

ASAMBLEA ORDINARIA PAULO SEXTO XIV SESION 2016
ACTA 68 SESION N°14

Siendo las 8:45 AM del día 21 de mayo de 2016, se instala la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto residencial Paulo Sexto en la Casa de la Cultura.

Clase de convocatoria: **Décimo cuarta sesión.**

Quórum: 50% más 1 (coeficiente)

Antes de iniciar la reunión la secretaria anuncia que la señora Gina Mendoza, radicó una carta que es pertinente leer, (Se anexa carta a esta acta), el señor administrador dice que después de su intervención pues tiene urgencia con una cita médica, se le recuerda a los asambleístas la renuncia de la señora presidente en la sesión anterior y que para hoy se tendría que nombrar un nuevo presidente para dar continuidad a la asamblea, por consiguiente se le pide orientación al revisor fiscal quien menciona que al dejar la presidencia, la señora Gina, le corresponde realizar la citación correspondiente para nombrar otro presidente para la actual sesión.

La secretaria toma la palabra y menciona que está en su responsabilidad ser salvaguarda de todos los documentos registrados, no quiere que ninguno se desaparezca y tengan dificultades, por consiguiente, es garante de que todo lo que a sus manos ha llegado es legal para hacer entrega minuciosa de cada uno de ellos. Recordando lo sucedido en la asamblea anterior le pide a los asambleístas obrar con el sentido común y buen juicio pero ante todo ser parte de la solución y no del problema.

Respecto a la elección del nuevo presidente se propone otorgarle el cargo a la segunda persona en la votación anterior con el propósito de no dilatar más la asamblea, los asambleístas se encuentran de acuerdo con la propuesta así que se le solicita al señor José Manuel Delgado ocupar el cargo de presidente de la asamblea teniendo en cuenta los requisitos e inhabilidades para hacerlo. El señor José Manuel Delgado acepta y de esta manera se da continuidad con la última sesión de la asamblea ordinaria de 2016 del conjunto residencial Paulo VI segundo sector.

Se le otorga la palabra al administrador quien dice que muchos de los presentes en la asamblea extraordinaria se enteraron de una situación que se viene presentando en algunos bloques así que la asamblea actual no puede terminar sin tocar el tema ya que es respecto al patrimonio del conjunto. La intención del administrador es poner a consideración de la asamblea que con los CDT de imprevistos de la comunidad en este momento están en trescientos doce millones de pesos (\$312'000.000) los cuales se deben repartir en cuatro proyectos importantes, que serían ciento cincuenta millones de pesos (\$150'000.000) para ayudarle a las personas de las entradas en riesgo de a tres millones de pesos (\$3'000.000) por entrada; cincuenta millones de pesos (\$50'000.000) para hacer unos bicicleteros que todos están pidiendo y por último los pasamanos para los señores de la tercera edad por cuatrocientos mil pesos (\$400.000) cada uno. Señala que el conjunto al ser una entidad sin ánimo de lucro no hay razón para tener dineros en los bancos. Antes de iniciar la presentación de los proyectos de obra el señor Aldemar invita a leer una carta en la que consta el fallo del juzgado frente a una demanda presentada por los padres de la joven Gloria Esperanza Ospina a favor de la comunidad ya que se cumplieron los derechos de la igualdad y de no discriminación por discapacidad. El juez la declaró improcedente. Ésta es la tercera tutela que se gana a favor del conjunto dentro de la gestión del administrador y le agradece al señor presidente por su participación activa ya que fue un año arduo y de bastante trabajo. Habló también de las cachuchas y del problema del gas, pero que estos temas ameritan ser ampliados.,

Hay una propuesta de la señora Rosa Alba Castillo que realiza mediante una carta, en la que básicamente resalta la gestión del señor Aldemar Suárez y su metodología en el cargo de administrador por lo cual le solicita continuar con su labor como lo ha venido haciendo solo que con un plan de contingencia para revertir la situación de déficit del conjunto.

Orden del día.

1. Votación para aprobar la revocatoria del cargo de las dos personas integrantes del consejo que se encuentran con inhabilidad:

El presidente, procede a llamar a cada uno de los delegados de cada zona para depositar su voto y de paso verificar el quorum:

- Votos para que sigan:	10.
- Votos para que no sigan:	60.
- Votos en blanco:	6.
- Abstención a votar:	14.
- Cantidad de votantes:	76.
- Asistentes:	90.

De esta manera quedan **revocadas de su cargo** como miembros del consejo las señoras **Sonia Zapata y Martha Yolanda Ramírez** por mayoría de votos por las inhabilidades expuestas, por lo tanto, para no dilatar tanto la asamblea las personas que estaban como suplentes suben a relevar los cargos, por lo tanto, el nuevo consejo de administración queda compuesto por las siguientes personas:

Freddy Vivas.

Carlos Salazar.

Giovanni López.

Alberto Cuervo.

Martha Isabel Herrera.

José Manuel Delgado.

Para la elección de los suplentes el consejo convocaría una reunión para hacer la pertinente elección.

2. Propositiones y sugerencias:

Las proposiciones y sugerencias están clasificadas en las que decide la asamblea y las que el consejo puede deliberar al respecto. (Ver cuadros anexos, entregados por la secretaria de la asamblea).

➤ Delegadas al consejo:

- Retiro de bicicletas del bloque 56 propuesta de Hernando Méndez.
- Solicitud de documento aclaratorio de la auditoría externa.
- Reclasificar cuentas para aprobar estados financieros.
- Rotar ubicación de canecones de residuos sólidos urbanos y carpas de reciclaje, asignar partida presupuestal para el manejo de residuos sólidos.

- Que el administrador responda correspondencia a vecinos y responder a cartas de la asamblea de entrada.
- No permitir en la asamblea la lectura de cartas que afecten el buen nombre de los vecinos.
- No programar trabajos en horas extra y hacer la consulta legal.
- Suspender los refrigerios para servicio ya que son más de catorce millones de pesos (\$14'000.000) que afectan el presupuesto y hay política de austeridad.
- Cuando se pensiona una servidora de aseo no reemplazarla, revisar carga laboral y supervisar las labores de las actuales.
- Gestionar ante Claro el mantenimiento de canaletas de las fachadas porque hay mucho cable suelto.
- Revisar terminación de obras sanitarias y entregar entradas sin afectar jardines y presentación de sitio de trabajo.
- Revisar jardines y setos afectados.
- Asignación de un solo parqueadero por apartamento por medio de una calcomanía.
- Ubicación de motos y bicicletas en espacios sencillos.
- Arreglo y mejora de fachadas de edificios: cachuchas, andenes, limpieza de fachadas.
- Solicitar a los residentes el aseo y mantenimiento en el aseo de vidrios de los ventanales de los apartamentos y asear los de las zonas comunes.
- Aseo en sector comercial.
- Que los comerciantes se comprometan con el sector y que tengan actitud cordial con los residentes. Solicitarles que no coloquen extractores ni publicidad en los vidrios que dan en la parte posterior de los locales y quedan a la entrada de los aptos.
- Diseño de jardines- cuidado de zonas verdes. cambio de setos, sembrar setos como los de bloque 69.
- Designar paraderos de rutas escolares.
- Retiro de carros que no se han movido en seis meses.
- Tomar decisiones sobre resultados de la auditoría externa- implementar un verdadero control interno.
- Incluir al contador en el equipo de revisión de auditoría externa.
- Decisiones sobre auditoría externa- aprovechar las NIFF
- Solución a problemas del gas- parqueo de carros que impiden movilidad.
- Implementar SGC basado en la norma NTC 6001
- Análisis, revisión, verificación, depuración y reclasificación en el sistema financiero. recuperación de cartera.
- Aportes de la comunidad-casa cultural- conformación de escuelas deportivas y culturales. conformación comités infantiles y juveniles.
- Poder pagar cuota de administración en DAVIVIENDA, por horario de atención de la entidad.
- Colocar reductores de velocidad a la salida del Quirinal. Suspender parqueos de buses y busetas en aquella salida.
- Permitir uso de puerta costado bl. 41
- Que se cierre puerta entre los dos sectores de Paulo VI a las 12 P.M
- Modificar horario de atención en la administración ya que quienes trabajan no pueden ser atendidos en ese horario actual.
- Arreglo prioritario de caseta de planta eléctrica contigua bl. 86.
- Política para poda y mantenimiento de árboles.
- Manejo de mascotas.
- Zona de parqueo para vehículos de zona escolar.

- **Intervenciones de los delegados y propietarios:**

Interviene el señor revisor fiscal para mencionar que está bien planteada la clasificación de proposiciones pero sería bueno asignarles unas fechas y sus respectivas cotizaciones, en las que el consejo propondría el presupuesto pero es la asamblea quien se encargaría de su aprobación.

Se le otorga la palabra a las señora Victoria Rincón del bloque 50 quien le hace la recomendación al nuevo consejo que en época de crisis es necesario que los gobernantes pongan ejemplo y representen de la mejor forma posible a la comunidad, por otra parte, aclara que las proposiciones delegadas al consejo, primero deberían ser sometidas a votación por la asamblea para determinar si se les delega o no esas tareas.

El señor José Avendaño quiere dejar la constancia de que muchos de los rubros presentados son netamente decisión de la asamblea, por lo tanto, quiere aprovechar la presencia de los delegados para deliberar punto por punto.

Tiene la palabra el señor Efraín Sanchez del bloque 63 quien dice que para tomar una decisión totalmente objetiva sobre los rubros presentados es necesario que el consejo primero elabore sus respectivos estudios y cotizaciones, una vez teniendo esto sí se podría pensar en someter a votación de la asamblea su aprobación y propone un tiempo estimado de 1 mes para la presentación del consejo.

El señor administrador por razones de salud tuvo que salir de la reunión pero dejó una propuesta para ser analizada por la asamblea, por lo tanto, antes de continuar se solicita someterla a votación.

El señor Guillermo Martínez dice que la propuesta del administrador se basa en hacer uso de unos imprevistos por lo que pregunta si es que acaso en el contrato con la compañía aseguradora no está contemplado el daño de estructura de los bloques mencionados por lo tanto, invita al consejo a estudiar dicho contrato.

El presidente le responde que esa consulta ya se había realizado con la compañía y ellos no están en la obligación de aplicar la obra por el tema del tiempo ya que son bloques de 40 años de edad aproximadamente.

El señor Luis Guillermo Arévalo, dice que el fondo de imprevistos no es para solucionar problemas estructurales.

Toma la palabra el señor Gustavo Herrera para que se tenga mucho cuidado a la hora de ahondar en el fondo de imprevistos ya que estaría en juego la aprobación del inicio de una obra a uno o dos bloques, está de acuerdo con hacer un voto de solidaridad con los bloques involucrados pero considera que deben haber mejores opciones que agotar el fondo de imprevistos.

La señora Martha Yolanda Ramírez menciona que por el hecho de haber sido reemplazada en su cargo como miembro del consejo, no significa que no quiera seguir ayudando a la comunidad, en este orden de ideas dice que hicieron un estudio de los CDT del conjunto, a abril de 2016 hay un fondo de imprevistos de trescientos trece millones seiscientos setenta y un mil ciento ochenta y cinco pesos (\$313'671.185), el fondo de cerramiento se encuentra a parte ya que en cualquier momento la administración distrital pedirá que se reemplacen los muros y es preocupante que solo

haya doscientos cincuenta y cinco millones trescientos cincuenta y tres mil cuatrocientos cincuenta y tres pesos (\$255'353.453) teniendo en cuenta que esta obra cuesta aproximadamente novecientos millones de pesos (\$900'000.000), de cuota extraordinaria que estaba en novecientos cuarenta y siete millones de pesos (\$947'000.000) ahora está en trescientos cincuenta millones seiscientos sesenta y cuatro mil setecientos dieciocho pesos (\$350'664.718) y obras cofinanciadas se encuentra en cero pesos (\$0), por lo tanto, en total se tienen novecientos novecientos dieciocho millones seiscientos ochenta y nueve mil cuatrocientos treinta y seis pesos (\$918'689.436) para que trabajen con estas cifras.

Toma la palabra el señor José Manuel Potes, delegado suplente del bloque 90 interior 3 y dice que toca partir de la reclasificación de cuentas para aprobar los estados financieros e invita a los propietarios a que conozcan la forma en que se gastan las expensas comunes, uno de ellos es el tema de la vigilancia ya que no figura la persona de la caseta principal en la calle 53 que valen sesenta millones de pesos (\$60'000.000) al año pero las cachuchas y el tema del gas son cosas totalmente diferentes porque ya se han invertido a través de las cuotas cofinanciadas para hacer algunos arreglos en ciertos bloques.

La señora María Alejandra del bloque 83 entrada 58-89 menciona que tiene un problema de gas, como se ha descubierto la cachucha los tubos de gas se están torciendo y el problema es que puede ocurrir una desgracia en cualquier momento, entonces es urgente que se analice esto y en su conocimiento hay bloques con el mismo problema.

Toma la palabra el señor Jesús David Contreras del bloque 83 entrada 52-71 para aclarar que todo el bloque está siendo afectado y la obra hidráulica que se realizó generó el deterioro de la cachucha, el peligro más grande que se presenta es el del gas ya que las tuberías están totalmente dobladas, un representante del gas natural dijo que habían varias propuestas para plantear, por eso le menciona a la asamblea que se han venido realizando cotizaciones para ver cómo respaldar el gasto con los dineros de los propietarios del respectivo bloque, obviamente pidiendo el auxilio de la administración porque ellos también son parte de la solución.

Se le otorga la palabra al señor Wilson Palomo Enciso delegado del bloque 87 entrada 54-17, en su bloque no hay problema estructural ni de grietas pero quiere llamar la atención a todos para ver que el problema de un bloque no es solamente de sus respectivos propietarios, el señor lleva un año y medio como propietario y ve seriamente afectada su inversión si estos bloques siguen agrietándose, si los demás no contribuyen a que los bloques afectados se recuperen toda la comunidad va a verse afectada, no se puede pretender que en edificios de 40 años no sea pertinente realizarles inversión.

El señor Efraín Sánchez propone hacer el traslado de los tubos de gas afectados, ya que en el caso de una fuga se le quitaría el gas a todo el conjunto, por lo tanto es pertinente establecer esto como prioridad.

Tiene el uso de la palabra la señora Luz Marina Trujillo quien sugiere que la parte del gas sea trasladada sobre la fachada del edificio ya que no es conveniente combinar las tuberías con la parte de la cachucha.

El señor Andrés Ardila del bloque 66 entrada 57-57 propone establecer un protocolo establecido en el momento de la contratación para los arreglos respectivos de los bloques, ya que cada arreglo tiene un monto diferente y es necesario establecer unas pólizas que sean remontables para absolutamente todos.

Toma la palabra el señor Luis Fernando Arco propietario, delegado del bloque 88 apartamento 402, dice que hay un riesgo alto de asentamiento y dilatación de las unidades, esto ha causado preocupación por parte de los residentes del bloque sobre todo en las noches cuando hay descargas de material ya que genera que levemente tiemble el edificio, por lo tanto, se le ha solicitado a la administración que se realice un estudio sobre el desquebrajamiento de las unidades y el asentamiento, se ha hecho un cubrimiento en la cachucha pero para contrarrestar el efecto de la lluvia pero no influye en nada con la dilatación.

La señora Rosa Restrepo delegada del bloque 61 propietaria del apartamento 302 menciona que el año pasado la administración había hecho el llamado a los propietarios para la recaudación de los dineros para obra sanitaria, y que supuestamente en febrero iba a comenzar la obra pero hasta el día de hoy no se ha visto nada, incluso hay rumores de devoluciones de pago, entonces pide claridad sobre lo que va a pasar, por otro lado, sobre el parqueadero de motos que hay en la plazoleta, de ninguna manera es buena presentación para la comunidad.

La señora Cecilia Vargas tiene una inquietud, ya que en vez de los assembleístas estar deliberando por cuestiones de obras no sería más viable contratar por ejemplo a la Universidad Nacional para que haga un estudio geotécnico para basarse en algo seguro y así poder anticipar lo que se va a hacer en un futuro, por otro lado, la señora tiene entendido que en el 2008 algunos conjuntos realizaron esa obra del gas cambiando a tuberías flexibles entonces lo ideal sería preguntarles cómo les fue con esa situación.

Se le da el uso de la palabra a la señora Arcened Galvis Vásquez delegada del bloque 62, dice que los propietarios de su bloque después de realizar varias pruebas a la cachucha y que ésta no respondiera positivamente llegaron a la conclusión de que no se iba a añadir sino que se iba a demoler, el administrador estaba en conocimiento de la situación con los tubos de gas, por lo tanto un representante de gas natural les dijo que se iba a suspender el servicio, a raíz de esto fue que se tomó la decisión de demoler la cachucha lo que tardó tres días y costó tres millones de pesos (\$3'000.000) los cuales salieron del bolsillo de los propietarios del bloque, por lo tanto, le recuerda a las personas que tienen este problema que lo más probable es que no se les ayude con ningún dinero por parte de la aseguradora ya que en el caso particular de este bloque la solución corrió por su propia cuenta.

La señora Luz Virginia Sánchez delegada del bloque 71 menciona que este bloque está inclinado ya ha tenido problemas con ruptura de los tubos lo que generó que en el apartamento 101 se filtrara el agua además de ruptura de vidrios por la inclinación del edificio, por otra parte con la nueva cancha de la zona A, aparte de que ya la dañaron, no hay cumplimiento en el horario ya que es hasta las 9:00 PM y en varias ocasiones se han extendido del tiempo lo que ha generado llamar a los celadores.

Toma la palabra la señora Sonia Zapata, dice que cuando desempeñó su función en el 2008 como miembro del consejo de administración, ellos arreglaron algunas tuberías de gas para determinados bloques de acuerdo con las normas, con asistencia especializada y menciona que no se pueden aprobar obras sin antes haber realizado un estudio serio que determine pros y contras en la parte estructural, financiera, ambiental y jurídica.

La señora Nohemi Merchán, propietaria del apartamento 101 del bloque 42, dice que tiene dos puntos que aclarar, el primero es que presentó una proposición que recoge la mayoría de inquietudes de las personas que han hablado, el segundo quiere llamar la

atención sobre cualquier demolición que se haga ya que éstas deben pasar primero por la Procuraduría Distrital.

El presidente, una vez atendidas todas las intervenciones invita a la asamblea a someter a votación el hecho de emplear un porcentaje de los recursos del fondo de imprevistos para cubrir las obras de estructura y gas de los bloques que lo requieren.

➤ **Decisión de la asamblea:**

- Legalidad de cuota extraordinaria.
- Reasignación de dineros para fachadas, cachuchas, etc.
- Determinar los estudios técnicos para los que necesiten realmente la intervención hidráulica.
- Precisar por parte de la administración el presupuesto.
- Aprobar los estados financieros.
- Llevar a asamblea extraordinaria lo que tiene que ver con el recaudo de recursos de cartera, recursos, valores pagados y dineros reacuadados por cuota extraordinaria .
- Suprimir obras hidráulicas donde no es necesario.
- Considerar el estado de las obras hidráulicas de los edificios ya intervenidos.
- Póliza de cumplimiento y contratos que ya se hicieron que sean en cuotas igualitarias para todos los bloques.

• **Intervenciones de los delegados y propietarios:**

Un delegado interviene para decir que no hay propuestas planteadas con el tema de seguridad en el cuadro presentado pero porque ya se había hecho una a lo largo de la asamblea, por otra parte, le recuerda a los asambleístas que por apartamento se tiene derecho a dos parqueaderos pero cree que no cubre la totalidad de los automóviles del conjunto, en especial para los días en los que hay visitantes ya que su horario es hasta las 5:00 PM, por lo tanto, también es necesario presentar una propuesta para contrarrestar el asunto que genere una buena convivencia.

Toma la palabra la señora Olga Rojas para complementar un poco la situación presentada en la zona D respecto a los parqueaderos, esa problemática de colocar talanqueras no es permitido ya que la entrada de esta zona es de espacio público, por otro lado, por colocar talanqueras en la primera etapa les colocaron una tutela ya que no es permitido por violar espacio público por lo tanto, se está arreglando un problema interno sin saber si el externo lo permite. A parte de esto, está la situación de la carpa en paso peatonal ya fue aprobado a pesar de ser espacio público.

La señora Martha Yolanda Ramírez menciona que no es necesario ahondar en el tema de parqueaderos, el año pasado se hizo un estudio de mercado por lo tanto, ya tiene clara una solución, solamente hace falta organizar el consejo de administración y someterla a decisión de los propietarios.

El señor Humberto Madrid, propone incluir las tarjetas automáticas con el fin de no violar ningún espacio público además de volver eficiente el sistema de dos parqueaderos por apartamento.

La señora Olga María Gálvez, pregunta que si se pide hoja de vida a los vigilantes y si la contratación es segura.

El señor Jairo Castañeda, dice que las casetas de vigilancia no son apropiadas y que se deben acomodar según la norma, colocando un baño para el celador. Recomienda colocar las talanqueras sin temor.

El señor Giovanni López propone que el espacio público lo debe administrar el conjunto.

De esta manera, el presidente somete a votación que el consejo de administración presente los estudios pertinentes para cada una de las obras, proposiciones y sugerencias incluyendo cotizaciones de las que lo requieran en un plazo de dos meses y por mayoría absoluta es aprobado por la asamblea.

Siendo las 12:20 PM del día 21 de mayo de 2016. se da por concluida la última sesión de la asamblea ordinaria del conjunto Paulo VI, segundo sector.

En constancia se firma:

PRESIDENTE ASAMBLEA

SECRETARIA ASAMBLEA