

## **CONJUNTO RESIDENCIAL PORTAL DE MODELIA II**

### **Asamblea General Ordinaria Domingo 17 Abril De 2016**

Siendo la 8:15 a.m. y verificado el quórum del 50.63% el Señor Javier Maldonado, administrador del Conjunto da la bienvenida a los asistentes e instala la presente Asamblea, poniendo a consideración el orden del día:

**El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será el siguiente:**

1. Llamado a lista y verificación del Quórum
2. Lectura y Aprobación del orden del día
3. Elección del Presidente y Secretario de la presente Asamblea
4. Elección de la comisión para la lectura y verificación del Acta de la Asamblea
5. Aprobación del reglamento de la presente Asamblea
6. Informe de Administración y Consejo de Administración
7. Informe de Comité de Convivencia
8. Informe de Revisor Fiscal
9. Informe de comisión para la reforma al Reglamento
10. Aprobación de las NIF
11. Dictamen de Revisor Fiscal
12. Presentación y aprobación de los estados financieros del año 2015
13. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2016
14. Elección y nombramiento del Revisor Fiscal principal y suplente
15. Elección del Consejo de Administración
16. Elección del Comité de Convivencia
17. Propositiones y varios
18. Cierre

#### **1. Llamado a lista y verificación del Quórum**

Hay quórum para iniciar.

#### **2. Lectura y aprobación del orden del día**

Es aprobado por unanimidad.

#### **3. Elección del Presidente y Secretario de la presente Asamblea**

Es nombrado por unanimidad para presidir la Asamblea, el señor Rafael Pineda, interior 19 apartamento 304 y como secretario es nombrado por unanimidad el señor Javier Maldonado.

#### **4. Elección de la comisión para la lectura y verificación del Acta de la Asamblea**

Son nombrados por unanimidad:

**NANCY YOLANDA PARRA Interior 5, Apartamento 202**  
**SANTIAGO RODRIGUEZ Interior 1, Apartamento 104**

## **5. Aprobación del reglamento de la presente Asamblea**

El señor presidente da lectura al reglamento de la presente Asamblea el cual es aprobado por unanimidad.

## **6. Informe de Administración y Consejo de Administración**

El señor Rafael Pineda somete a consideración si lee el informe del consejo de administración o se hace una presentación resumida. Por unanimidad se determina que se hiciera un resumen.

El señor Pineda hace énfasis de que la obra hizo que el año 2015 fuera complejo y por tal motivo en el mes de febrero se hizo una Asamblea Extraordinaria exclusiva para ese tema.

El 90% por ciento del archivo está organizado. El tema contable con respecto a las NIF se debatió y las políticas fueron aprobadas, los libros contables están actualizados. Solicita que dentro del Consejo que se nombre en esta Asamblea haya un abogado para que revise los informes de cartera que entregue los abogados así mismo, comenta que hubo que responder una acción de tutela.

El señor Álvaro Guerrero, interior 5 apartamento 101 comenta que en el informe del consejo de administración se dio una respuesta a los reclamos que la señora Irma Beltrán realizó por escrito. La señora Nidia Castañeda, interior 1, apartamento 201 comenta que en la Asamblea Extraordinaria surgieron varias inquietudes, para lo cual solicita la información de las respuestas de estas inquietudes.

El señor Presidente informa que la señora Irma Fue consejera y estuvo en el proceso de elección de la empresa contratada, pero que desafortunadamente no estuvo presente en todos los comités de obra.

El señor secretario lee las respuestas que el interventor entregó con fecha 10 de marzo de 2016 referente a las inquietudes planteadas por la señora Irma Beltrán y el señor Hernando Mendoza.

El señor presidente agradece todos los aportes y estará muy pendiente del desarrollo de las actividades pendientes con referencia a la obra contratada.

El señor Álvaro Guerrero comenta que la semilla de pasto no ha sido sembrada en su totalidad y al iniciar el invierno se taparon los sifones de las canales. La señora Nidia Castañeda ratifica lo expuesto, porque ella estuvo presente en los comités de obra y el pasto que sembraron está contaminado y se deben exigir las garantías porque no han cumplido con la totalidad del contrato y se ofrece en apoyar el seguimiento del desarrollo de las actividades pendientes que tiene la empresa de Construmáximo.

El señor Javier Maldonado comenta que el informe que está en la cartilla corresponde a la antecesora, por lo tanto comenta que el día 10 de marzo encontró los sifones tapados, debido a que la tierra de las jardineras, con el aguacero, se fue para las canales; infortunadamente no hubo empalme con la administradora anterior, se han atendido filtraciones por cubiertas, devolución de aguas negras en los apartamentos de los primeros pisos, se respondió una acción de tutela, se están atendiendo inconvenientes por convivencia, se arreglaron las talanqueras, 16 cámaras que estaban fuera de servicio y las 2 puertas de acceso peatonal.

Interviene el Señor Fredy Jiménez interior 31, apartamento 401 para manifestar que hace 4 años que es deudor moroso, argumenta temas administrativos de ese momento, pero se le aclara que no hay ninguna disculpa para dejar de pagar la administración.

La señora Nidia Castañeda comenta que llevada 2 años haciendo solicitudes a la administración y que afortunadamente el señor Maldonado lo arregló en media hora, sugiere instalar un buzón de sugerencias y expone el problema que tuvo con la anterior administradora la cual ingresó al apartamento a reclamar una escalera, pero estando unos menores de edad y sin la presencia de un adulto, con los riegos que esto implica.

La señora Teresa Castañeda Interior 8, Apartamento 103 ratifica que nada justifica dejar de pagar la obligación de la administración.

El Señor Diego Rodríguez Interior 6, Apartamento 302 aclara que los cambios de administradores han sido por casos puntuales y que debe existir respeto a los residentes y retroalimentación a los consejeros.

## **7. Informe de Comité de Convivencia**

La señora Gladys Prieto Interior 14, apartamento 304 agradece el apoyo obtenido y comenta que fue una experiencia muy enriquecedora.

Manifiesta que se hizo la actualización de residentes, pero que infortunadamente solo 180 apartamentos respondieron, porque no se han actualizado los datos desde el año 2011.

La señora Geovanna Moreno informa que el plan de acción a seguir inicia al conocer a los vecinos y muestra, a través de la ayuda tecnológica, algunas fallas que deben ser corregidas. Sugiere habilitar las mesas de billar y ping pong en el salón de juegos, buscar un jardinero permanente y mantener unificado los jardines. Así mismo instalar carteleros en todos los interiores, el parque infantil y una cancha sintética para practicar microfútbol.

Por último manifiesta que el problema de las mascotas debe enfocarse en forma individual y se debe socializar a través de comunicados para que las personas dueñas de las mascotas den la importancia necesaria a este tema y cumplan con las disposiciones existentes para la tendencia de las mascotas.

La señora Laura Restrepo Interior 18, Apartamento 304 comenta que hace tiempo se recogieron firmas para que no existan canchas de futbol dentro del conjunto, reitera la importancia de instalar las carteleras y el parque infantil.

Los asistentes agradecen la labor de las señoras del comité de convivencia.

## **8. Informe de Revisor Fiscal**

La señora Luz Myriam Parrado, Revisora Fiscal, comenta que no conoce a los abogados que llevan la cartera del conjunto y que es de vital importancia hacer seguimiento a los procesos. Recomienda retomar la conciliación que se hizo con la constructora 1-A, hoy Amarillo, para exigir el cumplimiento de lo acordado, que es el arreglo de las tuberías de aguas negras para dar el desnivel necesario o en su defecto, el cambio de las que sean necesarias.

Asegura que el consejo y administración durante el año 2015, cumplieron con el mandato de la Asamblea. El Grupo para las NIF, es el número 3 y ya se está presentando la situación financiera de esa forma. Los intereses de mora se siguen manejando en cuentas de orden, porque al incluirlas en las cuentas por cobrar, se incrementa el disponible y eso no es real.

Informa que con respecto al año 2014, la cartera se incrementó en un 5%, que el manejo por administración es hasta 4 cuotas en mora y el cobro pre jurídico lo hace la administración y al quinto mes de atraso se debe enviar a cobro jurídico. El señor Carlos Forero, interior 14, apartamento 302 sugiere revisar la cobertura de la póliza de zonas comunes porque puede haber infra seguro.

Por último, la señora Revisora Fiscal comenta que hizo una circularización de cartera, pero el 91% de los apartamentos no respondieron, por lo tanto, no puede certificar la cartera, en vista a la falta de respuesta de los residentes. Informa que el 90% de la cuota Extraordinaria ya fue cancelada y que la misma genera intereses de mora.

Terminada la exposición, el señor Presidente informa que con la intervención de la señora Luz Myriam se evacuan del orden del día los puntos 8 y 11.

## **9. Informe de comisión para la reforma al Reglamento.**

Toma la palabra la señora Geovanna Moreno para comentar que el conjunto tiene un Reglamento Interno que lleva 14 años de redactado y necesita modernizarse con base a las necesidades y experiencias que han surgido con el transcurrir del tiempo. Por lo tanto, en el año 2014 se hizo un análisis y faltaba mucha información en ese Reglamento, se contrató un abogado que lleva poco tiempo y está redactando la modificación del mismo y hace unos talleres para socializar el texto entre los residentes. Requiere ser aprobado por una Asamblea Extraordinaria y posteriormente modificar la escritura.

El presidente de la Asamblea, aclara que los costos que se generen al reformar el Reglamento Interno, deben ser asumidos por cada apartamento.

## **10. Aprobación de las NIF**

El señor administrador comenta que el proceso para adecuar las NIIF ya se adelantó, que se contrató una persona para llevar a cabo esta labor, que las políticas fueron trabajadas por el Consejo de Administración y que hay dos consejeros que son contadores, además se contó con el apoyo permanente de la señora Contadora y de la señora Revisora Fiscal. La señora Luz Myriam explica que este es un tema técnico. La señora Contadora explica el marco conceptual de los cambios en la presentación de las NIF:

- El disponible se llama ahora efectivo
- Los intereses de mora se siguen manejando en una cuenta de orden
- Las cuentas por cobrar son los deudores
- Las consignaciones por identificar, reducen el valor de la cartera
- La provisión es el deterioro de recuperar la cartera
- El fondo de imprevistos está en el pasivo.
- Ya se hizo la implementación de las NIF en el paquete contable.

Agotada esta explicación el señor Presidente pone a consideración las NIF, las cuales son aprobadas por unanimidad.

Como el punto número 11 fue tocado junto al punto 8, el señor Presidente pasa al punto número 12 del orden del día.

## **12. Presentación y aprobación de los estados financieros del año 2015**

La señora contadora comenta que en total hay \$31.000.000.00 disponibles y en el año 2015 no se adquirieron activos. Por los imprevistos y actividades que no estaban contempladas, la obra excedió el valor de la cuota extraordinaria facturada y ese rubro fue cubierto con el presupuesto del año, por eso el rubro de Reparaciones locativas se excedió en gran medida.

El señor Presidente pone a consideración los estados financieros del año 2015, los cuales son aprobados en forma unánime.

## **13. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2016**

La señora Contadora explica las necesidades del Conjunto para este año, aclarando que la vigilancia y el aseo se incrementaron desde el 1 de enero con base en el incremento del SMMLV, es decir, del 7% y que ya se viene cobrando la cuota de administración con el IPC del año 2015 que fue del 6.7%.

Se tiene un rubro para mejorar la seguridad del Conjunto y es el cambio de las puertas de ingreso a los interiores. El señor Presidente aclara que las puertas no se han cambiado. El señor administrador manifiesta que en el presupuesto hay unas partidas para arreglo de fachadas y cubiertas. Así mismo comenta que el trabajo de las tuberías debe hacerse, agotando el tema de la respuesta de la Constructora con base en la conciliación, pero que si la misma se demora, se debe intervenir este trabajo y posteriormente realizar la reclamación a Amarillo, para la devolución del dinero.

El señor Jair Oviedo interior 10, apartamento 204 comenta que se debe intervenir los puntos fijos de los interiores con relación a pintura y pisos. La señora Lady Rojas, interior 11, apartamento 201 solicita que haya un presupuesto para el Comité de Convivencia para adelantar las actividades lúdicas o de integración. El señor administrador aclara que para este año queda una partida de \$3.500.000.00.

El señor Carlos Forero, interior 14, apartamento 302 comenta que no está de acuerdo con el presupuesto ejecutado, porque allí debió quedar el ingreso de la cuota extraordinaria y el costo de la obra. Surge el tema de los honorarios de la Revisoría Fiscal y aparecen dos alternativas para el incremento:

El 7 % normal más un 10%: propuesta que tiene 108 votos

El 7% normal más un 24%: propuesta que tiene 75 votos

2 Personas no participan en la votación.

Por lo tanto, en el rubro de honorarios de Revisoría Fiscal se debe realizar un incremento del 17% en relación a los del año 2015.

Con esta modificación se aprueba por unanimidad el presupuesto con el incremento en las cuotas de administración del 6.7% que se viene facturando desde enero.

#### **14. Elección y nombramiento del Revisor Fiscal principal y suplente**

El señor administrador informa que hay dos propuestas para el cargo de Revisoría Fiscal, uno es el señor Fabio Lemus y la otra aspirante es la señora Luz Myriam Parrado.

El señor Lemus agradece la invitación y hace una explicación de su hoja de vida destacando que tiene una experiencia de contador de 40 años y de 5 en propiedad horizontal.

La señora Luz Myriam también hace un esbozo de su experiencia y que lleva 4 períodos en el Conjunto. Comenta que los cambios reiterados en la administración dificultan los procesos.

Las señoras Laura Restrepo, interior 18, apartamento 304, Cristina Garzón, interior 16, apartamento 301 y Zoraya Mojica, interior 1, apartamento 104, agradecen la gestión de la señora Luz Myriam.

La señora Luz Myriam comenta que se había hablado de la nivelación de honorarios con la contadora; el señor Presidente comenta que infortunadamente no se hizo así y que se debe proceder a elegir el Revisor Fiscal, para lo cual somete a votación los dos nombres, con el siguiente resultado de votación:

- Fabio Lemus: 48 votos
- Luz Myriam Parrado: 140 votos, quien agradece la confianza y acepta el nombramiento.

## **15. Elección del Consejo de Administración**

Por unanimidad son nombradas las siguientes personas para el Consejo de Administración para el período abril de 2016 a marzo de 2017:

**ALVARO GUERRERO, Interior 5, apartamento 101**  
**NIDIA CASTAÑEDA, interior 1, apartamento 201**  
**SANDRA PATIÑO, interior 28, apartamento 101**  
**DIEGO RODRIGUEZ, interior 6, apartamento 302**  
**SANTIAGORODRIGUEZ, interior 1, apartamento 104**  
**DARIO GONZALEZ, interior 6, apartamento 103**  
**CARLOS FORERO, interior 14, apartamento 302**

## **16. Elección del Comité de Convivencia**

Por unanimidad son nombrados:

**LADY ROJAS, interior 11, apartamento 201**  
**GEOVANNA MORENO, interior 23, apartamento 302**  
**GLADYS PRIETO, interior 14, apartamento 304**  
**HIMELDA RANGEL, interior 24, apartamento 301**  
**JAIME BELTRÁN, interior 5, apartamento 104**  
**CLAUDIA ROMERO, interior 26, apartamento 602**

El comité solicita apoyo para poder cumplir las expectativas y compromiso de los residentes para hacer una sana convivencia, donde el respeto sea parte fundamental del proceso.

## **17. Propositiones y varios**

- Tema cancha: se aprueba que el Consejo y la Administración estudien la viabilidad, aclarando que no quedó una partida en el presupuesto aprobado.
- Tema amnistía o rebaja de intereses de mora: se determina por unanimidad que quede plasmado en el Reglamento Interno el manejo que se debe dar para que existan herramientas que le permitan a los consejos y administraciones a futuro, tener una hoja de ruta para tratar este tema.
- Tema mascotas: se aprueba por unanimidad dar cumplimiento a la ley 746 artículo 108 y concordantes, en donde la administración haga valer los derechos de los residentes y con base en pruebas y quejas formales y escritas se lleven los casos de los infractores a la Alcaldía Local o Inspección de Policía.
- Tema plan de inversión: se aprueba por unanimidad que el Consejo y la administración hagan una valoración de las necesidades de los

proyectos (puertas con control de acceso, tuberías nivelación y cambios donde se requieran, fachadas y cubiertas); de no alcanzar los recursos aprobados en el presupuesto y para no lacerar los recursos de los residentes con una cuota extraordinaria, se aprueba por unanimidad tomar del disponible y de los excedentes acumulados o de la recuperación de cartera, para cumplir con este plan de inversión.

- Tema entrada conjunto: se debe mejorar la presentación de esta zona, podando los árboles, mejorando el jardín, arreglando talanqueras, cambiando puerta del shut de basuras la cual se encuentra actualmente deteriorada.

Siendo las 2:00 p.m., se da por finalizada la Asamblea y en constancia se sientan las firmas respectivas:

---

**RAFAEL PINEDA**  
**Presidente**

---

**LUIS JAVIER MALDONADO**  
**Secretario**

Los abajo firmantes mayores de edad y residentes del Conjunto Residencial Portal de Modelia II, damos fe que lo plasmado en la presente acta, guarda fiel reflejo de lo debatido y aprobado en la Asamblea Ordinaria del 17 de abril de 2016.

---

**SANTIAGO RODRIGUEZ**

---

**NANCY YOLANDA PARRA**  
**COMISION VERIFICADORA**

---

**CESAR VEGA**