**AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN 13 P.H**

**ACTA #**

En Bogotá D.C siendo las 8:00 am del día domingo 9 de abril del 2022, en primera convocatoria por parte de la administración, mediante comunicación escrita de fecha 24 de marzo de 2022, se reunieron los copropietarios de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN 13 PH, de manera presencial, en Asamblea Ordinaria, como consta en la lista de asistencia entregada por parte de la empresa SERVIASAMBLEAS SAS, que hace parte integral de la presente acta, a fin de deliberar y tomar decisiones al ORDEN DEL DÍA, propuesto en la convocatoria.

**Orden del día**

1. Verificación del quórum
2. Elección de presidente y secretario de asamblea
3. Aprobación del orden del día
4. Lectura y aprobación reglamento de la asamblea
5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta
6. Informe obra hidrosanitaria
7. Informe de gestión de administración año 2021
8. Presentación y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2021
9. Dictamen revisor fiscal 2021
10. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el período 2022
11. Elección consejo de administración para la vigencia 2022
12. Elección comité de convivencia
13. Elección o ratificación de revisor fiscal
14. Proposiciones y varios
15. Cierre de asamblea

**Desarrollo de la asamblea**

1. **Verificación del quórum**

Se da inicio con un quórum de 64.1%

- Esperanza Caballero 4-204, solicita que se cambie el punto de elección de consejo, antes de la elección del presidente y secretario de la asamblea.

\* Jorge Osorio 2-702, miembro del consejo saliente, comenta que el tema de la cuota extraordinaria si se ha tratado, pero en esta asamblea se va hablar de la situación financiera del conjunto y cómo se podría manejar y será decisión del nuevo consejo si se propone o no una nueva cuota.

- Alejandro Villa 4-304, opina que no se cambie el punto de elección del consejo de primeras, sino que debe ser después del informe administrativo ya que ahí se conoce la gestión realizada, en cuanto a la cuota extraordinaria propone una auditoría a la contabilidad.

**Votación:**

¿Aprueba adelantar la elección del consejo de administración al punto 2 del orden del día?

Opción 1: Si – 54.83%

Opción 2: No – 15.55%

1.Verificación del quórum

2. Elección consejo de administración para la vigencia 2022

3. Elección presidente y secretario de la asamblea

4. Aprobación del orden del día

5. Lectura y aprobación reglamento de la asamblea

6. Nombramiento de la comisión revisora del acta

7. Informe obra Hidrosanitaria

8. Informe de gestión de la administración año 2021

9. Presentación y aprobación estados financieros a 31 de diciembre de 2021

10. Dictamen revisor fiscal

11. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el periodo 2022

12. Elección comité de convivencia

13. Elección o ratificación de revisor fiscal

14. Proposiciones y varios

15. Cierre de asamblea

\* Es aprobada la modificación propuesta.

**2. Elección consejo de administración para la vigencia 2022**

Postulados:

* Andrés Gómez 4-603
* Joaquín Guevara 2-703
* Carlos Castañeda 5-102
* Esperanza Caballero 4-204
* Adriana Melo 3-103
* Sandra Rojas 3-102
* Raúl Méndez Martínez 2-801

**Votación:**

¿Aprueba a Andrés Gómez, Joaquín Guevara, Carlos Castañeda, Esperanza Caballero, Adriana Melo, Sandra Rojas y Raúl Méndez como miembros del consejo de administración?

Opción 1: Si – 67.53%

Opción 2: No – 10.54%

\* Es aprobado el consejo de administración.

1. **Elección de presidente y secretario de asamblea**

**Votación:**

¿Aprueba como presidente de la asamblea al señor Mario Villa y como secretario al señor Raúl Méndez?

Opción 1: Si – 73.09%

Opción 2: No – 10.75%

Presidente:

Mario Villa – Administrador

Secretario:

Raúl Méndez Martínez 2-801

1. **Aprobación del orden del día**

**Votación:**

¿Aprueba el orden del día con la modificación presentada?

Opción 1: Si – 76.37%

Opción 2: No – 2.85%

\* El orden del día es aprobado.

1. **Lectura y aprobación reglamento de la asamblea**

**Votación:**

¿Aprueba el reglamento de la asamblea enviado con anterioridad?

Opción 1: Si – 80.99%

Opción 2: No – 0.57%

\* El reglamento de la asamblea es aprobado.

1. **Nombramiento de la comisión verificadora del acta**

**Votación:**

¿Aprueba permitir el registro de los copropietarios hasta 9:15 am?

Opción 1: Si – 69.66%

Opción 2: No – 13.04%

\* Es aprobado el registro

**Postulados comisión verificadora del acta:**

* Alejandro Villa 4-304
* Jorge Iván Osorio 2-702
* Diana Quintero 4-404

**Votación:**

¿Aprueba a Alejandro Villa, Jorge Iván Osorio y Diana Quintero como miembros de la comisión verificadora del acta?

Opción 1: Si – 79.99%

Opción 2: No – 0%

\* Es aprobada la comisión verificadora del acta.

1. **Informe obra hidrosanitaria**

El administrador presenta el informe.

La obra está terminada al 80%, porque dependen de un arreglo directamente del acueducto, se han colocado derechos de petición, deben esperar la respuesta.

Sin embargo la copropiedad estudia la viabilidad de instalar una bomba eyectora en el pozo de aguas negras ubicado detrás de la torre 3, para lo cual iniciará con la consecución de cotizaciones que permitan minimizar el riesgo de colapso de las ductos de las aguas negras, dado el poco desnivel que existe entre ellas, mientras se da una respuesta efectiva por parte de la empresa de acueducto.

- El señor Alejandro Villa 4-304, pregunta por qué hasta ahora se radican cartas y derechos y no se hizo desde hace 2 años.

\* Jorge Iván Osorio 2-702, aclara que la obra se realizó en el último año, que en el consejo anterior (2020-2021) se realizaron estudios para determinar lo que se debía hacer, pero el estudio quedó mal y la obra que se ejecutó se basó para su contratación en ellos, adicionalmente se depende de unos arreglos de parte de terceros (EAB) y esos procesos son demorados.

- Diana Quintero 4-404, pregunta qué razones técnicas da el acueducto para rechazar la solicitud y si la solución total es la instalación de la bomba.

- Luz Marina Concha 4-103, fue afectada del daño antes del arreglo y no se podía residir en el apartamento debido a los malos olores, indica que después del arreglo, las tuberías en su apartamento siguen teniendo taponamientos sobre todo en el lavaplatos.

- Rosalba Ortiz 3-104, siente alivio con las obras porque si hubo mejora.

- Luis Orlando Garzón 5-702, opina que es importante que los resultados se vean ya que se hizo un esfuerzo para la cuota. Propone que se haga una tutela al acueducto para que los arreglos se hagan, también que se traslade a la constructora responsabilidades.

El administrador responde que las reclamaciones al acueducto no han sido resueltas, requieren el acompañamiento de un abogado, con respecto a la constructora cuando salga el informe de la interventoría se cuantificará y se les presentará.

- Camilo Riaño 5-104, pregunta cuándo se terminó la obra y cuánto fue el tiempo que tuvo el contratista para entregar un informe final de la obra.

El Administrador responde que se han presentado varias entregas de la obra pero no han sido avaladas, el contratista tiene plazo hasta abril para realizar la entrega final, en cuanto al dinero, se les dio únicamente un anticipo el año pasado por 39 millones y un primer pago por 42 millones aproximadamente este año, el saldo está pendiente contra la entrega y liquidación de la obra.

1. **Informe de gestión de administración año 2021**

El administrador hace referencia al informe de gestión del año 2021, realizado por la administración anterior, el cual fue enviado con anticipación a todos los copropietarios para su conocimiento, no se reciben preguntas ni comentarios por parte de la comunidad.

Se mencionan algunos de los mantenimientos realizados durante la gestión realizada en las zonas comunes en los tres primeros meses del año en curso.

El abogado Fernando Piedrahita rinde informe de las acciones que se están llevando en el proceso con la Constructora Fernando Mazuera por los problemas de asentamientos de la copropiedad.

Piedad Álvarez 2-204, pregunta si es viable tomar alguna acción frente al acueducto, ya que ellos ganaron el fallo por el problema de asentamientos que tienen en el sector.

El abogado responde que de acuerdo al informe si se puede tomar alguna acción legal, pero el problema real de la copropiedad es el asentamiento.

- Diana Quintero 4-404, pregunta por las 2 acciones que cursan.

\* El abogado responde que una busca que se garantice los derechos de salubridad y medio ambiente mediante la ejecución de unas obras, por otro lado, el daño que presentan las tuberías han causado daños que pretenden un valor económico.

1. **Presentación y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2021**

El Contador Efraín Guerrero, presenta los estados financieros.

\* Anexar estados.

El contador menciona a la asamblea que a la fecha se deben 3 meses de pago a la empresa de seguridad, lo anterior se debe al actual déficit que tiene la copropiedad debido a la cartera y a los imprevistos.

En el 2021 hubo una recuperación de cartera debido a las decisiones que tomó la asamblea de copropietarios del año 2021, otorgando un descuento en los intereses a los propietarios que se encontraban en mora.

- Jaime Sarmiento 4-502, comenta que la recuperación de cartera no fue tan buena teniendo en cuenta los beneficios que se dieron y no se puede pagar cuota extraordinaria para subsanar el déficit.

\* El contador responde que la cartera está concentrada básicamente en 3 apartamentos por valor aproximado de 81 millones.

Camilo Leaño 5-104, pregunta si en los precios que se ven reflejados están incluidos el valor del abogado por las demandas, propone hacer dinámicas para recoger la cartera.

\* El contador responde que el problema real de la copropiedad no es la cartera, es el gasto que se presentó por la reparación de tubos, recuperar la cartera mejoraría solo un poco el flujo de efectivo.

- Santiago 2-201, opina que es la primera vez que se hace un arreglo serio en el conjunto.

Alejandro Villa 4-304, opina que la obra no era necesaria contablemente, porque hay una cuenta de mantenimiento en la que se han gastado 80 millones de pesos en 2 años, pero el 80% de gasto es en el punto de distribución del agua potable.

- Joaquín Guevara 2-703, opina que no está de acuerdo con el comentario que si alguien deja de pagar no afecta el flujo de caja, ya que tienen gastos fijos y el no pago afecta el cumplimento de las responsabilidades. Propone que el dinero que quedó del proyecto de reparación de fachadas se utilice para aliviar un poco el déficit que tienen para no afectar a todos con una cuota extraordinaria.

El contador responde que el sobrante de la obra de fachadas ya no está disponible porque se utilizó en la obra reciente, ésta tuvo un costo de 176 millones más 9 millones de interventoría y se recaudaron inicialmente solo 114 millones.

- Luz Marina Concha 4-103, solicita aclaración sobre los 3 arreglos que se aprobaron para la cuota extraordinaria, porque solo se ha tenido en cuenta uno.

Se aclara que el valor de la cuota extraordinaria del año anterior, inicialmente la obra hidrosanitaria se cotizó por un valor aproximado de 131 millones, tenían un presupuesto para las cajas eléctricas de aproximadamente 70 millones y para el arreglo de los medidores de gas 51 millones, del fondo de imprevistos aportó 16 millones. En ese momento la administradora anterior Sandra Romero, dijo que podían disponer del dinero que habían obtenido de la demanda por 100 millones, que se invirtieron en los honorarios del abogado Piedrahita más el IVA del proceso, se hizo una rampa y la puerta de las mascotas, el restante se encuentra en bancos.

Dado a los costos adicionales los recursos actuales recaudados por concepto de cuota extraordinaria, fueron destinados para cubrir los gastos de la obra hidrosanitaria y sus adicionales aprobados por la interventoría y el consejo de administración, los dineros cancelados por la constructora solo se podrán utilizar para las obras de adecuación en las rampas de acceso a las torres y salón social, las obras relacionadas con los nichos de gas y redes eléctricas quedan pendientes debido a la falta de recursos, y a la espera del desarrollo de la demanda actual en contra de la constructora Fernando Mazuera.

- Francisco Rengifo 3-702, solicita que haya un plan de choque y de austeridad debido a la situación financiera del conjunto, que se haga una revisión minuciosa del presupuesto y se revise ítem por ítem.

- Omar Garzón 5-702, pregunta cuándo se inician las obras con el presupuesto que se dejó para eso.

- El revisor fiscal explica que el déficit del conjunto se debe al sobrecosto en los últimos 3 años de arreglos de tuberías.

El señor Raúl Méndez 2-801, Manifiesta que, el libro de actas del anterior consejo (2020-2021) no está al día, faltan actas y firmas, por consiguiente, no es verdad lo afirmado por el revisor fiscal.

**Votación:**

¿Aprueba los estados financieros 2021?

Opción 1: Si – 73.86%

Opción 2: No – 8.70%

\* Los estados financieros son aprobados.

1. **Dictamen revisor fiscal 2021**

El revisor fiscal presenta el informe.

\* Anexar informe.

- Preguntan por las actas que no están firmadas.

\* El revisor explica que esas actas son del dictamen del año anterior, este dictamen se refiere al año 2021 y en este año el libro de actas está todo firmado.

1. **Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el período 2022**

El Contador presenta los 2 proyectos de presupuesto.

\* Anexar presupuesto

Comentarios:

Proyecto 1: El ajuste que ya se realizó desde enero, se tiene contemplado un aumento de la cuota de administración con base en el salario mínimo 10,07% desde el primero de enero de 2022.

En el escenario descrito la copropiedad tendría un déficit de 20 millones de pesos, siempre y cuando todos paguen la cuota de administración oportunamente.

Proyecto 2: Disminuir el porcentaje de pronto pago que actualmente está en el 10% y dejarlo en 5%, para nivelar el presupuesto de gastos frente al presupuesto de ingresos.

- Gladys Medina 5-402, pregunta cuál es el valor promedio que se recoge con descuento de pronto pago y si la reducción sería solo por el año en curso o ya quedaría fijado de esa manera.

\* El administrador responde que la propuesta solucionaría el presupuesto, aparte está el déficit que ya tienen. Considera que para salir del cuello de botella que tienen la medida sería por este año y hasta la asamblea del próximo año.

\* El contador responde que en promedio el 90% de los propietarios se acogen al descuento de pronto pago. En promedio mensualmente el descuento está por $4.369.000, la propuesta es reducirlo a la mitad y sería un valor mensual de $2.184.000 y con este valor se cubre el déficit del presupuesto.

- Jairo Garnica 2-604, comenta que en el presupuesto hay muchos rubros que aumentan en el IPC y considera que puede ser un futuro déficit.

- El administrador responde que lo mínimo que pueden aumentar en el presupuesto es el IPC. Aclara que la propuesta subsana el presupuesto, otro tema es el déficit.

- Sandra Ballén 5-501, opina que el déficit toca cubrirlo de alguna manera, así sea con una cuota extraordinaria.

- Giovanna Méndez 2-404, pregunta desde cuándo se haría efectivo el descuento del 5% si se aprobará.

El administrador responde que desde el mes de mayo y que no es retroactivo.

Adriana Melo 3-103, opina que no se puede depender de la cartera, deben esperar la solución que resulte de la gestión de cartera que se esté realizando.

- Edgar Gutiérrez 1-404, opina que de manera solidaria todos podrían hacer el esfuerzo en la reducción del descuento, propone que a las personas que no cumplan después del día 10 o 15, se debería subir la sanción para que sea equilibrado.

- Jorge Osorio 2-702, opina que cubrir el déficit de 20 millones solo se cubre aprobando la reducción del descuento de pronto pago.

**Votación:**

¿Aprueba el presupuesto 2022 con una disminución del descuento por pronto pago del 10% al 5% en los primeros 10 días de cada mes desde el 1 de mayo del 2022 hasta la próxima asamblea ordinaria?

Opción 1: Si – 65.23%

Opción 2: No – 19.10%

\* El presupuesto es aprobado.

- El administrador aclara que con este paso se cubre el presupuesto, ahora deben buscar la manera de cubrir el déficit que traen por valor de $83.730.168. Sería por medio de una cuota extraordinaria, por apartamento un valor de $478.000 del 1 al 7 y $840.000 el restante.

- Miriam Rache 2-502 comenta que lleva 7 años en el conjunto y todo el tiempo ha pagado cuota extraordinaria, propone que se haga un recorte de gastos y no solucionar de la manera más fácil.

- Sandra Ballén 5-501, comenta que las personas que están en la postura de bajar costos, pasen una propuesta concreta para reducir costos.

- Jorge Iván Osorio 2-702, solicita que aclaren a la asamblea el porqué del déficit, el presupuesto y la razón de la cuota extraordinaria.

- Joaquín Guevara 2-703 comenta que pertenece a Coasmedas, una cooperativa de profesionales, propone solicitar un préstamo a la cooperativa y pagar una cuota baja.

\* El administrador opina que no es prudente endeudar a la copropiedad.

- El revisor fiscal explica que el déficit presupuestal es de 20 millones, con la medida aprobada ya el presupuesto queda al día. El déficit que traen corresponde a cuentas por pagar por 83 millones, de esas cuentas la más crítica es la vigilancia y la única manera de solucionarlo es una cuota extraordinaria, propone que atiendan la cuenta más grande que es la vigilancia por valor de 60 millones.

\* El administrador explica la diferencia entre recaudar 84 o 60 millones, con este último sería una disminución por cuota de $137.000, la cuota sería de $342.000 por apartamento para pagar en 3 meses.

**Votación:**

¿Aprueba incluir en el orden del día la votación de una cuota extraordinaria?

Opción 1: Si – 57.19%

Opción 2: No – 25.43%

\* Se aprueba modificar el orden del día.

- Una copropietaria propone que se dé la opción de pagar la cuota hasta en 3 meses, en una sola cuota o en tres, que no se cobre interés.

- Fanny León 3-802, propone que sean 4 cuotas.

- Francisco Rengifo 3-702, opina que se tenga en cuenta la opinión de las personas para definir el plazo para pagar la cuota.

- Andrés Sánchez 201, comenta que no va a votar porque considera que la cuota extraordinaria fue impuesta.

**Votación:**

¿Aprueba que el valor de la cuota extraordinaria sea?

Opción 1: Completa - 84 millones – 47.57%

Opción 2: Parcial – 60 millones (seguridad) – 33.92%

**Votación:**

¿Aprueba la cuota extraordinaria?

Opción 1: Si – 53.49%

Opción 2: No – 29.14%

\* Es aprobada la cuota extraordinaria.

**Votación:**

¿Aprueba que el valor de la cuota extraordinaria sea?

Opción 1: Completa - 84 millones – 45.72%

Opción 2: Parcial – 60 millones (seguridad) – 35.33%

\* Se aprueba la cuota extraordinaria completa.

- Se aclara el valor de la cuota, los apartamentos pequeños $479.000 dividido en 4 cuotas de $119.800, los pent-house $840.000 dividido en 4 cuotas de $210.000 y los apartamentos 2-702 y 2-703, $533.000 dividido en 4 cuotas de $133.300.

**Votación:**

¿Aprueba que la cuota extraordinaria se pague hasta en 4 cuotas mensuales a partir del 1 de mayo de 2022 y pasado el plazo cobrar los intereses de ley?

Opción 1: Si – 76.50%

Opción 2: No – 1.71%

\* Es aprobada la cuota extraordinaria a un plazo de 4 meses.

1. **Elección comité de convivencia**

* Alejandro Villa 4-304
* Santiago Pulecio 2-201
* Miriam Raché 2-502

La asamblea los elige por unanimidad.

1. **Elección o ratificación de revisor fiscal.**

Las personas citadas y el actual revisor fiscal realizan su presentación ante la asamblea general de copropietarios para la elección del cargo de revisor fiscal vigencia 2022-2023.

Postulados:

* Claudia Jazmín Hernández
* Luis Antonio Soto

**Votación:**

Elección Revisor Fiscal vigencia 2022

Opción 1: Claudia Jazmín Hernández – 29%

Opción 2: Luis Antonio Soto (Actual) – 46.63%

\* Es aprobado el señor Luis Antonio Soto como Revisor Fiscal.

1. **Proposiciones y varios**

- Omar Garzón 5-702, pregunta cuál es el horario del administrador.

El administrador responde que su contrato es por prestación de servicios y el horario está publicado en la oficina de administración, trata de cumplirlo, pero hay temas de la copropiedad que lo obligan a salir.

- Miriam, solicita abrir un correo para el consejo de administración.

1. **Cierre de asamblea**

Se da por terminada a las 2:34 pm.

Para Constancia de los anterior se firma

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

MARIO ALEJANDRO VILLA TABARES. RAUL MENDEZ MARTINEZ

Presidente Asamblea Secretario Asamblea

**COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA**

Leída el Acta correspondiente a la asamblea general de copropietarios de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN 13 PH llevada a cabo el día 03 de abril de 2022, en forma presencial, certificamos que en su totalidad está de acuerdo con lo acontecido en la mencionada Asamblea, por lo cual firmamos a continuación

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ALEJANDRO VILLA 4-304 JORGE IVAN OSORIO 2-702**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DIANA QUINTERO 4-404**