

ACTA No. 28

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE PH

En la ciudad de Bogotá, D.C., siendo las 09:38 AM del día domingo tres (03) de diciembre de dos mil veintitrés (2023), previa citación escrita, enviada a cada uno de los propietarios por el Sr. **LUIS ALEJANDRO REYES CONGOTE**, administrador de la copropiedad, en concordancia con el Decreto 398 de marzo 13 de 2020, aplicadas a las copropiedades sometidas al régimen de la ley 675 de 2001, y en ejercicio de sus facultades consagradas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, se da inicio a la Asamblea General Extra Ordinaria del EDIFICIO RINCÓN DE PARQUE, por el Sr. **LUIS ALEJANDRO REYES CONGOTE** administrador, de forma presencial, con un quorum del 51.26% se da inicio a la Asamblea.

Bogotá D.C 28 de noviembre de 2023

PROPIETARIOS (AS)

Ciudad.

En mi calidad de Representante legal del AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P-H., me permito citarlos a ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA para el día domingo 3 de diciembre de 2023, a las 9:00 A. M., en las instalaciones del Colegio Sans Facon Dirección Calle 170 No. 17 A 55.

A continuación, enviamos el siguiente orden del día:


1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Nombramiento presidente y secretario de la Asamblea.
3. Aprobación del Reglamento de Asamblea.
4. Nombramiento de la Comisión verificadora de la redacción del acta.
5. Proyecto impermeabilización y pintura.
6. Aprobaciones relacionadas con el proyecto

La presente convocatoria se realiza en los términos de la Ley 675 de 2001 de los artículos 39 y 41. De no existir quórum deliberatorio, se realizará una segunda convocatoria para el tercer día hábil siguiente a esta fecha y que corresponderá al día MIÉRCOLES 06 de diciembre 2023 a las 8:00 P.M. en el salón social de Agrupación Rincón del Parque, en la cual se sesionará y decidirá válidamente con el número plural de propietarios, con cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representado, de conformidad con el

artículo 41, decisiones que obligarán a los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes, al administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la copropiedad de acuerdo con el artículo 37 de la misma ley.

La inasistencia a la asamblea acarreará una multa del 100% de la cuota plena de administración.

Recuerde que en caso de inasistencia se debe hacer representar a través del poder adjunto que se recibirá en la oficina de administración totalmente diligenciado hasta el sábado 02 de diciembre hasta 1:00 p.m. Se adjunta la relación de la cartera morosa con corte a 31 de octubre.


LUIS ALEJANDRO REYES CONGOTE
Representante legal
AYR COPROPIEDADES SAS

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.



No	PROPIEDAD	COEFICIENTE
1	1102	0,1437
2	1103	0,147
3	1104	0,1437
4	1201	0,1192
5	1202	0,1451

6	1203	0,1451
7	1204	0,1192
8	1301	0,1437
9	1302	0,1192
10	1303	0,1451
11	1304	0,1437
12	1401	0,1451
13	1402	0,1451
14	1403	0,1451
15	1404	0,1451
16	1501	0,1451
17	1502	0,1451
18	1503	0,1451
19	1504	0,144
20	1601	0,1451
21	1602	0,1451
22	1603	0,1192
23	1604	0,1192
24	1701	0,1451
25	1702	0,1451
26	1703	0,1437
27	1704	0,1451
28	1801	0,1451
29	1802	0,1488
30	1803	0,1451
31	1804	0,1451
32	1901	0,1451
33	1902	0,1451
34	1903	0,1192

35	1904	0,1451
36	11001	0,1451
37	11002	0,1451
38	11003	0,1451
39	11004	0,1451
40	11101	0,1192
41	11102	0,1451
42	11103	0,1457
43	11104	0,1451
44	11201	0,1451
45	11202	0,1192
46	11203	0,1451
47	11204	0,1192
48	2101	0,1451
49	2102	0,1437
50	2103	0,1192
51	2201	0,1192
52	2202	0,1192
53	2203	0,1192
54	2204	0,1451
55	2301	0,1457
56	2302	0,1192
57	2303	0,1451
58	2304	0,1192
59	2401	0,1451
60	2402	0,1192
61	2403	0,1451
62	2404	0,1192
63	2501	0,1451

64	2502	0,1192
65	2503	0,1192
66	2504	0,145
67	2601	0,1192
68	2602	0,1192
69	2603	0,1192
70	2604	0,1451
71	2701	0,1451
72	2702	0,1437
73	2703	0,1451
74	2704	0,1451
75	2801	0,1192
76	2802	0,1464
77	2803	0,1451
78	2804	0,1192
79	2901	0,1458
80	2902	0,1451
81	2903	0,1192
82	2904	0,1437
83	21001	0,1451
84	21002	0,1501
85	21003	0,1451
86	21004	0,1451
87	21101	0,1451
88	21102	0,1192
89	21103	0,1451
90	21104	0,1192
91	21201	0,1464
92	21202	0,1451

93	21203	0,1192
94	21204	0,1192
95	3101	0,1192
96	3102	0,1437
97	3103	0,147
98	3201	0,1451
99	3202	0,1437
100	3203	0,1451
101	3204	0,1437
102	3301	0,144
103	3302	0,144
104	3303	0,1192
105	3304	0,1192
106	3401	0,144
107	3402	0,1451
108	3403	0,1451
109	3404	0,144
110	3501	0,1458
111	3502	0,171
112	3503	0,1451
113	3504	0,1192
114	3601	0,1192
115	3602	0,1451
116	3603	0,1451
117	3604	0,1451
118	3701	0,1451
119	3702	0,1451
120	3703	0,1451
121	3704	0,144

122	3801	0,1192
123	3802	0,1451
124	3803	0,1192
125	3804	0,1437
126	3901	0,1437
127	3902	0,1451
128	3903	0,1458
129	3904	0,1451
130	31001	0,1451
131	31002	0,1192
132	31003	0,171
133	31004	0,1192
134	31101	0,1451
135	31102	0,1451
136	31103	0,1192
137	31104	0,1568
138	31201	0,1451
139	31202	0,1451
140	31203	0,1451
141	31204	0,1451
142	4102	0,1192
143	4103	0,1451
144	4104	0,1451
145	4201	0,1192
146	4202	0,1192
147	4203	0,144
148	4204	0,1451
149	4301	0,1192
150	4302	0,1451

151	4303	0,1458
152	4304	0,1192
153	4401	0,1192
154	4402	0,144
155	4403	0,1437
156	4404	0,1192
157	4501	0,1457
158	4502	0,1192
159	4503	0,1451
160	4504	0,1192
161	4601	0,1192
162	4602	0,1451
163	4603	0,1451
164	4604	0,1451
165	4701	0,1451
166	4702	0,1451
167	4703	0,1437
168	4704	0,1192
169	4801	0,1451
170	4802	0,1192
171	4803	0,1192
172	4804	0,1451
173	4901	0,1437
174	4902	0,1458
175	4903	0,1437
176	4904	0,1192
177	41001	0,1451
178	41002	0,1451
179	41003	0,1736

180	41004	0,1192
181	41101	0,1192
182	41102	0,1451
183	41103	0,1682
184	41104	0,1192
185	41201	0,1451
186	41202	0,1192
187	41203	0,144
188	41204	0,1451
189	5102	0,1443
190	5103	0,1192
191	5104	0,1192
192	5201	0,1192
193	5202	0,1451
194	5203	0,1406
195	5204	0,1463
196	5301	0,1192
197	5302	0,1192
198	5303	0,1451
199	5304	0,1443
200	5401	0,1192
201	5402	0,1451
202	5403	0,144
203	5404	0,1451
204	5501	0,144
205	5502	0,1451
206	5503	0,1451
207	5504	0,1451
208	5601	0,1451

209	5602	0,1458
210	5603	0,1443
211	5604	0,1192
212	5701	0,1437
213	5702	0,1192
214	5703	0,171
215	5704	0,1437
216	5801	0,1451
217	5802	0,171
218	5803	0,1192
219	5804	0,144
220	5901	0,1458
221	5902	0,1192
222	5903	0,1449
223	5904	0,1451
224	51001	0,1192
225	51002	0,1458
226	51003	0,1451
227	51004	0,1192
228	51101	0,1451
229	51102	0,1451
230	51103	0,144
231	51104	0,1437
232	51201	0,1451
233	51202	0,1451
234	51203	0,1192
235	51204	0,1451
236	6101	0,1451
237	6102	0,1437

238	6103	0,1192
239	6201	0,144
240	6202	0,1433
241	6203	0,1192
242	6204	0,1192
243	6301	0,1451
244	6302	0,1451
245	6303	0,1451
246	6304	0,1451
247	6401	0,144
248	6402	0,1451
249	6403	0,1451
250	6404	0,1451
251	6501	0,1437
252	6502	0,1682
253	6503	0,1437
254	6504	0,1192
255	6601	0,1451
256	6602	0,1451
257	6603	0,1682
258	6604	0,1437
259	6701	0,1451
260	6702	0,1451
261	6703	0,1451
262	6704	0,1451
263	6801	0,1437
264	6802	0,1437
265	6803	0,1451
266	6804	0,171

267	6901	0,1438
268	6902	0,1444
269	6903	0,1444
270	6904	0,1437
271	61001	0,1451
272	61002	0,1703
273	61003	0,1444
274	61004	0,144
275	61101	0,1451
276	61102	0,171
277	61103	0,1451
278	61104	0,1451
279	61201	0,1451
280	61202	0,1451
281	61203	0,171
282	61204	0,1451
283	7102	0,1192
284	7103	0,1437
285	7104	0,1437
286	7201	0,1451
287	7202	0,1451
288	7203	0,1451
289	7204	0,1664
290	7301	0,1192
291	7302	0,1451
292	7303	0,1449
293	7304	0,1613
294	7401	0,1437
295	7402	0,1192

296	7403	0,1192
297	7404	0,1451
298	7501	0,144
299	7502	0,1451
300	7503	0,1444
301	7504	0,1192
302	7601	0,1437
303	7602	0,1451
304	7603	0,1451
305	7604	0,1437
306	7701	0,1192
307	7702	0,1451
308	7703	0,1464
309	7704	0,1451
310	7801	0,1433
311	7802	0,1682
312	7803	0,1464
313	7804	0,144
314	7901	0,1192
315	7902	0,1451
316	7903	0,1723
317	7904	0,1192
318	71001	0,1458
319	71002	0,1444
320	71003	0,1437
321	71004	0,1192
322	71101	0,1437
323	71102	0,1192
324	71103	0,1437

325	71104	0,1437
326	71201	0,1451
327	71202	0,1451
328	71203	0,1451
329	71204	0,1664
330	8102	0,1451
331	8103	0,1437
332	8104	0,1437
333	8201	0,1437
334	8202	0,1192
335	8203	0,1437
336	8204	0,1192
337	8301	0,1451
338	8302	0,1451
339	8303	0,1437
340	8304	0,1437
341	8401	0,1444
342	8402	0,1192
343	8403	0,1501
344	8404	0,1192
345	8501	0,1437
346	8502	0,1437
347	8503	0,1437
348	8504	0,1192
349	8601	0,1451
350	8602	0,3642
351	8603	0,1437
352	8604	0,144
353	8701	0,144

354	8702	0,1437
355	8703	0,1437
356	8704	0,1192
357	8801	0,1437
358	8802	0,1192
359	8803	0,1437
360	8804	0,1437
361	8901	0,1437
362	8902	0,1437
363	8903	0,1192
364	8904	0,1437
365	81001	0,1437
366	81002	0,144
367	81003	0,1444
368	81004	0,1437
369	81101	0,1437
370	81102	0,1192
371	81103	0,1451
372	81104	0,1192
373	81201	0,1664
374	81202	0,144
375	81203	0,1437
376	81204	0,1437
377	9101	0,1438
378	9102	0,144
379	9103	0,1444
380	9201	0,1437
381	9202	0,1192
382	9203	0,144

383	9204	0,144
384	9301	0,1451
385	9302	0,144
386	9303	0,1437
387	9304	0,1192
388	9401	0,144
389	9402	0,1192
390	9403	0,144
391	9404	0,1192
392	9501	0,1437
393	9502	0,1192
394	9503	0,1192
395	9504	0,1192
396	9601	0,1192
397	9602	0,1192
398	9603	0,1451
399	9604	0,1192
400	9701	0,1192
401	9702	0,1602
402	9703	0,1192
403	9704	0,1437
404	9801	0,1451
405	9802	0,1192
406	9803	0,144
407	9804	0,1192
408	9901	0,1451
409	9902	0,1451
410	9903	0,1451
411	9904	0,1192

412	91001	0,1192
413	91002	0,1192
414	91003	0,144
415	91004	0,1437
416	91101	0,1451
417	91102	0,1192
418	91103	0,1682
419	91104	0,3782
420	91201	0,1192
421	91202	0,1451
422	91203	0,1192
423	91204	0,1192
424	10101	0,1192
425	10102	0,1192
426	10103	0,1451
427	10201	0,1458
428	10202	0,1458
429	10203	0,1458
430	10204	0,144
431	10301	0,1437
432	10302	0,144
433	10303	0,144
434	10304	0,1192
435	10401	0,1458
436	10402	0,1192
437	10403	0,1437
438	10404	0,1192
439	10501	0,144
440	10502	0,1527

441	10503	0,1437
442	10504	0,1192
443	10601	0,144
444	10602	0,1458
445	10603	0,1451
446	10604	0,1451
447	10701	0,1192
448	10702	0,1457
449	10703	0,1437
450	10704	0,1451
451	10801	0,1449
452	10802	0,1437
453	10803	0,1437
454	10804	0,184
455	10901	0,1192
456	10902	0,1437
457	10903	0,1192
458	10904	0,1437
459	101001	0,1192
460	101002	0,1448
461	101003	0,1451
462	101004	0,1437
463	101101	0,1192
464	101102	0,1192
465	101103	0,1437
466	101104	0,1451
467	101201	0,144
468	101202	0,1451
469	101203	0,1437

470	101204	0,2441
471	11301	0,1451
472	11302	0,144
473	11303	0,1192
474	11304	0,1437
475	11401	0,171
476	11402	0,1192
477	11403	0,1437
478	11404	0,1192
479	11501	0,1192
480	11502	0,171
481	11503	0,1458
482	11504	0,1463
483	11601	0,1192
484	11602	0,1437
485	11603	0,1451
486	11604	0,1444
487	11701	0,1437
488	11702	0,1437
489	11703	0,1437
490	11704	0,1192
491	11801	0,1451
492	11802	0,1451
493	11803	0,1451
494	11804	0,1192
495	11901	0,1451
496	11902	0,1437
497	11903	0,1437
498	11904	0,1437

499	11104	0,1192
500	11201	0,1451
501	11202	0,1613
502	11203	0,1192
503	11204	0,1192
504	111001	0,1437
505	111002	0,144
506	111003	0,144
507	111004	0,1192
508	111101	0,1192
509	111102	0,1451
510	111103	0,1457
511	111104	0,1192
512	111201	0,1451
513	111202	0,1613
514	111203	0,1192
515	111204	0,1192
516	12101	0,1458
517	12201	0,1192
518	12202	0,1437
519	12203	0,1192
520	12204	0,144
521	12301	0,144
522	12302	0,1451
523	12303	0,1437
524	12304	0,1451
525	12401	0,1451
526	12402	0,1192
527	12403	0,1437

528	12404	0,1451
529	12501	0,1451
530	12502	0,1443
531	12503	0,1437
532	12504	0,1451
533	12601	0,16
534	12602	0,1437
535	12603	0,1451
536	12604	0,1451
537	12701	0,1594
538	12702	0,1192
539	12703	0,1437
540	12704	0,1437
541	12801	0,1613
542	12802	0,1192
543	12803	0,144
544	12804	0,1192
545	12901	0,1451
546	12902	0,1192
547	12903	0,1437
548	12904	0,1192
549	121001	0,1969
550	121002	0,144
551	121003	0,1192
552	121004	0,1451
553	121101	0,1437
554	121102	0,1192
555	121103	0,144
556	121104	0,144

557	121201	0,1451
558	121202	0,1437
559	121203	0,1437
560	121204	0,1438
561	13101	0,1474
562	13201	0,1192
563	13202	0,1451
564	13203	0,1451
565	13204	0,1437
566	13301	0,1192
567	13302	0,1451
568	13303	0,1451
569	13304	0,1451
570	13401	0,1451
571	13402	0,1192
572	13403	0,1595
573	13404	0,1458
574	13501	0,1451
575	13502	0,1192
576	13503	0,1437
577	13504	0,1192
578	13601	0,1458
579	13602	0,1451
580	13603	0,1192
581	13604	0,1458
582	13701	0,1595
583	13702	0,1451
584	13703	0,1192
585	13704	0,1192

586	13801	0,1451
587	13802	0,1451
588	13803	0,1192
589	13804	0,1451
590	13901	0,1451
591	13902	0,1437
592	13903	0,1451
593	13904	0,1605
594	131001	0,1437
595	131002	0,1451
596	131003	0,1458
597	131004	0,1192
598	131101	0,1192
599	131102	0,1595
600	131103	0,1438
601	131104	0,1451
602	131201	0,1451
603	131202	0,1437
604	131203	0,1602
605	131204	0,1192
606	14102	0,1438
607	14103	0,144
608	14104	0,1709
609	14201	0,1605
610	14202	0,16
611	14203	0,1451
612	14204	0,1192
613	14301	0,1451
614	14302	0,1451

615	14303	0,1192
616	14304	0,1192
617	14401	0,1192
618	14402	0,1451
619	14403	0,144
620	14404	0,1451
621	14501	0,1451
622	14502	0,1451
623	14503	0,1192
624	14504	0,1437
625	14601	0,1437
626	14602	0,1451
627	14603	0,144
628	14604	0,1451
629	14701	0,1192
630	14702	0,1451
631	14703	0,1192
632	14704	0,1437
633	14801	0,1458
634	14802	0,144
635	14803	0,1451
636	14804	0,1192
637	14901	0,1595
638	14902	0,1437
639	14903	0,1451
640	14904	0,1451
641	141001	0,1451
642	141002	0,1595
643	141003	0,1451

644	141004	0,1451
645	141101	0,195
646	141102	0,1438
647	141103	0,144
648	141104	0,1709
649	141201	0,1605
650	141202	0,16
651	141203	0,1451
652	141204	0,1192
653	15101	0,1192
654	15102	0,1437
655	15103	0,1437
656	15201	0,1451
657	15202	0,1192
658	15203	0,1437
659	15204	0,1451
660	15301	0,1451
661	15302	0,1437
662	15303	0,1437
663	15304	0,1451
664	15401	0,1451
665	15402	0,1192
666	15403	0,1457
667	15404	0,1437
668	15501	0,1192
669	15502	0,1437
670	15503	0,1192
671	15504	0,1192
672	15601	0,144

673	15602	0,1192
674	15603	0,144
675	15604	0,1438
676	15701	0,1688
677	15702	0,1437
678	15703	0,1437
679	15704	0,1192
680	15801	0,1192
681	15802	0,1451
682	15803	0,1437
683	15804	0,144
684	15901	0,1192
685	15902	0,161
686	15903	0,1437
687	15904	0,1437
688	151001	0,1437
689	151002	0,1437
690	151003	0,1437
691	151004	0,1192
692	151101	0,144
693	151102	0,1451
694	151103	0,1437
695	151104	0,1192
696	151201	0,144
697	151202	0,1696
698	151203	0,144
699	151204	0,1437
700	LC1	0,0743
701	LC2	0,0743

702	LC3	0,0788
703	LC4	0,0787
704	LC5	0,0831
705	LC6	0,093
706	LC7	0,09
707	LC8	0,1001
708	LC9	0,1005
709	LC10	0,0901
710	LC11	0,0928
711	LC12	0,1011
712	LC13	0,0925
713	LC14	0,0901
714	LC15	0,0979
715	LC16	0,1111
716	LC17	0,1071
717	LC5A	0,047
718	G389	0,1192
719	G505	0,1682
720	G529	0,1192

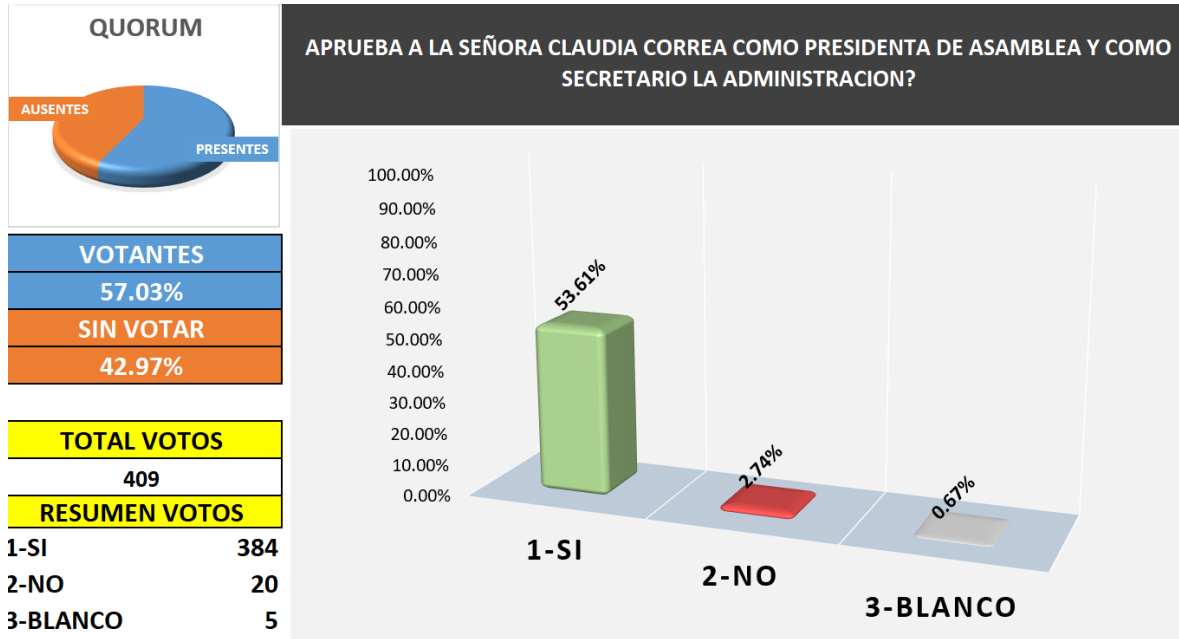
2. NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

POSTULADOS

Presidente. Claudia Correo. Presidenta del consejo.

Secretario. Administración.

SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por un 53.61% de coeficiente de copropiedad.

3. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE ASAMBLEA.

REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P.H. DOMINGO 3 DE DICIEMBRE DEL 2023

HORA DE 9:00 AM A 11:00 AM

LUGAR: COLEGIO SANS FACÓN Dirección Calle 170 No 17 A 55

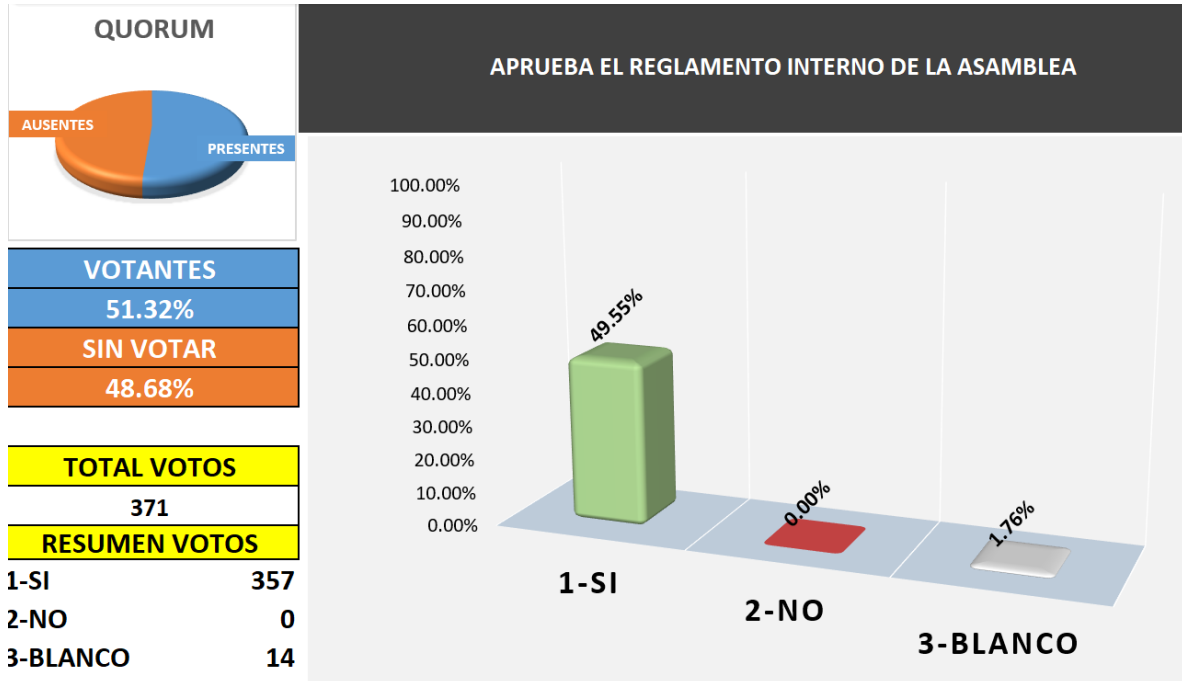
Señores Copropietarios, me permito enviar el reglamento de la Asamblea General Extraordinaria, con el fin que tengan la oportunidad de conocerlo con anterioridad, para ponerlo en práctica y así optimizar el tiempo en el desarrollo de la misma.

1. A la Asamblea Sólo Se Permite El Ingreso del Propietario O Apoderado "Si Un Apartamento tiene más de un dueño, deberán ponerse de Acuerdo quién Lo Represente."

2. Si usted es Arrendatario notifique oportunamente de esta citación al Propietario, inmobiliaria o administrador del apartamento.
3. Si usted como Propietario no puede asistir, está facultado para otorgar poder firmado entregarlo a la oficina de administración o enviarlo vía E-mail, este debe ser entregado a más tardar SÁBADO 02 de diciembre HASTA 1:00 p.m.
4. Para quienes se les otorgó poder para representar a un apartamento no pueden tener más de 2 poderes, incluso las personas que hacen parte del Consejo solo pueden representarse así mismo.
5. El registro de la asistencia se tomará antes del inicio de la Asamblea, para lo cual el Copropietario Debe ingresar al Lugar 50 minutos antes para empezar a establecer si hay quórum y se validará con cada una de las votaciones realizadas durante la Asamblea.
6. La elección de los cargos de presidente y secretario de la Asamblea se hará por postulación nominal al inicio de la Asamblea.
7. La comisión verificadora del acta de Asamblea, será elegida por los Copropietarios y estará conformada por tres (3) Copropietarios, su función es una vez redactada el acta después de la asamblea, verificar que está acorde con los temas que allí se trataron.
8. El presidente de la asamblea tiene como función presidir dicha reunión, es el único que otorga el uso de la palabra y quien podrá interrumpirla si lo considera pertinente de acuerdo al tema.
9. El secretario de la asamblea tiene como funciones dentro de la asamblea, registrar las intervenciones de los Copropietarios, hacer y elaborar el acta.
10. Todo participante que intervenga, deberá dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar dialogo con ella, la exposición del pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa y evitando discusiones inútiles y lenguajes ofensivos y violentos, intervención será máximo de 3 Minutos.
11. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido, sólo el presidente de la Asamblea podrá hacerlo y esto en el caso que se esté saliendo del tema o se le haya cumplido el tiempo.
12. El presidente queda facultado para expulsar a alguna persona que este bajo los efectos de alcohol, sustancias alucinógenas o que falte al respeto a alguna persona en forma física o verbal.
13. Por favor tenga en cuenta que una vez finalizada la asamblea se verificara nuevamente la asistencia, si no queda registrado su asistencia quedara sancionada con el valor equivalente a una cuota de administración del año 2023.

RECUERDE QUE SI NO ASISTE A LA ASAMBLEA Y NO DELEGA PODER SE CARGARÁ UNA MULTA POR INASISTENCIA, EQUIVALENTE A UNA CUOTA PLENA DE ADMINISTRACIÓN A SU INMUEBLE EN EL MES SIGUIENTE A LA REUNIÓN.

SE SOMETE A VOTACIÓN,



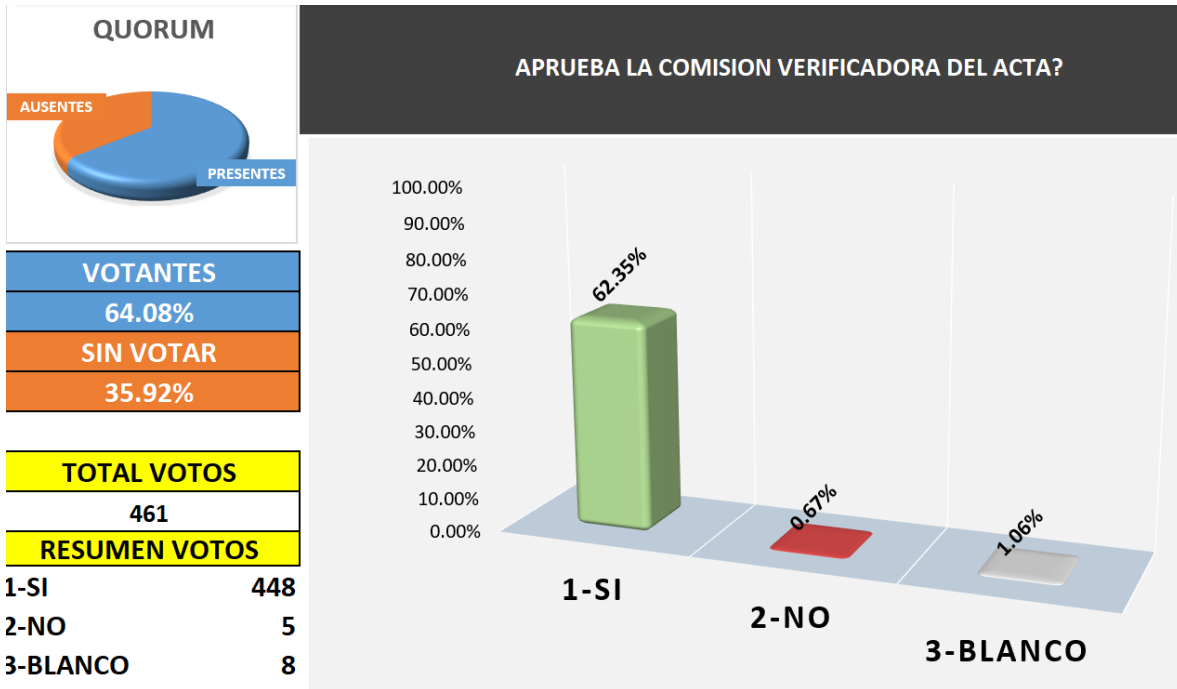
Se aprueba por un 49.55% de coeficiente de copropiedad.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA.

POSTULADOS.

1. Milena Palacio. Torre 14 apto 801.
2. Sandra Rodríguez. Torre 10 apto 902.
3. Gisella Arias. Torre 3, apto 101.
4. Alejandro Ruiz. Torre 6, apto 204.
5. María Cecilia Sierra. Torre 3, apto 1003.

SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por el 62.35% de coeficiente de copropiedad.

5. PROYECTO IMPERMEABILIZACIÓN Y PINTURA.

PRESENTACIÓN. Administración. Se contrató una firma que hizo una consultoría, desarrollaron un proceso por casi dos meses junto con el consejo se realizó, sacar estos procesos, con ahorro de gastos y demás; Se trabajó en la tarea de darle salida al contrato, la firma logró hacer el proyecto de consultoría, verificando terreno, contraplanos y demás, hicieron su trabajo, lo presentaron, después de recibido este trabajo, de la administración verifico en el comercio valores y se puso en manos de otras personas que han apoyado el proyecto, esto con el fin de poder hacer ahorros dentro de esos valores, por razón a ello van a ver variaciones positivas para el proyecto.

Hay un margen de valores que vienen de recaudos y ahorros que han hecho ustedes, se guardaron para poder entrar en esta recta que estamos hoy, los citamos en diciembre porque cualquier proyecto, por cambio de año podemos tener ascenso en valores, y en un proyecto de esta envergadura puede tener un impacto versus el IPC y el salario mínimo, dada esta situación era importante citarlos, para explicarles la situación, la revisaran y se aprobara o se desaprobara, pero con un tiempo prudencial para evitar costos 2024.

Esta consultoría la hizo la firma OLIMPO, determino:

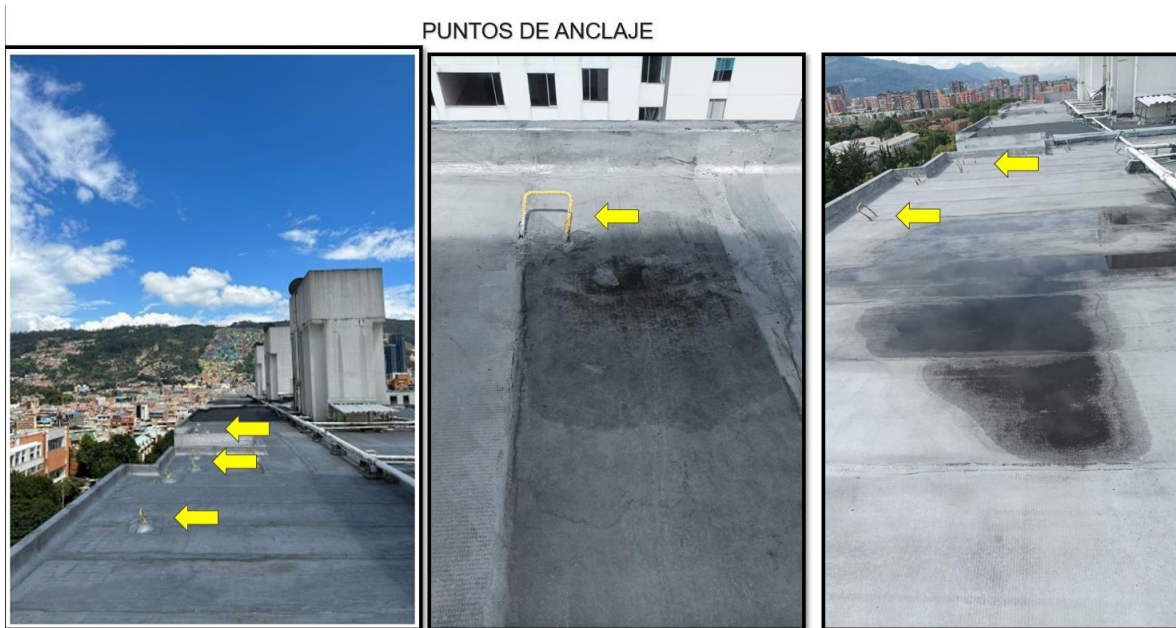
- 698 apartamentos
- 1 edificio administrativo y de portería
- 1 edificio salón comunal
- 1 edificio jardín infantil
- 15 torres
- 12 pisos por torre
- 22 años Antigüedad (fundada aproximadamente en el 2001)
- Ultimo mantenimiento aproximadamente entre 8 y 10 años.
- 18 locales.
- Administrador: LUIS ALEJANDRO REYES CONGOTE



Estas vistas aéreas, a la hora de hablar de tema de ganchos nos da una ilustración, hay rubros que fueron importantes y tuvimos que tener en cuenta como los ganchos y su certificación, en estos ganchos se amarran a las personas que descenden y deben estar certificados, en el país por la normatividad, las firmas asumen que si hay, por ejemplo 400 ganchos, se deben poner el doble certificado, la norma deja claro que debe haber un ingeniero que verificarlo, calcularlo y estructuralmente establecer el punto y demás.

La copropiedad cuenta con algunas condiciones especiales y particulares, No se evidenciaron grietas críticas en fachada por conceptos como asentamientos diferenciales, sismos y deterioro de la fachada en concreto por la intemperie, por lo tanto, se tiene grietas mínimas habituales por la antigüedad de la copropiedad.

Puntos de Anclaje, la copropiedad NO cuenta con puntos de anclaje certificados, según última resolución nacional para el trabajo en alturas 4272 de 2021 expedida por el Ministerio de Trabajo.



Esta es una vista de los anclajes que uso la constructora cuando realizó la obra hace 22 años, las normas cambiaron, nos obliga a que deben ser certificados y deben tener otro tipo de consolidación.

INTERVENCIÓN. Ing. José Rafael Contreras Rincón. Ing. Civil. Universidad de la Salle desde 2011, “trabaje en una oficina de diseño estructural, en 2013 me independice y creé mi empresa de diseño y consultoría estructural, toda mi experiencia ha sido desde 2011 como calculista de estructuras en concreto, acero y metálico, tengo especialización, después maestría en estructuras en ingeniería civil, el otro año haré otra especialización.”

Se me llamó para dar una valoración de los puntos de anclaje. Como se mencionó la resolución 4271 de 2021 tiene todos los requisitos que debe tener cualquier proyecto para tener trabajo según alturas, según quienes se vayan a realizar trabajo en alturas debe cumplir con el requisito principal que es que el punto de donde se vayan a anclar debe aguantar una carga de 5.000 libras o 2 toneladas.

Durante la visita se hizo un recorrido a las terrazas y se observó que se está usando este tipo de anclaje, son varillas corrugadas en refuerzo, se encuentran pintadas con

anticorrosivo y se ve en un 95% de lo que se puede observar, es decir, no tiene ningún problema de oxidación y tampoco está comprometida su superficie o su estabilidad para efectos de que pierda las propiedades mecánicas en ese material.

Se pueden evidenciar casos puntuales, donde aparentemente se cortó un punto de anclaje, ya no sirve, también unos espacios cercanos a estos vacíos entre torres, que no tiene puntos de anclaje. Se realizó una valoración técnica con un cálculo estructural con base al título C de la NCR10 y al apéndice CD que habla lo que es respecto a los anclajes, varillas como elementos que sirven para anclarse o colgarse y la capacidad que tiene el concreto donde está anclado. Además de verificar que la persona se descuelgue segura, el concreto donde este anclado tampoco sufra daños. Al ser una verificación técnica, se entregó un informe y con los cálculos puedo certificarlos menos los que hay que reparar, adicional a eso tenemos los puntos fijos de cada torre, y todas a las torres los componen, son en concreto reforzado y forman parte de sistema de resistencia sísmica de las torres, es decir no son elementos añadidos a la estructura sino forman parte del diseño inicial del edificio.

La idea es aprovechar los puntos y poder amarrarse, adicional, disponer de todos los puntos que funcionan y poder hacer los trabajos en alturas, de esa valoración se concluye que es necesario que en cada torre se incluyan 5 puntos nuevos para descuelgue y seguro de alturas, no obstante, quien vaya a hacer el trabajo de mantenimiento y fachadas tengan en sus protocolos anclarse de por lo menos 3 puntos. Garantizo que con el cálculo verificado y con el estado actual de los puntos de anclaje aguantan la carga de 5.000 lb establecidas por la resolución.

INTERVENCIÓN. Administración. No se improvisó, le estamos dando la mayor tecnicidad al proceso, estos procesos requieren de ser rigurosos. Cuando la firma consultora nos dice que necesitamos 440 ganchos, que valen \$100.000.000, fue una gran sorpresa, sabíamos que ellos tenían una lógica técnica, pero como se conocía la norma, se prefirió hablar con un calculista con reconocimiento para el aval de la buena condición; informan que necesitamos otros extras, no olvidar que se requiere un modelo que no es adherido, sino parte de la estructura, cuando se habla del cable de vida, se coloca en un punto y el cable de descenso en otro punto y así evitar el riesgo de deslizamiento.

DUCTOS VENTILANTES

Estos ductos que son la parte interna del edificio, el sol es mínimo, eso hace que sean los puntos donde encuentra que hay mayor incidencia de la humedad en el muro y en general.

En tema de pintura se estudió otra labor importante para bajar costos.



VENTANERÍA

Los marcos de las ventanas son de aluminio, han trabajado bien en el tiempo, se debe forzar todo el sellado del vano con el marco y del marco con la ventana y ventana con vidrio, hay unos que tienen filtraciones. En general las obras de AYR tienen una connotación importante de la dinámica de día a día y es que siempre hay que dejar ventilación, como son apartamentos que el techo no es muy alto, la temperatura genera el efecto condensación. las paredes absorben humedad por no abrir ventanas. No hay fisuras significativas por intervenir, lo cual en temas de presupuesto de vuelve muy importante.

Tenemos un problema de afectación de pintura, sellado y estuco en fisuras, no en grietas, lo cual se presenta en pañete.



CUBIERTAS

En esta cubierta se evidencia el aposamiento de agua lluvia por desniveles. Estos aposamientos, no debieran existir en una cubierta porque debe correr por desniveles hacia los desagües. Aquí los trabajos que se han hecho han sido positivos, pero si vemos que el trabajo, sea de la constructora o posterior mantenimiento, no reubicaron las pendientes y se deben tomar en toda la cubierta. Si la pendiente no va hacia el sifón el agua se aposa, y es la que acaba con todas las impermeabilizaciones, sea manto o membrana, el agua detenida corre, a futuro debemos ver que se hace. Por ahora trataremos de que dentro de la negociación que se logre con los contratistas, es que le den un mantenimiento a cubierta para tener mínimo un año y pensar que hay allí. El mantenimiento preventivo para esta cubierta no ha sido preciso ya que es notable.

REGISTRO FOTOGRÁFICO Y PATOLOGIA



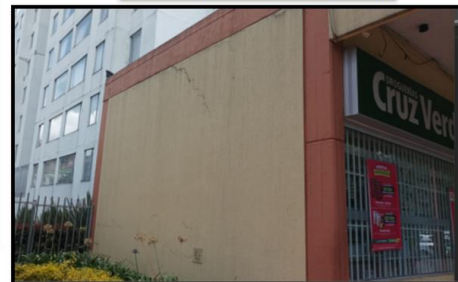
CERRAMIENTO PERIMETRAL

La idea que se tiene al momento de pintar es que el conjunto quede de un solo color, no curuba y blanco, la idea es que sea Coraza 10 años, con PINTUCO y hagan seguimiento de limpieza al proceso de pintura y calidad, en esto tuvimos un ahorro también.

PROYECTO

PROYECTO SOLUCION

- ✓ Se deberá proyectar un lavado de toda la fachada antes de realizar la actividad de pintura, utilizando un desengrasante industrial tipo Hidro protección.
- ✓ Se deberán proyectar dos capas de pintura fachada Koraza Pintuco Doble Vida 10 años.
- ✓ Se deberá proyectar un mantenimiento profundo en las grietas de las fachadas, con un mortero de reparación estructural e impermeabilizado marca SIKA, revisar si se requiere un promotor de adherencia.
- ✓ Tener en cuenta actividades habituales dentro del mantenimiento de fachadas, tales como: sello de ventanería, tapado de ventanas con plástico autoadhesivo azul, emboquillado de alfajías, cobertura total de Jardines y senderos peatonales.
- ✓ Lavado de ventanería con producto especial para vidriería marca Hidro protección.



Se consulto a PINTUCO y dieron un aval que los productos más que los de HIDROPROTECCIÓN, PINTUCO nos garantiza roda la pintura que se va a comprar.

En cuanto al SIKA, toda fisura hay que hacer un trabajo de sangrado, volver a pañetar y acabado.

En cuanto al promotor de adherencia, empezamos a tener una diferencia que ahorra dinero, parte de nuestra consultoría decía que debíamos imprimir, es decir pintar antes de la pintura, en un volumen como el de allí, era bastante dinero, más de \$50.000.000, le mostramos eso a PINTUCO, respondieron que no necesitábamos imprimir, porque aunque estaba blanco no estaba deteriorado, Pintuco aconsejo hacer un lavado, sangrado de fisuras, impermeabilización y volver a pintar.

Hay alfajías y marcos, que la constructora los dejo pecosos, porque cayó ácido.

Los jardines y senderos son más costosos, recuperar un piso que le cayó ácido es difícil, hay que evitar que el ácido llegue a las plantas, porque llega a la tierra.

En la parte de oxidación de barra de acero expuesta a intemperie, se debe intervenir, viene con la obra, hay canales bajantes que se deben cambiar, tendríamos quizás que implementar algunos flanches.

Los flanches crean un vacío, cuando llueve el agua no toca la pared, sino que lo lanza al vacío, aquí faltan muchos flanches, casi no hay.

No se intervendrá la placa, solo fachadas y posiblemente negociar mantenimiento preventivo de cubiertas, la idea es que el contratista saque de su dinero, y haga mantenimiento en techo, he visto que hacen buenas fachadas, pero acaban con los techos, terminamos haciendo actas de vecindad, pero determinan el estado del techo y que el contratista nos lo devuelva en la misma condición, así el Contratista se preocupa en no dañar el techo.

El parqueadero tiene goteras, se trabajará la patología más importante que es la fachada y negociar un posible mantenimiento de la cubierta en la condición actual que tiene un manto a efecto de valerse del mismo contrato y obtener un mantenimiento y garantía de fachada por un año más.



El deterioro lo produce la mugre que presenta el corte al momento en que baja por la lluvia, trae mugre y lo deja en la pared, hay que hacer flanches o goteros, eso se juzga en la obra. Es importante pintar el conjunto.



COLOR

Se envía una estadística de color, se evidencia una votación casi de 200 personas, buscamos que el proyecto sea viable en costos y calidad, analizamos con PINTUCO y el contratista de la consultoría y nos dijo que la pintura en color blanco tiene las siguientes características:

- Refleja la luz:** El color blanco refleja la luz solar en lugar de absorberla, lo que ayuda a mantener las fachadas más frescas y a reducir la acumulación de calor en el interior del edificio.
- Mayor luminosidad:** El blanco es un color que da una sensación de mayor luminosidad y amplitud. Esto puede ser beneficioso en entornos urbanos donde la luz natural es limitada. Hay que tener en cuenta la cercanía que tienen los edificios, la luz solar se refleja casi a partir del sexto piso.
- Estética limpia y clásica:** El blanco es un color atemporal y clásico que brinda una apariencia limpia y ordenada. Puede realzar la arquitectura del edificio y darle una sensación de elegancia.
- Menos mantenimiento aparente:** El blanco puede disimular mejor la suciedad y el polvo en comparación con colores más oscuros, lo que puede reducir la apariencia de desgaste y simplificar el mantenimiento visual.
- Ahorro energético:** Al reflejar la luz solar, las fachadas blancas pueden contribuir a reducir la carga térmica en el interior del edificio.

El tema del color blanco si es interesante porque nos ahorra costos y le da un elemento más a la posibilidad que el proyecto sea ejecutable a corto plazo y de manera más corta, cambiar color implica otros gastos.

COSTOS DEL PROYECTO.

COSTOS DEL PROYECTO

Cap. #	NOMBRE DEL CAPITULO	Unid.	Cant.	V. unitario.	Subtotal	Cant.	V. unitario.	Subtotal	OBSERVACION
1	Actividades Complementarias								
1.1	Puntos de Anclaje: Anclajes de Posicionamiento y Anclajes de Restricción de Caídas - marcas ORBIT o GM - Tipo Anclaje para la resolución 4272 de 2021 del MINISTERIO DE TRABAJO por la cual se establece el Reglamento de Seguridad para protección contra caídas en trabajo en alturas, incluye guaya perimetral, para líneas de vida.	gl/und	480,0	\$ 185.000	\$ 88.800.000	160	\$ 185.000	\$ 29.600.000	Se utilizan los puntos existentes y se refuerza con los que esta certificados, la información es la dada en estudio adicional con calculista.
1.2	Elementos para la Conservación de los sistemas de Impermeabilización existente en las Cubiertas: conformado entre otras cosas por: Senderos de Tránsito con geotextil tejido, jumbolon y carton corrugado, Puntos de Acopio de material y Herramienta: Estibas plasticas o de madera con protección en las bases con jumbolon y carton corrugado.	gl	15	\$ 400.000	\$ 6.000.000	15	\$ 400.000	\$ 6.000.000	
1.3	Campamento Cubierto – (Incluye: Área De Acopio De Material Y Patio De Escombros) GLB.	gl	1	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	1	\$ 0	\$ 0	Se utilizan los salones comunales de cada torre
1.4	Baño Portátil – (Incluye: Servicio De Recarga Y Limpieza Necesarios Según Demanda, mínimo dos veces por semana) GLB, durante 6 meses	gl	1	\$ 5.700.000	\$ 5.700.000			\$ 0	Se utiliza el baño de cada uno de los salones comunales de cada torre
1.5	Señalización del área de trabajo en primeros pisos, protecciones de jardines, zonas verdes, amoblamiento urbano, pisos de corredores de acceso a unidades de vivienda y patios internos (fachada posterior). Incluye: Colombinas, plástico transparente, letreros de señalización y cinta peligro.	gl	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	1	\$ 2.500.000	\$ 2.500.000	
1.6	Aseo General (incluye acarrees disposición final)	gl	1	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	1	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	
	Valor Capítulo:				\$ 107.000.000			\$ 40.100.000	
Cap. 2	Mantenimiento e Impermeabilización de Fachada en Concreto					Cap. 2			
2.1	LAVADO DE FACHADA - (Incluye: Desengrasante hidrosoluble de alto espectro marca HIDROPROTECCIÓN, lavado a presión mínimo de 900 psi para revelamiento de fisuras y detalles, trabajo en alturas mediante descenso).	m²	15657,9	\$ 3.600	\$ 56.368.440	15657,9	\$ 3.600	\$ 56.368.440	

2.2	SELLO DE FISURAS Y DESPRENDIMIENTOS – (Incluye: apertura de fisura y desprendimiento, limpieza, aplicación de puente de adherencia marca SIKADUR 32 PRIMER, sellamiento con mortero de reparación estructural marca SIKATOP, trabajo en alturas)	m ²	6263,2	\$ 7.500	\$ 46.973.700	3131,58	\$ 7.500	\$ 23.486.850	Se asume el 50% de fisuras
2.3	IMPRIMANTE PVA ACRILICO BLANCO – (Incluye: suministro y Aplicación de producto en dos manos de conformidad con ficha técnica, marca IMPRIMAX ACRILICO PINTUCO, trabajo en alturas)	m ²	15657,9	\$ 7.500	\$ 117.434.250	15657,9	\$ 1.500	\$ 23.486.850	Pintuco emite certificación de que no es necesario imprimante se requiere el lavado Se sugiere el uso de CONSTRUCCLEANER LIMPIADOR DESENGRASANTE de Pintuco®
2.4	ESTUCO ACRILICO PUNTUCO EXTERIORES DOBLE PROTECCION (para superficie lisa)– (Incluye: suministro y Aplicación de producto, primera capa nivelación de la superficie, segunda capa texturizado a convenir con el contratante, marca PINTUCO ESTUCO ACRILICO EXTERIORES DOBLE PROTECCIÓN Y GRANIPLAST® PREMIUM ESGRAFIADO®, trabajo en alturas)	m ²	1050,0	\$ 28.000	\$ 29.400.000	1050	\$ 28.000	\$ 29.400.000	
2.5	PINTURA KORAZA 10 AÑOS (superficie texturizada fachadas y ductos ventilantes)– (Incluye: suministro y Aplicación de producto en dos manos de conformidad con ficha técnica, marca PINTUCO 10 AÑOS KORAZA DOBLE VIDA, repinte sobre color o pva, trabajo en alturas en descenso)	m ²	15657,9	\$ 17.500	\$ 274.013.250	15657,9	\$ 15.400	\$ 241.131.660	Se unifica el valor de la pintura, dado que la pintura es la misma independientemente de donde se aplique
2.6	PINTURA KORAZA 10 AÑOS (superficie texturizada locales, jardín infantil, salón comunal y edificio administrativo)– (Incluye: suministro y Aplicación de producto en dos manos de conformidad con ficha técnica, marca PINTUCO 10 AÑOS KORAZA DOBLE VIDA, repinte sobre color o pva, trabajo en alturas con andamios)	m ²	6855,2	\$ 15.400	\$ 105.570.080	6855,2	\$ 15.400	\$ 105.570.080	
Valor Capitulo:					\$ 629.759.720			\$ 479.443.880	
3 Mantenimiento e Impermeabilización de fachada - ventanería y bajantes									
3.1	BAJANTES PVC - (Incluye: Desmonte, suministro e instalación de bajante cuadrada PVC 6x6 accesorios, procedimiento materiales y accesorios para conexión con la viga canal de la cubierta, anclajes para fachada, trabajo en alturas, color a definir por el contratante)	ml	968,0	\$ 28.000	\$ 27.104.000	968	\$ 28.000	\$ 27.104.000	
3.2	RECUBRIMIENTO DE VENTANERÍA – (Incluye: Suministro e instalación de plástico protector azul película de protección temporal para ventanas autoadhesivo, cubriendo junta marco-pared, trabajo en alturas).	m ²	5130,0	\$ 6.500	\$ 33.345.000	5130	\$ 4.500	\$ 23.085.000	Se verifica el valor en el mercado por el cual se disminuye el valor cotizado
Valor ítem:					\$ 234.581.250			\$ 153.308.000	
4 Mantenimiento de Ductos Ventilantes, Ceramiento Perimetral y Medias Cañas perimetrales									
3.3	LAVADO DE VENTANERÍA – (Incluye: Suministro y tratamiento de ventanería con HIDROCRYSTAL DE HIDROPROTECCIÓN, trabajo en alturas).	m ²	5130,0	\$ 5.000	\$ 25.650.000	5130	\$ 5.000	\$ 25.650.000	
3.4	MANTENIMIENTO DE VENTANERÍA – (Incluye: Mantenimiento y reparación, emboquillado de anclajes, sello de poliuretano marco ventana, desmonte de sello perimetral existente, marca mortero SIKA 1 PLUS y SIKAFLEX 1A PLUS, trabajo en alturas).	ml	12911,5	\$ 11.500	\$ 148.482.250	12911,5	\$ 6.000	\$ 77.469.000	Se ajusta al valor promedio del mercado
4.1	ANTEPECHO REJA PERIMETRAL - PINTURA VINILO EXTERIORES PREMIUM PINTUCO – (Incluye: suministro e instalación, PINTURA PINTUCO, raspado y alistamiento de superficie donde se requiera, incluye antepecho por toda el área superficial).	m ²	580,0	\$ 11.000	\$ 6.380.000	580	\$ 11.000	\$ 6.380.000	
4	MANTENIMIENTO Y PINTURA DE BARANDAS PERIMETRALES – (Incluye: suministro e instalación, PINTURA PINTULUX 3 EN 1 (dos manos), lijado, arreglo de tornillería, soldadura y visagras donde se requiera, reemplazo de elementos donde se requiera).	ml	143,0	\$ 9.600	\$ 1.372.800	143	\$ 9.600	\$ 1.372.800	
4.2	CAMBIO DE REJILLAS VENTILANTES DE GAS – (Incluye: suministro e instalación de rejillas marca GRIVAL, tamaño y diseño similar al original, emboquillado con mortero sika1 plus)	und	1400,0	\$ 22.500	\$ 31.500.000		\$ 22.500	\$ 0	No se realiza cambio
5	MANTENIMIENTO A EMPALME DE TUBERIAS-DUCTO VENTILANTE – (Incluye: Limpieza y raspado de junta, suministro e instalación de reboque o emboquillado con mortero sika 1 plus y terminado con Poliuretano SIKAFLEX UNIVERSAL)	und	720,0	\$ 11.500	\$ 8.280.000	720	\$ 11.500	\$ 8.280.000	
4.3	MEDIA CAÑA EN GRANITO GRIS PULIDO, SELLADO 20 cms – (Incluye: suministro y construcción de media caña perimetral en granito gris pulido, sellado y con borde en silicona).	ml	466,0	\$ 26.500	\$ 12.349.000	466	\$ 26.500	\$ 12.349.000	
Imprevistos								\$ 13.789.355	
Valor ítem:					\$ 59.881.800			\$ 42.171.155	

Pasamos de \$1.325.796.710 a \$852.654.244, fue un trabajo arduo, el origen de las cifras era técnico, los análisis de mercado, la experiencia nos da conocer la pintura, los ganchos, el AIU.

INTERVENCIÓN. Rafael Cantillo. Torre 4, apto 402. “Usted habla de ahorros, debemos hacer un buen trabajo en nuestro conjunto, no podemos quedarnos con el mismo color blanco, es hora de cambiar el conjunto. A parte del blanco se le puede hacer algo para hacerlo más vistoso.”

RESPONDE. Administración. “Ya lo habíamos hablado, estos proyectos cuantiosos y que alojan tanta comunidad, no puede ser imposición de una mayoría, se decidió que cuando

esto ya tenga salida, si había algún tipo de consideración abriríamos, de manera digital, el tema del color y se darían ejemplos para que puedan votar. No es obligación que sea en color blanco.”

INTERVENCIÓN. Presidenta. “Hicimos una consultoría para que nos digan que necesita la copropiedad, adicional, hicimos un análisis con el administrador, con ingenieros y calculista, para revisar costos, ya que la cotización inicial estaba en \$1.325.000.000, nadie quería cuota extraordinaria pero es un proyecto costoso, queremos que sea lo más reducida posible sin perder garantía del proyecto, por eso revisamos los puntos más importantes y que se podían reducir, como los puntos de anclaje, la consultoría nos dijo que necesitaban 480 puntos, por un valor de \$88.000.000, ya habíamos aprovisionado un valor de \$30.000.000. Con el calculista llegamos a la conclusión que usando los anclajes que tenemos, más los que se van a colocar necesitamos un valor de \$29.000.000.”

“Vamos a hacer elementos para la conservación de los sistemas de cubiertas, lo cual no tocamos en detalle para variar. Nos dicen que necesitan un campamento cubierto para uso de los obreros, ofrecimos los salones de los primeros pisos, los cuales no usamos y nos pueden ahorrar \$7.000.000.”

“Tenemos señalización de áreas de trabajo, proteger jardines, aseo general, mantenimiento de impermeabilización de fachada, en el cual se hace el tema de fisuras y mantenimientos, el valor no se puede cambiar. El sello de pinturas y mantenimiento se asume que el 100% de la copropiedad lo necesitaba, con el estudio vimos que solo se necesitaba el 50%.”

El estuco no tiene variación.

En el punto de pintura se ajustó el valor.

Sobre el mantenimiento de fachada, ventanería y bajantes, son de PVC, porque hay que ajustarlos ya que están fracturados.

“Tenemos recubrimiento de ventanería, hicimos un ajuste, haciendo el análisis al mercado.”

“Mantenimiento de ventanas, hicimos un ahorro, se disminuyó de acuerdo con el estudio.”

En rejillas y gas, que son las blancas de plástico que tienen en los apartamentos, al ver el costo, “revisamos que no había gran deterioro, consideramos retirarlas y poner nuevas, cuesta \$32.500.000, la mayoría al lavarlas quedan en buen estado; si las retiramos, para nuevamente adherirlas, se debe colocar siliconas, además, habría que hacer un emboquille y un trabajo a fachada antes de pintar, pensamos no hacer esto, salvo en los casos que no la hay, porque ahí si lo necesitan. Son las que estaban en ductos de ventilación y el gas nos exigió quitarlas porque no entraba suficiente aire.” No hay la necesidad de cambiarlas.

Mantenimiento de tubería de ductos hay que hacerlos.

El consultor nos dijo que, por el AIU, teníamos que pagar en esta obra el 17%, pero sabemos que la norma dice que no se puede pagar menos del 12% y más del 21%, lo cual nos equivalía casi \$100.000.000, es un punto grueso.

“Nos bajamos al 13%, hay empresas que lo hacen, y quienes quieren hacer el proyecto, deben tener en cuenta nuestras solicitudes. Tenemos conceptos claros de lo que necesitamos, el presupuesto se puede disminuir, pero no aumentar, queremos que quienes hagan el trabajo, den la mejor calidad a buenos precios.”

Sobre la interventoría, el consultor dijo que el interventor podría cobrar el 9% de la obra, lo cual implican \$109.000.000, es cierto que el trabajo es intenso, pero no estábamos dispuestos a pagar esto, llegamos a un valor del 5% del valor de la obra, dando \$40.000.000.

“La obra, de acuerdo con nuestro presupuesto cuesta \$852.654.244.”

FINANCIAMIENTO DE LA OBRA

“Hace 3 años hemos estado haciendo ahorros importantes, en vez de tapar huecos, hemos hecho un proyecto que nos sirva y gastemos menos en el tiempo, puede parecer mucho, pero al ver lo que se gasta día a día, se paga mucho más.”

CDT1	107.230.639
CDT2	106.030.529
ETB VIGENCIA JUNO 2023 AJUNIO 2024	6.421.419
VR PRESUPUESTO FACHADA	48.138.439
RECUPERACION CARTERA	81.628.753
IMPERMEABILIZACION CUBIERTA	47.400.000
PRUEBAS MICROBIOLOGICAS AGUA	11.424.003
HABEAS DATA - BENEFICIO SEGURO	2.000.000
MANTENIMIENTO CAMARAS	5.000.000
SEÑALIZACION	10.000.000
DISPONIBILIDAD EFECTIVO	425.273.782
CUOTA EXTRAORDINARIA	427.380.462

Cuota Estimada \$620,130

El CDT1, se armó porque en asamblea de marzo, se dijo que con lo que se recogía de cartera y lo del presupuesto para anclajes, se ingresaba a un CDT.

“En junio, cuando iniciamos con la nueva administración, vimos lo presupuestado, que era para impermeabilización, pintura, recuperación de carretera y lo ingresamos a un CDT2.”

“De ese presupuesto inicial nos queda un alquiler a una zona a ETB, lo cual no se toma como ingreso ordinario.”

En el presupuesto de fachadas se fue aprovisionando.

“Tenemos recuperación de cartera adicional al CDT1 y CDT2, de \$48.138.439, debido a la condonación de intereses, es una recuperación importante, si todos pagan podemos hacer esta obra y ahorrar más.”

“Tenemos impermeabilización de cubiertas dentro del presupuesto, aunque están en perfecto estado, y podemos enviar este presupuesto a la obra.”

Pruebas microbiológicas del agua se presupuestaron \$11.000.000, pero conseguimos que la empresa que hace el lavado de tanques nos diera estas pruebas como parte adicional al contrato, por eso nos queda el dinero.

Sobre el tema del habeas data, teníamos \$2.000.000, pero al renovar el seguro nos dan este beneficio.

El mantenimiento de cámaras, con la empresa de seguridad, pactamos arreglos y condiciones por la renovación de contrato, nos dieron además una cámara.

Sobre señalización, presupuestamos \$10.000.000, ya que es parte de la norma de seguridad y salud en el trabajo, pero la tuvimos del corredor de la antigua póliza.

Para un total disponible en cuentas \$425.273.782

Para realizar la obra necesitamos \$427.38.462 adicionales, si esperamos más tiempo, la obra se va a dilatar en el tiempo, y se nos va a volver más costosa, por costos, por mayores mantenimientos, gasolina y demás. Tenemos que hacer la obra ya que necesitamos de todos.

La cuota estimada está en \$620.130, depende del coeficiente y se dividirá entre enero, febrero y marzo (3) cuotas.

INTERVENCIÓN. “María consuelo Ospina. Torre 5, apto 1001. Los conjuntos se ven bonitos de 2 colores, pero siempre uno envejece más que el otro. Tenemos aun cartera morosa, y personas que no han respondido nunca ¿Qué va a pasar con la cuota extraordinaria de ellos?”

RESPONDE. “presidenta. Frente a eso la administración comenzó a hacer una política de recuperación de cartera más consistente, nos ha servido, hemos intentado agilizar los procesos jurídicos.”

INTERVENCIÓN. “Administración. Ante un reto de esos debemos ser verticales en nuestras acciones. Quienes consideran la posibilidad de no seguir pagando, van a tener el tratamiento natural por esta cuota que es jurídica, es otro gasto del conjunto que se debe pagar en su momento. La recuperación de cartera ha sido eficiente por parte de los abogados, la administración y ustedes cuando hicieron las políticas de recaudo de cartera, por lo cual podemos decir que el punto de equilibrio si esta. Es importante que, si tenemos su aprobación para este recurso, estaríamos formalizando la contratación de la interventoría y la apertura para los proponentes, lo más importante es que ellos nos den la póliza de estabilidad de la oferta para no tener contratiempos de aumentos en costos para el otro año.”

INTERVENCIÓN. Gisella Arias. Torre 3, apto 101. ¿Porque no se usa el fondo de previsión a presupuesto?. A parte del consejo y quienes revisan las pólizas, deben crear un grupo anexo con profesionales y gente comprometida, y que no nos pase lo que nos pasó, mejor crear una comisión verificadora que este pendiente de todo.

RESPONDE. “presidente. Para usar el fondo de imprevistos necesitamos más del 70%, primero revisemos si vamos a aprobar el proyecto, luego aprobamos el uso de este fondo.”

INTERVENCIÓN. “Alicia Martinez. Torre 15, apto 504. El proyecto y el estudio es claro, me preocupa el dinero, a pesar de los esfuerzos tenemos una cartera grande.

RESPONDE. “Administración. Estas personas, seguirán incrementando sus intereses, en PH, hoy en día es más costoso deberle a la administración que el banco, aquí pagamos por intereses, una vez el interés bancario corriente por cada una de las cuotas. Es importante que quienes pasen de \$2.000.000 de deuda, se les puede volver impagable.”

Normalmente hacemos remates de parqueaderos, apartamentos y locales.

INTERVENCIÓN. Adriana Torre 14, apto 602. Me encantaría no tocar el fondo de imprevistos, pero si quiero saber qué pasó con el dinero que se llevó la administración anterior. Me gustaría que difirieran la cuota a 6 meses.

RESPONDE. “Administración. El dinero que se llevó a la administración anterior estamos en eso, ya que son temas jurídicos, hay abogado civil y penal.”

Sobre la financiación es complicado hacerlo a más de 3 meses, ya que se tarda 6 meses, necesitamos pagarlo contra avance de obra, se pacta una inicial para comprar productos y de ahí en adelante es contra corte de obra con el interventor.

INTERVENCIÓN. “presidente. Estamos revisando tema de pintura, sé que tenemos muchas dudas, lo podemos ver en asamblea ordinaria, o acercándose a la Administración, hoy solo pintura. El fondo de imprevistos y que haremos con él; lo revisaremos más adelante.”

INTERVENCIÓN. María victoria Campos. Torre 7, apto 204. Sobre los seguros no hablaron de póliza de cumplimiento y garantía en interventoría y de la empresa. Sobre dividir el prepuesto se incluyen todos los apartamentos.

RESPONDE. “presidente. El valor de la cuota estimada puede variar según coeficiente.”

INTERVENCIÓN. Martha Pedroza. Torre 1, apto 702. Todo contratista una vez se le adjudica un contrato, ofrecen un valor agregado ¿se ha exigido esto?

RESPONDE. Administración. Uno de los plus que queremos, es el mantenimiento de cubierta, porque necesitamos que la obra sea integral, si logramos un mantenimiento preventivo, 2 años sobre la garantía, haríamos un buen negocio para todos.

INTERVENCIÓN. Nelson Quintero. Torre 13 501. Pido solidaridad y empatía, los que pagamos puntual tenemos el 10% de descuento pero parqueaderos y depósitos se hace a tarifa plena, pero ¿qué mantenimientos se hacen a depósitos?

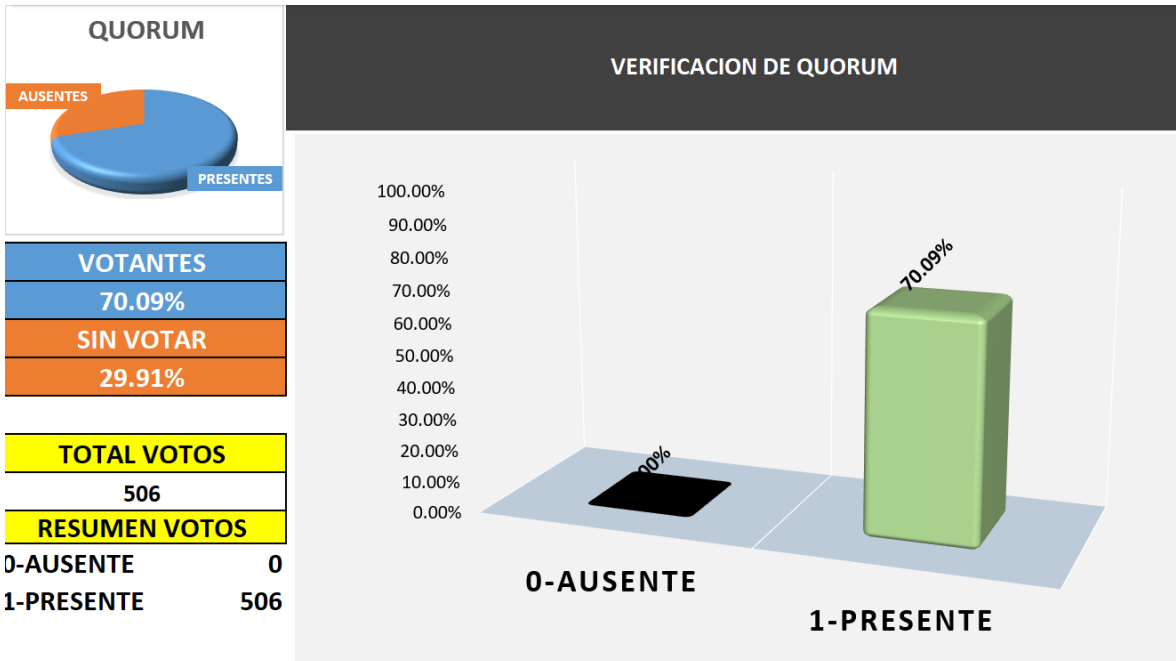
Sobre la pintura, dicen que no se va a tocar la superficie ni de parqueaderos, ni de depósitos que están llenos de goteras, y nos aumentan la cuota, además un recargo de pintura por fachadas.

RESPONDE. “Administración. No podemos hacer un mega proyecto que incluya la placa que está sobre el parqueadero ya que es otro proceso constructivo que también cuesta mucho dinero, en aras de hacer un POT que establezcan el año entrante sobre la placa, ya que cualquier intervención a sótano, debe haber hecho intervención de placa. Ese será el siguiente proyecto.”

INTERVENCIÓN. Presidente. Toda la copropiedad es una sola, no podemos decir que seamos solidarios y no le cobremos a todos, igualmente al hacer la placa todos tendremos que aportar, aunque no tengamos parqueaderos.

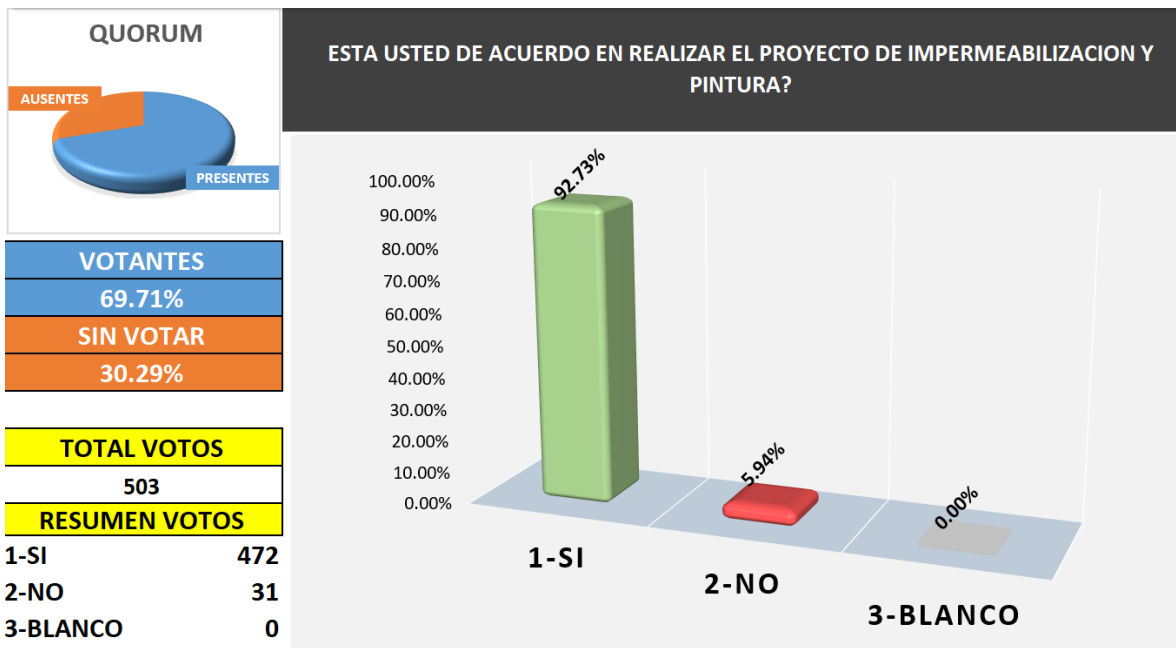
6. APROBACIONES RELACIONADAS CON EL PROYECTO

Revisora fiscal solicita verificación de quorum.



INTERVENCIÓN. Administración. Para manejar el tema de imprevistos debemos tener el 70+1 para poder hacerlo.

SE SOMETE A VOTACIÓN.



Se aprueba por un 92.73% de la asistencia.

INTERVENCIÓN. Presidente. En este momento empieza para la administración y para el consejo, un trabajo grande que es conseguir las personas que van a realizar la obra, con todo el análisis que se requiere, pero también con la premura que lo amerita.

A partir de la próxima semana encontraran en la página, el canal y en puertas la convocatoria para interventor y luego los contratistas, así poder dejar pactado un acuerdo que beneficie por el cambio de año.

Sobre el tema del fondo de imprevistos, al verificar el quorum, solo llego al 70%, pero la norma dice que para tomar el fondo de imprevistos se necesita el 70+1, por mucho esfuerzo que hicimos no lo logramos.

Les recomendamos que no pinten sus apartamentos después de la obra, debemos esperar por lo menos 2 meses para que se seque y así evitar que se sople la pintura o que salgan hongos.

Los hongos que vemos en los apartamentos hacen parte de la ventilación, el efecto condensación lo provoca. Les recuerdo que hemos aprobado cuota extraordinaria para pintura y fachadas a 3 cuotas.

Siendo las 11:55 am del día 3 de diciembre de 2023 se da por finalizada la sesión.


Milena Palacio
COMISIÓN VERIFICADORA *Tatiana Vago de Palacio*

Sandra Rodríguez
COMISIÓN VERIFICADORA


Gisella Arias
COMISIÓN VERIFICADORA

Alejandro Ruiz
COMISIÓN VERIFICADORA


María Cecilia Sierra
COMISIÓN VERIFICADORA


Claudia Correa RAMIREZ
PRESIDENTA ASAMBLEA


Luis Alejandro Reyes 2024
Secretario Asamblea