



CONSEJO EXTRAORDINARIO DEL 28 DE JUNIO DE 2017

Santiago de Cali, Junio 28 de 2017

ORDEN DEL DÍA

1. Llamado a lista y Verificación del Quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea Extraordinaria
4. Nombramiento de comisión verificadora del acta de la reunión.
5. Informe de la Administración y el Consejo de Administración sobre las fachadas y la situación actual.
6. Propuesta para el mantenimiento de las fachadas de la Unidad residencial.
7. Propuesta para el mantenimiento de los parqueaderos de la Unidad Residencial
8. Aprobación modificación del reglamento de convivencia
9. Medidas preventivas respecto al proyecto del terminal del MIO.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. La administración inicia la Asamblea extraordinaria, dando el agradecimiento y la bienvenida a los asistentes, con un quorum decisorio de 71.54%.
- 2- Se da lectura al orden del día, es cual es aprobado por unanimidad.
- 3- Siguiendo el punto tres del orden del día, se designa como presidente de la Asamblea al señor **GABRIEL LOZANO CASA 27.**
- 4- Se designa como comisión verificadora del acta a los residentes, **FERNEY RAMIREZ CASA 34, DIEGO FERNADEZ CASA 15, E IVAN GUTIERREZ CASA 32.**
- 5- Informe de la administración sobre situación actual de las fachadas.

Inicia la administración mostrando una diapositiva donde se resume el estado actual de las fachadas, informe que hace parte integral de esta acta. En este informe se evidencia el estado de heterogeneidad en que se encuentran las fachada as dela unidad residencial.

Se anexa cuadro.

**PEÑABLANCAS CASAS
CONJUNTO RESIDENCIAS ETAPA I Y II
NIT 900.538.450-6
CONSEJO EXTRAORDINARIO
ACTA DEL 28 DE JUNIO DE 2017**



ELEMENTO	SITUACION ACTUAL	REGLAMENTO	SUGERENCIA	TIEMPO	OBSERVACION
PUEERTAS	25 Originales 22.3 % 87 Diferentes que equivale al 77.7%	Art 60, no se podrá cambiar los modelos de la puerta	Puerta de color café, en madera, la administración suministrará la referencia del color café.	12 meses	La puerta será de madera, no se aceptan otros materiales. Especificar referencia, marca y tono
REJAS DE VENTANAS	Negras 22. Equivalente al 19.5% Blancas 64, es decir el 57.1. % SIN REJAS 26	Art 60. las rejas de ventanas están permitidas deben ser de color blanco o negro únicamente	Printar todas las rejas de ventanas de color blanco.	12 meses a partir de la fecha que disponga la Asamblea	Se escoge el color blanco porque en el inventario prevalece las ventanas blancas
PISOS ENTRADA	Original 85 casas, es decir el 75.9% Tableta roja son 17. equivalente al 15.2% otros pisos 10	Art 60. No se permite cambiar el piso de la entrada a la casa	Unificar los pisos de la entrada con tableta Sahara, o COLOR SAHARA ANTIDESLIZANTE para EXTERIORES, o DEJARLO ORIGINAL	24 meses	Cualquier modificación adicional deberá ser autorizada por la administración, debe quedar definida el área a intervenir
TECHO PROTECTOR	1 techos madera 4. Equivale al 3,6% techos policarbonato 99. 89.4% No tienen techo 9 casas	Art 66, por razones de estética queda prohibido la instalación de toldos y carpas.	Autorizar el techo en policarbonato alveolar o macizo transparente, que cubra de extremo a extremo todo el frente de la casa. Área 2.52. Estructura blanca. Definir Curvo o derecho.	12 meses	La administración fijara la referencia y la medida exacta, los techos deben cubrir todo el frente de la casa.
ANTE JARDINES	Normal tierra 96. 85.7% Grama 6. equivalente al 5.4% y en cemento 10 casas con el 8.9%	Art.64, los antejardines de las casas pueden ser adornados de acuerdo al gusto de cada propietario.	Los jardines se deben conservar en tierra. Se prohíben las fuentes en los ante jardines de las casas. En cuanto a las bancas se autoriza una sola.	12 meses	La administración orientará al residente en cuanto a las plantas que debe sembrar. Pero el residente será libre en decorar el jardín como le guste
AIRES	Ubicados en techos 32. 28.6% ubicados en fachadas visibles 16 el 14.3%	Art. 66, prohibido ubicar aires en exteriores de fachadas frontales	Se prohíbe la ubicación de aires en fachada frontal de aires y desagües	6 meses	Determinar el sitio exacto para la ubicación de aires, y suministrar plano

**PEÑABLANCAS CASAS
CONJUNTO RESIDENCIAS ETAPA I Y II
NIT 900.538.450-6
CONSEJO EXTRAORDINARIO
ACTA DEL 28 DE JUNIO DE 2017**



Se inicia evaluando el punto una del inventario.

- a- **PUERTAS:** La administradora, lee el informe diapositiva donde menciona el inventario de las puertas, resumen lo que dice el reglamento y realiza la propuesta Sugiriendo que la puerta debe ser en madera color café, no se acepta ningún otro material.

Interviene el señor pablo Ramírez, diciendo que todos los residentes han cambiado las puertas a su gusto y que él no va a cambiar.

Interviene Juan Carlos ríos casa 71. Propone que decidan si quieren uniformidad de las fachadas, porque hubo una falla en a la ejecución de la administración, ya que no hubo control sobre las decisiones tomadas.

Ferney Ramirez, casa 34, interviene diciendo que cuando entregaron las casas se recibieron las casas con puertas sin seguridad, por eso se dio el cambio de las puertas en la unidad, por cuestión de seguridad.

El presidente de la asamblea don Gabriel, interviene diciendo que en el pasado se dieron cambios sin supervisión de la administración, y propone que se uniforme el color sin importar al material.

Miguel Vargas, 47, hay dos puntos a discutir, seguridad y embellecimiento, y todos los cambios se han realizado con buena voluntad y para mejorar, por tanto no se debe trascender tanto el tema de las puertas ni del color.

Reinaldo Endo casa 84, dice estamos enredados en algo sin sentido y lo que nos interesa es la seguridad, por tanto sugiere mantener el color.

Por unanimidad se vota, para que el color sea café, en cualquier material, la administradora, entregará la referencia. Se vota a favor del color café.

Rosana Gracia casa 54. Debemos definir el material de las puertas, porque no se va a lograr la uniformidad que se quiere.

William morales casa 12, con respeto de todos, aclara que la discusión es sobre el color de la puerta, interviene diciendo que hay muchos tonos de café, por lo tanto, sugiere que la administradora sea quien defina la referencia y todos tengan el mismo tono.

**PEÑABLANCAS CASAS
CONJUNTO RESIDENCIAS ETAPA I Y II
NIT 900.538.450-6
CONSEJO EXTRAORDIARIO
ACTA DEL 28 DE JUNIO DE 2017**



Carlos viveros casa 30, para no entrar a discutir el tono, pide que sea aproximado al tono que se entregó por la constructora.

Carlos viveros, intervienen diciendo que no podemos pedirle a aquellas personas que ya hicieron sus cambios, que vuelvan a realizar cambios ya que esto será doble inversión.

El presidente pide que prime el bien general sobre el particular.

Gustavo salas, casa 93. Pide no particularizar las posturas, pues prevalece el bien general y la idea es valorizar las viviendas.

Se hace la votación pertinente sobre el color original café, el cual se aprueba, siendo la administración la encargada de entregar la referencia del tono del café, para aquellos que quieran iniciar los cambios dentro de los 12 meses estipulados.

- b- **REJAS DE VENTANAS:** El presidente informa el número de rejas de ventanas, y solicita que unifiquemos el color, independientemente de la forma de la reja, la idea es unificar el color, para lo cual se hace una votación. Aclara que el constructor entregó las ventanas de color blanco horizontales.

Interviene el señor Luis Fernando Biojo casa 66, quien solicita moción de orden, y explica que los consejeros han tenido la labor de estudiar la heterogeneidad que se presenta en el conjunto residencial, determinando que el color es el que está marcando una diferencia, y se debe tener una tendencia a la unificación del color. Se propone que, ya que la mayoría tiene rejas blancas, se migre al color blanco por mayoría, de esta manera se aprueba el color blanco para las rejas de las ventanas, y se estipula que los residentes que tengan las rejas de otro color las pinten de blanco en un tiempo de 6 meses.

Casa 18 Claudia Benavides, interviene diciendo que en una asamblea pasada ya se aprobó blanco o negro, y no está de acuerdo en que se cambie lo que está ya planteado en otras asambleas.

Juan Carlos ríos Casa 71, argumenta que no son caprichos del consejo llegar a proponer la unificación debido a la des uniformidad. Por esta razón se propone el cambio. Esta asamblea tiene como objetivo proponer los cambios que necesita la unidad, con la única intención de mejorar lo que esta, y esta es una situación que se presenta siempre en grupos de personas donde exista democracia.

Luis Alvares casa 22. El tema de la reja blanca se definió desde el manual de convivencia y se decide que es blanca se debe modificar el manual.

El señor Juan Carlos ríos, deja claro la postura de que los cambios hacen parte de unos cambios del manual de convivencia, y procede a dirigir la votación. Así:

**PEÑABLANCAS CASAS
CONJUNTO RESIDENCIAS ETAPA I Y II
NIT 900.538.450-6
CONSEJO EXTRAORDINARIO
ACTA DEL 28 DE JUNIO DE 2017**



Rejas negras: 14 Blanco mayoría. Hay mayoría por el blanco y se aprueba el color blanco para las rejas de las ventanas, con 12 meses para que los residentes que tienen las rejas negras las pinten de blanco.

- c- **PISOS DE ENTRADA:** Se lee el inventario y las observaciones de la situación actual de los pisos de la unidad residencial. El presidente sugiere unificar los pisos con la tableta Sahara. Con un tiempo de 24 meses, teniendo en cuenta que esto se había aprobado en la asamblea de marzo de 2016.

Juan Carlos Rios, aclara que la razón por la cual se inició el cambio de los pisos es por seguridad. El primero que lo hizo fue Ferney Ramírez de manera contradictoria y sin permiso de la pasada administración, pero su motivo principal fue el tema de seguridad.

Ferney Ramírez. interviene diciendo: este tema no tiene debate, porque ya en la asamblea pasada se determinó que la tableta Sahara gres, era la aprobada para los pisos.

Luis Fernando Biojo, interviene diciendo que más allá de la tableta que se ponga hay que hablar de la variedad de pisos y formas, donde no se puede hablar de uniformidad, por lo tanto hay que pensar en que lo que se ponga debe ser lo más aproximado a lo que hay. Se presenta físicamente la tableta Sahara y otras similares.

Juan Carlos Guasa casa 13, pregunta qué pasaría si se acaba la referencia?. A lo que contesta el señor Ferney, que Alfa tienen la referencia en cantidades, mostrando una cotización de la fecha de hoy.

El presidente presenta las tres tabletas con referencia similares, y sugiere que los demás se acojan a lo que tiene la mayoría.

William Andrade casa 60. Pregunta si se van a discutir la situación de los jardines, y cuestiona la estética de la unidad, pero para concluir hay que acogerse a lo de la mayoría,

Adriana castillo casa 65, el piso debe tener uniformidad para todas las casas.

Luis Álvarez casa 22. El piso debe cambiarse con la tableta Sahara .

Gustavo Salas, pide puntualizar, si las personas desean migrar a la tableta Sahara, que se defina, que se va a hacer con los que han puesto otro piso. Dando paso a la votación, se aprueba la tableta Sahara, gres.

Ricardo Peláez 72. Pide acogerse al color que ya está puesto, sin embargo aclara que 85 casas no han cambiado la tableta y no se puede obligar a todos que hagan el cambio. El señor Ricardo, considera que no se obligue al residente a cambiar el piso. Y que con la misma vehemencia que se han hecho los cambios anteriores se hagan también el cambio de las otras zonas comunes, como jardines.

PEÑABLANCAS CASAS
CONJUNTO RESIDENCIAS ETAPA I Y II
NIT 900.538.450-6
CONSEJO EXTRAORDINARIO
ACTA DEL 28 DE JUNIO DE 2017



William Morales casa 12. Pide celeridad en el tema, también agrega que siempre hemos pedido ser un grupo más plural los del consejo, ya que los del consejo han realizado su mayor esfuerzo para hacer las cosas bien, ya que la mayoría somos buenos para señalar y criticar y no para hacer.

El presidente informa que hay 24 meses para hacer el cambio del piso, el presidente sugiere que sea 36 meses y que a la administración se pasará la referencia del piso. El cambio del piso deberá hacerse en compañía del vecino.

Se inicia la votación para saber quiénes están de acuerdo con la obligatoriedad del uso del piso Sahara La votación se hace y queda 39 votos a favor de la no obligatoriedad y 34 a favor.

De igual manera se hace la votación a favor del tipo e piso que se usaría, pues se presentan tres referencias distintas con colores similares, de este modo se vota a favor del Gres Sahara 20x20 (52) personas.

Se determina que no es obligatorio para todos migrar hacia el piso Sahara, la administración, será el encargado de brindar asesoría sobre la referencia. se aclara que los residentes que vayan a cambiar el piso de la entrada deberán acogerse a la tableta Sahara en formato 20x20, las personas que no tengan instalada esta tableta y que hayan utilizado otro piso o material como cemento o granito, deberán migrar hacia la tableta Sahara en un tiempo de 24 meses.

- d- **JARDINES:** En cuanto al tema de los jardines, se lee el artículo 60 del reglamento donde dice que todos los jardines debe ser blandos, en tierra, razón por la cual no hay lugar a que ningún residente tenga esa zona común en cemento, tampoco grama. Por unanimidad se aprueba que todos los residentes tengan el jardín en tierra. Tiempo límite de cambios 12 meses.

Adicionalmente se prohíben todas las fuentes en los jardines por motivo de salubridad, y se aprueba que el residente tenga una sola banca, no más de una. También se toca el tema del alto de los pinos y se ratifica que el alto máximo es de 1.50 m, de igual manera queda claro que el alto de cualquier planta sembrada en los jardines no debe ser superior a 1.50 metros de altura.

- e- **AIRES ACONDICIONADOS:** Se aprueba en esta asamblea que todos los aires deben estar ubicados en la parte trasera superior de los patios internos o sobre el techo, pero no en la fachada delantera para que no se vean desde afuera.



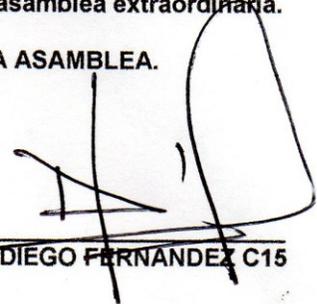
- f- **TECHOS PROTECTORES:** Se aprueba que los techos protectores sean del mismo material y la misma referencia para lo cual la administración suministrara la información, en cuanto al área a cubrir, esta debe ser el área total de la entrada desde la puerta hasta el muro donde actualmente está el gabinete del extintor.
- 6- **PROPUESTA SOBRE PINTURA DE FACHADAS:** En cuanto al tema de la pintura de las fachadas de las casas, la administradora toma la palabra e interviene dando a conocer la propuesta de que casa residente pinte la fachadas de su casa, para ello se dará un tiempo de 5 meses, hasta el mes de Diciembre de 2017, en caso que el residente no realice la actividad, la administración lo hará, cargándole el cobro a casa residente en su factura de administración.
- 7- **PROPUESTA SOBRE MANTENIMIENTO DE PARQUEADEROS:** Se propone a los asistentes, realizar una próxima asamblea extraordinaria, para tratar el tema de los parqueaderos, con la intención de estudiar bien las propuestas y escoger la mejor
- 8- **TEMA ESTACIÓN DEL MIO.** El arquitecto pablo Ríos, toma la palabra y explica a la comunidad el impacto que tendría para Peña Blanca y todas las unidades residenciales vecinas la construcción de la terminal del MIO. Se propone unirse y estar todos atentos a las reuniones que se harán para intentar parar la Mega Obra.

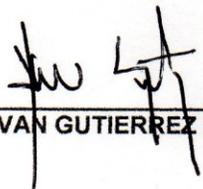
Se deja claro que todos los cambios propuestos por esta Asamblea, tendrán repercusión en la modificación al reglamento de propiedad horizontal.

Siendo las 11.43 pm, se da por terminada la asamblea extraordinaria.

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA.


FERNAY RAMIREZ C34


DIEGO FERNANDEZ C15


IVAN GUTIERREZ C32


GABRIEL LOZANO C27