

ASAMBLEA ORDINARIA PAULO SEXTO IV SESIÓN 2016
ACTA 68 SESION N° 004

El día jueves 28 de abril de 2016, a las 07:30 P.M. se instala la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto residencial Paulo Sexto en La Casa Cultural. Clase de convocatoria: Cuarta sesión de la Asamblea Ordinaria de 2016.

Quórum: 50% más 1 (coeficiente).

Asambleísta inicia la reunión cuestionando que el presidente del consejo de administración realizó un informe de su gestión y no se le había permitido a los asambleístas realizar preguntas sobre el informe del mismo.

Respuesta de la presidenta de la asamblea: se va a dar un espacio de preguntas después de haberse realizado todos los informes.

Orden del día

1. Informe del administrador del conjunto

El administrador informa sobre una hoja de reflexiones sobre el revisor fiscal del año 2013, informa que el revisor fiscal llevaba 8 años en el conjunto y que a partir de ese momento ya había advertido cosas e inicia con un consejo del porqué ocurren cosas que hacen que el conjunto no evolucione.

• **Presentación del administrador**

El administrador Aldemar Suarez llegó al conjunto en el año 1985 a vivir en un apartamento familiar que había sido comprado en 1976, conoció a los administradores Juanita de Haller, Capitán buenaventura, Mercedes, Carlos Bobadilla, Jesús María Perafán y Eduardo Carrillo.

Después de 10 años de gestión lo siguió Gloria, Margarita Correa, Doris Barón, Gina Galindo, Jaime Martínez, Jaime Monje, Guillermo Hernández, Lina Margarita Reyes, Olga Tique, Jaime Cruz, Luis Jorge Combariza, Bernardo Zambrano, Luz Marina Martínez, Clara Inés Mahecha, Miriam Reyes, Nelson González, Danilo Villamil y nuevamente asume la administración en el año 2016.

• **Presentación del personal del grupo de administración**

Planta de personal del conjunto:	44 empleados.
Costo mensual de nómina:	35 millones.
Administrativos:	7
Servicios Generales:	24
Mantenimiento:	10
Seguridad:	3

- Se presentaron los nombres de los consejeros de la junta de administración y al presidente del consejo de administración, Giovanni López.

- Los horarios de la administración fueron unificados y restablecidos para que fueran más prácticos.

- Se puso al día entre los meses de Junio y Julio, las cuentas, los pagos y la correspondencia por transición de lo que venía de la otra administración.

• **El informe de gestión del espacio público**

Recibí de Danilo Villamil unos dineros y unas obras del espacio público para terminarlas, y se obtuvo plazo hasta el 25 de julio de 2016 para la posible renovación del contrato 206 que se había firmado en el 2007 con el departamento administrativo de planeación del espacio público, haciendo entrega del informe contable en 0 pesos para poder cerrar el convenio.

En la cancha de tenis se dieron unos dineros para poder ejecutar la obra rápido, porque se tenía que entregar en ceros, se decidió con el consejo invertir 16 millones en la cancha de tenis para su mantenimiento y corrección de problemas.

En la Casa Cultural se compraron unos trípodes profesionales, un reflector para los cines, un cargador, unas lámparas de LED video, películas para el comité de cine club, una grabadora, para un total de 2 millones once mil cero ochenta y dos (\$2'011.082).

A los deportistas también se les compraron relojes digitales para el ajedrez, tableros de enseñanza, juegos profesionales de ajedrez, mesas para la práctica del ajedrez, para un total de tres millones treinta mil pesos (\$3'030.000).

Al gimnasio se le acomodó un locker para las personas que asisten.

Para un total: de veintidós millones noventa y cinco mil ciento ochenta y nueve pesos (\$22'095,189).

- Se realizó la gestión desde 18 de noviembre de 2015, se llevó la documentación necesaria para la reactivación del convenio con el DADEP sobre el espacio públicos en 81 folios según radicación. Se recibe respuesta el 29 de diciembre de 2015 sobre el nuevo convenio solidario salón comunal por parte del DADEP, informando que los documentos se encuentran ajustados, que se encontraban el departamento administrativo y que se procederá a dar continuidad al proceso de nacionalización. Última reunión con el departamento el 17 de febrero de 2016, Se nos informó que el 15 de febrero del 2016 la documentación se encuentra en la oficina de jurídica para su trámite y que se debe esperar llamado para firmar el nuevo convenio. Al no haber continuidad desde el primero de agosto de 2015 han entrado dineros a ese rubro, y por no haber un nuevo convenio el DADEP aconseja gastar los ingresos en dicho espacio público, porque ellos no pueden hacer control de esos dineros, debemos guardar las facturas para su posterior legalización, si así fuera el caso. Como no tenemos un convenio el DADEP no nos investiga los dineros, no pueden hacer nada, y se les dijo que si se debía cerrar la casa cultural, cerrar la cancha de tenis, cerrar el gimnasio, me dijeron: "no señor, sigan ustedes usufructuando eso, mientras no haya convenio nosotros no vamos a hacer nada y gasten ese dinero en lo mejor posible en el espacio público" y eso es lo que hemos venido haciendo.

- **Inversiones con los nuevos dineros:**

- Arreglo de la cubierta de esta casa por goteras y entrada de gatos.
- Lavado e impermeabilización de las paredes y se continuo con los trabajos de pintura de la casa cultural.
- Reubicación de los dispensadores del baño, cielos rasos y cocina de la casa cultural.
- Inversión en póliza de casa cultural, juegos y locker para la casa cultural.
- Archivador para la biblioteca
- Instalación de cielo raso con lámparas LED y aviso de información digital.
- Cuidado con la cancha de bastekball.

Total de veinte tres millones seis cientos cuarenta y tres mil dos cientos trece pesos (\$23'643.213).

- Valor total de los ingresos desde el primero de agosto sin convenio al 16 de abril. cincuenta y un millones ocho cientos setenta y ocho mil cuatro cientos setenta y seis pesos (\$51'878.476).

- Total de los egresos en las obras que se han hecho, más insumos de cafetería, servicios públicos, fue de cuarenta y nueve millones (\$49'000.000), para un saldo que hay en caja de dos millones ciento ochenta y cuatro mil pesos (\$2'184.000) para un total de cincuenta y un millones ochocientos setenta y ocho mil cuatrocientos setenta y seis pesos (\$51'878.476).
- Se dio el aval de la instalación de los Jardines verticales de la casa cultural, a un concurso que realizó la Alcaldía de Teusaquillo la persona que ganó el concurso fue el señor Carlos Cárdenas residente del conjunto.
- Se repararon las rejas exteriores y lavado del ladrillo del muro del bloque 53 y 57 por querrela policiva instaurada al anterior administrador.
- Poda y tala de árboles realizadas directamente por el Jardín Botánico.
- Se hizo un nuevo camino en el bloque 39,40 y 44 por solicitud de muchas personas de la tercera edad.
- Nuevo camino en el bloque 41, tutela de la familia Zambrano por rampa.
- Siembra de arbolitos e instalación de avisos en el parque de la Virgen.
- Se adquirieron tres mil matas para arreglar los jardines de la plazoleta principal.
- Demarcación de vías principales, mantenimiento de los postes de la luz, faroles, sillas, juegos infantiles y arreglo a placas de los pisos de la plazoleta.
- Se sembraron jazmines y se arregló la media torta.
- Se arreglaron y se pintaron en total 115 sillas.
- Se pintaron 80 postes.
- Se ejecutó la instalación de 220 tejas del bloque 53
- Se recibió la obra de la cancha múltiple y se realizó cerramiento.
- Se construyeron las rampas de acceso a los bloques 57, 72 y 73.
- Se impermeabilizaron canales de los quintos pisos e instalaron trampas para las palomas.
- Reubicación de sillas, reflectores y cámaras.
- Se reubicaron las lámparas del camino del bloque 82.
-
- Demarcación de vías públicas y parqueaderos.
- Brigadas de aseo.
- Se recuperaron canaletas y trabajos que deja a medio hacer el acueducto. Se seleccionaron algunas zonas para posibles ubicaciones de cicletteros.
- Se realizó continuidad del andén del bloque 60.
- Se modificó el contrato de reparcho y se dio continuidad al reparcho.
- Se realizó la pintura de fachadas de los edificios por deterioro.
- Se realizó lavado y desinfección de los tanques. Impermeabilización del tanque de la Zona A.
- Se encuentra en espera de las políticas a establecer por el alcalde mayor para el manejo de las basuras en el mes de junio.

- Se arreglaron techos en las zonas comunes de los quintos pisos.
- A 10 entradas se les arregló la cacofonía, 7 están pendientes.
- Se realizó demarcación de los parqueaderos a las zonas A, B Y C.
- Se pintaron los muros de tenis.
- Recargo de extintores.
- Pintura del muro perimetral exterior del conjunto.
- Realizó jornadas de capacitación en manejo de extintores con la Cruz Roja.
- Se ejecutaron obras hidráulicas de 5 bloques 51, 63, 69, 70, 71 y se encuentra en ejecución el bloque 58.
- Se atendieron daños de siniestros por tubería de acueducto.
- Se realizaron eventos como el día de los niños, la novena navideña y la despedida del año para los trabajadores de la comunidad. (Se muestran imágenes de las inversiones del conjunto).
- Se renovó el contrato de seguridad, se contrató un vigilante más en la portería 1 por cuestiones de seguridad.
- Vigilancia y seguridad en la zona C.
- Atención a daños en tuberías.
- Revisión en parques infantiles: rodaderos, columpios.
- Siembra de cayenos.
- Pintura al muro perimetral, revisión de raíz de árboles.
- Reubicamos reflectores y cámaras de seguridad.
- Se realizó la reposición de 21 vidrios.
- Al personal de aseo se le dio una jerarquización y se cancelaron contratos a algunos proveedores.
- Los gastos de agosto a diciembre fueron del 46%.

2. Toma la palabra la señora Haydé Restrepo aboga del conjunto quien pasa a rendir su informe jurídico del 21 de julio de 2015 hasta 28 de abril de 2016.

- **Ministerio del trabajo**

Denuncia de la señora Nidia Cardoso por indebida terminación de contrato, donde se estudió por parte de la administración y la abogada el tipo de contrato, las causas de terminación y el estado de salud al momento de la terminación del contrato, al no conciliar con la señora en el momento no se ha recibido demanda laboral por este caso.

Se presenta una segunda demanda al conjunto por incumplimiento de contrato y el Ministerio de Trabajo falló en su contra por segunda vez.

- **Conceptos sobre juzgados y fiscalías**

Ante el juzgado 71 civil municipal de oralidad, se presentó el caso de una señora que se declaró en insolvencia económica o quiebra personal. Se realizó un acuerdo de pago que está cumpliendo.

- **Se realizó verificación de estado de firmas contratadas en la cámara de comercio.**

- **Fiscalía**

Se atendió el caso del señor Carlos Andrés Peña González, la fiscalía quiere establecer las causas de una muerte y sus circunstancias por lo cual se les ha brindado toda la información necesaria.

- **Cámara de conciliación**

Se ha ido dos veces por el caso del señor William Beltrán por incendio de vehículos. El señor insiste que la copropiedad debe indemnizarlo. No hubo conciliación, ni demanda.

- **Comunicados solicitando aplazamientos, información a diferentes juzgados.**
 - Está el caso de impugnación de un acta, este caso lo tiene la doctora Marta Aguirre.
 - Sobre costos títulos valores para recuperación de cartera.
- Asistencia al DADEP para el trámite del convenio espacio público.
- **Asistencia a la empresa de acueducto y alcantarillado**
Rectificación por cobro en las facturas por concepto de recogida de escombros.
- **Asistencia ministerio de salud y protección social**
Descuento de las incapacidades que se le dan a los trabajadores.
- **DANE y DIAN**
Informes trimestrales y anuales. Arreglo del código.
- **UGPP e inspección de policía localidad Teusaquillo**
Instaurar querellas y tener asesorías sobre procedimientos.
- **Personería**
Evitar que se interpongan tutelas.
- **Gas Natural FENOSA**
Interponer recursos para que realizaran trabajos de evaluación técnica de forma gratuita.
- **Policía Nacional**
Pago de cuotas de administración por mora. Se puso al día.
- **Tutelas**
 - Gelbert Rodrigo Motavita, Mala contabilización de la cuota extraordinaria con la cuota ordinaria.
 - Zambrano. Entrada para persona con limitaciones físicas.
 - Bloque 39, 10 Mascotas en un apartamento. No se pudo hacer nada. Se interpuso la querrella.
 - Tutela del Bloque 88, por grieta.
- **Clases y terminación de contratos**
Póliza de manejo para los directivos.
- **Empresa de vigilancia**
Caso de hurto de caja de seguridad por una ventana.
- Solicitud de aclaración de conceptos a la junta central de contadores y al consejo técnico de contadores públicos por situación revisor fiscal Pablo sexto.
- **Se realizaron evaluaciones de norma 360 para evaluaciones de personal.**
- **Asistencia a reuniones con el consejo de administración**
Revisión de contratos de empresas de vigilancia, pagos de siniestro por mal manejo, elaboración de contratos con el lleno de requisitos, terminación de contratos.
- **Respuestas a derechos de petición**
 - Reubicación laboral, recursos ante las EPS y las ARL, diligencias de descargos, elaboración de actas, reuniones de resolución de conflictos, actualización de normas, procedimientos y acciones cuando se incumple el reglamento.

- **Recomendaciones**

- Aplicar una evaluación anual o semestral para los trabajadores.
- Coordinación y capacitación para minimizar tiempos y procesos en el manejo de la administración.
- Charlas de capacitación y motivacionales.
- Plan de bienestar personal.
- Reformas reglamento de propiedad horizontal.
- Reforma al reglamento interno de trabajo.
- Aplicación de normas en caso de licencia no remunerada.
- Documentación que debe encontrarse en las historias laborales.
- Modificación al reglamento de higiene y seguridad social.
- Modificación política sobre uso de parqueaderos.
- Aplicar el debido proceso para imponer sanciones.
- Procedimientos a seguir en los establecimientos que venden licor y sobre los vendedores que invaden el espacio público.

3. Recuperación de redes hidráulicas en 5 bloques

Arquitecto, Pedro Joaquín Moya Carranza.

Presentación de planta estructural, placa nervada.

La información inicial del archivo de planeación (estudio de suelos y cálculos estructurales) indicaba que por el tipo de piso que había en el momento había a un metro una capa vegetal y de ahí hasta 15 metros hay una capa de arcilla, es decir los edificios están cementados sobre arcilla.

- Se muestra en una imagen la placa de la cachucha con relación al bloque completo.
- Se muestra imagen de un corte, donde se ven las placas enervadas, las placas del fondo mostraban las placas donde estaban llegando las columnas, se evidencian dos tipos de cimentación, unas que permiten el acceso (semisótanos), Hay unos bloques que tienen el cerramiento en mampostería (semisótanos) y hay otros que tienen el cerramiento en concreto no permitiendo el acceso.

Con el tipo de suelo que dice tanto el calculista como el topógrafo, indican que los edificios están considerando un asentamiento entre los 10 y los 25 cm, 25 cm fácilmente superan la tubería de 6" que es la que tenemos de salida de los bloques hacia las redes generales.

Se presenta un esquema a escala donde se muestra el esfuerzo en momentos de invierno y al contrario en verano que es de asentamiento. Estos movimientos verticales ascendentes y descendentes son los que hacen que las tuberías se fracturen (trabajo de recuperación de redes).

Se muestra una imagen donde el filtro se hace pegado o inmediato a la viga de cimiento y encima se les ha puesto un andén, en algunas partes no se hace el filtro pero se hace un andén con una canaleta.

Se muestra otra imagen donde el filtro se ha separado del edificio y encima colocan un andén que con el tiempo y los movimientos del bloque, éste andén se voltea vertiendo las aguas directamente hacia el edificio.

Se muestra en una imagen la solución que se está haciendo actualmente, donde hay una área de filtro de 36 cm², que puede variar su forma.

Se muestra otra imagen donde se está colocando grava confinada con un bordillo en concreto que permite que el edificio suba y baje sin destrozar un posible andén y permita la filtración que finalmente es recibida por este filtro.

Las funciones del filtro son varias: estabilizar el terreno, recoger las aguas de nivel freático y recogen las aguas de drenaje.

Se muestra en imágenes los cambios realizados, se muestran asentamientos, inclinación de andenes, trabajos de redes de aguas lluvias con taponamientos de tubos y tubería fracturada, cajas de inspección rotas, raíces saliendo de los edificios, se muestran las redes de aguas negras que están trabajando en menos del 10% hundidas por el asentamiento del edificio, la realización de aforos, se muestran tubos de agua y gas que dificultan las excavaciones, se muestra un vídeo que muestra cómo se drenan las placas que están llenas de agua contaminada.

Se muestra el sistema que se está implantando en este momento, este es un sistema muy bueno que permite que en el momento en que el edificio sufra asentamientos, volver a acomodar las cajas.

Se muestra cama de arena que permite absorber movimientos del edificio. Se muestra una excavación con un geotextil que va a proteger el filtro de contaminación y el estado en que quedan los bloques con los nuevos acabados para evitar los andenes destrozados, no es recomendable construir andenes en edificios que están sufriendo constantemente movimientos.

4. Coordinador de la casa de la cultura, Cristóbal Fernández de Soto.

- Adquisición de archivo rodante con el cual se ha podido optimizar el espacio y estamos tratando de solucionar las necesidades de almacenamiento.
- Viboread y la biblioteca Virgilio Barco nos están ayudando en la parte técnica.
- Se creó la biblioteca de puertas abiertas, actividad con los niños cada semestre para mostrar el funcionamiento de la biblioteca.
- Sala de trabajo en grupo: Taller literario, comités.
- Hemos aumentado en un 117% la inscripción, estamos haciendo escritura creativa (creación e la revista digital del conjunto).
- Comités y uso de sala: poca participación de los comités de emergencia y riesgo, comité de obras y comité jurídico. Especiales agradecimientos al comité de cultura recreación y deporte y a la administración.
- Necesitamos prepararnos para una emergencia.
- Taller audiovisual; documental sobre el maestro Pablo López y película de los niños.
- Los ingresos por concepto del gimnasio se encuentran representados en la gráfica. Hay un pequeño problema debido a que se adoptó legislación en el año 2008 por asamblea, proceso que se inició con el DADEP, donde se estableció que el 50% de todas las inscripciones por gimnasio eran para la casa de la cultura, pero de un tiempo para acá se han celebrado contratos con los gimnasios en donde la participación de la casa de la cultura se redujo al 25%.
- Se entró en un proceso de homologación, las personas en algunos cursos que tienen un costo, contribuían a la casa de la cultura arbitrariamente. Ahora por el decisión del consejo de administración un 10% de todos esos ingresos va para el espacio público.
- Se muestra en una imagen los cursos nuevos, nivel de horas, lo que se ha incrementado y lo que viene nuevo.
- Actividades regulares: día de la madre, el día de los niños, el día del barrio y celebración navideña.
- Actividad del viernes cultural es un éxito.
- Festival de bandas locales no se pudo realizar.

- Solicitud a la asamblea que le otorgue unas facultades al consejo de administración para que se puedan regular las cosas. Se ha trabajado estrechamente con la oficina jurídica, con el señor contador, para establecer un sistema de control interno en la casa de la cultura. Es muy fácil con tres personas reglamentar los procedimientos, es muy fácil hacer las cosas porque es una versión pequeña, muy diferente a lo que tenemos en la administración, pero queremos ser el ejemplo. El cambio cultural se está dando en la Casa de la Cultura.
- Se manifestó la necesidad de unos sistemas de información para divulgar el registro de actividades que se hacen.

5. Intervención de experto en parqueaderos

Jesús Antonio Díaz Arévalo Residente de Paulo Sexto desde hace 2 años, Ingeniero de transporte.

Presentación de dos visiones de lo que está pasando en el barrio, la visión externa de lo que es la carrera 37 y la calle 57, y lo que es la visión de movilidad al interior de los estacionamientos.

Visión externa: Aceleración de vehículos en las zonas aledañas, se realizaron ejercicios para ver qué posibilidades se pueden trazar en las vías del barrio. Arreglar intercepciones y garantizar accesibilidad, reducir velocidad sin generar vibraciones que afecten a los edificios. Las soluciones que se han pensado son dispositivos de señalización, se presentaron 5 propuestas esta es una de ellas.

Por medio del acercamiento como personas naturales con la Secretaría de Movilidad, ya tenemos programado una visita de una funcionaria que va a revisar este tema para ver desde la Secretaría de Movilidad qué tanto se puede hacer. Hay dos posibilidades: que la Secretaría de Movilidad nos compre la idea y la implemente, la otra es que digan que no. Lo que yo le he ofrecido a la administración, es que yo me ofrezco para aportar recursos, y espero que la podamos financiar nosotros mismos de una forma transparente. Propuesta de programa adopta una cebra.

En la parte interna, el punto de partida fue el trabajo que realizó el equipo de la señora Martha Ramírez, diagnóstico y la ocupación de los estacionamientos. Retomando las cifras que ellas nos dio y que yo mismo corroboré. El barrio tiene en total un número de 1111 cupos de los cuales solamente 726 son cupos comunales, el resto de cupos están ubicados en las zonas de acceso y en zonas de espacio público. Por lo cual es un gran engaño que cada apartamento posea dos parqueaderos.

Se debe realizar un nuevo sistema de registro, que garantice que sólo pueda haber un cupo de parqueadero por apartamento.

Depende de un proyecto que está tratando el concejo sobre las porterías.

Otra idea que se pudiera manejar, es pensar en un modelo de concepción de duplicadores, si faltan cupos y definitivamente hay quien diga que está dispuesto a pagar por tener dos carros en la unidad.

Opciones alternas, convenio con el Simón Bolívar, y que exista un área protegida de circulación.

En cuanto a seguridad interna, siempre en la entrada de los apartamentos hay vehículos estacionados. Se recomienda tener infraestructura para el manejo de emergencias.

Se hace la propuesta de Instalar bicicleteros en la entrada de cada zona y en algunos lugres del comercio, con bajo costo y embelleciendo del entorno.

Se entregaron distintas propuestas para ubicar unos sitios específicos para el parqueadero de motos y hacer unas demarcaciones bien hechas.

Se solicita revisar el estado del pavimento del conjunto.

Siendo las 10:22 PM damos por cerrada la cuarta sesión de la asamblea. Se cita para domingo a las 8 A.M.