

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS C.R.
BUENAVISTA**

ACTA #15

Lugar: Salón social C.R. Buenavista.

Ruitoque Condominio UIC Piedecuesta.

Hora: 9:00 am.

Fecha de reunión: 04 de mayo del 2024.

Fecha de convocatoria: 17 de abril del 2024.

Convoca: Claudia Janeth Rueda Díaz (Representante legal).

Forma de convocatoria: por WhatsApp y correo electrónico.

ORDEN DEL DIA PROPUESTO.

1. Registro de propietarios e instalación de asamblea.
2. Verificación del quórum.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Postulación y designación del presidente y secretario de la asamblea.
5. Lectura del Acta del comité de verificación del Acta de la asamblea anterior.
6. Nombramiento comisión verificadora del Acta de la presente asamblea.
7. Informe administrador (SG-SST-convivencia-fachadas-consejo-asesor jurídico).
8. Presentación y aprobación de los estados financieros a 30 de diciembre del 2023.
9. Presentación y aprobación presupuesto 2024 y cuotas de administración.
10. Postulación nombramiento y elección del Consejo de administración periodo 2024-2025.
11. Postulación nombramiento y elección del comité de convivencia periodo 2024-2025.
12. Postulación y nombramiento comité de fachadas.
13. Solicitud especial de la copropietaria cabaña No. 13
14. Solicitud a la asamblea para la construcción del tanque de recolección de agua lluvia en zona común de uso exclusivo.
15. Presentación propuesta de compensación por cambio de designación de zona común a zona común de uso exclusivo.
16. Propositiones y varios.
17. Clausura de la asamblea.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA.

2. Verificación del quórum.

A las 10:15 se da inicio a la asamblea general ordinaria con un cuórum del 84.851 % entre propietarios y apoderados.

Antes de iniciar la asamblea el Sr. Humberto Vega (lote cabaña 12) interviene solicitando la aclaración del fallo de la demanda que interpuso el Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41).

Reconoce que la asamblea está mal convocada por temas de redacción y forma y también solicita al Sr. Erwin Vargas no realizar otra demanda de impugnación.

Expone que la ley establece que la notificación de la citación de las asambleas se le debe realizar a los copropietarios en la dirección que este registro y por tal motivo en el conjunto debe existir una política de tratamiento de datos, si no lo hay y las citaciones se envían no serían válidas, además, aunque se tenga este registro de dirección para envío de las notificaciones si no se cuenta con la debida autorización del propietario tampoco son válidas estas asambleas.

El doctor Ramiro Serrano explica en el artículo 39 de la ley 675 del 2001 que la notificación debe hacerse en el último domicilio reportado por el propietario por lo tanto la administración debe tener un libro de residentes y propietarios donde esté registrado este tipo de datos. En el caso de que no se tengan la citación debe hacerse en la unidad privada respectiva.

Con el tema de la ley de habeas data hay un criterio de constitucionalidad donde hay que diferenciar entre datos sensibles, datos privados, datos semi privados y otros y en los únicos que hay privacidad son en los datos sensibles los otros si se pueden utilizar.

Con respecto al fallo emitido por la juez, les recuerda a los asambleístas que en asamblea anterior él notificó que las cuotas extras se deben de cobrar por coeficiente de copropiedad, notificó también que cuando se presentó esta nueva demanda era seguro que la copropiedad la perdería, porque el Sr. Erwin Vargas tenía totalmente la razón y aun así la copropiedad con más del 90% asumió el riesgo.

Jurídicamente se debe hacer la devolución del dinero y nuevamente reliquidar y cobrar por coeficientes. La juez no admitió pago de intereses por lo que no es un negocio civil sino una impugnación de decisión de asamblea, esta impugnación sube a segunda instancia y les corresponde a tres magistrados en el tribunal estudiar el caso y tomar la decisión.

El Sr. Erwin Vargas (lote cabaña 41) expone que él retira la apelación en segunda instancia y le aclara a la señora Johana Rodríguez que:

E. V. J.
2

1. No demandó a la copropiedad porque era ilegal la decisión de la asamblea de construir un muro o una malla con concertina, sino porque se pagarán por coeficiente de copropiedad como estipula la ley y el reglamento.
2. Se han realizado dos asambleas extraordinarias fallidas y recomienda que una vez se haga la convocatoria por la administración el consejo tiene el derecho y el deber de revisar dicha convocatoria ya que este puede tener observaciones y puntos adicionales a tratar.
3. No pretende impugnar la asamblea por lo tanto se puede dar continuidad con ésta.

El doctor Ramiro Serrano expone que el consejo realizó el acercamiento con la Sra. Silvia Camargo curadora de Piedecuesta y la CDBM para subsanar la situación de un contrato que firmó la administradora de turno la señora Kelly Gómez la cual solo estuvo durante un periodo de 2 meses, aunque la administradora no estaba registrada como tal explica que el manejo interno de un administrador inicia desde que el consejo la elige y la representación legal empieza cuando sale el certificado de representación, por lo tanto, el contrato que firmó no genera una nulidad absoluta sino una nulidad relativa.

Se realiza la primera votación con respecto al tratamiento de datos y la pregunta planteada es la siguiente:

Consentimiento de datos personales.

Este consentimiento se hace a razón por lo que se van a realizar votaciones y se debe definir como se desea que se trate la información de sus datos (público o privado).

Se somete a votación y con un coeficiente de 61.370% se define que la información sea privada.

ANEXO 1

CONSENTIMIENTO DE DATOS PERSONALES

Opción	Votos	Coeficiente	Descripción
A	22	18,050	VOTO PUBLICO
B	68	61,370	VOTO PRIVADO
Abstencion	2	2,878	
Ausencia	2	2,552	
Voto Nulo	0	0,000	
TOTAL	94	84,851	

Se adjunta anexo 1

L. V. P.

3. Lectura y aprobación del orden del día.

Se presentan varias propuestas para modificar el Orden del día y por mayoría se aprueba el siguiente:

1. Registros de propietarios e instalación de Asamblea.
2. Verificación del Quórum.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Postulación y designación del presidente y secretario de la asamblea
5. Lectura del acta del comité de verificación del Acta de la asamblea anterior.
6. Nombramiento comisión verificadora del Acta de la presente asamblea.
7. Informe gestión administración (Consejo-administradora-sg-sst-convivencia-fachadas-asesor jurídico).
8. A. Exposición estatus del proyecto del muro.
B. Deliberación y aprobación cambio del diseño inicial del muro.
C. Exposición, deliberación y aprobación solicitud cabaña 18 y 20.
D. Exposición, deliberación y aprobación de la solicitud de las zonas comunes
9. Presentación y aprobación de los estados financieros a 301 de diciembre del 2023.
10. Presentación y aprobación presupuesto 2024 y cuotas de administración.
11. Postulación nombramiento y elección del Consejo de administración periodos 2024-2025.
12. Postulación nombramiento y elección del comité de convivencia periodo 2024-2025.
13. Postulación y nombramiento de los miembros del comité de fachada.
14. Solicitud especial de la copropietaria cabaña No 13.
15. Solicitud a la asamblea para la construcción del tanque de recolección de aguas lluvias en zona común de uso exclusivo.
16. Proposiciones y varios
 - a. Exposición, deliberación y aprobación de instalación de paneles solares.
 - b. Exposición manual de convivencia.
 - c. Exposición, deliberación y aprobación contratación comité asesor de construcción.
 - d. Exposición, deliberación y aprobación contratación manual de construcción de Buenavista con una firma externa.
17. Clausura de la asamblea

4. Postulación y designación del presidente y secretario de la asamblea.

Por mayoría se aprueba la postulación de los señores Johana Rodríguez (lote cabaña # 43) como presidenta de la asamblea y Erwing Vargas (lote cabaña 41) como secretario.

Se adjunta anexo 2

ANEXO 3

ELECCIÓN DE PRESIDENTE			
Opcion	Votos	Coefficiente	Descripcion
A	9	3,897	ERWIN VARGAS
B	43	40,472	JOHANA RODRIGUEZ
C	40	37,930	HUMBERTO VEGA
Abstencion	0	0,000	
Ausencia	2	2,552	
Voto Nulo	0	0,000	
TOTAL	94	84,851	

5. Lectura del acta del comité de verificación del acta de la asamblea anterior.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) aclara que ese punto no es usual en la propiedad horizontal, esta es una sociedad civil y la comisión que a continuación se nombrará se encargará de la redacción del acta. Ante un juez el acta tiene validez con la firma del secretario y el presidente que nombro la asamblea.

6. Nombramiento comisión verificadora del Acta de la presente asamblea.

Por aclamación se aprueba la postulación de los propietarios:

- José de la Rosa Parra (lote cabaña 01).
- Humberto Vega (lote cabaña 12).
- Rodrigo González (lote casa 21).

7. Informe gestión administración (consejo-administradora-sg-sst-convivencia-fachadas-asesor jurídico).

El informe de gestión administrativa no fue enviado a los propietarios previos a la asamblea. Lo presenta la administradora, Sra. Claudia Janeth Rueda.

Hace referencia a la cartera morosa anotando que hay propietarios en cobro ejecutivo (no especifica).

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41), advierte que la cartera morosa no se presenta al 31 de diciembre del 2023, sino a la fecha en que el representante legal convoca a asamblea ordinaria.

Solicita que se aumente el personal de aseo porque es insuficiente (contratar uno más). Ya que el piscinero también hace las labores de todero y jardinero

La SG-SST no se ha implementado a cabalidad y se encuentran falencias como: señalización, red contra incendios (faltan hidrantes-solo hay 2- y los que hay no funcionan), faltan extintores (solo hay 4 ubicados en áreas comunes: 1 en portería, 1 en el salón comunal y 2 en la planta eléctrica).

Se implemento la página web del C.R Buenavista que cuesta mensualmente \$150.000 erogados por la administradora. Por la plataforma se puede pagar las expensas comunes a través de PSE.

Solicita a los propietarios que están construyendo cumplir con los horarios establecidos para realizar los trabajos y el ingreso de materiales de construcción.

La modernización de la citofonía virtual aprobada en la asamblea ordinaria del 2023 está próxima a funcionar luego de firmar el contrato, comprar los equipos y realizar las pruebas de funcionamiento.

El consejo de administración saliente en diciembre de 2023 autorizó por problemas de seguridad contratar un rondero nocturno, luego se realiza la contratación de un rondero diurno para reforzar la seguridad de la copropiedad en el mes de diciembre ya que en esta temporada son varias las viviendas que están expuestas por estar solas.

El Sr. Juan Carlos Espinosa (lote cabaña 17) informa que a la anterior administradora solicito restaurar el andén y el hundimiento de la vía, dañados por el paso de vehículos pesados.

8. (A) Exposición estatus del proyecto del muro.

La presidenta Johana Rodríguez de la asamblea solicita al abogado Ramiro Serrano explique el alcance del fallo emitido por la juez, por la demanda instaurada por el copropietario Erwing Vargas (lote cabaña # 41) para continuar con la construcción del muro de seguridad.

El Dr. Ramiro Serrano afirma que en la asamblea extraordinaria de enero de 2023 se aprobó la construcción de un muro perimetral con un coeficiente calificado de la copropiedad a favor (72%). Y se determinó equivocadamente cobrar las expensas comunes extraordinarias por partes iguales.

Expone que se debe reliquidar el valor de la cuota extra con base en el coeficiente de copropiedad y recalculer la cuota a cobrar agotando el Fondo de Imprevistos (art 35 de la ley 675). Se debe hacer la devolución respectiva a quienes les cobraron más de lo debido y facturar a los que deben según el fallo.

La decisión de la construcción del muro ya quedo ejecutada. La cuestión es acatar el fallo de la juez. Si a hoy construir el muro vale más dinero de lo aprobado se debe citar a una asamblea extraordinaria. La Sra. Gloria Inés Ardila (lote cabaña 15) afirma que dona el dinero cobrado en exceso para buscar equidad con los propietarios de los lotes casa.

5 L.V.P.

El copropietario y abogado Sr. Humberto Vega (lote cabaña 12) interviene afirmando que hay que cumplir con la sentencia de la juez, pero solicita al demandante retirar la demanda en segunda instancia por intereses no aprobados.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) retira la apelación en segunda instancia por intereses no concedidos.

El Dr. Ramiro Serrano afirma que toda expensa común (ordinaria o extraordinaria) genera intereses por mora y no es el administrador ni el consejo los indicados legalmente para condonar estos intereses si no la asamblea de copropietarios (así lo afirma la ley).

La administradora actual Sra. Claudia Janeth Rueda no estaba como representante legal cuando se condonaron los intereses pagados.

La contadora pública de la copropiedad Luz Eliana Fernández, afirma que se reintegraron a las cuotas de administración los intereses por mora ya pagados por orden del consejo y la administradora.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) interviene para afirmar que es arbitrario que los órganos administrativos condonen intereses. Para obtener el paz y salvo y retirar el embargo del lote cabaña 41 tuvo que pagar los intereses por mora y aduce que está defendiendo la norma contenida en la ley.

La Sra. Presidenta Johana Rodríguez, (lote cabaña 43) propone que en el punto del Orden del día proposiciones y varios se vote la condonación o no de los intereses ya reintegrados.

El Dr. Ramiro Serrano considera que no existe en la propiedad horizontal la figura de donación, pero como hay propietarios que desean donar el mayor valor cobrado por expensas comunes extraordinarias, se debe reliquidar utilizando el Fondo de Imprevistos, analizando caso por caso para devolver o cobrar.

Afirma que acá no se discute la construcción del muro como una inversión que ya fue aprobada en una asamblea extraordinaria, sino que se realizó un mal cobro al derramar las expensas comunes extraordinarias por partes iguales.

Lo que se requiere en esta asamblea es aprobar el nuevo diseño de la construcción del muro para que haga tráfico ante la Curaduría urbana.

(B). Deliberación y aprobación cambio del diseño inicial del muro.

Expone el ingeniero y propietario del lote cabaña 35 Sr. Mario Ramírez Carrero. Ing. MSc. El informe completo se llama: "CONSTRUCCION MURO CERRAMIENTO" y fue enviado previamente a los asambleístas a través de la página web del C.R Buenavista.

El ingeniero explica que se realizó un estudio de suelos y estructural más estudios hidrológicos e hidráulicos que son solicitados por la Curaduría.

7 L. V. J.

Se debe hacer un ajuste en el alineamiento del muro para cumplir con la incorporación de la defensa de la meseta de Bucaramanga. Hay que realinear el cauce natural de la quebrada.

Además, hace énfasis en realizar un trabajo de protección del cauce y tratamiento de la erosión y recomienda la siembra de planta Vetiver, esta ayuda además con el manejo de plagas y la estabilidad del terreno.

Así los planos definitivos y la demás documentación pasarían a la Curaduría porque lo demás está listo.

Una vez terminada la exposición del ingeniero Ramírez y las intervenciones de algunos propietarios, la presidenta somete a votación dos decisiones.

- a. Aprobar el alineamiento nuevo. A favor 75.773% de coeficientes.
Se adjunta anexo 4
- b. Aprobar la mampostería cerrada o con tubos más una cerca en la zona social. A favor del cerramiento con tubos el 50.200% de coeficientes.
Se adjunta anexo 5

Hacen parte del acta: la votación y las gráficas con barras de las mismas

ANEXO 4			
SE APRUEBA ALINEAMIENTO NUEVO DEL MURO BASADA EN LA INFORMACIÓN ENTREGADA POR EL INGENIERO MARIO			
Opcion	Votos	Coeficiente	Descripcion
A	84	75,773	SI
C	2	0,866	NO
Abstencion	1	1,208	
Ausencia	3	2,985	
Voto Nulo	4	4,020	
TOTAL	94	84,851	

ANEXO 5

OPCIÓN DE CERRAMIENTO EN LA ZONA SOCIAL			
Opcion	Votos	Coefficiente	Descripcion
A	30	28,900	DEJAR MALLA REFORZADA
B	2	1,558	MURO EN LADRILLO
C	58	50,200	MURO EN TUBERIA
Abstencion	1	1,208	
Ausencia	3	2,985	
Voto Nulo	0	0,000	
TOTAL	94	84,851	

(C). Exposición, deliberación y aprobación solicitud cabañas 18 y 20.

Expone el arquitecto Fabian Osma que representa a los propietarios de los lotes cabaña 18 y 20 que están en construcción.

Solicita:

- Cambiar la pendiente del techo del lote cabaña 18 (según el RPH debe ser de 50° el Angulo de inclinación).
- Autorizar que una parte del tanque de almacenamiento de aguas lluvias este en el área común de uso exclusivo.

Manifiesta el arquitecto Fabián Osma que Estudios realizados con dron demuestran que hay 16 lotes cabaña que no cumplen con la normatividad porque tiene un mayor ángulo de inclinación.

Afirma el copropietario Gabriel Mantilla (Lote-cabaña19) RPH del C.R La Pradera es similar al del C.R Buenavista por tener el mismo urbanismo (lotes cabaña de 154m² y lotes casa de áreas mayores) y el ángulo de inclinación del techo permitido es de 70°.

El Dr. Ramiro Serrano afirma que para permitir la construcción en zona común de uso exclusivo y modificar el ángulo de inclinación del techo se requiere que la asamblea con cuórum calificado modifique el RPH para evitar impugnaciones.

Así se evita realizar modificaciones al reglamento parciales que pueden constar entre cinco y seis millones de pesos.

Las zonas comunes no se pueden intervenir porque cambia el índice de construcción y la destinación. Las denuncias puestas ante la inspección de policía no se pueden retirar por solicitud de la asamblea, porque el derecho urbano es derecho público y no privado.

⁹ l.v.f.

El Sr. Humberto Vega (lote cabaña 12) interviene sugiriendo la modificación al RPH más la licencia de construcción para evitar sanciones urbanísticas en la inspección de policía.

La presidenta de la asamblea señora Johana Rodríguez expone que la reforma del RPH debe hacerse una vez se apruebe un manual de construcción que incluya distintas modificaciones a la fachada.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) afirma que con la anuencia de los órganos administrativos varias cabañas modificaron la inclinación del techo que a simple vista no es notoria. No se entiende el por qué para unos aplica la norma y para otros no.

El Sr. Néstor Fonseca (lote casa 18) afirma que el arquitecto no ha dicho la verdad, porque presentan unos diseños en un plano, pero lo construido es distinto (aumenta el volumen de construcción) por lo cual los terminaron citando a la Inspección de policía.

Una vez con suficiente deliberación se procede a votar las siguientes propuestas:

- a. Aprobar la modificación en área privada de los lotes cabaña para que la inclinación del techo (pendiente) sea entre 55 y 70°. Se vota a favor con un 65.198% de coeficientes.

Se adjunta anexo 6.

ANEXO 6

SE APRUEBA LA MODIFICACIÓN EN ÁREAS PRIVADAS DE LAS CABAÑAS PARA EFECTOS DE INCLINACIÓN DE LA PENDIENTE DE LA CUBIERTA ENTRE 55% Y 70%

Opción	Votos	Coficiente	Descripcion
A	75	65,198	SI
C	15	15,460	NO
Abstencion	1	1,208	
Ausencia	3	2,985	
Voto Nulo	0	0,000	
TOTAL	94	84,851	

- b. Contratar el manual de construcción con externos. Se aprueba con un coeficiente de 69.516%.

Se adjunta anexo 7

ANEXO 7

CONTRATAR EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN DE BUENAVISTA CON UN EXTERNO

Opcion	Votos	Coefficiente	Descripcion
A	78	69,516	SI
C	11	10,146	NO
Abstencion	1	1,208	
Ausencia	3	2,985	
Voto Nulo	1	0,997	
TOTAL	94	84,851	

c. Modificar el reglamento una vez se tenga el manual de construcción e incluir el reglamento interno.

Se aprueba con un coeficiente de 78.072%

Se adjunta anexo 8

ANEXO 8

MODIFICAR EL REGLAMENTO UNA VEZ SE TENGA EL MANUAL DE CONSTRUCCIÓN E INCLUIR EL REGLAMENTO INTERNO

Opcion	Votos	Coefficiente	Descripcion
A	86	78,072	SI
C	4	2,587	NO
Abstencion	1	1,208	
Ausencia	3	2,985	
Voto Nulo	0	0,000	
TOTAL	94	84,851	

(D). Exposición, deliberación y aprobación de la solicitud de las zonas comunes

La señora presidenta Johana Rodríguez explica que este punto del orden del día se trata de nuevo porque fue uno de los puntos que quedaron pendientes desde la asamblea ordinaria del 2023.

El representante de los propietarios Javier Pérez Osorio de los lotes casa: 11, 12, 13, 21,49 y 56 expone:

Hace parte del acta la propuesta expuesta.

En la asamblea del 2022 se planteó la posibilidad de convertir las zonas comunes a zona común de uso exclusivo, se le delegó la tarea al consejo de turno y no se realizó la gestión. En la asamblea del 2023 se determinó que los propietarios interesados en este proyecto realizaran una propuesta y la presentaran en la próxima asamblea (2024).

El problema surge en que estas zonas comunes que se están solicitando para uso exclusivo, algunas están a ras de la vía pública y otras son zonas comunes de la copropiedad.

Algunas de las casas que se encuentran a ras de la vía pública tienen el problema del ingreso de mascotas de los copropietarios de la urbanización Valle de Rocas, el ingreso de toda clase de insectos y reptiles, además el tráfico constante de personas de las construcciones lo cual imposibilita la privacidad y la seguridad de algunos de los residentes de los lotes casa.

En algunas zonas comunes de la copropiedad se aprobó realizar un sendero peatonal. Transitando por este sendero se tiene acceso visual a la zona privada de estas casas vulnerando y perdiendo la privacidad.

Se presentan dos propuestas:

1. Adjudicar esta zona común como zona común de uso exclusivo, aunque no es tan viable por el trámite que se debe realizar.
2. Obtener una renta de las áreas comunes, pero con la figura de alquiler que sea superior o igual a 5 años con base en la compensación que pagan los lotes cabañas.

La contraprestación mensual sería multiplicando el área común de cada vivienda por el valor por metro cuadrado de zona común que se paga cada lote cabaña a manera de compensación, incrementada al 50%

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) interviene inicialmente recordando que en una de las demandas que él instauró a la copropiedad por el tema de áreas comunes de uso exclusivo el Tribunal Superior en segunda instancia lo obligó a contratar un concepto jurídico con la Lonja de propiedad raíz de Bucaramanga. Y lo expresado a continuación tiene que ver con dos artículos el 46 y el 23 de la ley 675 que hacen referencia al tema:

Art 46 preceptúa que para que se le apruebe a un propietario que solicita un bien común para uso exclusivo se necesita un quórum calificado del 70% a favor de coeficientes de la copropiedad.

Art 23 define las condiciones que debe mantener un área común de uso exclusivo.

Urbanas que era la constructora vendió los lotes de 154 M2 calculando el metro cuadrado a mayor precio con referencia a los lotes casa, la explicación fue porque se estaba entregando un área común de uso exclusivo destinado para dos vehículos y jardines por lo tanto no se puede ser injustos con los propietarios de los lotes casa y si la asamblea decide que es legal la compensación que pagaría

cada uno de ellos indiferente a los metros que se tenga, debe ser igual a los lotes casa porque el reglamento así lo dice.

En el acta de la asamblea del 2023 los interesados de los lotes casa iban a ofrecer un valor como plusvalía por el uso del m2 que la "copropiedad" les vendiera.

El Sr. Néstor Fonseca (lote casa 18) explica la fórmula de cómo se debería negociar la adjudicación de zonas comunes al uso exclusivo a los propietarios de los lotes casa interesados: un lote casa tiene 400 m2 y vale novecientos millones, el m2 sale a dos millones doscientos cincuenta mil pesos, mientras que los lotes cabaña de 154 m2 tienen un valor de entre seiscientos y setecientos millones, el m2 sale en cuatro millones doscientos veinte mil pesos. La diferencia entre estos dos es de un millón novecientos setenta mil pesos, dinero que cuesta el m2 de la zona común de uso exclusivo de cada uno de lotes cabaña, además que el impuesto predial de las zonas comunes es pagado por todos los copropietarios.

Propone que los representantes de los lotes casa replanteen la propuesta.

El Dr. Ramiro Serrano plantea dos escenarios:

1. A. Para vender una zona común se requiere el 70% de coeficientes de copropiedad a favor.
B. Realizar una desafectación.
C. Realizar una licencia de modificación, lo que no tiene claro es, si por el índice de construcción si se pueda realizar dicha desafectación (vender).
D. Carta de solicitud de los propietarios interesados en adquirir esa zona común como zona común de uso exclusivo
E. Realizar la reforma en el RPH.
2. Volver este bien común de rentabilidad, esto generaría una renta mensual a la copropiedad.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) aclara que este ingreso no implica tributación alguna por tratarse de un conjunto de uso residencial.

El Dr. Ramiro Serrano explica a los asambleístas que la plusvalía es una figura donde se genera el mayor valor por el uso de los bienes comunes, porque se tiene un mayor reconocimiento de esas áreas a nivel del valor por M2.

Este valor a cobrar queda a criterio de la copropiedad realizar una valoración de la plusvalía o no.

Si los asambleístas se acogen al planteamiento realizado por los propietarios de los lotes casa se debe realizar un estricto contrato dejando claro las cláusulas, el plazo y las especificaciones de incremento.

La nueva propuesta que presenta el representante de los lotes casa es pagar el doble de la compensación por m2.

Una vez con suficiente deliberación se procede a votar la siguiente propuesta:

Aprobar pagar arrendamiento de la zona común usada por las casas 11,12, 13, 21,49 y 56 a razón del doble del valor por metro cuadrado de compensación mensual de las cabañas por un tiempo de 10 años con incremento anual elaborando un contrato

Se vota a favor con un 72,792% de coeficientes.

Se adjunta anexo 9

ANEXO 9

APROBAR PAGAR ARRENDAMIENTO DE LA ZONA COMÚN USADA POR LAS CASAS 11, 12, 13, 21, 49 Y 56 A RAZÓN DEL DOBLE DEL VALOR POR METRO CUADRADO DE COMPENSACIÓN MENSUAL DE LAS CABAÑAS POR UN TIEMPO DE 10 AÑOS, CON INCREMENTO ANUAL – ELABORANDO UN CONTRATO

Opcion	Votos	Coeficiente	Descripcion
D	82	72,792	APROBADO
F	3	3,413	NO APROBADO
Abstencion	1	1,208	
Ausencia	3	2,985	
Voto Nulo	5	4,453	
TOTAL	94	84,851	

9. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del 2023

Los estados financieros fueron enviados con antelación en la convocatoria de la asamblea.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) en los estados financieros se envió la cartera morosa al 31 de diciembre de 2023 (la cartera morosa debe presentarse a la asamblea a la fecha de la convocatoria) pregunta si se encuentran en cobro jurídico los que deben más de tres cuotas de administración. Observa que varios copropietarios están en mora con cuotas de administración muy altas, como lo son el lote casa 06 y los lotes cabaña 03 y 38 (con 22 cuotas en mora).

La administradora informa que el lote cabaña 38 y lote cabaña 03 si se encuentra en cobro jurídico, el lote casa 06 ya realizo un abono de cuatro millones quedando pendiente solo con la cuota extra.

La Sra. Gloria Ardila (lote cabaña 15) pregunta que como es posible el ingreso y la salida de arrendatarios en este bien.

El Dr. Ramiro Serrano aclara que se estaría violando el derecho a la propiedad donde se ordene prohibir el ingreso o salida de una mudanza y esto acarrearía procesos jurídicos para la copropiedad.

Con suficiente ilustración se aprueban los estados financieros a diciembre 31 del 2023 por el total de coeficientes presentes y representados.

10. Presentación y aprobación presupuesto 2024 y cuotas de administración.

La Sra. Administradora expone que el presupuesto fue enviado con antelación.

Desde el 01 de enero del 2024 se ejecuta un presupuesto de ingresos y gastos con un incremento del smlmv.

En el presupuesto presentado esta incluido el servicio de rondero nocturno por el período del 2024 sin ningún tipo de recargo o aumento del presupuesto.

Antes de aprobar el presupuesto de ingresos y gastos 2024 presentado por la administración interviene el Sr Erwing Vargas: el análisis y aprobación del presupuesto es la esencia de una asamblea ordinaria.

El presupuesto tiene errores de forma y contenido.

Analizando el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos de la copropiedad en su concepto el incremento es del 10%.

En la copropiedad se aplica un descuento del 5% por pronto pago de las expensas comunes necesarias si se realiza el pago antes de una fecha establecida. Este 5% es una adición al incremento anual al presupuesto de gastos y por lo tanto al de ingresos.

Al sumar al presupuesto subtotal de gastos un Fondo de Imprevistos del 5% se obtiene un presupuesto total de gastos de \$55.802.600.

Pero el presupuesto de ingresos seria de \$55.802.600 + un 5% por pronto pago. Este 5% solo lo recuperan quienes paguen antes de la fecha definida. De no ser así y si todos los copropietarios recuperan el 5% por pronto pago la copropiedad tendría un déficit mensual acumulado.

Afirma que el Fondo de Imprevistos es una obligación para añadir al presupuesto de gastos mínimo en el 1% y que es la asamblea de copropietarios la que está facultada para incrementar este porcentaje y no lo que preceptúa el RPH del C.R Buenavista (5%).

El Fondo de Imprevistos es del 5% algo exagerado cuando en muchas copropiedades es del 1,2 y hasta máximos hasta el 3%.

En el presupuesto de gastos se encuentran varias cuentas que no hacen parte de las expensas comunes necesarias como lo son el aguinaldo navideño para los empleados, gastos navideños, eventos sociales e incluso la contratación de un asesor jurídico permanente (esta figura se contrata por prestación de servicios y

se paga por honorarios). Estas expensas se denominan expensas comunes suntuosas y no deben de incluirse en un presupuesto de gastos.

Deja por asentado que:

1. Se revise el presupuesto de ingresos y gastos el cual no está bien calculado.
2. Revisar el tema del Fondo de Imprevistos ya que es un valor muy alto y tener en cuenta que a este se le pueden ingresar los excedentes acumulados y otros.
3. Eliminar las expensas suntuosas.

El Dr. Ramiro Expone que en el artículo 38 de la ley 675:

1. El presupuesto ya se debió de haber aprobado por un consejo de administración.
2. En el presupuesto no se aprueba ítem por ítem es el total del presupuesto (por eso se dice pre y el supuesto).
3. Es correcto que El 5% del descuento de pronto pago se debe ingresar en el presupuesto por qué de lo contrario se desfigura lo que se va a cobrar.
4. El Fondo Imprevisto que es del 5% en el artículo 35 permite cobrar más del 1% si la asamblea de copropietarios lo autoriza, esto no es una cláusula abusiva contenida en el RPH.

La contadora publica Sra. Luz Eliana Fernández expone que el proyecto de presupuesto está contemplado una cuota plena, después un descuento y luego el ingreso neto y sobre este ingreso neto es igual al total de los gastos, en este presupuesto ya se encuentra contemplado con los descuentos por pronto pago.

En los ingresos netos sería lo máximo que se puede agotar en el presupuesto.

En el Fondo Imprevistos no se está teniendo en cuenta el artículo que contiene el reglamento el cual dice que es el 5% pero eso es un ahorro para cada uno y no se está imponiendo este porcentaje.

Una vez con suficiente deliberación se procede a votar:

Se aprueba presupuesto total de gastos 2024 por un valor mensual de \$55.802.600 derramados por coeficiente de copropiedad contenido en el RPH.

Se vota a favor con un 72.411% de coeficientes.

Se adjunta anexo 10

ANEXO 10

APROBACIÓN DE PRESUPUESTO 2024

Opcion	Votos	Coefficiente	Descripcion
D	78	72,411	APROBADO
F	4	1,732	NO APROBADO
Abstencion	0	0,000	
Ausencia	5	5,389	
Voto Nulo	7	5,319	
TOTAL	94	84,851	

Posterior a la votación un copropietario interviene exponiendo que se debería analizar y modificar el rubro del pago del abogado ya que es un rubro mensual y que está afectando el presupuesto y los intereses económicos de cada uno.

La señora presidenta Johana Rodríguez, aduce que la votación ya se cerró pero que se va a revisar y se va a tener en cuenta la observación.

11. Postulación nombramiento y elección del Consejo de administración periodo 2024-2025.

A continuación, se presentan dos planchas:

Plancha # 1

Principales

Mario Ramírez (lote cabaña 35)
Erwing Vargas (lote cabaña 41)
Rodrigo González (lote casa 21)
Marcos Rojas (lote cabaña 18)
Amelia Gómez (lote cabaña 31)

Suplentes

Oscar A. Gómez (lote casa 14)
Daniel Rodríguez (lote cabaña 2)
Carlos Rodríguez (lote casa 2)
Erika González (lote cabaña 22)
Sergio V. Quiroz (lote casa 33)

Plancha # 2

Principales

Johana Rodríguez (lote cabaña 43)
Gabriel Mantilla (lote cabaña 19)

Suplentes

Edgar Elijaiek (lote cabaña 47)
Carlos Palmera (lote cabaña 19)

Cesar O. Contreras (lote casa 56)

Javier Pérez (lote casa 11)

William Vargas (lote cabaña 32)

Elio Rueda (lotes casa 12,13)

Socorro Neira (lote cabaña 29)

Javier Anaya (lote casa 23)

Interviene el Dr. Ramiro Serrano Informando que la votación de las planchas se hace por cociente electoral, quedando la plancha definitiva para el consejo de la siguiente manera:

Principales

Mario Ramírez (lote cabaña 35)

Erwing Vargas (lote cabaña 41)

Johana Rodríguez (lote cabaña 43)

Gabriel Mantilla (lote cabaña 19)

Cesar Contreras (lote casa 56)

Suplentes

Oscar Gómez (lote casa 14)

Daniel Rodríguez (lote cabaña 2)

Edgar Elijaiek (lote cabaña 47)

Carlos Palmera (lote cabaña 19)

Elio Rueda (lotes casa 12,13)

12. Postulación nombramiento y elección del comité de convivencia periodo 2024-2025.

Se postulan:

Tatiana Arenas (lote cabaña 19)

José Parra (lote cabaña 01)

Nubia Valderrama (lote cabaña 14)

Aceptan el cargo y se nombran por unanimidad

13. Postulación y nombramiento de los miembros del comité de fachadas.

La presidenta expone que desde la asamblea pasada ella propuso eliminar el comité de fachadas.

En el artículo 7 del RPH dice que este comité es para construcción remodelación y debe ser un comité asesor externo, Así se eximirían a los propietarios que conformen este comité tener que entrar a generar controversias y conflictos con los mismos vecinos.

El Sr. Néstor Fonseca (lote casa 18) expresa que queda en poder del consejo de administración realizar las supervisiones a la firma externa que se contrate, estructurar muy bien el manual de construcción para que queden temas definidos y así el comité externo contratado pueda tener argumentos al momento de dar observaciones y sustentaciones.

El Dr. Ramiro Serrano expone que la ley 687 de 1997 define que una licencia urbanística debe ser aprobada por el 70% de coeficientes de copropiedad. Y

que el reglamento que hizo Urbanas dio una facultad al consejo o al comité de fachadas para generar aprobaciones en las construcciones de los lotes bajo el manual de urbanismo.

El consejo de administración será el encargado de contratar la empresa que conformará el comité de fachada y no el constructor o propietario. Esta debe ser una empresa y no una persona natural.

El Sr. Erwing Vargas (lote cabaña 41) expresa que todos los propietarios de unidades privadas que desean realizar, levantar reformas o ampliaciones, deberán contar con un funcionario de la arquitectura o ingeniería que cumpla con los requisitos establecidos en la ley 400 de 1997 y deberán contar primeramente con el visto bueno de la sociedad Urbanas S.A. sociedad gestora del proyecto Ruitoque Condominio antes de ser aprobada por el comité asesor y certificar que no rompe con la armonía del conjunto. Luego los propietarios deberán tramitar ante los entes encargados los planos complementarios o las documentaciones solicitadas por los entes gubernamentales o los que requieran por normas locales dichas oficina aprobada el proyecto y una vez se expida la licencia de construcción una copia será presentada a la administración junto con los planos.

El comité de fachadas (según el RPH: comité de construcción) debe continuar y ser elegido en esta asamblea y además los escogidos deben tener conocimientos básicos en el tema de la construcción

En el proyecto de presupuesto de Ingresos y de Gastos no había una partida donde se aprobará la contratación de un asesor externo, cuánto es el valor, cuántos miembros serían, cuál sería el perfil.

El Sr. Humberto Vega (lote cabaña 12) expone que ningún integrante del comité desea continuar como asesor y por tal razón al no haber aspirantes propone votar por una firma externa.

La señora presidenta Johana Rodríguez, expone que si los asambleístas están de acuerdo y al no haber postulaciones al comité asesor se eleva este punto a proposiciones y varios por lo tanto este punto queda nulo.

14. Solicitud especial de la copropietaria cabaña No 13.

Interviene el arquitecto Fabian Osman exponiendo el inconveniente que se está presentando en la construcción de lote cabaña número 13. A mediados de mayo del 2023 terminando el proceso de nivelación del terreno se continuó con el apique de los 33.30 m por 11.58 que es lo autorizado por el comité de fachadas y por curaduría.

En este plano se habló de lineamientos laterales con el lote cabaña 12 de 2.50 y con un aislamiento en la peatonal de 2.64 al momento de tomar medidas se detectaron que el aislamiento en el costado izquierdo respecto a la peatonal o al sendero peatonal no estaba cumpliendo con la medida.

El día 01 de junio se habló con el arquitecto Jaime Quintero curador del Conjunto Residencial Buenavista. Lo sucedido en el lote cabaña 13 lo que se hizo fue pegarse al aislamiento de la lote cabaña 12 en Curaduría y en los lineamientos del conjunto dice que la distancia debe ser de 5m.

Interviene el señor Néstor Fonseca (lote casa 18) y expone que ellos se corrieron 50 cm del aislamiento y que el problema radica en que la construcción de la cabaña quedó mal implantada a lo que aduce el arquitecto Osman que es totalmente falso todas las casas cabaña tienen un volado en la parte superior y además el lote cabaña 13 tiene un muro de mampostería y un volado de 45 cm.

En cierta reunión con Néstor Fonseca (lote casa 18) y el ingeniero Mario Ramírez (lote cabaña 35) se aprecia un imprevisto con un tubo de agua lluvias del conjunto el cual muerde 10 cm en la parte posterior de la vivienda y por recomendación de Néstor Fonseca y el ingeniero Mario Ramírez Se acercan a la empresa Aqualia solicitando la revisión y la ayuda con este tubo de agua a lluvias.

En respuesta, Aqualia dice que ellos solo tienen injerencia con respecto al aguas negras y no con aguas lluvias y que esto depende es del conjunto residencial.

La propuesta que realiza el arquitecto Fabián Osma es intervenir el tubo de aguas lluvias y desplazarlo con las mismas especificaciones y con las mismas caídas a un costado de las viviendas.

El Ingeniero Mario Ramírez (lote cabaña 35) explica que en el momento de revisar el proyecto no coincide lo que le vendieron a la propietaria con lo que realmente se encuentran plasmado.

Al ver los dos pozos se observa que la tubería está pasando por debajo de la casa. Se recomienda realizar un estudio topográfico y confirmar el diagnóstico.

La tubería de zona común pasa a nivel del lote cabaña 13 donde la señora Johana Rodríguez (lote cabaña 43) tiene un muro en concreto.

Se puede bajar un poco el nivel para dar seguridad en este tránsito y bajar las gradas que están muy inclinadas, esto tendría condiciones de seguridad mucho mejor y la casa 13 ya no quedaría tan enterrada.

Te aclaras y el corredor verde queda tal cual y que la casa 13 también va a tener un seto verde por protección.

No hubo necesidad de votación alguna.

15. Solicitud a la asamblea para la construcción del tanque de recolección de aguas lluvias en zona común de uso exclusivo.

La presidenta informa que este punto se incluyó en el orden del día de la asamblea extraordinaria pasada y no se pudo llevar a cabo.

Propone a los asambleístas que este se debe revisar una vez elaborado el manual de construcción.

16. Proposiciones y varios.

a. Exposición de liberación y aprobación de estados de paneles solares.

La Sra. presidenta sugiere que se lleve también al manual de construcción.

b. Exposición manual de convivencia.

La Sra. presidenta Johana Rodríguez, sugiere sea sometido al reglamento al que se llevara a cabo.

Interviene el Dr. Ramiro Serrano y felicita a las personas que se tomaron el tiempo en la elaboración del manual de convivencia, pero este no se puede avalar porque no está hecho acorde al manejo que se hace un reglamento interno.

La mayor dificultad que existe en la copropiedad son los temas urbanísticos y no los temas secundarios como como lo son los temas de mascotas es mejor abordar primero el manual urbanístico y luego los temas más delicados de la copropiedad.

Para las llamadas de atención en el artículo 59 de la ley 675 si hay violaciones de la ley o los reglamentos de propiedad horizontal previo requerimiento por la administradora, podrá el consejo de administración imponer las sanciones pertinentes.

c. Exposición de liberación y aprobación contratación comité asesor de construcción.

La Sra. presidenta Johana Rodríguez, explica que se tenía un comité de fachada y un arquitecto curador pagado por cada uno de los copropietarios que estaban en el proyecto de construcción. Este curador manda un concepto al comité de fachadas, luego este emitía otro concepto y se lo hacía llegar al consejo de administración y por tal motivo lo que se quiere es contratar una firma externa que se encargue de emitir estos conceptos bajo algunos requerimientos establecidos.

Se aprueba por unanimidad de los asistentes la contratación de un comité asesor de construcción externo para la aprobación e interventoría de las obras de construcción remodelación y adecuación.

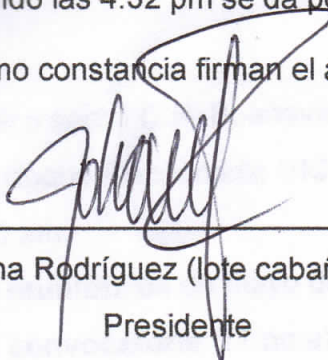
d. Exposición, deliberación y aprobación contratación manual de construcción de Buenavista con una firma externa.

La señora presidenta Johana Rodríguez y el Dr. Ramiro Serrano exponen que este punto ya quedó aprobado en el punto 16 numeral B

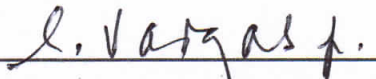
17. Clausura de la asamblea.

Siendo las 4:32 pm se da por terminada la asamblea de copropietarios.

Como constancia firman el acta:



Johana Rodríguez (lote cabaña 43)
Presidente



Erwin Vargas (lote cabaña 41)
Secretario.

03-09-24

ORDEN DEL DIA PROPUESTO

1. Registro de propietarios e inscripción de acciones.
2. Verificación del quórum.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Postulación y designación del presidente y secretario de la asamblea.
5. Lectura del Acta del comité de verificación del Acta de la asamblea anterior.
6. Nominación comisión verificadora del Acta de la asamblea anterior.
7. Informe administrativo (20-23) con anexos (actas de reuniones, etc.)
8. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del 2023.
9. Presentación y aprobación presupuesto 2024 y plan de administración.
10. Postulación nominación y elección del Director de administración período 2024-2025.
11. Postulación nominación y elección del comité de administración período 2024-2025.
12. Postulación y nombramiento comité de facturas.
13. Solicitud especial de la copropietaria cabaña No. 13.
14. Solicitud a la asamblea para la construcción del tanque de recolección de agua lluvia en zona común de uso exclusivo.
15. Presentación propuesta de compensación por cambio de designación de zona común a zona común de uso exclusivo.
16. Proposiciones y varios.
17. Clausura de la asamblea.

22 