

En el Municipio de Mosquera, Cundinamarca, el 1º día del mes de marzo de 2014, siendo las 4:30 p.m. se reunió, en la Casona, el Consejo de Administración de la Agrupación de Vivienda Quintas de Serrezuela con la participación de los siguientes miembros:

**PRINCIPALES**

CARLOS DANIEL CERÓN R.  
JAIME CARLOS ORTEGA  
LUIS ALBERTO LOMBANA  
MEDARDO LUQUE TORRES

**SUPLENTE**

CARLOS DANIEL CORTÉS

ADMINISTRADORA  
REVISORA FISCAL

SANDRA CRISTINA MONCAYO P.  
MARIA DEL CARMEN PERILLA

Se da inicio a la reunión con la lectura del siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Aprobación orden del día
3. Consideración y aprobación Acta # 116.14
5. Informe de Administración
6. Estados financieros definitivos a diciembre 31 de 2013 y enero 31 de 2014
7. Estado de cartera a enero 31 de 2014
8. Comentarios Presidencia Consejo
  - 8.1. Licitación Privada obras aprobadas por Asamblea
  - 8.2. Comisión Reforma Estatutaria
  - 8.3. Convocatoria Asamblea General
  - 8.4. Parámetros Presupuesto de ingresos y gastos 2014
  - 8.5. Parámetros Presupuesto de inversiones 2014

**DESARROLLO**

**1. Verificación del quórum**

Con la participación de cuatro miembros principales y un suplente se verifica que existe el quórum amplio y suficiente para deliberar y tomar decisiones válidas.

**2. Aprobación Orden del día**

Puesto en consideración el orden del día se aprueba por unanimidad.

**3. Consideración y aprobación Acta # 116.14**

Considerado el texto del Acta # 116.14 que fue enviada previamente por correo, es aprobada, sin modificaciones, por unanimidad.

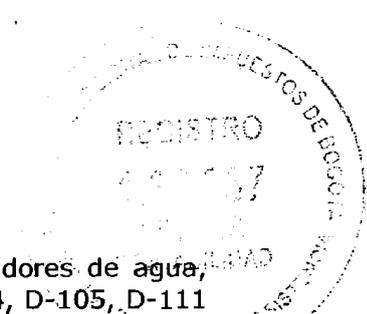
**4. Informe de Administración**

**SISTEMA DE ALCANTARILLADO**

El sistema se encuentra actualmente en buen funcionamiento.

**SISTEMA DE ACUEDUCTO Y AGUA POTABLE.**

El sistema se encuentra en buen funcionamiento. Se instalaron medidores de agua, tapas y hechuras de cajas en los siguientes lotes: A-119, D-103, D-104, D-105, D-111



A través de la empresa P.A.F., se realizó mantenimiento del sistema de acueducto, con revisión y orientación para el manejo del sistema y cambio de medios filtrantes.

De otra parte en las labores de mantenimiento preventivo se realizó limpieza de los tanques circular y cuadrado así como el mantenimiento a las válvulas de pie del tanque cuadrado. Así mismo se realizó enchape y la impermeabilización exterior a las piscinas de sedimentación y se pintaron nuevamente. Se cambiaron medios filtrantes de la torre de aireación inicial.

Se hizo la compra de la electroválvula que permite el control de ingreso de agua al tanque circular, dejando así en perfecto funcionamiento todo el sistema de Agua Potable.

### **JARDINERIA Y EMBELLECIMIENTO**

Se continúa con el programa de trabajo por zonas, logrando un mejoramiento continuo en cada una de las zonas, así como se viene trabajando en el mantenimiento de los vallados con agua para mejorar el nivel freático de las zonas aledañas, ya que varios terrenos se están agrietando mucho.

### **MANTENIMIENTO DE ALUMBRADO INTERNO**

Se realizó la compra de 22 reflectores LED a la firma Grupo EIB de marca Optimu de 11.000 lumens por valor de \$ 9.565.600.00, los cuales se instalaron en donde se encontraban los tradicionales metalar, mejorando de esta manera la iluminación de los sectores colindantes.

### **OBRAS INTERNAS**

Se está realizando la construcción de la caseta para los vigilantes cerca al sector de portería, con el fin de ir desmantelando poco a poco el campamento para poder demolerlo y darle un mejor aspecto a esta zona del Lote de Comercio.

La señora Administradora manifiesta al Consejo que se debe realizar un estudio topográfico nuevamente de los lotes entregados por CONTEIN y realizar el replanteo del lote comercial con las adecuaciones para la casa para el manejo de residuos sólidos y aislamientos de la caja de maniobras que se encuentra en este sector. El valor cotizado para estos trabajos es por \$ 2.500.000.00.

El doctor Cerón realiza una aclaración a este tema, que se debe realizar este estudio ya que la administración al ir a colocar mojones en el lote comercial con los puntos marcados en el año 2012, se pudo observar que varios propietarios al cerrar su lote corrieron los linderos y el lote comercial se achicó.

Se aprueba realizar estos trabajos lo antes posible.

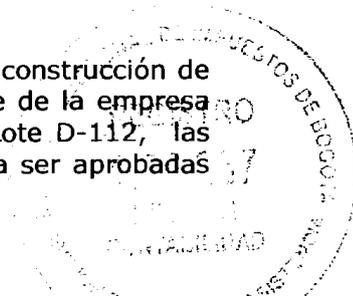
### **SEGURIDAD Y VIGILANCIA**

La Administradora comenta que ya tiene tres cotizaciones para el cambio de la empresa Vigilancia y Seguridad Celtas Ltda., a quienes se les vence el contrato y no se renueva por no cumplir con el servicio prestado. Estas empresas son: SECANCOL LTDA, FERAC LTDA y VEHMER LTDA

Con respecto a este tema el doctor Cerón manifiesta que se debe realizar de nuevo una reunión con cada uno de las empresas donde debe estar presente el Comité de Seguridad compuesto por los Consejeros Carlos Lara, Alberto Lombana y Medardo Luque, por lo que se coordinará con la Administradora la entrevista con cada una de las empresas. El Presidente actuará como observador del proceso.

### **AUTORIZACIONES CONSTRUCCIONES NUEVAS**

La Administradora presenta dos solicitudes para aprobación de nueva construcción de los propietarios del Lote D-111, señor Edward Guevara, representante de la empresa G-63 Construcciones y del señor Alfredo Remarchuk propietario del Lote D-112, las cuales incluyen todos los planos de las casas que va a construir, para ser aprobadas por el Consejo de Administración.



De acuerdo a los parámetros fijados por el Reglamento de Propiedad, el Consejo aprueba dar la autorización para que se inicien los trámites de Licencia de Construcción ante la Oficina de Planeación de Mosquera y le recomienda a la Administración indicarles a dichos propietarios los parámetros fijados en el Reglamento de Obras nuevas para que se ciñan a su ordenamiento.

### **VARIOS**

La señora Sandra Moncayo comenta que ha recibido un comunicado por parte del señor Carlos Evelio Ocampo quien es la persona interesada en comprar la deuda de la Quinta B-105 a nombre de Ruth Cadena de Acero, en su oferta solicita el descuento del 100% de los intereses de mora.

Para terminar la señora Sandra Moncayo presenta una propuesta para señalar la entrada del conjunto por los sardineles ya que en la noche no es muy fácil identificar la entrada del Conjunto por ninguno de los dos costados, con bolardos reflectivos.

Luego de escuchado el informe de administración se hacen varios comentarios importantes por parte de los Consejeros y se resumen en:

1. El doctor Cerón manifiesta al Consejo de Administración que ya se logró obtener la resolución de terminación del proceso por presunta infracción urbanística por el cerramiento perimetral y la anulación de la multa.
2. El doctor Cerón solicita a la Administradora presentar un derecho de petición ante la Oficina de Planeación de Mosquera en donde se solicite información de las obras que se están adelantando en el predio de la Finca Malta.
3. Solicita a la Administradora realizar cotizaciones para la hechura de muro en la fachada de quintas y si es posible hacer vista en render.
4. Se aprueba la compra de los bolardos para instalar a la entrada del conjunto hasta por la suma de \$ 700.000.00.
5. Se le manifiesta a la Administradora que se le conteste al señor Ocampo que no es posible realizar el descuento del 100% de los intereses por mora, máximo el 50% pagando de estricto contado.

### **6. Estados financieros definitivos a diciembre 31 de 2013 y enero 31 de 2014**

Con comentarios relacionados sobre el tema de provisiones por mantenimiento de zonas comunes y desarrollo de la Urbanización presentados por el doctor Medardo Luque y aclarados por parte de la Revisora Fiscal, respecto a su origen y utilización, se aborda también el tema del ingreso por la venta del Lote C-102 del que era dueño la copropiedad. Hay diferentes posiciones sobre la contabilización del excedente generado por dicha venta, pero se aclara que la diferencia a favor servirá para reinvertir en obras para la comunidad y que en ningún momento se entenderá que es una ganancia generadora de impuesto, pues se originó en una dación en pago, y además tendrá característica de utilidad sujeta a distribución.

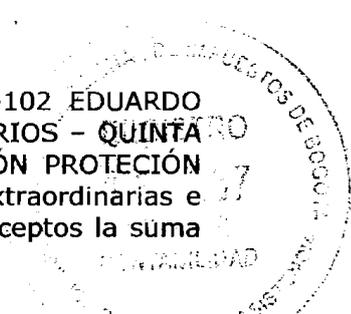
Los Estados Financieros a diciembre 31 de 2013 son aprobados por unanimidad.

Igualmente y por unanimidad se aprueban los estados financieros recibidos con anterioridad y con cierre a 31 de enero de 2014.

### **7. Estado de cartera a diciembre 31 de 2013 y a enero 31 2014**

Respecto al estado de cartera a diciembre 31 de 2013, el doctor Cerón manifiesta que se deben presentar dos proposiciones en cuanto al tema, para que sea la Asamblea General la que le dé su aprobación. Y son:

1. Con el fin de sanear el rubro DEUDORES VARIOS - QUINTA A-102 EDUARDO ROMERO RODRIGUEZ, con el fin de sanear el rubro DEUDORES VARIOS - QUINTA A-102 es proponer a la Asamblea CASTIGAR contra la PROVISIÓN PROTECCIÓN CARTERA las partidas que por cuotas de administración, cuotas extraordinarias e intereses ascendían a la suma de \$ 66.962.490.00 y por otros conceptos la suma de \$ 11.105.887.00.



Aunque es de los presentes conocido, se explica por parte de la Presidencia que dicha deuda se originó desde los inicios de la urbanización cuando el señor Pedro José Irigorri era el dueño del predio. La copropiedad mantenía una demanda para la cancelación de dichos valores y dentro de ellos se estaba cobrando los intereses por mora. El proceso se llevó hasta el cierre del mismo, donde hubo remate del predio y el Juez le adjudicó el mismo al señor Eduardo Romero.

En este punto, el abogado de la Agrupación inició un nuevo proceso contra el propietario Romero, acumulando la deuda anterior y la nueva. Por errores procesales y mala acumulación de demandas, el nuevo Juez falló a favor de él y determinó que los valores que se le deberían cobrar empezaban en septiembre de 2005, cuando se adjudicó el remate.

2. Con el fin de sanear el rubro de DEUDORES VARIOS – QUINTA C-100 – ROBERTO URDANETA GÓMEZ, propone llevar el tema para que sea revisado por la Asamblea con la mejor consideración pues el caso amerita un tratamiento especial, el que solamente la Asamblea de Propietarios puede definir.
3. Solicitar a la Asamblea de Propietarios, dar curso a la aprobación de las inversiones presentadas en la Asamblea Extraordinaria el 17 de noviembre de 2013, dejadas pendientes de aprobar, pero ya sustentadas y referidas a los siguientes rubros:

• Obras de infraestructura predios copropiedad	\$ 202.192.000
• Sistema de Micro-Riego	\$ 92.216.000
• Manejo Sistema de Vallados	\$ 92.862.000
• Reparación Vías Principales (Incl. Alterna)	\$ 47.085.000
• Estudios de Ingeniería civil, ambiental e infra	\$ 55.000.000
• Obras civiles Casona, cubiertas y otras	\$ 15.529.000

Las tres proposiciones son aprobadas por unanimidad para presentarse a la Asamblea.

## **8. Comentarios Presidencia Consejo**

### **8.1. Licitación Privada obras aprobadas por Asamblea**

El doctor Ortega comenta que el Comité de obras ya realizó la elaboración de los pliegos de licitación para las obras aprobadas, y se realizó el acompañamiento con la firma P. y E. Consultores Ingeniera Martha Helena del Pilar Trujillo, para todo el proceso licitatorio hasta la firma del contrato por la suma de \$5.000.000.00.

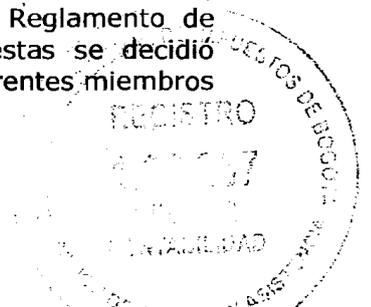
El doctor Cerón manifiesta que se le comunicó a todos los propietarios sobre el proceso de la licitación por si alguno de ellos estaba interesado en ofertar o conocen profesionales y/o firmas interesadas en licitar. Es así como nueve personas se interesaron en participar, cuyas firmas fueron invitadas para realizar visita, la que se realizó hoy en la mañana, de las cuales solo seis llegaron a visita en campo.

De otro lado se tiene todo preparado para recibir las propuestas, pues según el pliego el cierre se hará el viernes 7 de marzo a las 3:00 p.m., la elección de oferente el 18 de marzo y la firma del contrato el 27 de marzo/14

### **8.2. Comisión Reforma Estatutaria**

El doctor Cerón comenta que a pesar de las dificultades para realizar las reuniones con el Comité delegado por la Asamblea General para la propuesta de reforma estatutaria, se realizó una preparatoria donde se discutieron varios temas del Reglamento de Propiedad Horizontal y con los comentarios, argumentos y propuestas se decidió organizar los temas haciendo una división de los mismos entre los diferentes miembros del Comité así:

Normatividad y Aspectos Generales: Carlos Daniel Cerón R.  
Construcciones: Paulo Emilo Rodríguez  
Derechos y deberes: Daniel Sarmiento Sánchez  
Sanciones: Rafael Triviño Mendoza



De igual forma se delegó en cabeza del doctor Cerón la compilación y ordenamiento de la propuesta de Reglamento, con el fin de poder enviar antes de la Asamblea un borrador del Reglamento para todos los propietarios, para que lo estudien y se pueda discutir y aprobar en dicho evento.

### **8.3. Convocatoria Asamblea General**

Conforme a los artículos 13 y 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación y a las demás normas estatutarias y legales, se aprueba convocar a Asamblea General Ordinaria el próximo 30 de marzo a las 9:30 A.M., en la Casona, con el siguiente Orden del Día:

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del Reglamento Interno para el desarrollo de la Asamblea
3. Aprobación del orden del día
4. Saludo de Presidencia
5. Nombramiento de Comisión para verificación del contenido y redacción del Acta
6. Informes
  - 6.1. De Comisión para verificación y aprobación del Acta Anterior
  - 6.2. Del Consejo de Administración y del Administrador
  - 6.3. Del Revisor Fiscal
7. Consideración de los estados financieros a diciembre 31 de 2013
8. Consideración presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia del 2014
9. Elecciones
  - 9.1. Consejo de Administración
  - 9.2. Comité de Convivencia
  - 9.3. Del Revisor Fiscal
10. Consideración Proyecto de Reforma del Reglamento de Propiedad
11. Propositiones y varios
12. Atención a Asambleístas

La convocación y el Orden del Día para la Asamblea son aprobados por unanimidad.

### **8.4. Parámetros Presupuesto de ingresos y gastos 2014**

Como parámetro general se aprueba realizar una proyección presupuestal para los ingresos y gastos del 2014 con un incremento del 5% respecto al presupuesto del año 2013 y lo ejecutado en el mismo año. De igual manera aumentar la cuota de administración para las expensas necesaria en un porcentaje que redondee el 5%.

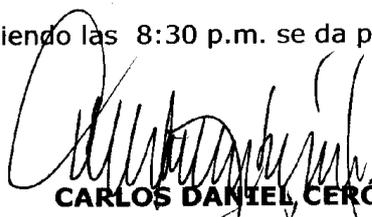
### **8.5. Parámetros Presupuesto de inversiones 2014**

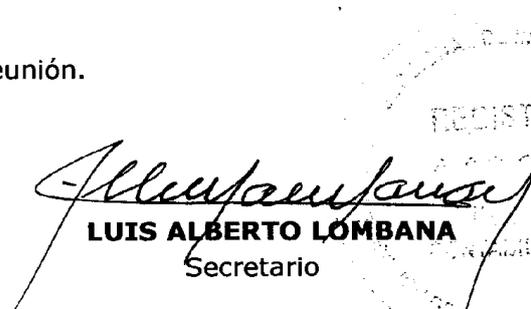
Dado que existe pendiente de aprobación por parte de la Asamblea de varios micro proyectos presentados en la Asamblea de noviembre de 2013, se aprueba solicitar su revisión y aprobación según lo indicado en el punto 7.3., de ésta misma reunión.

Finalmente, la Revisora Fiscal, doctora María del Carmen Perilla manifiesta al Consejo de Administración que el pasado viernes 28 de febrero recibió una comunicación firmada por algunos copropietarios en donde solicitan se les entregue copia de varios documentos como contratos, pólizas, comprobantes, entre otros, y con la solicitud de que tiene 10 días para entregarlos.

El doctor Medardo Luque manifiesta que no se debe entregar copia de ningún documento que lo mejor es que ella realice la revisión de que todo lo solicitado, velar por que todo esté en orden y se les comunique que todos los documentos están a disposición en la Administración.

Siendo las 8:30 p.m. se da por terminada la reunión.

  
**CARLOS DANIEL CERÓN R.**  
Presidente

  
**LUIS ALBERTO LOMBANA**  
Secretario

