



CONJUNTO RESIDENCIAL PEÑABLANCA

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

ACTA 004

En Santiago de Cali, capital del Departamento del Valle del Cauca, República de Colombia a los Dieciocho (18) días del mes de Marzo del año dos mil dieciséis (2.016), siendo las 7:00 P.M en la cancha múltiple de PEÑABLANCA CASAS CONJUNTO RESIDENCIAL, ubicado en la Cra 100 #34-65, al estar reunidos los miembros de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, de acuerdo con la convocatoria realizada el día 26 de Febrero del año 2.016, manifestaron su voluntad, elaborando la lista de los asistentes y obteniendo el siguiente resultado:

1. VERIFICACION DEL QUORUM

Se realiza la verificación del quórum de la reunión y se encuentra que están reunidos el 59.847% de los copropietarios, tal como lo exige el reglamento de copropiedad horizontal y lo indica la lista asistente, siendo las 7:20 pm.

Para hacer ágil y efectiva esta asamblea se envió la convocatoria con 15 días calendario como lo dice la ley, con los respectivos informes para que los propietarios tengan conocimiento de todos los temas que conforman el orden del día con anterioridad y de esta manera, el tiempo de duración de la Asamblea General de Copropietarios del año 2016 sea altamente productivo.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

A continuación se procede a leer el Orden del día y se somete a consideración de la Asamblea, organismo que tras aprobarlo en forma unánime ordena su inserción así:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretaria de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Elección de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.
5. Informe Gestión de Administración, Consejo de Administración, Comité de convivencia periodo 2015.
6. Informe de revisor fiscal año 2.015
7. Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 31 del 2.015.
8. Aprobación de Presupuesto año 2.016 y asignación de cuota año 2.016.
9. Terminación del cerramiento salón social.
10. Nombramiento del Consejo de Administración.
11. Nombramiento del Revisor fiscal
12. Nombramiento del Comité de Convivencia.
13. Propositiones y Varios. Toda proposición deberá hacerse preferiblemente por escrito una semana antes de la Asamblea y entregarse en un sobre cerrado dirigido a la administración.

Se da lectura al orden del día, se aprueba por unanimidad su desarrollo en el orden propuesto.

3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA.

Se nombra al Sr. CARLOS ENRIQUE VIVEROS ALVAREZ propietario de la casa 30, como presidente y la Sra. SONIA REINA SERNA Administradora, como secretaria de la misma. Una vez nombrados los cargos y aprobados por unanimidad se procede a continuar con el Orden del Día.

4. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA REUNIÓN.

La Asamblea por unanimidad designa a las siguientes personas para la comisión verificadora del acta de la presente reunión.

Sr. Juan Carlos Ríos B. casa 71
Raumir Castañeda casa 43
Gabriel lozano casa 23
Martha Sánchez casa 87

5. INFORME DE GESTION DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Sra. Sonia Reina Serna, Administradora y representante legal del conjunto, informa que a todos los propietarios se les envió el informe de gestión con los demás anexos, en aras de informar con antelación los temas a tratar en la asamblea, sin embargo realizara un breve resumen presentando registro fotográfico de la actividades realizadas.

Actividades más representativas del año.

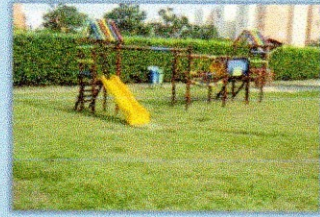
EJECUCIÓN DE PROYECTOS DE INVERSION APROBADOS POR ASAMBLEA MARZO 2.015

PROYECTOS	EJECUTADO	APROBADO
READECUACION DE PARQUES	2.750.000	2.750.000
CUBIERTA PLANTA	2.800.000	2.800.000
TERMINACIÓN DE CERRAMIENTO CANCHA	10.760.000	11.000.000
TERMINACIÓN DE CERRAMIENTO SALON SOCIAL (SOLO TRAMITES DE LICENCIA- CURADURIA)	1.433.900	19.000.000
ADECUACION CUARTO DE ALMACENAMIENTO	4.940.684	5.000.000
MEJORAMIENTO DE C.C.T.C - CAMARAS	13.500.000	12.400.000
TOTAL VALOR DE PROYECTOS	36.184.584	52.950.000

PARQUES INFANTILES ANTES



PARQUES INFANTILES ACTUALES



ADECUACIÓN DE CUBIERTA PLANTA ELECTRICA

Antes

Actual



TERMINACION DE CERRAMIENTO CANCHA DE FUTBOL

Antes

Actual

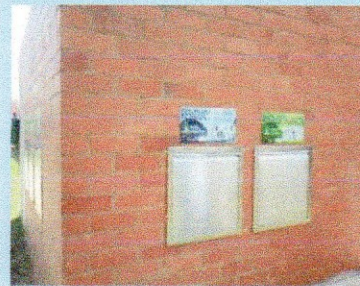


ADECUACIÓN CUARTO DE ALMACENAMIENTO.



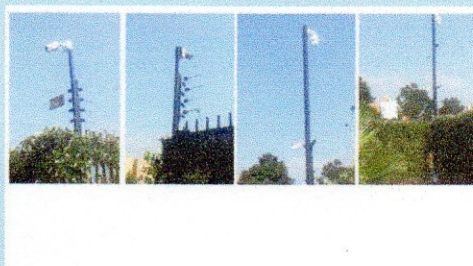
MEJORAMIENTO DE SHUT

De acuerdo con la problemática que se tenía del servicio del shut, observado en la primer fotografía, lo cual radicaba en que las canecas se llenaban y los residentes continuaban dejando la basura por fuera del shut, se realizó la señalización de clasificación de los residuos y se acondiciono dos compuertas adicionales, quedando un total de 5 compuertas en servicio, mejorando de esta la situación que se presentaba.



MEJORAMIENTO DE C.C.T.V CÁMARAS

Se compraron y acondicionaron 12 cámaras tipo bala, 2 mini domos y 2 domos PTZ para que junto con las anteriores cámaras, obtuviéramos la cobertura total del conjunto, dando mejor seguridad al área perimetral, pasillos, recepción, GYM y demás zonas comunes. Los domos PTZ permiten tener cubrimiento al área externa de los perímetros del conjunto donde se han presentado robos a residentes.



ACONDICIONAMIENTO DE CUBIERTA PORTERIA.



MEJORAMIENTO MUEBLES SALA DE RECEPCION.

Como resultado de las actividades realizadas por el comité de convivencia para recaudar fondos y cumplir con el compromiso adquirido con la Asamblea, el comité gestiona:

- ❖ Dotación de muebles para la recepción y cuadro decorativo.
- ❖ Dotación de amplificador de sonido.

Muebles anteriores



Muebles Nuevos.



OTRAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN.

- ❖ Se gestionó e instalo la señalización de las casas describiendo numeración de casas por pasaje, el valor de este trabajo lo asumió la Constructora Jaramillo Mora)
- ❖ Cambio de sistema de luminarias zonas comunes.
- ❖ Instalación de reflectores en zona de cancha de futbol.
- ❖ Adquisición de 2 carros de mercado (gestionados como donación de Almacenes la 14.
- ❖ Mejoramiento de polarizado para vidrios de portería y recepción.
- ❖ Instalación de avisos de señalización en cancha, portería, administración, salón social, zonas de juego.
- ❖ instalación de avisos para cuidado de zonas verdes y normas tenencias de mascotas.

En el aspecto de las mascotas se han realizado los llamados de atención, solicita mayor compromiso de los propietarios que tienen mascota ya que aun a quienes dejan no le dan cumplimiento a las normas para la tenencia de mascotas.

- ❖ Compra de video beam (para reuniones de Consejo)
- ❖ Compra de espejo para recepción.
- ❖ Instalación de reflector en zona de piscina e ingreso vehicular.

• GESTIONES ADMINISTRATIVAS MÁS REPRESENTATIVAS DEL AÑO 2015.

- ❖ Se gestiona renovación de póliza de seguros año 2.014- 2015 para zonas comunes y áreas privadas interesadas.
- Corredor de seguros: Fonseca Sanclemente.
- Compañía: ROYAL & SUN ALLIANCE SEGUROS S. A. Vigencia: 7 de julio/15 al 7 de julio de /16
- ❖ Se adquiere póliza de manejo y responsabilidad de Administradores y consejo de administración.
- ❖ Reuniones mensuales con consejeros, revisoría fiscal y contador para seguimiento de actividades, ejecución de presupuesto y análisis de informes contables y financieros.
- ❖ Se gestionó la encuadernación de la información contable de los año 2015
- ❖ Reuniones periódicas con personal de aseo, seguridad y convivencia.
- ❖ Instalación de internet 5 M, para funcionamiento de Software de protección en línea

- ❖ Capacitaciones para residentes y empleadas de servicio doméstico. PSP (programa de seguridad participativa) y llamada millonaria.

En este punto la administración solicita mayor participación de los propietarios en estas capacitaciones.

- ❖ Gestión para el mantenimiento de swingla, prado y demás zonas verdes comunes
- ❖ Gestión para el mantenimiento preventivo y correctivo de puertas vehicular, peatonal, planta eléctrica, motobombas, turco, cerca eléctrica, GYM y cámaras.
- ❖ Pintura de pedestales de lámparas perimetrales
- ❖ Construcción de rampla al final de la zona vehicular (zona norte)
- ❖ Entrega de anchetas para personal operativo en Diciembre/15, como símbolo de agradecimiento por su trabajo y compromiso.
- ❖ Mantenimiento de arboles
- ❖ Compra de balones de futbol, voleibol y baloncesto.

CARTERA Y ASESORIA JURIDICA

CARTERA :

Valor para cobro de cartera Diciembre 2015 : \$ **17.673.025.**

Consignaciones por identificar **Dic /15 \$ 0**

Se firmaron Acuerdos de Pago por valor de la casa 64, 72, 47 y 109 de los cuales **incumplieron la casa 47 y 109.**

Cartera en proceso jurídico.

Casa 49 \$ 8.226.104 (reactivación de pagos por un 1.000.000 en Marzo/16 y presenta nuevo acuerdo de pago; Abonar 1 millón en Abril/16, en Mayo consignar 50% de la deuda y continuar pagos hasta saldar excedente.)

Casa 109 \$ 5.202.166 incumple acuerdo de pago.

ASPECTO FINANCIERO

La administradora menciona en el aspecto financiero que se ha realizado:

- ❖ Pago puntual de obligaciones con la Dian e Industria y Comercio.
- ❖ Pago puntual de obligaciones de proveedores externos con contrato fijo para mantenimientos de equipos, seguridad y aseo.
- ❖ Cambio de empresa de seguridad, realizando contrato a 3 años con la Compañía Omega obteniendo negociación con valor agregado:
 - **\$26.731.892** para invertir en mejoramiento de seguridad.
 - **\$3.285.984** Representados en equipos y Software de protección en línea
 - **Instalación de alarma Comunitaria.**
- ❖ Recuperación de descuento por pronto pago con la compañía Fortox por valor de **\$3.469.133.**

finalizar el informe la Sra. Sonia Reina administradora pregunta qué inquietudes hay hasta el momento:

La administración invita a la Sra. Aleyda cortes para que exponga las actividades realizadas por el comité de convivencia.

Interviene la Sra Aleida; mencionando que el comité de convivencia cumplió con el compromiso adquirido en la Asamblea pasada, comprando los muebles para el acondicionamiento de la sala de recepción. Compraron una sala moderna acorde con la unidad.

Esto fue gracias a las ventas de tamales y lechona obteniendo una ganancia \$3.577.000 más saldo anterior de \$313.000, invirtieron en los muebles \$ 3.066.000 y aún queda un saldo 507.000.

Agradece a todos por la colaboración e invita a quienes no colaboran, para que lo hagan, ya que son actividades que benefician a todos.

finaliza el informe la Sra. Sonia Reina administradora preguntando qué inquietudes hay hasta el momento:

Interviene el Sr.
Juan Carlos ríos casa 71.

Menciona que se había hablado; que el cerramiento de la cancha se iba a realizar por parte de la constructora y pide que quede en los estados financieros la cuenta por cobrar, para que quede la trazabilidad de la recuperación de la inversión.

Interviene el Sr. Gustavo salas casa 93, quien felicita por la gestión realizada por el último año, le parece muy buena por los logros que se han tenido y que se han podido evidenciar dentro de la unidad para el mejoramiento y valorización de las viviendas y felicita por eso ya que es muy bueno todo lo que está haciendo, ha durado la administración, reconoce la gestión de comité de convivencia, ya que se han comportado muy bien.

Menciona que el participo en consejo anterior y pregunta, en qué estado está el recibo de zonas comunes?, el tema de interventoría ya que no se habían recibido las zonas comunes de manera oficial.

La administración informa que es algo que aun continua en proceso, la empresa interventora ya termino su gestión pero se les está solicitando formalmente a la constructora copia del acta de entrega de zonas comunes, ya es un requerimiento hecho y está en proceso de respuesta, la empresa Civilka ha elaborado los informes de su gestión los cuales se han subido a la página web.

Las actividades que aún no se han concretado es por ejemplo la impermeabilización del tanque de agua potable, que inicialmente se le exigió a la constructora un revestimiento de esta zona, lo hicieron, pero meses después la secretaria de salud visita y elabora informe donde indican que el tanque no cuenta con este revestimiento, escaleras y se debe cambiar el marco de la tapa a acero inoxidable, este requerimiento ya se les hizo y está en proceso.

El sr. Ferney Ramírez de la casa 34, interviene:

Menciona que con la empresa Civilka se ha tenido bastante inconveniente y el consejo ha estado muy pendiente para que se cumplan las cosas, a la fecha no se ha recibo formalmente las zonas comunes a satisfacción, lo que dice la administradora es así, la constructora debe de asumir la responsabilidad de impermeabilización del tanque y el acondicionamiento de la escalera y marco de la tapa. El revestimiento que ellos habían hecho se cayó y eso lo evidencio la secretaria de salud, esta inversión la debe de hacer la constructora y se les va a enviar la cuenta de cobro de acuerdo a las cotizaciones que tenemos pues ellos tienen esa responsabilidad.

En cuanto al tema de la cancha, la constructora Jaramillo Mora había informado que iba a asumir el costo del cerramiento, pero luego enviaron un documento para que se firmara, donde se renuncia o desistíamos de las garantías de zonas comunes, esto no lo aceptamos, porque no podíamos desistir de las reclamaciones, son 10 años de garantía, con la constructora no ha sido fácil ejemplo de ello la piscina, pero continuamos trabajando en esto para realizar las actividades necesarias y pasarles cuenta de cobro.

Sr. Juan Carlos ríos, casa 71 recomienda; que la inversión del tanque quede en los estados financieros como cuenta por cobrar.

Sr. Reinaldo Endo en casa 84. Menciona; que el tanque no se debe impermeabilizar, es mejor enchapar.

Sr. Ferney informa que se está cotizando las alternativas y recomienda que efectivamente se debe enchapar, agrega que se está evaluando como se va a hacer para luego cobrar este trabajo a Jaramillo Mora.

María Londoño, casas 9.

Recomienda posos profundo para agua de riego de jardines, pregunta se ha evaluado el tema,

El presidente de la asamblea indica que este punto se tocara en proposiciones y varios, al no tener más inquietudes por el informe de gestión se pasa al siguiente punto.

6. INFORME DE REVISOR FISCAL AÑO 2.014.

La revisora fiscal María Elena Fonseca, indica que el informe fiscal y estados financieros fueron enviados con anterioridad a todos los propietarios, pregunta si alguien tiene alguna inquietud, si quieren ahondar en cada punto para tratarlo en la Asamblea.

En relación con los estados financieros y los rubros contables como se menciona en el informe, el presupuesto se ejecutó durante el año, de acuerdo con las cifras y cantidades necesarias del conjunto.

El presupuesto que ha sido presentado del año anterior, ha sido aprobado para su ejecución en el año 2015, ha sido ejecutado y verificado con los soportes contables. Presenta informe formal adjunto y menciona que la cartera es realmente sana y los únicos casos represados son la casa 47 y 109 que representa el 80% de la cartera lo cual está en proceso de abogado.

Deja a consideración de la asamblea, no hay ningún comentario al respecto por el tema.

Se deja constancia el informe fiscal, siguiente:



Señores
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
Peñablanca Casas Conjunto Residencial Etapa I y II
La Ciudad

DICTAMEN ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2015

He examinado el Balance general de Peñablanca Casas en Conjunto Residencial Etapas I y II al 31 de diciembre de 2015, el Estado de Resultados por el período comprendido entre el 1º. De Enero y el 31 de diciembre del mismo año, Las notas a los Estados Financieros y la Ejecución Presupuestal del año 2015 aprobada en la Asamblea Ordinaria del 20 de marzo de 2015. Una de mis funciones como Revisora Fiscal consiste en examinarlos y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoría.

Cumpliendo lo previsto en las disposiciones Legales y Estatutarias y teniendo en cuenta que para la labor de la gestión de Revisoría Fiscal, aparte de las normas de contabilidad generalmente aceptadas se fundamentan en la reglamentación sobre la Ley 675 del 3 de Agosto del año 2001 por medio del cual se expide el régimen de propiedad horizontal.

Mi labor como revisora fiscal comprende, entre otras cosas, el examen con base en pruebas selectivas de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes revelaciones en los estados financieros; además, incluye el análisis de las normas contables utilizadas y de las estimaciones hechas por la administración, así como la ejecución del Presupuesto. Considero que las conclusiones de las pruebas que realicé proporcionan una base confiable para fundamentar mi dictamen.

REVELACIONES:

1. La Contabilidad se lleva de acuerdo con las normas legales y la técnica contable establecidas por los Decretos 2649 y 2650 de 1.993. Los registros de los movimientos de los ingresos y egresos de la copropiedad se hicieron con base en las normas contables, utilizando la base de causación.
2. Los Comprobantes, Actas de Asamblea, reuniones del Consejo y archivo en general se llevan y conservan adecuadamente para la debida verificación de las decisiones tomadas.
3. Los dineros que se muestran en caja y Bancos se encuentran a disposición inmediata sin ninguna restricción y todas las cifras consignadas se verificaron y conciliaron de acuerdo con el extracto bancario.
4. El recaudo de la cuota extra aprobada en la Asamblea Ordinaria de marzo de 2015 por valor de \$ 17.920.000 fue contabilizada en la cuenta de Fondos Específicos que junto con los aportes de la empresa de vigilancia y parte de la utilización de las reservas de años anteriores conformaron el rubro para la ejecución de los siguientes proyectos:

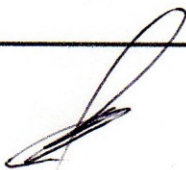
Cubierta planta eléctrica	\$ 2.800.000
Traslado juegos infantiles	\$ 2.750.000
Cancha múltiple	\$ 10.760.000
Construcción bodega	\$ 4.940.684
Cámaras Seguridad CCTV	\$ 13.500.000
Proyecto cerramiento salón Social	<u>\$ 1.433.900</u>
TOTAL	\$ 36.184.584
Aportes de Fondos	<u>\$ 54.947.576</u>
Saldo cuenta Fondos Específicos	<u>\$ 18.762.992</u> (Ver nota 8 E.F)

5. Cuentas por cobrar y Cartera:

El saldo al cierre del año está representado en Cuotas de Administración por valor de \$ 17.673.025 e intereses y otros cobros por valor de \$ 3.751.700.

Observemos la cifra de lo más representativo:

Casa 47	\$ 10.332.104	48%
Casa 109	\$ 6.835.366	32%
Cartera corriente		20%





Las casas morosas se encuentran en procesos Jurídicos cuyas demandas se encuentran en curso de acuerdo con los reportes de los abogados encargados.

6. Obligaciones Tributarias:

Durante el año, la Administración practicó, presentó y pago oportunamente las obligaciones tributarias ante la Dirección de Impuestos nacionales y el municipio de Cali, lo que significa que el Conjunto no presenta al cierre del año riesgos en materia tributaria.

7. Contratación Empresa de Vigilancia:

Se contrató el Servicio de Vigilancia de la unidad con la empresa Omega Ltda por el término de 3 años de los cuales se obtuvo un aporte por valor de \$ 26.731.892 recursos que fueron destinados a los proyectos aprobados en la asamblea anterior.

8. Manejo Presupuestal:

Durante el año se causaron las cuotas de administración de acuerdo con los coeficientes habitacionales en cumplimiento con la Ley 675.

Así mismo se causaron los intereses y multas por inasistencia a las 2 asambleas realizadas en el año.

Los gastos se ejecutaron de acuerdo con las necesidades del conjunto monitoreadas por el Consejo de Administración.

Lo anterior arrojó en cifras económicas los siguientes resultados:

Concepto	Ppto	Real	Variacion
Ingresos operacionales	303.408.000	303.451.200	43.200
Ingresos no operacionales	0	7.927.003	7.927.003
Total Ingresos	303.408.000	311.378.203	7.970.203
Gastos Operacionales	300.228.000	286.409.018	13.818.982
Gastos Financieros	3.180.000	3.806.127	-626.127
Total Gastos	303.408.000	290.215.145	13.192.855
Excedentes	0	21.163.058	21.163.058

En mi opinión, los Estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente la situación financiera de Peñablanca Casas Conjunto residencial Etapas I y II a 31 de diciembre de 2015, de conformidad con las Normas y principios de Contabilidad generalmente aceptadas en Colombia y aplicados uniformemente con los del año anterior.

El presente informe se firma en Cali a los 15 días del mes de Febrero de 2016.

Atentamente,

María Elena Fonseca
Contadora Pública
TP 75511-T

7. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2.015.

La administración excusa al contador Carlos Rizo, quien por cuestiones de salud y un tratamiento que tiene no le fue posible estar en la asamblea, indica que la revisora Fiscal presentara los estados financieros. En términos generales como en toda compañía según las ejecuciones que se dan, quedaron unas cifras con sus soportes que quedaron a disposición de cada uno de los propietarios para que fueran revisados y evaluados mes a mes, estuvieron a disposición en la administración antes de la citación de la Asamblea, todos tuvieron la oportunidad pero no ha habido ninguna observación al respecto.

La revisora fiscal pregunta a la asamblea si alguien tiene alguna duda sobre los estados financieros, entonces siguiendo con el orden, pregunta que si se aprueban los estados financieros y por unanimidad quedan aprobados los estados financieros del año 2015

8. APROBACIÓN DE PRESUPUESTO AÑO 2.016

La Sr. Feney Ramirez presenta el presupuesto el cual se adjunta acotando que cada uno tiene el presupuesto: donde se muestra que hubo una variación del 5%, se ajustaron algunos rubros y después de un análisis realizado con el consejo se llegó a este incremento, indica si alguien tiene alguna pregunta.

Carlos vivero casa 30, manifiesta que entiende las situación de las economías familiares pero piensa que el incremento del 2% por debajo de los índices del consumidor 7% podría causar no conseguir los objetivos financieros para el conjunto una afectación a la economía del conjunto, quisieron que ese incremento se acercara al índices de precios del consumidor.

Sr. Ferney; manifiesta que se hizo un profundo análisis para llegar a esta cifra, por pronto pago, el consejo, administración, contador y revisora fiscal concluyeron que con el 5% se podía continuar trabajando por el conjunto.

Gustavo salas manifiesta que la inflación podría llegar hasta el 16 % entiende lo mencionado el sr. Ferney y está de acuerdo.

Luis Fernando Biojo Villegas; está de acuerdo con la propuesta del 5%, esto está de acuerdo con la ejecución del año.

Se pone a consideración la aprobación del presupuesto año 2016, el cual es aprobado por la asamblea, con la única objeción del Sr. Carlos Viveros.

9. PROYECTOS TERMINACIÓN DEL CERRAMIENTO SALÓN SOCIAL.

El SR. Ferney indica que se tenía programado el trabajo para Enero Febrero/16, pero fue un proceso dispendioso que demando mucho tiempo. Ofertaron varios proponentes, pero el proyecto se incrementa en su valor, debemos de contratar un ingeniero para la intervención de la obra y los pliegos de las actividades, menciona los valores de las cotizaciones que se han recibido. Pero la inversión se ha doblado, el aire acondicionado debe ser de 5 toneladas.



Este proyecto está alrededor de 41.000.000 Podemos disponer de los excedentes que han quedado y de provisión \$7.500.000 que se tenían reservados para Emcali porque ya tenemos paz y salvo con ellos, frente a los excedente tenemos 5 millones de año anterior 2.014 y \$18. 762.992 saldo que quedo de las inversiones que quedo 26 millones de omega y 21.163. 058 excedentes del año 2.015.

El proyecto son más o menos 42.000.000 quedan 10.426.092 para disponer en otros proyectos que más adelante se van a anunciar, pide que se pague la administración dentro de los primeros 10 días de cada mes, para cumplir con los compromisos del conjunto. En un promedio de 2, 3 meses tendremos unos pliegos de actividades completos y detallados, los cuales se realizarán por un ingeniero y en colaboración con el arquitecto Pablo Ríos de la casa 44. Se presentan los valores de las cotizaciones recibidas hasta el momento con y sin aire acondicionado.

DESCRIPCION	PROVEEDOR	VALOR
Retiro de reja para levantamiento de muro con repello y terminacion en graniplas externa	ARQ. JOSE LUNA (SIN A.A.)	\$ 29.031.810
instalacion de ventaneria en aluminio , con vidrio 5mm opalizado	DIEGO GOMEZ CONSTRUCTORES S.A.S (SIN A.A.) NO ACTUALIZO COTIZACION	\$ 20.571.051
instalacion de estructura metalica para acondicionamiento de cubierta en teja termoacustica ecoroof, bajantes.	ARQ. JHON FIGUEROA (CON A.A.)	\$ 41.438.100
fachada terminada en superboar con graniplas, parte externa con igual acabado al existente.	Ing. Jorge Murillo (SIN A.A.)	\$ 28.527.366
Cubierta en teja ecoroof color- estructural en perfil c - con canal en lamina galvanizada calibre 20		
PRESUPUESTO AIRE ACONDICIONADO		10.000.000


La Administración informa que se han adelantado los trámites ante la Curaduría a la fecha 2.067.459, exigidos por la Asamblea de propietarios 2015, para ejecución del proyecto terminación de cerramiento de salón social. Proyecto que no fue posible ejecutar dentro del año 2015, debido al tiempo que demandan los trámites e información que exige el ente Curaduría para la aprobación de la licencia. Es importante mencionar, que debido a los costos que demanda el trámite ante la Curaduría, la variación del dólar y la fecha en que el proyecto se va a ejecutar año 2016, la inversión que se requiere es mayor a la que aprobó la Asamblea.

VALOR APROBADO 19.000.000 GASTOS A LA FECHA: 2.067.459.
VALOR PROMEDIO DE PROYECTO CON AIRE ACONDICIONADO. 42.000.000

Por lo anterior, la asamblea debe autorizar la utilización de los excedentes.

Sr. Gabriel casa 23 indica que la inversión es demasiado alta, cotizar alguien más favorable, ante esto se indica el Sr. Ferney que por eso está en proceso de cotizaciones y se va a contratar un ingeniero experto en el tema, el dólar afecta en el rubro de la ventaneria de aluminio y se ha realizado un análisis profundo del tema.

Fernando Biojo casa 66 pide se evalúe un valor para cobrar por el uso del salón, para sufragar el costo de la inversión, y que no agotemos los recursos que se tiene en el fondo. esto; condicionado a un tiempo para guardar parte de los excedentes.



Juan Carlos Rios casa 71, evaluamos una inversión y este año se dobla y es una cifra alta para hacer el cerramiento, se puede hacer un diseño diferente que sea más económico para guardar algo de los excedentes para eventos futuros.

El presidente de la asamblea Carlos Viveros indica; que el diseño y proyecto fue aprobado en asamblea pasada y este diseño ya está aprobado por curaduría. La cuestión es si la asamblea aprueba que se usen los excedentes para llevar a cabo el proyecto.

Juan Carlos Rios de la casa 71, pide claridad de que fue lo que el consejo aprobó para que realizaran?, por que observa una modificación al salón social ya que observa que en las cotizaciones hay instalación de baño y otras actividades, en lo que recuerda no se aprobó diseño.

La administración manifiesta; que el render representado era la muestra del diseño del proyecto, el cual fue aprobado por la asamblea pasada y sobre este diseño se realizaron los trámites ante curaduría con sus respectivos planos arquitectónicos y estructurales y sobre esto nos concedieron la licencia, los datos de las instalaciones de baños que se observan en la cotización están en cero, porque el salón no va a tener baño, lo único que en el render no observan es la reja, la cual se conservara luego de un análisis de seguridad realizado con el consejo y el comité de convivencia.

El Sr. Víctor casa 74, menciona que las propuestas son válidas, pero el cobro para hacer el proyecto implica, no poder hacer la obra dentro del tiempo que se tiene de acuerdo a la licencia, el cobro de contribución es saludable pero se tendría que realizar el proyecto ahora y tendría que hacerse con los excedentes.

Gustavo casa 93. Indica: "No olviden la razón fundamental que obliga el cerramiento y es una necesidad por el ruido que traspasa y afecta a los vecinos y quejas que se han recibido por el tema y que al realizarlo valoriza la propiedad, pero hay que tener en cuenta que al hacer el proyecto no caiga en detrimento los recursos que tiene la copropiedad.

Rodrigo Velasco casa 54, indica que; La licencia tiene una vigencia y es partidario de hacer uso de los excedentes y cobrar una contribución para el uso del salón, pues es una inversión para responder a unas reclamaciones y algo que embellece a la unidad.

La Sra. Olga casa 17, pide que no se haga uso de los excedentes, la inflación aplicada en el presupuesto es menor que la inflación real, es mejor guardar esa reserva, usar la mitad de los excedentes y la otra mita por cuota extra.

Se propone para votación :

- la Asamblea aprueba uso de excedentes para completar el valor que se requiere para el desarrollo del proyecto que permitirá la terminación del cerramiento del salón social, de acuerdo con el diseño aprobado por curaduría?

Se prueba por la mayoría de asambleítas, el uso de excedentes para completar el desarrollo del proyecto, solo un (1) voto en oposición de la casa 17.



9. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Se consulta a la Asamblea quienes quieren postularse al Consejo de Administración:

El Sr. Juan Carlos Ríos casa 71, propone que el consejo continúe; por la buena gestión que se ha visto, por lo que pide se reelija por otro periodo el mismo consejo.

Sr. Gustavo salas de la casa 93; menciona que se sienten bien representado por el consejo de administración, de verdad se nota la buena mano que está teniendo, la continuidad de la administradora es un buen síntoma de ello, se sienten contento por la labor que están haciendo, se nota la entrega, la dedicación, junto con el comité de convivencia y revisora fiscal, está de acuerdo con que continúen, considera que están haciendo una muy buena labor.

Sr. Fernando Biojo casa 66. Indica; que se debe de consultar si el consejo actual está de acuerdo en continuar, felicita por la gestión que han realizado hasta el momento y agrega que si continúen sería un muy buen gesto para la copropiedad.

Sr. Víctor Escobar casa 74, agradece el reconocimiento que han manifestado y eleva invitación para que participen, de igual manera manifiesta que está de acuerdo en continuar.

El Sr. Reinaldo Endo de la casa 84 se postula para ser miembro del consejo de administración y la asamblea aprueba por unanimidad.

Los integrantes del Consejo aceptan continuar, sin embargo la Sr. Leonardo Ballesteros manifiesta su retiro y solicita que alguien se postule en su lugar, quedara el sr. Reinal Endo y la asamblea por unanimidad reelige el consejo de administración.

- John Fredy Murillo casa 95
- William Morales casa 12
- German Muñoz casa 87
- Ferney Ramírez casa 34
- Víctor Escobar casa 74
- Reinado Endo casa 84
- León Adolfo Cubides casa 39.

10. NOMBRAMIENTO DE REVISOR FISCAL.

La Asamblea por unanimidad, ratifica el nombramiento de la actual revisora fiscal María Elena Fonseca.

11. NOMBRAMIENTO DE COMITÉ DE CONVIVENCIA.

El Sr. Carlos Viveros anuncia su retiro del comité, la asamblea por unanimidad aprueba que los demás integrantes que representaban el comité de convivencia en el año 2015 continúen para el 2016.



De acuerdo con lo anterior, el Comité de Convivencia queda conformado por:

- Martha Sánchez casa 87
- Ligia María López casa 36,
- Aleyda Cortes casa 85
- Sofía Cano casa 22

12. PROPOSICIONES Y VARIOS.

➤ **Se propone cobrar un valor de contribución para el uso del salón social llevando a votación:**

1. Contribución de \$150.000 **(17 voto)**
2. Contribución de \$100.000 **(57 votos).**

➤ **Se propone cobrar el valor contribución para el uso del salón social por un tiempo determinado para recuperar inversión. se propone:**

1. Contribución de \$100.000 por 2 años para que se recupere la inversión y revisar en la próxima asamblea si se continua, con cargo al presupuesto **(6 votos).**
2. Contribución de \$100.000 por un (1) año para recuperar inversión de excedentes **(1 voto)**
3. Contribución de \$100.000 por un (1) año para recuperar inversión, en la próxima asamblea se define si continúa tal cobro y se debe de continuar cobrando el depósito que siempre se ha establecido.

• Se aprueba la alternativa 3. **(Votan todos los asambleístas presentes a favor de esta alternativa a excepción de los 7 votos anteriores).**

La revisora fiscal; indica que esta contribución se presenta por una serie de gastos que necesariamente va a tener esta zona, que no están en el presupuesto, gastos de mantenimiento de aire acondicionado, energía y otros adicionales que se pueden presentar.

➤ **María Londoño casas 9:** Recomienda pozos profundos para agua de riego de jardines, pregunta se ha evaluado el tema.

En representación del consejo de administración, el Sr. Ferney Ramírez informa que están evaluando este tema y los respectivos permisos de la CVC, para tener un ahorro del agua.

El Sr. Juan Carlos de la casa 71 recomienda evitar sanciones de ley y verificar bien la viabilidad y legalidad de este trabajo.

➤ Juan Carlos Ríos casa 71, pide verificar el tema del tamaño de los pinos en jardines de casas, frente el reglamento de convivencia. Este es un tema que está pendiente manifiesta la administración adicionalmente se hace llamado a los asambleístas para mejorar las condiciones de los jardines de las

casas, ya que se ha realizado los llamados de atención correspondientes.

- Fernando Biojo casa 66, pide la administración gestione con Palmanova el ruido que genera la planta de ese edificio y verificar los avisos que deben de tener las zonas comunes en cuanto a las cámaras instaladas, adicionalmente a que verifiquen el uso de esas imágenes, ya que ha observado que otras personas viéndolas.
- Reinaldo Endo 84, solicita verificar donde se puede acondicionar un parqueadero de motos el cual podría ser al lado del shut . también recomienda a los demás residentes no dar confianza a los guardas.
La administración indica ante este punto, que debe tener el 70% de aprobación de la asamblea para analizar si es posible, ya que cambia la destinación de zona común, verificar inversión, la cual no está contemplada en el presupuesto.
Un asambleísta indica también que esto implica cambio de coeficientes para quienes tienen el beneficio y que el consejo analice el tema.
- Gustavo salas casas 93, solicita verificar tema relacionado con cucarachas, mejorar el tema de fumigación y prevención porque a los 15 días de fumigación se evidencia nuevamente estos animales. Frente a esta solicitud la administración evaluara el proveedor, proceso, puntos críticos de control y el tiempo de frecuencia de la fumigación, para mejorar tal situación.
- William casa 12, propone que la asamblea apruebe que todas las casas estén obligadas a fumigar y que las casas que no lo hagan tengan una sanción, la asamblea se compromete a fumigar al momento de la fumigación de zonas comunes.
- Reinaldo Endo casa 84, solicita verificar los jardines que están excediendo los tamaños y los redores hacen uso de esto.
- Aleida Cortez casa 95, pregunta que gestión se ha realizado ante las reformas externas, por que varias personas le preguntan si se puede o no y esto se debe aclarar, deben informar que mejoras se pueden en área externa, hay que controlar esto porque todos querían hacer reformas diferentes.

La administración informa que hay muchas reformas que se han hecho desde antes de su gestión y ahora, se ha realizado los llamados de atención pertinente entre ellos el del sr. Ferney casa 34, enviamos circulares a todos anunciando el artículo del reglamento de convivencia que hace relación a este tema, anuncia el art 60 que a letra dice: **“ Queda totalmente prohibido cambiar el diseño de fachadas o parqueaderos. Las rejas que están permitidas son de color blanco o negro únicamente, con un estilo conservador y discreto a elección del propietario, buscando siempre la uniformidad de su cuadra. No se podrán cambiar los modelos de puerta principal y piso de entrada a la casa, pues hacen parte de la fachada y de las zonas comunes de uso exclusivo”.**

Sin embargo hay quienes argumentan que estas modificaciones se hacen para cubrir una necesidad, como por ejemplo los que han instalado granito pulido o enchape en los andenes de ingreso a las casas, argumentando que los espacios entre placa y placa implican riesgo de accidente para las damas que usan tacones.

- Sr. Fernando Biojo casa 66 y Juan Carlos Ríos, indican que en cuanto al tema de fachadas proponen que lo que realizó el Sr. Ferney es bonito y se puede replicar, se puede evaluar la modificación del manual.

- Sr. Ferney, argumenta que la modificación que realizo fue por tema de seguridad, los tacones de las damas se enredan en esta zona y el embellecimiento del área era necesario, da lectura a la carta de contestación que envió a la administración como respuesta al llamado de atención frente a este tema, adicionalmente agrega que en consejo se le realizo también el llamado de atención pertinente. Adjunto al acta copia de carta respuesta Sr. Ferney.

Para este punto el presidente de la asamblea pone a consideración que:

La asamblea apruebe la modificación del piso de la fachada ingreso a las casas, con referente utilizando el mismo color del gres inicial, La asamblea aprueba esta iniciativa por unanimidad.

- Sr. Carlos Viveros de la casa 30, llama la atención de la administración frente a la aplicación de las normas en lo que corresponde a las zonas comunes, comentario que hace porque fue notificado con llamado de atención, de manera personal por el uso inadecuado de parqueadero y observa que otros parqueaderos se ven con desorden y no sabe si la administración ha actuado ante ellos, o si los vecinos se hacen los de la vista gorda, esto para que la gestión sea equitativa y clara.

Ante este comentario la administración se compromete a informar mediante circular las notificaciones que se han enviado frente a parqueaderos y jardines, el tema de los pinos está pendiente y se debe de contar con la asesoría de una persona especializada en el área, por que la administración no es experta en este tema, las clases de pino e implicaciones o afectaciones que tiene esta planta, el manual indica que en caso de que la planta excede un metro de altura debe tener autorización de la administración, pero se estaría actuando mal si argumentar o exigirle el retiro o aprobación para sembrar x planta si se desconoce las implicaciones que tiene. En el mal uso de los parqueaderos se han impuesto sanciones económicas que también se les dará a conocer son dos casos muy críticos que han hecho caso omiso a la multa.

Siendo las 10:35 pm, se da por terminada la Asamblea.

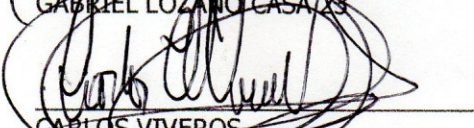
COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA REUNIÓN

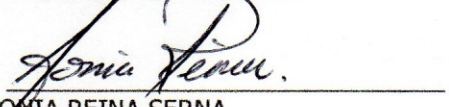

SR. JUAN CARLOS RÍOS B. CASA 71


RAUMIR CASTAÑEDA CASA 43


GABRIEL LOZANO CASA 28


MARTHA SANCHEZ CASA 87


CARLOS VIVEROS
PRESIDENTE DE ASAMBLEA


SONIA REINA SERNA
SECRETARIA ASAMBLEA

Santiago de Cali, enero 8 de 2016

Señora

SONIA REINA SERNA

Administradora

Peñas blancas casas en conjunto residencial.

Cordial saludo dando respuesta a su carta enviada por incumplimiento al reglamento del manual de convivencia en el art 60 donde reza el caso de fachada paso a responder lo pertinente al respecto.

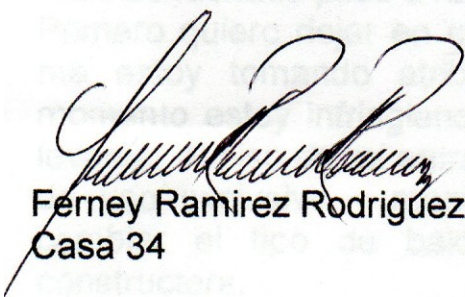
Primero quiero dejar en claro como lo dije en reunión de consejo no me estoy tomando atribuciones por ser consejero y en ningún momento estoy infringiendo el reglamento lo único que he hecho es levantar el piso de mi entrada principal a mi propiedad de zona común de uso exclusivo y mantenimiento del propietario del la casa sin cambiar el tipo de baldosa o gres de color entregado por la constructora.

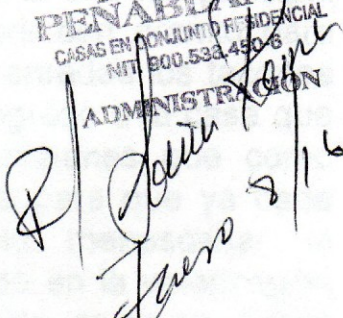
Simplemente se cambio el formato por estar discontinuado teniendo presente y conservando el mismo color del gres existente y ampliando o cubriendo los planchones de concreto que afea la entrada principal ya que algunas casas lo que han hecho el cubrir con granito para evitar por cierto accidentes en las damas que se enredas los tacones como ya a pasado, mejorando la apariencia del ingreso a la casa que por cierto son tan hermosas y tener unos planchones que como constructora siempre entregan a su conveniencia para que ya cada propietario haga las mejoras pertinentes sin menoscabar la convivencia y causar molestias siempre pensando en la valorización de nuestra copropiedad y retomando la ampliación como ya varios residentes la han realizado hasta el borde del corredor principal el cual es de uso exclusivo y común de toda la copropiedad sin tener contacto con el mismo.

Del corredor por donde transitan todas los propietarios y personas que ingresan a la copropiedad de cada casa.

Por tal motivo llamo a la reflexión y que todos nos podamos poner de acuerdo con los que ya han hecho su ampliación en granito cubriendo los espacios y que quien más adelante quiera cubrir en gres conservando el mismo color existente lo pueda hacer siempre pensando en el mejoramiento y presentación de la entrada a cada casa y valorización de la mismas.

Cordialmente,


Ferney Ramirez Rodriguez
Casa 34

PEÑABLANCA
CASAS EN CONDOMINIO RESIDENCIAL
NIT. 900.533.450-6
ADMINISTRACION

Enero 8/16