

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

La Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez, invita a los presentes para postularse como presidente de la Asamblea. El Sr. Alejandro Zúñiga, aceptó la invitación y aceptó su postulación.

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

Por habiéndose otorgado el consentimiento de los presentes, se procede a la instalación de la Asamblea y por unanimidad se elige como Presidente de la Asamblea.

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta No. 014

Y como Secretaria a la señora Martha Olga Álvarez Ramírez, Representante Legal de la empresa administradora del Conjunto.

En la ciudad de Medellín, a las dos de la tarde (2:00 p.m.) del día diez (06) de Octubre del año dos mil dieciocho (2018), en segunda convocatoria, mediante comunicación escrita del veinte y uno (21) de Septiembre del presente año, en el piso No. 1 de los parqueaderos de la copropiedad se reunieron los copropietarios y mandatarios del edificio, con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la mencionada citación:

El Presidente Alejandro Zúñiga, hace lectura del orden del día propuesto, informado en el día veintinueve (29) de Septiembre del presente año. Los presentes por unanimidad

1. Verificación del quórum.
2. Instalación de la Asamblea (2 p m)
3. Elección de Presidente y Secretario.
4. Aprobación del orden del día.
5. Nombramiento Comisión verificadora del contenido y redacción del acta
6. Informe, presentación y aprobación obra fachada y valor cuota extra
7. Presentación y aprobación propuesta destinación espacio zona común parqueaderos.
8. Informe y aprobación destinación de excedentes.

Como apoyo para el desarrollo de la reunión se contó con la presencia de las siguientes personas: Luz Ayde Palacio Rincón, Revisora Fiscal. Carolina Jiménez y Martha Olga Álvarez Ramírez por parte de la administraciones MOAR sas, empresa administradora.

En la hora mencionada, la Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez, Representante Legal de la empresa administradora, informa que se cuenta con un quórum del 24.807 % y que por lo tanto se procede a la realización de la Asamblea en los términos estipulados en el Reglamento; procedimiento que realiza conforme a lo siguiente:

1. Nombramiento de la comisiones.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del Quórum.

El poder de liberatorio y decisorio estuvo representado, finalmente por el 30.805% de los coeficientes de copropiedad. El listado con las firmas de los asistentes se anexa al final de la presente acta y hace parte integral de la misma.

2. Instalación de la Asamblea:

Siendo las 2:00 pm, la Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez instala la asamblea, previa verificación del quorum y en cumplimiento del reglamento del Conjunto y la citación de Septiembre 21 del 2018

3. Elección del Presidente y Secretaria de la Asamblea.

Después de haberse verificado el quórum, se procede a la elección del Presidente y Secretaria de la Asamblea. El Sr. Alejandro Zúñiga es elegido Presidente y la Sra. Luz Ayde Palacio Rincón es elegida Secretaria.

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

La Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez, invita a los presentes para probarse como presidente de la Asamblea. El Sr. Alejandro Zúñiga A. invitado a su vez postular y ocupar su puesto.

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

No habiendo otros asuntos de tratar, se declara cerrada la Asamblea y con unanimidad se elige como Presidente de la Asamblea.

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

Acta No. 014

Y como Secretaria a la señora Martha Olga Álvarez Ramírez, Representante Legal de la empresa administradora del Conjunto.

En la ciudad de Medellín, a las dos de la tarde (2:00 p.m.) del día diez (06) de Octubre del año dos mil dieciocho (2018), en segunda convocatoria, mediante comunicación escrita del veinte y uno (21) de Septiembre del presente año, en el piso No. 1 de los parqueaderos de la copropiedad se reunieron los copropietarios y mandatarios del edificio, con el fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo al orden del día propuesto en la mencionada citación:

El presidente Alejandro Zúñiga, hace lectura del orden del día propuesto, informando en el día 21 de Septiembre 2018. Los presentes por unanimidad

1. Verificación del quórum.
2. Instalación de la Asamblea (2 p m)
3. Elección de Presidente y Secretario.
4. Aprobación del orden del día.
5. Nombramiento Comisión verificadora del contenido y redacción del acta
6. Informe, presentación y aprobación obra fachada y valor cuota extra
7. Presentación y aprobación propuesta destinación espacio zona común parqueaderos.
8. Informe y aprobación destinación de excedentes.

Como apoyo para el desarrollo de la reunión se contó con la presencia de las siguientes personas: Luz Ayde Palacio Rincón, Revisora Fiscal. Carolina Jiménez y Martha Olga Álvarez Ramírez por parte de la administraciones MOAR sas, empresa administradora.

En la hora mencionada, la Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez, Representante Legal de la empresa administradora, informa que se cuenta con un quórum del 24.807 % y que por lo tanto se procede a la realización de la Asamblea en los términos estipulados en el Reglamento; procedimiento que realiza conforme a lo siguiente:

1. Nombramiento de la comisiones.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. Verificación del Quórum.

El poder de liberatorio y decisorio estuvo representado, finalmente por el 30.805% de los coeficientes de copropiedad. El listado con las firmas de los asistentes se anexa al final de la presente acta y hace parte integral de la misma.

2. Instalación de la Asamblea:

Siendo las 2:00 pm, la Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez instala la asamblea, previa verificación del quorum y en cumplimiento del reglamento del Conjunto y la citación de Septiembre 21 del 2018

3. Elección del Presidente y Secretaria de la Asamblea.

El Sr. Alejandro Zúñiga A. invitado a su vez postular y ocupar su puesto. La Sra. Revisora Fiscal Luz Ayde Palacio Rincón.

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

La Sra. Martha Olga Álvarez Ramírez, invita a los presentes para postularse como presidente de la Asamblea. El Sr. Alejandro Zúñiga propietario a quien postulan y acepta su postulación.

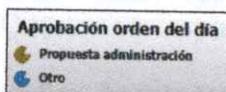
No habiendo otros postulados se pone a consideración de los asambleístas presentes y por unanimidad se elige como Presidente de la Asamblea.

Y como Secretaria a la señora Martha Olga Álvarez Ramírez, Representante Legal de la empresa administradora del Conjunto.

El Presidente elegido, toma la palabra, da la bienvenida e invita al orden a través del respeto, con el ánimo de lograr una asamblea efectiva.

4. Aprobación Orden del Día.

El Presidente Alejandro Zúñiga, hace lectura del orden del día propuesto, informado en la citación con fecha de Septiembre 21 del 2018. Los presentes por unanimidad aprueban el orden del día.



Propuesta administración
100.000% - 17.956

Otro
0.000% - 0.000

Propuesta administración [Coeficientes: 17.956 - Votos: 119]

5. Nombramiento de la comisiones.

Comisión verificadora del contenido y redacción del acta.

Para este fin se postulan:

- Victoria Velásquez de Moore (Apto.1506)
- Emma Otero (Apto. 2004) y
- Humberto Salazar Ocampo (Apto. 618)

Quienes se ponen a consideración de los asambleístas y por unanimidad de los presentes se nombran como comisionadas para verificar y firmar el acta.

Comisión de Escrutinios.

Se informa el sistema de verificación de escrutinios, a través de la empresa Softquorum, el cual se ve en pantalla en forma real y se determina que su control sea realizado por la Sra. Revisora Fiscal Luz Ayde Palacio Rincón.

6. Informe Obra fachada

Informe Consejo.

La Señora Ángela María Betancur, en voz del Consejo de Administración, toma la palabra y realiza la presentación del Informe ejecutivo, así:

Informa el proceso de obtención de las cotizaciones de la obra de la fachada, a través de un pliego de condiciones, realizado por el Consejo y previamente aprobado por el Interventor Jaime Londoño.

Se obtuvieron 13 propuestas de las cuales 3 se eligieron por el Consejo

El Sr. Milton Bolívar expresa que la presente no se puede realizar por que no tiene el Quorum correspondiente.

La Sra. Ángela María Betancur, le aclara a él y a los presentes que en marzo del 2018 se realizó la aprobación de la cuota correspondiente para la obra de la fachada y que toda decisión tiene un tiempo de impugnación, lo cual no se presentó, se pone a consideración de los presentes escuchar y continuar con la presente asamblea la cual sobre el tema de la fachada es informativa y aclaratoria en cumplimiento de lo expresado en la asamblea de Marzo del 2018, quienes aprueban por mayoría calificada.

Se Expresa que para escoger las cotizaciones se tuvieron en cuenta criterios de capacidad, ejecuciones anteriores, conocimiento, como el cubrimiento de las peticiones establecidas. Por lo anterior se presentan las 3 propuestas a ser analizadas.

La administradora da claridad a aspectos tales como:

Informa que una de las necesidades expresadas en el manual de administrador es la realización del mantenimiento de la fachada el cual informaban que debía de realizarse a los dos años de la entrega de la torre. Actualmente se tienen varios aptos con filtración en fachada, desprendimiento del revestimiento por humedad de la misma

Se aclara que con la Constructora dentro del acuerdo se realizó reparación de la fachada en la parte del ladrillo de las esquinas por presentarse desprendimiento del mismo y el cubrimiento de la obra de impermeabilización de dos torres la 6 y la 7, cuyo valor se tiene en cuenta dentro de las cotizaciones presentadas, se aclara que en dicha impermeabilización, se incluye en las cotizaciones las terrazas, las cuales exigen en la actualidad una intervención, toda vez que se presenta un gran deterioro del cubrimiento de las mismas, generando filtración de agua en los apartamentos y que se espera

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

realizar con los ingresos obtenidos por las cuotas recogidas por los propietarios y lo que ingresaría por convenio con la constructora Capital.

Se presentan para su análisis las siguientes propuestas:

1. Acompañamiento Empresarial Valor Aproximado \$ 840.000.000
2. Ángela María Cárdenas \$ 860.872.000
3. Interfachadas \$ 837.466.000

Se propone

- 1- Que la asamblea apruebe el proponente
- 2- Que le den autonomía al Consejo para escoger el proponente.

Terminada la presentación se realiza Atención de preguntas, solicitando que pasen al frente y hablen en el micrófono.

1. Augusto Márquez, apto 627, Pregunta por qué se pidió cuota antes de saber el costo de la intervención y que pasara con las personas que no la han pagado? Invita a que se apruebe con conciencia.
La administración aclara que en marzo se informó sobre 5 propuestas con base a las cuales se presentó proyecto para recoger un dinero y cuando se tuvieran los estudios se citaría nuevamente para informar el valor total. En cuanto a los que no han pagado, se aclara que esta se factura mes a mes y quien no la ha pagado se le cobra intereses y si se presenta 3 cuotas en mora se pasan a cobranza jurídica. Así mismo hay personas morosas que no han pagado quienes se encuentran en proceso jurídico.
2. La Sra. Diana Pinto del 2504 expresa su desacuerdo a la presente asamblea por no cumplir con el quorum, el no cumplimiento de norma y que el Consejo no puede decidir y la presente asamblea tampoco.
3. Juan Carlos Aptos 1001, expresa que es bestial lo expresado para la impugnación del acta, pues no era legal desde el principio. Invita a que se lea el art. 20 sobre desafectación y por qué la fachada necesita autorización de la curaduría y planeación y por no cumplir con quorum es ilegal.

Se le aclara que lo que se va a hacer es un mantenimiento de la fachada, no se está realizando desafectación. El Presidente de la asamblea invita a que lea el Art. 46 El Sr. Juan Carlos expresa que de acuerdo a lo que ha escuchado no se han cumplido los parámetros e invita a que se conozcan las normas

4. El Sr. Jaime Monsalve del 426, expresa que no dejan progresar en beneficio de la unidad y que a la unidad se le deben hacer los mantenimientos para no dejarla deteriorar.
5. La administración pregunta si los que están presentando dudas en la presente estuvieron en la asamblea de Marzo 10 del presente. Esta con el ánimo de recordar las condiciones en que se realizó dicha asamblea, así mismo a un derecho de petición

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

enviado por el abogado Juan Alberto Zapata Avalo, a quien se invitó al Consejo en respuesta al derecho de petición presentado y con quien se acordó que en la presente asamblea se diera el aval al valor de la obra.

6. El Señor Ricardo Salazar del 1820, pide que se aclare la legalidad de la presente asamblea. El Presidente de la asamblea aclara que la asamblea puede ser impugnada en cumplimiento al Art 194 del Código de Comercio, a los dos meses siguientes de su publicación y lo expresado es que hasta la fecha esto no sucedió
7. El Sr. del 801 solicita que esta debe ser por coeficiente. La revisora Fiscal Luz Ayde Palacio expresa que esto está aprobado desde la asamblea de marzo y en cumplimiento de la ley.
8. El señor del 1001 aclara que previa conversación con la señora del abogado del derecho de petición, quien le dio claridad expresa que si fue legal dicha asamblea, pero lo que no se hizo bien fue cobrar la misma cuota para todos, lo cual se está aclarando en el momento. Solicita que se dé la claridad en la presente asamblea
9. El Sr. Diego del Apto 815, aclara que en cumplimiento a lo expresado y acordado se debe aprobar la segunda parte de cuotas
10. Paola Rodríguez del 2403, Considera que el trabajo realizado por el Consejo y la administración, ha sido muy bueno y solicita que se continúe con el punto en presentación y pide se exprese lo diferencial entre las cotizaciones para poder decidir y que se tiene un colchón para él logra de la misma. Los presentes por mayoría aprueban dicha propuesta
11. Sergio Parra apto 1612, pregunta quien hizo informe técnico de la fachada, la modalidad del contrato y monto del mismo el cual le parece costoso. La administración, presenta las 3 propuestas, dentro de las cuales está el cubrimiento de lo que ingresara por capital (costo de dos torres). Dentro del Consejo y con apoyo del Arquitecto Julián Gómez, se realizaron los requerimientos, se invitó a pintuco para que realizaran informe técnico de las fachadas para lograr el pliego de peticiones acorde con las necesidades a cubrir. El interventor realizo la revisión de este y solicito que el contrato fuera llave en mano por que no se puede contar con valores adicionales.
12. El Señor Julián Villegas del 1618 pide claridad. La administración aclara que se propuso como valor a recoger por apartamento el valor de \$ 1.000.000, donde la mitad de esta fue aprobada en la asamblea anterior y el valor restante en la presente. Ahora el valor de la Zona Residencial es de \$ 619 millones los cuales se distribuirán por coeficiente, el cual se verá reflejado en la cuota de Noviembre, algunos pagaran más y otros menos y se informara su distribución final.

Se pone a consideración de la presente asamblea la aprobación de:

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

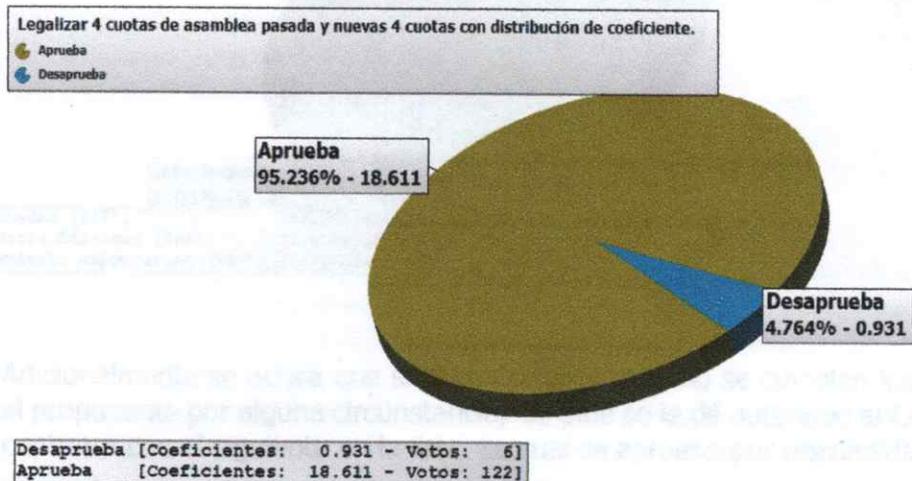
ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

Se legaliza que en la asamblea de marzo del 2018 se aprobaron 4 cuotas de la propuesta del millón de pesos, se aprueba en la presente asamblea las 4 cuotas restantes y se realiza la distribución por coeficiente.

Teniendo suficiente ilustración, se pone a consideración de los presentes., obteniendo una votación a favor de la propuesta del 95% de los presentes.



La administración, pone a consideración las propuestas de los 3 contratistas elegidos por el Consejo de administración, aclarando que en el análisis realizado todos tienen las condiciones para realizar la obra y cumplen con los requisitos exigidos, los cuales fueron: capacidad financiera, experiencia, garantías, pólizas, obras realizadas.

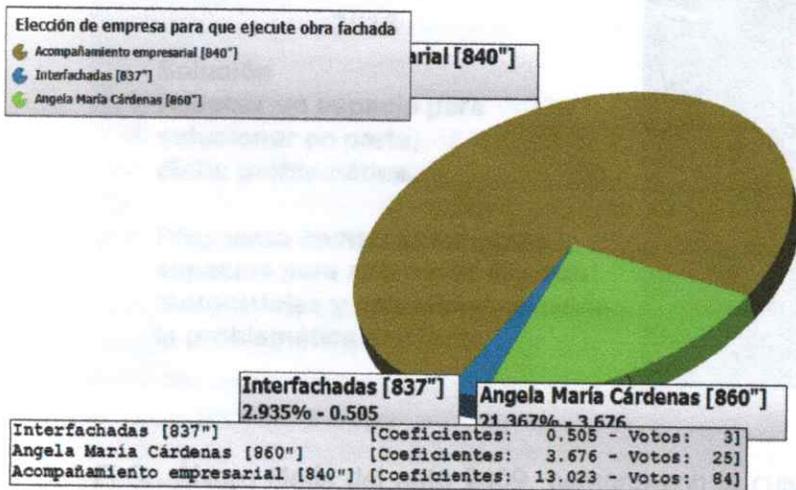
Se presentan algunas intervenciones aclarando los conceptos y analizando los criterios del análisis de evaluación de los proponentes. Se informa que dentro de dicho costo inicial se desea incluir la impermeabilización de las terrazas.

El Señor Cesar Jiménez en voz del comité del Consejo encargado expresa los criterios de elección e invita a los presentes a vigilar la obra e informar cada evento que vean ante la administración.

Se presenta tabla de valoración de las propuestas, los criterios de ley, garantías y adicionales.

Se ponen a consideración y se presenta, la siguiente votación.

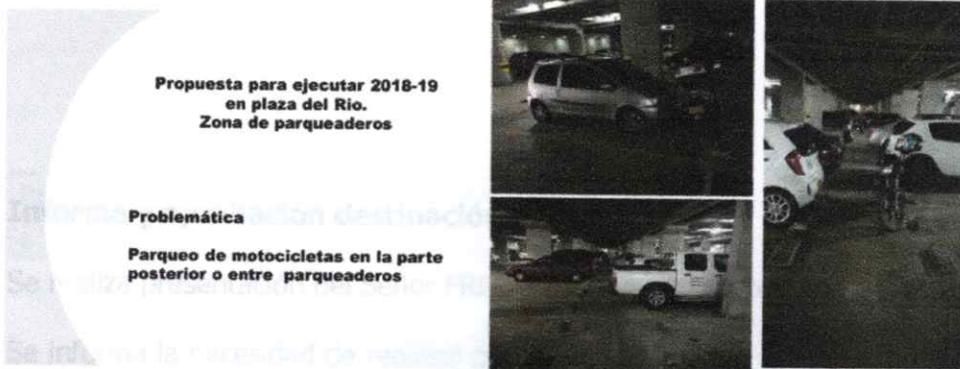
Primero	Acompañamiento Empresarial	Valor Aproximado	\$ 840.000.000
Segundo	Ángela María Cárdenas		\$ 860.872.000
Tercero	Interfachadas		\$ 837.466.000

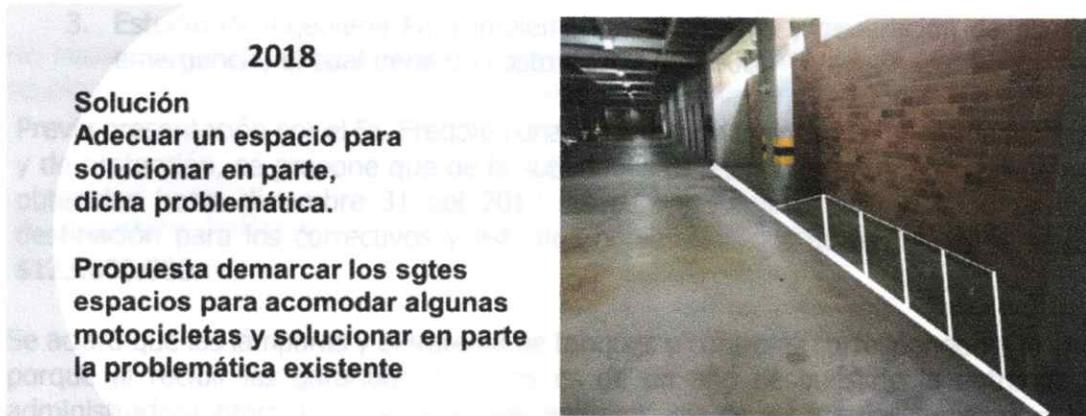


Adicionalmente se aclara que si al contratar la obra no se cumplen los parámetros por el proponente por alguna circunstancia, se pide se le dé autoridad al Consejo de poder contratar con el siguiente en la lista. Lo cual se aprueba por unanimidad.

7. Presentación y aprobación propuesta destinación espacio zona común parqueaderos.

La administración realiza presentación, teniendo en cuenta que era una tarea pendiente de dar respuesta a la asamblea, en consideración de que la unidad no cuenta con parqueadero de motos, ni de bicicletas. Propone adecuar unos espacios que están en el lindero a la zona verde de cada piso de parqueaderos.





2018

Solución

Adecuar un espacio para solucionar en parte, dicha problemática.

Propuesta demarcar los sgtes espacios para acomodar algunas motocicletas y solucionar en parte la problemática existente

El Sr. Álvaro Mejía del apto 2409, persona con la cual se realizó el compromiso en la asamblea anterior, Agradece el compromiso de la administración pero considera que esto no beneficiaría a la unidad sino que la afectaría aún más.

Como informe se aclara que los parqueaderos están delimitados y dentro de esta área pueden parquear, teniendo claro la afectación que realicen al vecino colindante, lo cual se tiene claro dentro del manual de convivencia y es de manejo y control de la administración.

Se realizaron varias intervenciones encaminadas a lo no viabilidad de la propuesta, por lo cual esta no se pone a consideración.

8. Informe y aprobación destinación de excedentes.

Se realiza presentación del Señor FREDDIE LUNA, se anexa esta, al acta.

Se informa la necesidad de realizar ciertas intervenciones por el riesgo que presentan y por las obligaciones de ley que las hacen exigibles, tales como:

1. RCI. Correctivo iluminación de emergencia con un costo aproximado de \$ 41 millones. Se aclara que la señalización se está obteniendo con la constructora y con una empresa se está realizando el SG SST, el cual incluye el mejoramiento del plan de emergencia.
2. Correctivo del sistema de abastecimiento y distribución del agua potable. El cual tiene un costo aproximado de \$ 75.000.000 y cubre la impermeabilización de los tanques, correctivo de tableros y correctivos de cuartos de bombas.

CONJUNTO DE USO MIXTO PLAZA DEL RIO P.H.

ACTA No. 014

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

OCTUBRE 06 DE 2018

3. Estudio de ingeniería Para implementar el sistema y generación de planta de emergencia, el cual tiene un costo de \$ 7.000.000.

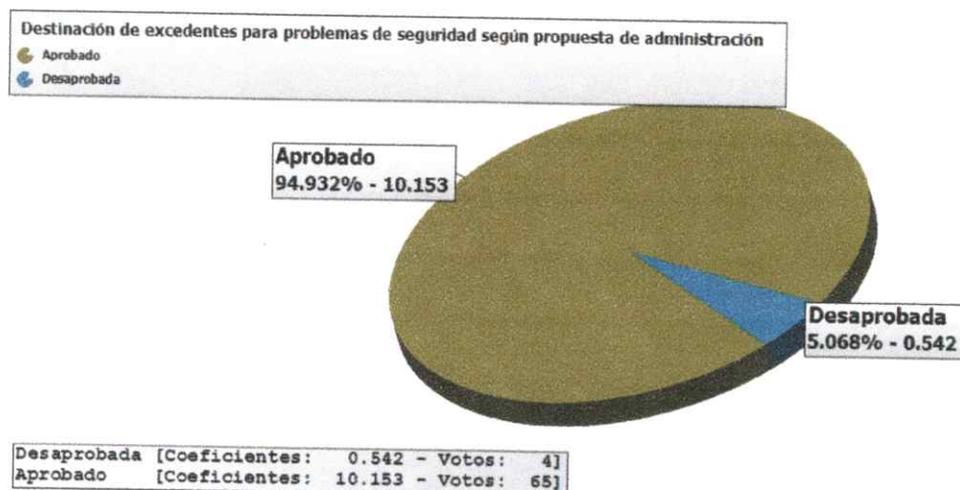
Previa presentación por el Sr. Freddie Luna, informando los riesgos, necesidades legales y de protección, se propone que de la utilidades de ejercicios anteriores, o sea de las obtenidas hasta diciembre 31 del 2017 las cuales suman \$ 138.972.356 se les dé destinación para los correctivos y estudios nombrados, los cuales tienen el valor de \$123.000.000.

Se aclara que las lámparas y el sistema de tanques y controles corresponden a la unidad porque al recibir las garantías de estos es de un año después de la entrega. La administradora informa que se está realizando estudio de estos subsistemas para tener la base técnica y llevar ante la superintendencia de industria y comercio quien nos validara su incumplimiento de norma y con dicho informe poder realizar gestión de reclamación, aclarando que dicha gestión no sería fácil pues curaduría, planeación y certificadores de retie (Reglamento técnico de instalaciones eléctricas) aprobaron los diseños y planos.

Así mismo se aclara que estos son recursos ya obtenidos y se encuentran en cartera su mayoría, pues son los excedentes de años anteriores y corresponde a la administración su cobro para poder ejecutarlos.

El Consejo de administración se compromete a buscar de cada correctivo tener las cotizaciones mínimas para garantizar su adecuada realización y que cubra las necesidades de la unidad. Estas serán documentos públicos para su revisión y verificación.

Se pone a consideración de los presentar dar destinación específica a los excedentes solicitados en los proyectos y estudios propuestos y por mayoría del 94.932% se aprueba la propuesta.



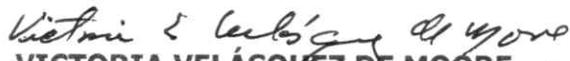
No habiendo otros temas a tratar, el presidente de la Asamblea da por terminada la reunión a las cinco y cuarenta y dos minutos de la tarde (5:42 pm) y se firma

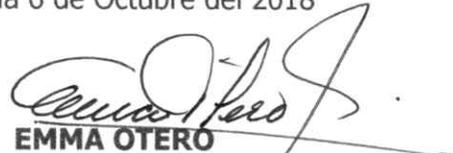

ALEJANDRO ZUÑIGA
Presidente Asamblea


MARTHA OLGA ÁLVAREZ RAMÍREZ
Secretaria

COMISIÓN VERIFICADORA

Hacemos constar que la presente acta expresa claramente y verídicamente las decisiones tomadas en la reunión extraordinaria de propietarios el día 6 de Octubre del 2018


VICTORIA VELÁSQUEZ DE MOORE
Comisionada


EMMA OTERO
Comisionada


HUMBERTO SALAZAR
Comisionado