asesoría.

La Señora Carolina Otálora bloque 21 casa 5 dice que en algún momento frente al personal se puede sentir temor pero que la responsabilidad y las condiciones se deben apoyar para tener el personal directamente.

La Presidente de la Asamblea somete a consideración de la Asamblea el Proyecto de presupuesto, siendo aprobado por mayoría Visible.

La Presidente igualmente somete a votación la contratación del personal a cargo de la administración a través de un tercero, la Asamblea desaprueba por mayoría visible y ordena seguir manejando el tema de la contratación de manera directa.

CUOTA EXTRAORDINARIA 2019 CANALIZACIÓN GENERAL CONJUNTO:

El Administrador toma la palabra, muestra en imágenes el proyecto de canalización general, el material a utilizar, canal en PVC blanca, bajante exterior, tal como aparece en el manual del usuario, cartilla entregada por la constructora a cada propietario.

PROPUESTAS:

CANAL AMAZONAS PAVCO; tipo amazonas valor de los materiales y mano de obra \$228.000 por vivienda.

CANAL AMAZONAS MORGAN; canal exactamente igual a la marca PAVCO, compatibles entre sí, valor total materiales y mano de obra \$160.000 por vivienda.

SE MUESTRA CANAL FISICA A LOS COPROPIETARIOS presentes en la Asamblea.

INTERVENCIONES:

El Señor Raúl Herrera bloque 22 casa 6 dice que le gustaría que cada año no existiera cuotas extraordinarias o que le informaran que van a pedir, que él y algunos vecinos ya tienen la canal pero metálica, que en el manual no dice que material, se siente perjudicado porque ya la tiene.

La presidente de la Asamblea aclara que las fachadas son bienes comunes y que los propietarios no pueden realizar modificación alguna.

El administrador afirma que durante los últimos 10 años se ha venido tocando el tema de la canalización, además se han pasado cuadernillos informando de los que no se debe hacer con las fachadas, por otro lado en una asamblea se aprobó canal en pvc con bajante cada 2 casas.

La Señora Yesica Acosta bloque 15 casa 10 pregunta que cuanto sería el plazo para pagar la cuota extraordinaria.

El Administrador responde que sería hasta 31 de julio de 2019.

El Señor Edwin Morales bloque 31 casa 2 propone que la mano de obra sea con todo el contrato, con las medidas de seguridad y personal experimentado.

El administrador afirma que en el momento de contratación se exige las pólizas de cumplimiento, seguridad social y cursos de altura.

La Señora Luz Alba bloque 36 casa 8 pregunta que los que ya tienen la misma canal.

El administrador manifiesta que se revisará, ese tema y que solo los que cumplan con los requisitos se dejaría la misma canal, ya se mira el tema de mantenimiento.

El Señor Hernán Díaz dice que se respete los plazos fijados para cumplir con el proyecto.

La Señora Jacqueline Martínez bloque 42 casa 3 dice que como se manejaría el tema de cuota extraordinaria con los morosos.

El administrador responde que la cartera de los morosos quedaría allí y que en algún momento la tienen que pagar.

La Presidente de la Asamblea somete a votación las dos propuestas para la

CANALIZACIÓN del conjunto.

CANAL PVC AMAZONAS MARCA PAVCO; cuota extraordinaria de \$228.000 8 votos a favor.

CANAL PVC AMAZONAS MARCA MORGAN, cuota extraordinaria de \$160.000 APROBADO por mayoría visible, TARJETA VERDE.

29 votos en contra tarjeta naranja.

Incremento sanción por mora a partir del 01 de agosto de 2019 según tasa de interés fijado por reglamento y/o ley para cuotas ordinarias y extraordinarias.

Las CANALES, se debe instalar con las técnicas y cuidados para evitar daños, siguiendo las indicaciones del fabricante.

Los propietarios que hayan instalado canales METALICAS o en PVC que no cumplan con las características de la CANAL aprobada, es decir TIPO, COLOR, CALADO y diámetro, las que no sean compatibles, que estén deterioradas o que se hayan doblado, roto o las que por el tiempo hayan perdido su color y textura original.

Las Bajantes deben ir por fuera y estas deben arrojar las aguas a la zona verde, no se pueden acoplar o empotrar a las cajas de aguas negras o residuales.

NOTA: la cuota extraordinaria se debe pagar antes de 31 de julio de 2019, se cobrará interés moratorio a partir del 01 de agosto de 2019.

9. Elección administrador del Conjunto, capitulo XIV art. 60 reglamento interno.

El presidente del Consejo dice que se presentaron 2 hojas de vida para el cargo de administrador, la Señora Yenny Andrea Becerra propietaria bloque 29 casa 11 y el Señor Luis Alfredo Moreno propietario bloque 39 casa 3, el presidente de la Asamblea somete a votación siendo elegido por mayoría visible como administrador del Conjunto residencial Alameda de La Tibanica el Señor **Luis Alfredo Moreno Rico**, para el periodo año 2019.

La Señora Yenny Becerra obtiene 32 votos

10. Elección Consejo y Comité de Convivencia.

El Presidente de la Asamblea invita a los propietarios a que se postulen para ser parte del Consejo administrativo, postulándose las siguientes propietarios:

bloque	Casa	Nombre propietario
29	11	Yenny Andrea Becerra
41	3	Aristóbulo Caviedes
29	14	John Ahumada
18	21	Alba Teresa Barbosa
45	8	German González
27	24	José Medina
36	8	Edgar Salamanca
22	11	Rosa Sánchez

El presidente de la Asamblea somete a votación siendo aprobado por mayoría visible.

COMITÉ DE CONVIVENCIA:

Se postulan para hacer parte del comité de Convivencia las siguientes personas:

Bloque	Casa	Nombre Propietario
23	13	Martha Vargas

Anotación: de los postulados para el consejo administrativo saldría las personas para ser parte del Comité de convivencia principales y suplentes.

Se somete a votación por parte de la Asamblea siendo aprobado por mayoría visible.

11. Elección auditor o revisor fiscal, (potestativo de la asamblea).

Habla el Presidente del Consejo, dice que se presentaron con hoja de vida dos personas, al realizar llamado solo se encuentra presente el Señor Rigoberto González actual Auditor, quien manifiesta que viene desarrollando su función como auditor del Conjunto Alameda de la Tibanica.

Se somete a votación por parte de la Asamblea siendo aprobado por mayoría visible el Señor Rigoberto González como auditor general para el periodo año 2019.

La otra hoja de vida no recibe votación favorable alguna.

La Asamblea general de propietarios decide no nombrar REVISOR FISCAL para el periodo año 2019.

12. Aprobación opción tarifaria para multiusuario de servicio público domiciliario de aseo.

El administrador explica la razón por la cual se somete a consideración la opción de tarifa especial de aseo, ya que el conjunto por norma debe acogerse a una tarifa especial debido a que la empresa de aseo recoge la basura en los dos sitios de acopio.

Aunque el conjunto ya contaba con esta opción tarifaria, debíamos pasar solicitud nuevamente por vencimiento de la anterior o por incremento injustificado de la tarifa de aseo.

La asamblea debe aprobar y autorizar que está de acuerdo con someterse a la opción tarifaria para multiusuario de aseo, para este punto se cuenta con 802 firmas que garantizan mayoría del 91.8%. según verificación tal como consta en carpetas de asistencia.

La Presidente somete a votación siendo aprobado por mayoría visible, con esto la asamblea aprueba la opción tarifaria para multiusuario del servicio público domiciliario de aseo.

No hubo votos en contra.

13. Consideraciones, proposiciones y varios.

FURGONES; La Presidente de la Asamblea retoma el tema de la permanencia de los 4 furgones que actualmente se encuentran en los parqueaderos del conjunto, para someter a votación si deben continuar o no.

El Señor Hernán Díaz bloque 23 casa 21 dice que estos furgones podrían implicar gastos adicionales al conjunto.

La Señora Teresa Barbosa bloque 18 casa 21 dice que si se aprobaron cinco furgones en la pasada asamblea deberíamos permitir continuar con ellos.

El Señor Fresnal Camelo bloque 22 casa 23 abogado argumenta que esos vehículos así como se aprobaron se pueden desaprobar.

La Presidente de la Asamblea somete a votación la permanencia en los parqueaderos del conjunto de los 5 furgones:

38 votos tarjeta verde para su aprobación.

Mayoría visible tarjeta naranja desaprueba la petición.

No se aprueba el ingreso de los 4 furgones por mayoría visible.

Se somete a votación el plazo máximo para retirar los furgones de los parqueaderos, se sugiere un plazo de 3 meses.

La Asamblea aprueba que se retiren a partir de 01 de julio de 2019 por mayoría visible.

El Señor Jairo Montenegro bloque 33 casa 1 dice que existen otros vehículos que pesan más que los furgones.

El administrador afirma que se va a mirar el reglamento respecto a la capacidad de carga de estos vehículos y que de acuerdo a esta verificación se restringe el uso de los parqueaderos.

El administrador aclara que no se puede dar apertura a parqueadero para visitantes debido a la fila de espera para asignar espacios a propietarios.

TIENDAS; el administrador habla sobre el tema de las tiendas al interior del Conjunto y que siempre se ha tocado este tema en la últimas asambleas, las viviendas son para uso de vivienda familiar sin embargo por tratarse de un tema de comodidad y seguridad para todos los habitantes del Conjunto se a permitido desde la asamblea la permanencia de 10 tiendas, con las normas ya establecidas.

El Señor Fresnal Camelo bloque 22 casa 23 manifiesta que la Asamblea no puede cambiar el destino de las viviendas y que esto puede acarrear sanciones y que implicaría el cambio a mixto.

El Señor Raúl Herrera bloque 22 casa 6 recalca que ellos como tenderos de hace muchos años, tienen claro que en el momento que tengan que cerrar lo deben hacer.

El Señor Fresnel advierte que la Asamblea no puede ratificar o aprobar así sea provisional la permanencia de estos negocios ya que esta ratificación implica cambio de reglamento.

La Señora Beatriz Saldaña bloque 36 casa 6 comenta que no es fácil cerrar las tiendas, que se debería proponer una tienda comunal, que se busquen opciones.

El administrador dice que no se va a someter este tema a votación.

Los propietarios que insistan, o que bajo cualquier circunstancia arrienden las viviendas para negocio, sean multados ejemplarmente.

La presidente de la Asamblea somete a votación siendo aprobada por mayoría visible la multa para las viviendas que abran nuevos establecimientos de comercio al interior del conjunto en su condición de arrendatarios.

La sanción económica sería entre dos (2) y diez (10) cuotas de administración.

El administrador lee una solicitud escrita entregada en días previos a la Asamblea por la Propietaria Nubia Marlen Pantano bloque 19 casa 23, donde indica algunos derechos entre ellos el esparcimiento de los niños y que el comité de convivencia propenda actividades con el fin de celebrar el día de los niños, escribe sobre el tema de la recreación y la no ejecución de la cancha, entre otros.

No existe pronunciamiento al respecto, el administrador dice que se ha aclarado el tema de la cancha, la labor que se hizo y la decisión de la asamblea de no desarrollar el proyecto, por otro lado la zona verde se debe arborizar y cuidar el césped.

RESTRICCIÓN DE PERMANENCIA EN ZONAS COMUNES; la Asamblea aprueba por mayoría visible la restricción de la permanencia en zonas comunes después de la 18:00 horas todos los días, tanto para menores de edad como para adultos.

Se advierte sobre el cuidado con los niños que permanecen solos y casi todos los días por

fuera de sus casas, estos deben permanecer bajo vigilancia de un adulto.

Sobre los BICITAXIS, el administrador invita a no utilizar este tipo de transporte, por el riesgo que esto implica, su ilegalidad, el consumo de marihuana, pegante y otros por parte de los conductores de estos vehículos.

La Señora del bloque 19 casa 18 manifiesta que tuvo un grave accidente y que quedó con lesión de por vida, y que nadie responde.

Los propietarios deben, bajar los adornos de navidad tan pronto termine las festividades ya que algunas permanecen casi todo el año colgadas en las fachadas.

Las antenas de televisión el administrador dice que se van a retirar las que no se encuentran en uso, ya tiene autorización por parte de la empresa movistar.

La presidente de la Asamblea da por terminada la reunión, en constancia, en el municipio de Soacha- Cundinamarca siendo las 13:51 horas del día 25 de marzo de 2019, firman:

Esmeralda Ruiz
Presidente
Bloque 31 Casa 24

Yenny Murcia
Secretaria
Bloque 40 Casa 8

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

Patricia Sastoque
Bloque 37 casa 12

Nidia Yaneth Linares
Bloque 29 casa 18

Wilson Fonseca
Bloque 29 casa 2