



**ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 28 DE ABRIL DE 2019-CONJUNTO CERRADO LOS CEDROS**

**NIT:900-983-267-1**

A las 9:01 am del día 28 de abril 2019, se reunieron en el salón IEM LICEO INTEGRADO ZIPAQUIRA, de la calle 8 N° 12-37 propietarios y/o representantes de los mismos para realizar asamblea general ORDINARIA, convocados por el Representante del conjunto JAM ALEXANDER GALINDO BURGOS, en uso de las facultades legales que confiere la ley 675 de 03 de agosto de 2001, artículo 51 numeral 1, realizada mediante la convocatoria de 30 de marzo de 2019, con el siguiente orden del día:

**ORDEN DEL DIA**

- **VERIFICACIÓN DEL QUORUM.**
  
- 1. **ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.**
- 2. **LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DÍA**
- 3. **APROBACION DEL REGLAMENTO DE ASAMBLEA**
- 4. **NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA**
- 5. **INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO Y LA ADMINISTRACIÓN**
- 6. **INFORME DEL REVISOR FISCAL.**
- 7. **PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2018.**
- 8. **PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO PRESUPUESTO DE 2019.**
- 9. **ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.**
- 10. **NOMBRAMIENTO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**
- 11. **APROBACION DE PUNTOS TRANSITORES DE MANUAL DE CONVIVENCIA**
- 12. **NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA**
- 13. **PROPOSICIONES Y VARIOS**

*Pa*



## 1. DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Presentación representante legal JAM ALEXANDER GALINDO BURGOS, elegido por el Consejo de Administración, ejerciendo el cargo desde enero 16 de 2019, aclarando que se van resolver todas las dudas e inquietudes en los informes enviados en los correos.

### PRESENTANCIÓN INTEGRANTES DEL CONSEJO Y MESA DIRECTIVA

- María Ismenia Bautista, Torre 38-apto 202      Presidente del Concejo
- Estefanía Álvarez, Torre 28-apto 402      Secretaria
- Cristina Sánchez Torre 8-apto 401      Principal
- Javier Cely Torre 12-apto 402      Principal
- José Tapieros Torre 13 -apto 304      Principal
- Juan Carlos Torres Torre 25 -apto 302      Tesorero

Acompañando la mesa directiva:

- Deiscy Velásquez      Contadora
- Lina Vanessa Rodríguez Hurtado      Administradora Delegada
- Jim Édison Gómez      Revisor fiscal Desde 29 julio 2018
- Jam Alexander Galindo Burgos      Representante Legal

### • VERIFICACIÓN DEL QUORUM.

A partir de las 7:00 horas, de la suscita fecha, se inició el registro en las planillas de asistencia, la cual se cerró a las 9:01 am, en horas; iniciando con un Quorum del 57.7,60 %, faltando personas por registrar, de los coeficientes básicos para así dar inicio a la asamblea.

Se informa que la asamblea está siendo gravada. Se recuerda que por reglamento al facilitar la asamblea se realizara nuevamente registro de asistencia y que debe de estar el quórum para ser aprobadas las decisiones tomadas por la asamblea.



### 1. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se postula para presidente de la asamblea el señor ERNESTO RUBIO MORENO, del apartamento 302 torre 22 como presidente de la asamblea, por medio de votación electrónica con una elección de:

<b>APROBADO (SI)</b>	<b>APROBADO (NO)</b>
47.310	2.185

Se postula para el cargo de secretaria en la asamblea, la señora INGRID HERNANDEZ, del apartamento 304 torre 11 como secretaria de la asamblea, por medio de votación electrónica con una elección:

<b>APROBADO (SI)</b>	<b>APROBADO (NO)</b>
50.335%	2.28%

### 2. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

La asamblea decide una aprobación de tres personas que verificaran el acta transcrita que corresponda a la grabación de la asamblea con plazo de 20 días hábiles se aprueba con votación de aceptación a las personas de verificación del acta con una votación de **SI 52.345 %.; No 2.280 %.**

#### POSTULACION DE LOS PROPIETARIOS:

Sra.: **ALEXANDRA ROJAS**                      Torre 41 Apartamento 401  
Srta.: **KATLIN VANESA ORTIZ**              Torre 23 Apartamento 504  
Sra.: **PAULA JIMENEZ**                        Torre 42 Apartamento 501



### 3. APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

Se realiza votación electrónica de aprobación del orden del día con un porcentaje de aprobación:

APROBADO (SI)	APROBADO (NO)
53.580 %	2.375 %

### 4. REGLAMENTO ASAMBLEA ORDINARIA

**Artículo primero:** Por derecho al presidente de la asamblea es el director del debate y solamente él puede ceder el derecho del uso de la palabra llevar acabo el orden del día asignar el orden del uso de la palabra mantener la imparcialidad sobre los comentarios y decisiones aprobadas.

**Artículo Segundo:** El secretario general tiene las siguientes funciones dentro de la asamblea general asignar el orden y uso de la palabra dirigiéndose al director del debate el señor presidente de la junta llevar el orden de las intervenciones de los propietarios elaborar el acta y firmarla con el presidente y los miembros del comité verificador del acta debe ser copropietario del conjunto de los cedros estar al día con sus obligaciones administración.

**Artículo Tercero:** El participante que quisiera hacer uso de la palabra deberá pedir levantando la respectiva mano para que sea notado por el secretario y posteriormente el presidente del debate considerándose en el respetivo orden y uso de la palabra

**Artículo Cuarto:** La persona que haya obtenido la palabra debe de indicar los nombres y apellidos e indicando el número de apartamento cada vez que participe.

**Artículo Quinto:** Cada expositor puede hacer uso de la palabra por 3 minutos máximo, no podrá ningún participante del grupo de la asamblea hacer uso de la palabra más de tres veces por cada tema.

**Artículo Sexto:** Todo participante que haga uso de la palabra debe dirigirse a la asamblea general y no una persona determinada ni entablar dialogo con ellas la explicación debe de ser de forma clara precisa y concisa evitando discusiones e inútiles o lenguaje ofensivo y violento que genere desorden evitando entrar en



Especulaciones y señalizaciones sin fundamento alguno acuerden bien la ley de tratamiento de datos y el código penal.

**Artículo Séptimo:** Mientras alguien este interviniendo no debe ser interrumpido por ninguna persona efectuando el presidente de debate cuando esta persona se esté saliendo del orden del día o que las circunstancias lo ameriten

**Artículo Octavo:** La asistencia se tomará a la entrada y salida de la asamblea general ordinaria en el salón social si en la asistencia no está la firma ni en el programa tampoco hubo control y votación a la entrada y a la salida se cobrará a la sanción monetaria correspondiente señala en el manual de convivencia vigente a la fecha.

Se realiza una votación electrónica de aprobación del reglamento de la asamblea con una votación de:

<b>APROBADO (SI)</b>	<b>APROBADO (NO)</b>
52.725 %	3.990 %

## **5. INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO Y LA ADMINISTRACIÓN**

Dando cumplimiento con la ley 675, se hace entrega del informe de la gestión administrativa realizada entre el periodo comprendido del 29 de julio del 2018 al 28 de abril del 2019, el informe presentado por el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Los Cedros.

Respectados copropietarios, en cumplimiento de las normas legales vigentes de propiedad horizontal se presenta la asamblea general este informe en donde se consignan las actividades más relevantes ejecutadas en el periodo de 29 julio del 2018 al 28 de abril del 2019.

**Conjunto cerrado los Cedros Etapa 1**

**Nit. No. 900.983.267-1**

**Transversal 22 no 8 -58 Teléfono: 881 68 93  
administracion@conjuntoloscédroszipa.com**



Consejo elegido en asamblea extraordinaria, se conformó por las siguientes personas,

- |                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| • MARIA ISMENIA BAUTISTA   | <b>PRESIDENTE</b>  |
| • ALEXANDRA RAVAIL PEDROSA | <b>(Se retiró)</b> |
| • ESTEFANIA ALVAREZ REINO  | <b>SECRETARIA</b>  |
| • CRISTIAN SANCHEZ SASA    | <b>PRINCIPAL</b>   |
| • JOSE TAPIEROS ARIAS      | <b>PRINCIPAL</b>   |
| • JUAN CARLOS TORRES       | <b>TESORERO</b>    |
| • JAVIER GUSTAVO CELY      | <b>SUPLENTE</b>    |
| • NIDIA LUGO               | <b>(Se retiró)</b> |

Se dividió el informe en dos periodos, en el antes y el después, ya hay un proceso inicial donde todos conocen, cuando en la asamblea general ordinaria fue en Enero de 2018 se eligió un consejo de administración inicial y se eligió al señor FRANCISCO BLANCO como representante Legal de la copropiedad, y a partir de la asamblea extraordinaria se va establecer el periodo que se dio hasta la renuncia y la entrega de su cargo del señor FRANCISCO BLANCO el 5 de Diciembre de 2019, este es un entre cuento desde 29 de julio y el 5 de diciembre de 2018, se eligió este nuevo consejo, se procedió y se siguió implementando lo que dejó el consejo anterior, se diseñó en compañía del revisor fiscal las siguientes políticas:

- Políticas de pagos.
- política de contratación de bienes y servicios.
- políticas de caja menor.

El propósito con estas políticas era que el administrador tuviese unos lineamientos definidos con base en la entrega que entregó el consejo anterior, con base de todas las problemáticas que se presentaron, ya que todos conocieron en la asamblea y que en su momento el señor Francisco Blanco comunicó que eso no era cierto, es lo que está cumpliendo el actual.



Las cuales se dejaron en conocimiento de los propietarios tuvieron conocimiento en la asamblea y lo aprobaron, para que con el tiempo perduren y funcione la copropiedad.

El señor Francisco Banco, nunca los cumplió, empezó a realizar actividades y compras sin tener en cuenta las reuniones pactadas que se había hecho durante el consejo. De acuerdo al contrato que está firmado, se le empezó a exigir al señor Blanco, 1ro el horario y 2do en la entrega de los informes donde él tenía que evidenciar la gestión por parte de la Administración y los procesos que llevaba supuestamente en contra de la constructora, cumplimientos de las políticas y procedimientos por que no los estaba cumpliendo, el resultado del consejo y la revisoría fiscal, fue un correo donde el señor Blanco notificó una renuncia, en los últimos días de noviembre.

Él tenía un contrato firmado, donde debía asistir 16 horas a la semana, horario que no estaba cumpliendo en ese momento, el señor BLANCO tenía una persona delegada, una asistente, tuvo dos en el periodo que él estuvo, la persona estaba sola en las labores, se cansó y renunció.

Con el Consejo principalmente, el menciona que él iba a colocar las personas para atención al usuario, pero a la final resultó con que el conjunto tenía que pagar los honorarios de esa segunda persona, cuando en el contrato se figuró que el contrataba. El consejo le negó la solicitud, porque no cumplía en la totalidad del contrato y tomó la decisión de irse, informo que él entregaba la administración el 30 de noviembre en el que se le dio una propuesta formal, se le dio por terminada la forma contractual que tenía con el conjunto.

Después de esto, se reunió el Consejo, y determinó que el presidente del consejo renunciaría al cargo y fuera la Representante Legal. De acuerdo a esto se evidencia con el Revisor Fiscal que el señor había incumplido con todo lo pactado en el contrato, se le hizo una lista, en la que el señor tenía que entregar así mismo la administración en esa fecha, no acudió con ese listado, si no realizó un inventario de todo lo que había en la oficina y a su acomodo lo entregó, fue donde se evidenció que él no tenía informes, no estaba haciendo la gestión como debía ser y se confirmó lo dicho por el Consejo anterior.

De acuerdo a esto la señora María Ismenia Bautista, suspendió a su cargo de presidenta del consejo y pasó a ser la Representante Legal mientras convocaban nuevo administrador aclarando que se requería una empresa jurídica mas no



persona natural, debido a la demanda de trabajo, se pensó en que, para la atención del usuario, debería de haber más personas, extender el horario laboral y para tener una administración eficiente. Se presentaron dos entidades en las que se evaluó y se realizó ese análisis, quedaron seleccionadas 4 empresas que cumplieron con los requisitos de la convocatoria, se citó el personal a una entrevista, y finalmente se seleccionó a la empresa CSG COLOMBIAN GROUP SERVICES S.A.S.

Preguntas:

**ANDRES GIRALDO, 48-301**

De acuerdo a las falencias que hubo en la anterior administración con el orden económico, ¿Qué medidas tomaron con el señor FRANCISCO BLANCO, observando todo lo ocurrido?

**RAFAEL PADILLA 49-303**

- Informidad por atención en la administración por parte del departamento de Contabilidad (Asistente),
- Como van hacer los protocolos de recepción de información para los propietarios
- Como va ser la atención para los propietarios.

**INFORME ADMINISTRACION ACTUAL**

Presentación de la nueva administración empresa CSG COLOMBIAN GROUP SERVICES S.A.S. se da inicio al contrato el día 16 de enero el Representante Legal ALEXANDER GALINDO y como la Administradora delegada la Srta. VANESSA RODRIGUEZ

La empresa CSG tiene como objetivo con el Consejo basado en que se deben mejorar los procesos para que el conjunto tenga una plusvalía.

Hay graves problemas de inseguridad de manejo de los contratistas que vienen arreglar los apartamentos, serios problemas de convivencia de manejo de las áreas comunes, se cuenta con un comité de convivencia que había querido trabajar mucho y había presentado informes,

Es el conjunto más grande de Zipaquirá, con 1060 unidades apartamentos con la cantidad de personas, desborda cualquier tipo de control de actividades y no se

*Conjunto cerrado los Cedros Etapa 1*

*Nit. No. 900.983.267-1*

*Transversal 22 no 8 -58 Teléfono: 881 68 93*

*administracion@conjuntoloscedroszipa.com*





hace de manera organizada. Nos pusimos de acuerdo en el manejo, se conoció el tema financiero para saber el alcance que tenía.

Conformación equipo nueva administración:

- Alexander Galindo Administrador de empresas, especialista en gerencia de proyectos y especialista en seguridad integral (**REPRESENTANTE LEGAL**)
- Adriana Gómez Abogada de la Universidad Libre
- Ana Roció Mora Coordinadora de propiedad horizontal
- Vanessa Rodríguez Administradora delegada
- Alejandra Correa Asistente Administrativa
- Carolina García Asistente contable, actualmente Paula Guzmán.

Se definió ese equipo porque cuando se propuso el servicio, con el Consejo se fue claro con ellos que por la cantidad de apartamentos y por el tamaño del conjunto, tener una sola persona iba representa los mismos inconvenientes que ya se habían presentado por la atención de público en una gestión de administración. No solo personal si no las contestaciones de correos, llamadas y demás.

Se inician labores el 16 de enero de 2019 así:

- Se inicia un diagnóstico y un empalme dejado por la administración del 2018.
- Se recibieron las directrices del Consejo en los puntos principales que se tenía que trabajar, como las de seguridad, convivencia, relaciones con la constructora, el levantamiento organización del archivo ,la asignación de parqueaderos y recibir la información contable para la asamblea ,los informes del revisor fiscal.
- Relacionamiento con la constructora , ellos estaban en una posición de que todo estaba entregando por notaria, lo poco que le quedaba ya por entregar porque ya la mayoría decidió entregar una tarea que es un procedimiento de ley ,cuando la administración no recibe los bienes después de ser requeridos por la constructora que implica que quedó muchos bienes de las áreas comerciales y las zonas comunes que ya habían sido entregados por una tarea desde mediados del año pasado que la administración en su momento nunca informó al consejo y que ya corrían las garantías sobre esos espacios porque una vez entregados quedan a cargo de la copropiedad.



- Se hace reunión con el Gerente de la Constructora, el jefe del proyecto, con el área financiera, se encontraron acuerdos que estuvieron dentro del informe que los emplea la señora Contadora y el Revisor Fiscal, de una cartera pendiente que Ellos tenían por las cuotas de administración del 2017. (Pendiente pago para ingreso a la copropiedad)
- La constructora está dispuesta a cumplir con las garantías y de acuerdo al empalme y acuerdo que se realizó con ellos, se ha venido trabajando y por ende se logró a realizar apertura de las zonas sociales entregadas en el presente año.
- Refuerzo de la seguridad del conjunto, se implementó un cuarto de monitoreo, donde quedo solo una persona las 24 horas monitoreando, para esta área ya que el personal de la portería tenía también esta responsabilidad. (Anterior mente este cuarto iba a aquedar la administración, pero es imposible por la magnitud de apartamento no se puede implementar).
- Se ubicaron temporalmente los bicicleteros , cerca de la pista bicicrós al lado de la torre 42-36, mientras que se hace una mejor adecuación para que un solo guarda este pendiente y se haga un mejor control de ellas.
- Se habilitó una puerta de contratistas al lado de la torre 42-36, para así mismo tener un control de ellos y descongestionar la puerta peatonal principal.
- Todo contratista que ingrese al conjunto ahora están carnetizados, con el que generamos el control de fecha del contrato de ellos y de vencimiento de la ARL ya que es de obligación la seguridad social para ellos.
- Propuesta para preposiciones y varios, para instalar puertas de acceso de todas las torres, se entregarán ship para el control.
- Equipamiento de zonas comunes, la Constructora Galias entrego el gimnasio semidotado, el Consejo decidió hacer una inversión para la compra de más máquinas y completarlo.
- Se recibió área de zonas húmedas, se hacen las recomendaciones a la constructora y dan garantía.



- Otro inconveniente es de las bajantes de las tuberías y es un tema que no es constructivo esto se debe a la mala utilización de los residentes y se han destapado varias cuando se presenta el taponamiento de estas.
- Se inició con la cerca eléctrica y barrera natural se están sembrando 2800 Eugénias alrededor del perímetro, se hace la compra de ellas así pequeñas porque las grandes salen muy costosas, pero la idea es que está cerca natural crezca alrededor y la cerca eléctrica que se está instalando con el fin de que se tenga un perímetro menos vulnerable y agradable.
- Se logró colocar una cartelera por parte de la constructora con todo el tema de las ventas para que los residentes pudieran verificar cuando tenga que hacer una postventa. Recuerden que las postventas que hace la administración son de las áreas comunes áreas particulares, se aclara que los problemas de cada residente dentro del interior de su apartamento, ustedes lo deben hacer de por medio la página, anotar el radicado y lo pueden hacer llegar a la administración y socializarlo en las reuniones que se tenga con la constructora y tocar los temas, también hacer un censo de las quejas que tienen como propietarios.
- Se encuentra también la cartera que debe la constructora por \$95.000.000 pesos, de cuotas de administración dentro del 2017-2018, ya se habló con ellos y se llegó a un acuerdo de pago, se aclara que este dinero ingresa a la cuenta, y se utilizara para las puertas de las torres si lo aprueban. Y para otras necesidades que tiene la copropiedad.
- Se encuentra también una cartera de propietarios es un tema álgido que manejamos, pues eso nos causa perjuicios al resto de la copropiedad porque atrasa procesos administrativos importantes que se tienen tenemos.
- Se encuentran problemas serios de convivencia se hace invitación a cada propietaria ya que se encuentran arrendatarios de toda clase, sin hacer señalamiento alguno y eso hace de que la copropiedad decaiga.
- Mantenimiento de tanques y bombas de presión de agua potable tanques, se aclara que ellos fueron entregados por notaría y a ser entregados estaban funcionando, se encontraban a cargo de la Administración, pero no se les



había hecho el mantenimiento y revisión. actualmente se está trabajando con una sola bomba de los tres cuartos de bombas para todo el conjunto ya está en proceso para empezar esta semana con dicho mantenimiento.

- Se cuenta con la empresa de aseo OM, su contrato vence en el mes de mayo, la idea es hacer una convocatoria en la que ellos también participen buscando unas mejoras en el servicio y unas mejoras en la atención que se vaya a dar es un proceso que es que tendremos que realizar con el consejo que hoy sea elegido.
- Demostrando todo lo de la piscina se evidencian algunas imágenes de lo que se ha venido haciendo en ella , los que no la conocen es una piscina muy agradable para los residentes ,con la constructora se logró , hay inconformidades por parte de los residentes sobre el polarizado externo para evitar que desde afuera se vieran el ingreso a la piscina ,era algo que no estaba en la licencia de construcción no estaba en la en lo que había ofrecido la constructora pero se logró la gestión y lo entregaron , el costo de la polarización era por \$11.000.0000 que pagó la constructora ,como es una poli sombra en la noche con la luz prendida si se ve entonces la solución es que tocaría comprar y colocar la parte interior porque la constructora la entrego así no más.
- Se cuenta con 5 monitores, en este momento hay cerca de 48 -50 cámaras se sabe que falta y no está cubierto el 100% del conjunto, se tiene que hacer una ampliación del sistema en el perímetro y en las partes interiores que permitan mejorar la cobertura y sobre todo para también darle un apoyo al comité de convivencia con las imágenes de lo que sucede porque por más que el horario atención se encuentre desde las 7 de la mañana hasta las 6 de la tarde y otros días hasta las 8 de la noche se queda imposible estar en todas las actuaciones.
- Se hace invitación a todos los residentes que sea con ayuda de todos, con fotos evidencias de las malas ocurrencias que pasan dentro de la copropiedad y con ello tanto la administración como el comité de convivencia se hace seguimiento sobre las normas incumplidas.



- En el tema de seguridad , está contratada por compañía PPH con ellos habían en numerables quejas al servicio pero como se dijo, dentro del análisis del diagnóstico se han encontrado que muchas de esas deficiencias y esas tareas que no se hacían era por falta ya que tanto en el servicio de vigilancia como en el de aseo porque pues una administración, porque según el horario de las anteriores administraciones no se podía evidencia las tareas realizados tanto de la empresa de vigilancia como la de aseo, y con el horario de esta nueva administración han habido inconformidades pero está manejando.
- Se cuenta con un servicio de 24 horas en la central de monitoreo, dentro del servicio se contrata un servicio de supervisión de puesto, porque hay muchas tareas que se ordenan por parte de administración y quedan a criterio del guarda , se aclara , un vigilante se cambió por un supervisor que está las 24 horas hay ,tres turnos y ese supervisor es un recorridor a la vez ; Los supervisores se encargan de que todas las consignas y las directrices de la Administración del Consejo se cumple ya que íbamos en la autoridad entre ellos .
- Se amplió el CCTV las zonas húmedas, no existía cámaras en el gimnasio, salón social, en la piscina, en la administración, colocaron 16 nuevas cámaras.
- De acuerdo a la problemática que se ha venido presentando con los hurtos de bicicletas y apartamentos, cabe resaltar que nosotros como administración solo manejamos los recursos de que ustedes aprueben y los recursos con destinación específica , como lo que está expuesto en el presupuesto, administración no paga por los que se ocupa entre los apartamentos la administración no puede responder por eso y dentro de esas cosas hay caso ejemplar con el señor HUMBERTO FERREIRA que va para preposiciones y varios.
- Se instalaron las puertas de vidrio en recepción y en el Club House una vez entreguemos,se va realizar entrega de dos (2) tags por apartamento y ya empiezan a funcionar, cada uno pasará con su chip ingresará el residente entenderán que por tema de recursos podemos dar una cantidad determinada por apartamento se decidió que, si los residentes solicitan



alguno adicional, se hace la compra respectiva en la administración, los tags van a ser de color rojo y van a estar automatizados para esas puertas de acceso.

- Se realizó la compra de los tapetes de la recepción, club house y administración, con el logo del conjunto los cedros.
- Se inicia proceso automatización vehicular, la automatización de ese proyecto está terminado finales de mayo.
- Se compró una mesa de Ping Pong para el Club House
- Vanessa Rodríguez, la administradora Delegada logró un acuerdo con la alcaldía de Zipaquirá unas clases de zumba los días martes y jueves en el horario de 6:00 pm a 7:00 pm totalmente gratuito para los residentes.
- Según la estadística desde que se inició la apertura de la piscina de 6 al 21 de abril de 2019, ya que se hizo un corte, la estadística de la atención en 15 días han ingresado 2723 personas. Según esta estadística se evidencia que es efectivo el horario que se está habilitando para el ingreso a zonas húmedas, Se tiene habilitado para 25 a 30 personas por hora, por eso se realizó el horario del club house así.
- El gimnasio se apertura este martes siguiente, para la disposición de ustedes como residentes.



### INFORME COMITÉ DE CONVIVENCIA.

- De acuerdo todo el trabajo que se ha realizado en la administración sobre la convivencia se ven muchas problemáticas, unas más resaltada que otra como, con tendederos de ropa permanente, se hace la aclaración que los balcones hacen parte del área privada, pero es un bien esencial común, ya que en balcón no se pueden hacer actividades indebidas por comité de convivencia.
- La responsabilidad de los residentes con sus mascotas, perros sueltos, dejando su excremento por las pocas zonas verde que hay dentro del conjunto.
- Peleas, agresiones dentro de los apartamentos y se ha manejado directamente con la policía.
- El administrador informa los temas pendientes tales como, instalación de puertas de cada torre, ampliación del sistema de cámaras, reelección por parte de la comunidad de entrega de los pines, regularización de la cartera, implementación de plan de emergencia (señalización, implementación de las brigadas, simulacro y todas las actividades relacionadas con el sistema de gestión de seguridad), con el tema de cartera, responder los correos y mejorar las respuestas para ustedes como residentes, ya que la correspondencia se envía fraccionador por que no se cuenta con una cuenta Gmail privada, con el tema de citoplus se logró hablar y está alisto para implementarlo.

La integrante LEIDY VELANDIA del comité de convivencia y sus compañeros JAIRO SANDOVAL, CRISTINA MUÑOZ y CAROLINA HERNÁNDEZ, haciendo parte de esta asamblea, se da a conocer su informe gestión, el día 10 de agosto se reunieron con el Señor Francisco Blanco y con la señora María Ismenia , dónde mencionaron que tenían 287 casos de convivencia los cuales realmente son 74 Por qué se decía que eran 287 porque por cada caso hay cinco o seis copias que reposan en administración.

Los temas más relevantes del conjunto son:

- La mala tenencia de mascotas
- Manejo de basuras y residuos
- Relaciones interpersonales entre vecinos

**Conjunto cerrado los Cedros Etapa 1**

**Nit. No. 900.983.267-1**

**Transversal 22 no 8 -58 Teléfono: 881 68 93**

**administracion@conjuntoloscédroszipa.com**



- Fumadores

Dentro de la tenencia mascotas que las dejan en los balcones todo el día encerrada bajo sol, bajo, lluvia y las diferentes estaciones del clima que se tiene ,también como lo dijo el señor Alexander, muchas personas sueltan los animales y los dejan que caminan por el conjunto haciendo sus necesidades y también daños en algunas propiedades, entonces la invitación es que si todos tienen ua mascota , la tengan en buena condición.

Dentro del manejo de las basuras y los residuos solicita de manera muy especial a todos ya cada uno de los residentes y copropietarios de las unidades, es mantener limpio las zonas comunes. La responsabilidad es de todos para mantener el conjunto en buenas condiciones, agradable. Se hace la invitación para que sean más cuidados al sacar la basura al shut respectivo sin dejar evidencia de basura, malos olores lixiviados y demás.

Los fumadores tiran las colillas a los balcones de los vecinos o al césped de las zonas comunes la invitación nuevamente a que se está viviendo en una sociedad, que sean lo más limpios posibles, porque finalmente lo que se refleja afuera es lo que son dentro los apartamentos,

Las relaciones entre vecinos hay que tener conciencia de que hay personas que están al lado arriba o abajo de nuestros apartamentos se citan descansar o que por alguna razón les incomoda el ruido, peleas y demás, Pero lo importante es que comprendan ya que viven cantidad de personas y que hay que respetar el espacio de los demás.

## **PREGUNTAS:**

### **JANETH CANDELA 42-403**

Expresa su inconformidad por escuchar ruidos de contratitas taladrando en horas de la noche.

### **NO DA EL NOMBRE 13-203**

Sugiere implementar un lugar específico el algún shut para el excremento de mascotas; Se sugiere habilitar los shut dentro del conjunto, Los shut son muy pequeños ´para todo lo que sale.





**LEONARDO AGUIRRE 31-401**

Como se está implementando las multas y si ya se están cumpliendo según el nuevo manual de convivencia.

**SONIA SANCHEZ 21-103**

Respecto al ruido que se evidencia en horas del día y de la noche que es alto volumen. Expresa su punto de vista con el tema de excremento y orina de mascota, concientizar a los propietarios de ellos para que sea responsabilidad de todos. Implementar zonas para mascotas.

**JHON CRUZ 6-401**

Se está violando el código de policía, ya que hay muchas mascotas sueltas y solas, sugiere unas jaulas para las mascotas encontradas.

**CAROLINA ZAMBRANO 2-503**

Sugiere implementar canecas dentro del conjunto en zonas comunes y para excrementos de mascotas.

Para terminar, se sugiere que para el siguiente comité de convivencia sea conformado por muchas más personas y sean conformados dos comités, ya que, por la cantidad de personas dentro del conjunto, si se necesita y que haya respeto tanto para administración como para los colaboradores de vigilancia y aseo.

**6. INFORME DEL REVISOR FISCAL.**

Proceso que lleva el Revisor Fiscal con el Conjunto Cerrado los Cedros y explicación del caso del señor FRANCISCO BLANCO desde agosto de 2018 hasta la fecha.

- Auditoría Fiscal y financiera: llevando a cabo la parte contable.
- Auditoría de cumplimiento: presupuesto que se da en la asamblea.
- Evaluación de valoración de riesgos: seguridad y salud en el trabajo y así hacer cumplir la normatividad y sus debidos procedimientos.



El señor FRANCISCO BLANCO no cumplía con los procesos que se debían de llevar contablemente y financieramente para así poder llevar el informe de cada paso contable, él se saltó las debidas normas y procedimientos que se debían de elaborar.

Se adjunta dictamen de Revisoría Fiscal

**Preguntas:**

**HUMBERTO FERREIRA 49-202**

- Seguridad en cuanto a la reja electica, fecha puntual de instalación.
- ¿Los reflectores que no están funcionando?
- ¿Arreglo del pasto que está detrás de la perimetral?
- Seguridad en cuanto a la drogadicción detrás de la perimetral
- Afectado por robo dentro de su apartamento y tiene acuerdo con el anterior administrador y consejo.

**DANILO MONTOYA 1-501**

Inconformidades de la mala gestión de la anterior administración y por lo que dice el señor Revisor Fiscal, que acción jurídica van a tomar y que tiene que ser de inmediato

**LOYDA CRISTANCHO 49-204**

Respecto a los pagos de la constructora y el peritaje realizar un grupo de verificación en cuanto a los recibos que se realizan de las zonas comunes en cuanto a la constructora hay muchas deficiencias en la construcción que plan de trabajo está realizando la administración y el concejo con la constructora ya que nosotros no debemos realizar pagos estas en administración

Informe sobre La lonja de Colombia respecto a la copropiedad.

**JANETH PATRICIA GARCIA 33-404.**

Recomendaciones al Revisor Fiscal y al consejo de administración, validez las retenciones que no se realizaron,

Revisar Cobro de IVA parqueadero y pago de préstamo salón y demás



Con el informe que tiene el Revisor Fiscal hacerle entrega a la Administración y al Consejo de Administración para realizar el proceso pertinente para llamar al señor Francisco Blanco con un proceso de rendición de cuentas para poder realizar un juicio penal.

Declaraciones que se presentaron sin pago según la ley 1819 validar el periodo que se validaron declaraciones presentadas sin pago requerido al año 2016 se dan por no presentadas ante la administración de impuestos y aduanas nacionales volver a presentar con el pago de las retenciones y pago de Intereses.

### **ALEXANDRA SUAREZ 21-202**

- El señor Blanco pasa su carta de renuncia el día 30 y se realiza unos honorarios hasta el día 5 de junio contratos indebidos con Lonja y Rex&co
- Tema de las zonas comunes. Bajantes y humedad interior con deficiencias en la constructora en la cual se realizó un proceso si hay demanda contra la constructora
- Si se realizaron rubros con presupuesto que no está mal que se haya ejecutado y no fue realizado entonces debe estar la plata de la no ejecución.

### **1-501**

Qué acción jurídica se está aplicando con el señor Francisco Blanco

### **ANDRES GIRALDO 48-301**

¿Que cumple la póliza del conjunto? ¿El fondo de imprevistos que tipo de imprevistos cumple?



### 7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS 2018 COMPARATIVOS 2017

La señora contadora Deisy Velásquez Presenta los estados financieros del año 2018 ya que no se puede comparar con el año 2017 porque no se habían entregaron todas las unidades correspondientes se realiza una votación electrónica para sí aprobar los estados financieros.

Se adjunta informe Contadora

<b>APROBADO (SI)</b>	<b>APROBADO (NO)</b>
46.645 %	5.795%

### 8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN PROYECTO PRESUPUESTO DE 2019.

La administración el señor ALEXANDER GALINDO realiza una presentación sobre los gastos que lo componen vigilancia, aseo, los servicios de administración, contabilidad - facturación, revisoría fiscal y entre otros.

Se realiza una votación electrónica para así notificar si se aprueba el presupuesto del 2019.

Se adjunta presupuesto presentando y discutido en la asamblea

<b>APROBADO (SI)</b>	<b>APROBADO (NO)</b>
41.610%	10.545%

El presupuesto del año 2019 queda APROBADO por la asamblea.



**Preguntas:**

**LUIS CARLOS SEDEÑO 42-304**

- Que se contrata como conjunto, cual es la responsabilidad de la empresa de seguridad
- Solicita análisis de riesgos, estudio de seguridad física y seguridad electrónica.

**CAMILO DIAZ 29-303**

¿Sugerencia de sumar el gasto con el gas natural Provisional, e impermeabilización de fachadas (daños, desgaste) se puede incluir en gastos de presupuesto?

**ELIA REYES GOMEZ 4-203**

Que acciones jurídicas están tomando para que todos los propietarios cancelen, porque no es justo que unos paguen para bien de todos y otros no.

**ALEJANDRA MENDEZ 33-303**

Observación para dejar seguir trabajando a la administración y al consejo realizando las actividades, y que las personas profesionales hagan parte del consejo para poder avanzar.

¿Sobre el presupuesto, en los ingresos proyectados, que ingresos no operacionales ingresan a la copropiedad?



**MARCELA GUZMAN 1-302**

Preocupación por el tema del señor Francisco Blanco, investigando los antecedentes del señor, donde se evidencia demanda por mala administración, ninguna de las personas de la nueva administración ni del Consejo es profesional del Derecho y que van a quedar muy vacíos, y por lo que se ve que no va ocurrir nada con el señor Blanco. Hay que tomar medidas con el señor nombrado.

Se considera que los gastos de cafetería y bienestar, sea para los trabajadores de aseo y personal de seguridad NO es necesario.

**DANILO MONTOYA 1-501**

Según lo evidenciado sobre los parqueaderos, cuando esté totalmente habitado, se sugiere abrir puerta adicional en la reja de la parte de la calle 8va.

**9. ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL.**

Se realizó una postulación para Revisor Fiscal se ejecutó presentación:

- La señora Karen Méndez
- El señor Edison Gómez

Se efectuó una votación electrónica.

<b>Karen Méndez</b>	<b>Edison Gómez</b>
12.920%	38.570%

Teniendo en cuenta la votación es designado el señor Edison Gómez como Revisor Fiscal para el periodo.





### 11. ELECCIÓN Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.

La reunión del comité de convivencia 2019 se programa una vez al mes en el cual se postulan las siguientes personas.

- |                       |                              |
|-----------------------|------------------------------|
| ✓ ANGELICA ARMED      | Torre 52 apartamento 202     |
| ✓ LINA MARCELA GUZMAN | No se evidencia torre y apto |
| ✓ EDISON VARGAS       | Torre 38 apartamento 201     |
| ✓ CAMILO DIAZ         | Torre 29 apartamento 203     |

Se realizó votación electrónica en la cual se APRUEBA el nuevo comité de convivencias para el año 2019.

### 12. MANUAL DE CONVIVENCIA

Se ejecuta una votación electrónica por medio de la asamblea.

APROVARLO COMO ESTA PRESENTADO	APROVARLO CON LOS PUNTOS PERMITIDOS POR CONSEJO	CON LOS TRANCITADOS POR EL	NO APROBADO	APLASARLO ENVIARLOS POR VIDA MEIL PARA UNA VOTACION VIRTUAL.
				23.750 %

Se expresa por parte de los asambleístas una corrección del manual de convivencias en el cual se envía al correo electrónico y se realiza una votación electrónica y así lograr dar la aprobación del manual de convivencia.





**Preguntas:**

**IVAN REYES 27-101**

Como se evidencia el manual de convivencia, se sugiere incluir sobre los morosos sobre el parqueadero, club house, y realizar campaña para que todos cumplan con el pago de la administración.

**MARIA CRISTINA MUÑOZ 3-302**

Respecto al artículo 34, se había aprobación. el ingreso de los taxis dentro del conjunto, ya que es necesario para las personas de las ultimas torres.

**JAKELINE LARA 23-504**

Inconformidades sobre el manual de convivencia, porque se cambió en la totalidad del anterior manual aprobado. Dando todos sus puntos de vista, se concluye que no es aprobado el manual y que, en conjunto con el Consejo, y Comité y Administración, se va modificar y enviarlo para elección de los propietarios.

**13. PROPOSICIONES Y VARIOS.**

Se plantea las siguientes preguntas en las cuales por medio de votación electrónica obtendremos la respuesta.

- ¿Aprueba la instalación de las puertas de manera biométrica en las puertas?

<b>SI</b>	<b>NO</b>
33.440 %	1.045 %

Seda aprobación a las instalaciones de las puertas en las torres.



De acuerdo a la novedad que se le presento al señor Humberto Ferreira torre 49 apto 202, con el compromiso de la Administración y el Consejo pasado, condonando pago de la administración por dos años, por el tema de hurto en el apartamento, el señor tiene un proceso en contra con esto, pero es decisión de todos los asambleístas y no solo de administración.

- ¿Aceptan la condenación la cuota de administración al propietario HUMBERTO FERREIRA de la torre apartamento 202 torre 49?.

SI	NO
13.35 %	20.805%

NO queda APROBADO la condenación del señor HUMBERTO FERREIRA

**Seda aprobación para realizar una acción jurídica contra el señor FRANCISCO BLANCO.**

- √ ¿aprueban una acción judicial contra señor BLANCO antiguo Administrador?

Se ejecuta una votación electrónica en la cual más del 50 % aprueba de realizar una acción judicial contra el señor FRACISCO BLANCO.

- √ aprueba la contratación de una empresa de auditoria de áreas comunes, para poder ver que se le puede reclamar a la constructora Galias.

SI	NO
16 %	

Se da aprobación a la contratación de una empresa de auditoria.



**Preguntas:**

**DIEGO RODRIGUEZ 38-104**

De acuerdo al tema de las torres de paso, se considera que también deben contar con las puertas de acceso en vidrio.

**RICARDO TORRES 27-102**

Fecha en que se debe entregar los Ships de acceso, se sugiere también que sea un sistema biométrico con huella, para saber qué es lo más pertinente.

**NO SE EVIDENCIA NOMBRE DEL PROPIETARIO**

Con respecto al hurto del señor del hurto, se considera dejarlo así y de aquí en adelante no hacerlo, porque ya hay un acuerdo en el que la Administración y el Consejo pasado en el que lo firmaron.

**EDWIN DIAZ 21-504**

Inconformidad por el acuerdo del señor Humberto Ferreira porque también fue afectado por hurto y nadie le respondió, se pasaron los requerimientos a la empresa de seguridad y administración y nadie respondió por el hurto.

**NO SE EVIDENCIA NOMBRE DEL PROPIETARIO**

¿Si se llegara aprobar lo del señor Humberto Ferreira, junto le descuentan a cada propietario, aumenta el valor a los demás propietarios?

Se sugiere que la empresa de seguridad aclare que ante estos casos que solución da.



**ROCIO PEREZ 24-504**

Sugiere votación para realizar una auditora al señor Francisco

Con esto damos por terminado nuestra asamblea ordinaria, Muchas gracias a los que se quedaron hasta lo último, La cuota de la nueva administración se rige a partir de mayo para que lo tengan en cuenta se les notificará de acuerdo al coeficiente a cada uno, se aclara que la cuota era promedio ya que es de acuerdo a coeficiente de acuerdo al sistema, y se les recuerda que en el mes de julio se hace de nuevo la asignación de parqueadero y se va ver reflejado las normas del uso en el manual de convivencia.

**APROBACION DE LA PRESENTE ACTA**

**FIRMA**

Sr. ERNESTO RUBIO  
APARTAMENTO 302 TORRE 22  
Presidente de la Asamblea

**FIRMA**

Sra. INGRID HERNANDEZ,  
APARTAMENTO 304 TORRE 11  
Secretaria de la Asamblea

**FIRMA**

Sr. ALEXANDER GALINDO BURGOS  
REPRESENTANTE LEGAL



Firma: \_\_\_\_\_  
Sra.: **ALEXANDRA ROJAS**  
Torre 41 Apartamento 401  
Comité verificador

Firma: Vanessa Ortiz CC: 1002424204.  
Srta.: **VANESA ORTIZ**  
Torre 23 Apartamento 504  
Comité verificador

Firma: \_\_\_\_\_  
Sra.: **PAULA JIMENEZ**  
Torre 42 Apartamento 501  
Comité verificador