

**ACTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL SENDEROS DE CASTILLA
FECHA: 26 DE NOVIEMBRE DE 2022**

En la ciudad de Bogotá D.C el día 26 de noviembre de 2022 a las siendo las 2:30PM se inicia la asamblea general extraordinaria del conjunto residencial Senderos de Castilla, previa convocatoria enviada a cada propietario y publicada por edicto en cada torre, con el siguiente orden el día:

1. **Verificación del quórum. (51%) =119 inmuebles presentes.**
2. **Lectura y aprobación del orden del día**
3. **Elección, mesa directiva asamblea (presidente, secretario y comité de acta)**
4. **Presentación proyecto cambio de tubería galvanizada entrada agua potable.**
5. **Debate y aprobación de cuota para desarrollar proyecto tubería.**
6. **Presentación proyecto para mantenimiento de fachadas exteriores del conjunto.**
7. **Debate y aprobación de cuota para desarrollar proyecto, fachadas del conjunto.**
8. **Cierre.**

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. **Verificación de quorum:** Asistentes 173 apartamentos para un quorum calificado del 74.24%. El quorum es verificado debidamente por la revisora fiscal María de los Ángeles Bravo Torres.
2. **Lectura y aprobación del orden del día:** Se da lectura al orden del día por parte del Administrador Carlos Zubieta el cual se aprueba por **unanimidad**. El administrador, Carlos Zubieta, solicita que dos personas sirvan como presidente y secretario/a respectivamente para el desarrollo de la asamblea.
3. **Elección mesa directiva asamblea (presidente, secretario y comité de acta):** Después de un momento y al no haber voluntarios para esta acción, el administrador sugiere que sirva como presidente el presidente del consejo Gustavo Peña Vanegas y el administrador se ofrece como secretario para esta asamblea. Los asistentes a la asamblea aprueban lo postulación por el administrador por **unanimidad**. El presidente de la asamblea, Gustavo Peña Vanegas solicita que tres personas voluntarias sirvan como veedores del acta de esta asamblea. Los

voluntarios y seleccionados por **unanimidad** son la Sra. Yolanda Silva del A 410, Sra. Alba Yanira Plazas del D601 y sr Jimmy Buenaños del A303.

4. Presentación proyecto cambio de tubería galvanizada entrada agua potable: El presidente de la asamblea Gustavo Peña Vanegas recuerda a los asistentes al espacio asambleario que en las “Asambleas generales extraordinarias” únicamente se tocaran los temas por los cuales se convocó a dicha asamblea y recomienda a los asistentes abstenerse de exponer cualquier temática que sea diferente a las cuales se trataran en el espacio. El presidente da el uso de la palabra al administrador Carlos Zubieta para proceder con la presentación del proyecto de tubería. Este proyecto es realizado con la finalidad de subsanar la situación de los cortes de agua, goteras de tubos y rupturas de estos ocasionados por el mal estado en el cual se encuentran la tubería galvanizada. El administrador expone con ayuda de material fotográfico de apoyo en las diapositivas el estado actual de la tubería. Muestra las cajas de los registros del agua ubicadas en cada piso. El administrador manifiesta a los asistentes a la asamblea que estas cajas tienen a veces 3 o 4 entradas dependiendo la designación de los apartamentos y que la cantidad de cajas también depende del tipo de torre. Muestra las “flautas” de tubería y explica cómo, desde el tubo madre, se empieza a dividir para la entrada de agua a cada apartamento. El administrador Carlos Zubieta, solicita a los asistentes observar que esta “flauta” está en material galvanizado y agrega con el ánimo de contextualizar a los asistentes que esto se encuentra en este material debido a que hasta el año 2015 el acueducto de Bogotá obligaba a todas las constructoras a tener estas tuberías en dicho material. Añade, la insalubridad que se puede ocasionar debido a mantener estas tuberías en este material pues se oxidan en la parte interna y altera la potabilidad del agua, el estar oxidadas es una de las principales causas de ruptura de la misma tubería.

El administrador pone un ejemplo; recuerda que es obligación del conjunto residencial lavar el tanque del agua al menos dos veces en el año (tarea que se realiza rigurosamente) que después de estos lavados se presentan algunas quejas por parte de los propietarios debido a que el agua llega sucia al predio. Se explica, que no es que el agua llegue sucia debido a los lavados del tanque, sino, que el agua llega sucia debido a la corrosión interna que presenta la tubería y que cuando llega el agua con presión lo que trata es de arrancar el óxido. Expone que el medidor del agua es el punto medio de lo que le corresponde al conjunto y lo que le corresponde al propietario y propone que el proyecto lo que busca es acabar con el problema, tanto lo que le corresponde al conjunto como lo que le corresponde al apartamento. El administrador explica cómo va cada uno de los cambios y los elementos en material PVC que se emplean para la realización de las flautas (miples, “T”, codos). Seguido de esto habla del costo global del trabajo, no sin antes exponer que se realizaron 4 cotizaciones previamente por la administración, algunas de ellas con valores altos y otras con valores bajos debido a que hay que hacer trabajos de demolición he instalación y cambio de tuberías. Al realizar estas cotizaciones el administrador logró evidenciar que la cotización de Aqua Electro (Juan

Diego Pamo Culma) es la más económica y completa en relación con las necesidades del conjunto residencia. Anexamos cotizaciones.

5. Debate y aprobación de cuota para desarrollar proyecto tubería: El administrador Carlos Zubieta, propone que hay dos maneras para definir la cuota extraordinaria para la ejecución del proyecto para el cambio de la tubería, una de ella es por coeficiente de la copropiedad y la otra por porcentaje por el valor de \$ 135.000 por apartamento. Se inicia el debate preguntando respecto al uso por parte de Zapatoaca del servicio de agua del conjunto y se expone por parte de la propietaria Sra lina C211 que ellos también deberían aportar. El administrador expone que las cajillas del agua de Zapatoaca no están dentro del conjunto y ellos no presentan estos problemas de tubería porque ya cambiaron la tubería que corresponde a los locales que constituyen Zapatoaca. Un residente pregunta si las cotizaciones incluyen dejar las paredes en el estado en el que se encontraban antes de ser intervenidas? El administrador responde que la cotización incluye la demolición, el cambio de la tubería y volver a dejar todo como estaba. Una residente solicita el favor de dejar los ladrillos del mismo calibre y que no se vayan a ver mal en la fachada interna. El administrador se compromete a que los trabajos por parte del contratista quedaran tal y cual como se encontró el principio. Una residente pregunta si la cotización está calculada por metraje o por cajilla, el administrador responde que esto se encuentra calculado por apartamento y añade que los cotizantes incluyeron tanto los miples como los registros. Habla que en el mercado hay registros (se hablo de marcas Grival y Pavco) de todos los precios pero que se busca colocar mejor unos registros que sean de mejor calidad homologados por el acueducto y que esos son los que buscan ponerse. Se realiza una pregunta por parte de una residente sobre los permisos del acueducto para el cambio de las tuberías y sobre el tema de los taponamientos por basuras que se puedan llegar a dejar debido a la obra. El administrador responde a esta inquietud exponiendo que el acueducto no tiene nada que ver toda vez que el medidor se deje exactamente igual. Añade que se realizaran respectivas pruebas y garantías en las cuales se someterá que el trabajo quede bien realizado. Adicional a esto se explica que el trabajo se realizara con las correspondientes pólizas, anticipos y bioseguridad. Varios asistentes al espacio asambleario preguntan respecto a las diferencias en los trabajos debido a los valores, ya que una cotización está por \$ 31.199.840 y hay una que es de casi \$80.000.000. El administrador dice que básicamente lo que cambia es debido al nombre y tipo de empresa pues los trabajos son básicamente los mismos y son iguales las calidades, el cambio es la carga prestacional en un caso y en el otro caso son más operativas. Un residente comenta que pasa cuando ya se realizó el cambio de los registros?, El administrador pregunta si también cambiaron los miples?, a lo cual responden que no. El presidente interviene haciendo hincapié en que se debe cambiar todo para que quede en PVC y el administrador sugiere que sería una buena idea cambiarlo. Se realiza otra pregunta respecto a porque no se

invitaron a los cotizantes para saber cuál es el trabajo que van a realizar? El administrador responde a esto que no era necesario porque se está especificando todo como se va a hacer el trabajo, se están especificando los materiales y las maneras de ejecutar. El presidente toma la palabra sugiriendo que para mayor tranquilidad se contará con unos veedores por cada torre para verificar materiales, mano de obra y demás; estos propietarios pertenecen a los apartamentos A303, A206, B108, B208, C512, C102 D601, D510. Se llega a común acuerdo de dejar la cotización de \$31.199.840 revisando las garantías y prestaciones del contratante. Se establece que la cuota extraordinaria para la ejecución de la labor será de \$135.000 si se paga antes del 23 de diciembre, después de dicha fecha la cuota será de \$200.000 como penalización por no pagar con pronto pago. Se aceptan estos parámetros por **unanimidad**. Realizan una última intervención para preguntar a que cuenta se consigna el dinero para los tubos. El administrador responde que a la misma del conjunto.

- 6. Presentación proyecto para mantenimiento de fachadas exteriores del conjunto:** El administrador empieza la presentación del proyecto mostrando las proyecciones realizadas con dron de todo el conjunto desde ángulos diferentes, a su vez, el administrador solicita que visualicen bien el estado. Plantea la posibilidad de realizar el respectivo mantenimiento de la fachada del conjunto. El administrador informa que en términos generales en los temas del conjunto están bien, pero hay algunos caballetes en el caso de las cubiertas que se deben cambiar. Retomando el tema sobre la intervención de la fachada comenta que son alrededor de 6510mts en los cuales se deben realizar tareas de emboquillado, lavado, hidrofugado, impermeabilización, y cambio de piezas deterioradas (cantidad estimada 800 ladrillos a cambiar por todo el conjunto). El administrador trae a lugar el tema de la ventanearía y el sellamiento de estas, tanto del marco a la pared como del marco al vidrio. Habla adicionalmente de lo que hay que pintar que se encuentra actualmente en amarillo que son alrededor de 5.517mts. Respecto a la pintura de las vigas, las canales, las bajantes y la ventanearía, el administrador hace énfasis en que las empresas realizan la cotización de esto en metros lineales y los otros detalles de pintura son en metros cuadrados. El administrador hace un paréntesis para decir que este trabajo es el comienzo y puede servir de base para realizar un trabajo más grande a futuro pues un mantenimiento así es muy costoso. Habla de este trabajo de fachada como una posibilidad para comenzar a hacer un trabajo más detallado. El administrador explica que las medidas las realizo un ingeniero, que estas medidas son confiables y que con base en estas medidas se puede iniciar un trabajo. Se empiezan a presentar cada una de las cotizaciones y cuánto puede llegar a costar el arreglo de la fachada del conjunto. El administrador propone organizar un comité de obra y buscar empezar a realizar una cuota extraordinaria, pagadera de manera mensual para arrancar a realizar la obra entre el mes de julio o agosto del 2023. Se pregunta respecto a la proporción de Zapatoca para realizar este arreglo. El administrador, responde que en Zapatoca es equivalente a 12 apartamentos.

El administrador propone empezar a realizar un fondo en el cual se cuenten con 250.000.000 para la realización de este trabajo, para ello considera que se deberían consignar por apartamento un monto de acuerdo con el coeficiente del apartamento por alrededor de \$1.000.000 diferido en 6 cuotas a partir de febrero de 2023, se anexan cotizaciones.

7. **Debate y aprobación de cuota para desarrollar proyecto, fachadas del conjunto:** El presidente Gustavo Peña Vanegas, toma la vocería y pide escuchar sugerencias de los asistentes a la asamblea respecto a la definición de la cuota extraordinaria. Se inician las intervenciones de una asistente a la asamblea, la cual está de acuerdo con el ahorro para poder desarrollar el tema de la fachada, pero propone que el año próximo se designe otro espacio para ver cómo van las cosas para iniciar la obra en abril de 2024 pues considera que quedaría muy apretado el tema de la tubería y el tema de la fachada. El administrador entonces propone que si no se llega al recaudo esperado de la cuota esperar a mayo para poder iniciar y tener un recaudo con el cual se pueda pagar. Sra. Lina Una residente considera que no es lo más saludable aprobar el tema de las fachadas sin tener el presupuesto neto que se tiene que pagar y volver a tocar este tema en la asamblea general ordinaria del 2023 para aprobar el presupuesto. Un residente considera que si es el momento de aprobar la cuota y propone aprobar una cuota el día de celebración de la asamblea y empezar a hacer pago efectivo el mes de marzo. El presidente le parece que esta propuesta es muy buena para iniciar con el ahorro programado y tener el dinero para el año 2024. Otra residente solicita una explicación de cómo diferir el pago y propone colocar una motivación para que el pago se haga efectivo prontamente. Otro residente Javier D 401. interviene y hace énfasis en el tiempo de uso de los predios (22 años), propone a los demás asistentes a esta asamblea hacer un esfuerzo para poder cuidar el conjunto. Otro residente propone que la cuota sea de \$1.500.000 pero que para pago de contado queden 900.000, a las personas que paguen en 6 cuotas quede un total 1.200.000 y después de 6 meses 1.500.000. Un residente propone que se haga un real mejoramiento de la fachada del conjunto y que se vaya realizando el ahorro programado para este tema, expone que se deberían hacer mejoras que valoricen el conjunto residencial pero no dejar de lado el tema del ahorro, también propone el cambio del color del conjunto residencial. El presidente responde que le parece muy buena intervención y que el tema del color también debe estar sujeto a votación y que se hará en algún momento al definir el arreglo de la fachada. La revisora fiscal María de los ángeles Bravo Torres propone no perder de vista la ley 675 de 2001 y el tema del fondo de imprevistos que no tiene el conjunto residencial. Propone a los asistentes ver este ahorro como la posible constitución del fondo de imprevistos para no estar cobrando cuotas extraordinarias cada vez que algo pase. El presidente propone votar respecto al ahorro programado para la fachada, se llega a que la cuota sea \$ 1.000.000 de pesos pagadero en 5 cuotas de \$ 200.000 a partir de febrero. Se aprueba esta cuota con un número de 143 personas de acuerdo y tres votos en desacuerdo. Por otro lado, 100 personas votan porque sea diferido el

pago en 5 cuotas de \$200.000 pesos cada mes hasta completar el millón. EL ADMINISTRADOR MANIFIESTA QUE EL comité de obra tiene la tarea de evaluar junto con el Consejo de Administración las cotizaciones que lleguen en el año 2023 para hacer la obra de fachadas y se presentara un informe de cómo se va en recaudo en la próxima asamblea del año 2023.

8. Cierre:

Siendo las 5: 40 de la tarde del día 26 de noviembre y luego de agotado el orden del día aprobado



Gustavo Peña.

Presidente de asamblea.



Carlos Alberto Zubieta.

Secretario.