**ACTA 022**

**DOCEABA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

En el Rodadero, jurisdicción del corregimiento de Gaira, Distrito de Santa Marta, siendo las 08:00 P.M., del día ocho (08) de septiembre de 2021, dando cumplimiento a la convocatoria de la asamblea extraordinaria enviada por medios electrónicos y publicada el día veintiocho (28) de agosto de 2021, se reunieron los copropietarios del Edificio Azul 5.5, la cual contenía el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.

2. Designación de Presidente y secretario (a) de la Asamblea.

3. Designación de la Comisión verificadora del Acta de la reunión.

4. Análisis de la problemática actual de recaudo en cuotas de administración y estrategias para frenar el aumento de cartera.

5. Petición sobre tener más cuidado en la elección de los perfiles de las personas a las que se les están alquilando los apartamentos.

6. Retractación del señor JOSE BULA al señor JUAN CARLOS BETANCOURT, por los comentarios realizados en la pasada DECIMA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, llevada a cabo el pasado 17 de febrero de 2021. Según ACTA DE CONCILACION No. 470016001019202150383 emitida por la FISCALIA GENERAL DE LA NACION del día 19 de Agosto de 2021.

7. Presentación y Socialización por parte de la administración del estado actual de la cubierta del último piso del Edificio.

8. Presentación por parte de la administración de las propuestas económicas de contratistas externos para el ARREGLO DE LA CUBIERTA SUPERIOR DEL EDIFICIO AZUL 5.5 y su respectivo cuadro comparativo.

9. Deliberación por parte de la asamblea para definir CUOTA EXTRAORDINARIA, para llevar a cabo el ARREGLO DE LA CUBIERTA SUPERIOR DEL EDIFICIO AZUL 5.5

10. Deliberación por parte de la asamblea para definir el contratista que llevará a cabo el ARREGLO DE LA CUBIERTA SUPERIOR DEL EDIFICIO AZUL 5.5. y la fecha de inicio de los trabajos.

**DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA**

1. **Llamado a lista y verificación del quórum.**

Se verificó el quórum deliberatorio de la asamblea, teniendo en cuenta los coeficientes de cada uno de los apartamentos representados y como consta en la planilla de asistencia a continuación:

|  |
| --- |
| **12MA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA** |
| **APTO** | **PROPIETARIO** |  | **COEFICIENTE** | **ASISTENCIA** | **% ASISTENCIA** |
| 201 | LUZMILA ZULETA |   | 8,64% | LUZMILA ZULETA | 8,64% |
| 301 | DANIEL PEÑA |   | 7,95% |   |   |
| 302 | YAINE CAEZ |   | 6,36% | YAINE CAEZ | 6,36% |
| 401 | CARLOS ROSALES |   | 8,64% |   |   |
| 402 | PETTY BONIVENTO |   | 5,45% | PETTY BONIVENTO | 5,45% |
| 501 | FRANCISCO HERNANDEZ |   | 8,64% | PODER - PETTY BONIVENTO | 8,64% |
| 502 | JUAN CARLOS BETANCOURT |   | 5,45% | JUAN CARLOS BETANCOURT | 5,45% |
| 601 | LISBETH SUAREZ |   | 7,95% |   |   |
| 602 | SUSANA PEREZ |   | 6,25% |   |   |
| 701 | MARIA ISABEL CORREA |   | 8,18% |   |   |
| 702 | DANIEL BASTIDAS |   | 8,58% |   |   |
| 801 | ESTHER BONIVENTO |   | 9,20% | PODER - YAINE CAEZ | 9,20% |
| 901 | JUAN GUILLERMO SERRANO |   | 5,69% |   |   |
| 902 | JOSE BULA |   | 3,02% | JOSE BULA | 3,02% |
|  |  |  | **100,00%** |  | **46,76%** |

Por tratarse de segunda convocatoria las personas presentes confirmaron un quórum deliberatorio y decisorio de 46,76, válido para tomar decisiones por lo que se dio inicio a la asamblea. Tratándose de una Asamblea extraordinaria, se aprobó el orden del día de la convocatoria.

1. **Designación de Presidente y secretario (a) de la Asamblea.**

La elección realizada por la asamblea quedó así:

Presidente: Por unanimidad de los copropietarios conectados se eligió a la Señora LUZ ANGELA ARISTIZABAL Propietaria del Apartamento 502.

Secretaria: LUZMILA ZULETA – Apto 201.

1. **Designación de la Comisión verificadora del Acta de la reunión.**

Los asistentes de la asamblea designaron a YAINE CAEZ del Apto 302 y PETTY BONIVENTO del Apto 402, quienes aceptaron hacer parte del Comité de verificación del acta.

1. **Análisis de la problemática actual de recaudo en cuotas de administración y estrategias para frenar el aumento de cartera.**

La administradora, manifestó que al momento de la convocatoria había una elevada suma en la cartera, sin embargo, al momento de la asamblea, la cartera se había normalizado, quedando solamente por recaudar las cuotas del mes de septiembre.

**5. Petición sobre tener más cuidado en la elección de los perfiles de las personas a las que se les están alquilando los apartamentos.**

La administradora, informa que el motivo de esta solicitud obedece a que últimamente se están presentando inquilinos que no se consideran acordes al perfil del reglamento de propiedad horizontal del edificio AZUL 5.5, es decir vivienda multifamiliar, se observan apartamentos alquilados a personas que alteran la tranquilidad y la armonía de la copropiedad, al no respetar los reglamentos de propiedad horizontal del edificio, ni los protocolos de bioseguridad, casos somo el apartamento 701, en donde se ve entrar y salir a cuatro individuos hombres quienes, alteran la tranquilidad nocturna con fiestas, incluso en día de semana, hasta altas horas de la madrugada, sus invitados no hacen correcto uso del tapaboca al interior del ascensor y cuando utilizan la piscina suben mojados al ascensor.

Otro caso es el apartamento 401, quienes son responsables de una mascota cuya raza es considerada “peligrosa” por el código de policía artículos 126, 127, 128, 129, 134 , y que de acuerdo al mencionado código, esa mascota debe movilizarse con bozal en áreas públicas y zonas comunes del edificio, la administradora le ha solicitado el uso del bozal para la mencionada mascota, sin embargo he visto en varias ocasiones como la señora encargada de cuidar a la mascota hace caso omiso y otros propietarios han tenido encuentros incomodos con la mencionada mascota puesto que por el tamaño es difícil para la señora que lo cuida controlarlo.

Luzmila Zuleta – Apto 201: si, de hecho, en un incidente estaba mis niños presentes, esa raza es peligrosa, deben tener mucho cuidado, que ese perro le haga daño a alguien más o a los niños.

Yaine Caez – Apto 302: yo también he tenido encuentro incomodos con la mascota, donde el perro me ladra.

La señora LUZ ANGELA ARISTIZABAL – Apto 502- comenta que actualmente la situación con los arrendatarios es muy difícil, debido a las normas que existen a raíz de la pandemia, ella entiende que los propietarios que residen en el edificio desean tranquilidad y seguridad, pero es duro tener los inmuebles desocupados generando deuda.

La señora PETTY BONIVENTO – Apto 402- afirma, deben tener mas cuidado con las personas a las que arriendan.

El señor JOSE BULA, del apto 902, comenta de la difícil situación con los arrendatarios a raíz de la pandemia.

1. **Retractación del señor JOSE BULA al señor JUAN CARLOS BETANCOURT, por los comentarios realizados en la pasada DECIMA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS, llevada a cabo el pasado 17 de febrero de 2021. Según ACTA DE CONCILACION No. 470016001019202150383 emitida por la FISCALIA GENERAL DE LA NACION del día 19 de Agosto de 2021.**

Señor JOSE BULA - Apto 902, yo me **retracto** por llamar al señor JUAN CARLOS BETANCOURT, **ladrón** y lanzar la expresión, **esa platica se perdió**, expresiones que emití en un momento de ofuscamiento, durante la pasada asamblea ordinaria de fecha 17 de febrero del año 2021, pido disculpas, no estuvo bien no debí decir esas palabras.

Señor JUAN CARLOS BETANCOURT – Apto 502, me retracto por decir al señor José Bula maricón, también me encontraba ofuscado durante la asamblea.

1. **Presentación y Socialización por parte de la administración del estado actual de la cubierta del último piso del Edificio.**

Administradora- La cubierta del edificio consiste en tejas de un material llamado “UPVC” termoacústico, es un material liviano, de fácil cuidado y mantenimiento, actualmente la cubierta que tenemos está cubierta por completo, por manto edil, del que se utiliza para hacer impermeabilizaciones a cubiertas tipo loza de cemento, según los técnicos que consulte, ese manto edil no debió aplicarse, puesto que le agrega un peso extra a la estructura y acelero el deterioro de las tejas, además que el día de hoy ese manto es una parte del problema de la cubierta pues está generando empozamientos de agua y filtraciones en la cubierta, dejo claro que no soy experta en la materia, yo soy administradora de empresas, mi información se basa en las conversaciones sostenidas con las empresas que realizan este tipo de trabajos.

Las tejas actuales están dobladas y están acumulando mucha agua, el manto esta agrietado, y no permite verificar el estado de la teja, en otras condiciones, dicen los técnicos, con este tipo de cubiertas, un mantenimiento correctivo consiste reemplazar únicamente las tejas dañadas, pero actualmente se debe cambiar todo por el mal estado general que presenta la cubierta.

1. **Presentación por parte de la administración de las propuestas económicas de contratistas externos para el ARREGLO DE LA CUBIERTA SUPERIOR DEL EDIFICIO AZUL 5.5 y su respectivo cuadro comparativo.**

La administradora presenta las dos cotizaciones que se tienen para la obra de cambio de la cubierta del edificio, la cuales son:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **BERMUDEZ CONSTRUCTORES** | **H & G MANTENIMIENTOS INTEGRALES** |
| COSTO TOTAL | $ 11.799.807 | $ 18.440.804 |
| METROS CUADRADOS | 68 METROS | 144 METROS 2 |
| GARANTIA | 12 MESES | CINCO AÑOS |
| DURACION OBRA | 21 DIAS  | 15 DIAS HABILES  |
| FORMA DE PAGO | 50% AL EMPEZAR, 50% TERMINAR. | 50% AL EMPEZAR, 50% EL TARMINAR. |

Administradora – La empresa numero 1 solo cubre las partes mas deterioradas de la cubierta, solo intervendrían 68 M2, entre ambos apartamentos, o toda la cubierta del apartamento 902 y algunas partes del apartamento 901, utilizando la misma especificación de teja que actualmente existe, y un refuerzo de la estructura metálica.

La empresa #2, propone una teja mas larga que abarca mas tramos del techo sin presentar los llamados traslapos en las tejas, que ayudaría a que el agua circule mejor y no se estanque, como esta sucediendo actualmente, al técnico de esta empresa afirma que la inclinación actual de las tejas está en un 8% y que se aumentaría a un 15 % con el sistema de teja que están proponiendo, la durabilidad del material de 15 a 20 años con su respectivo mantenimiento, garantía inicial de cinco (5) años.

Las señoras PETTY BONIVENTO del apto 402, LUZ ANGELA ARISTIZABAL del apto 502 y YAINE CAEZ del apto 302, opinan que el trabajo está muy costoso.

El señor JOSE BULA del apto 902, expresa que su apartamento esta muy afectado, que es urgente realizar este trabajo, y que en caso de no aprobarse el trabajo se vera en la necesidad de demandar a la copropiedad, pues no puede seguir presentando estos daños cada vez que llueve, es sumamente incomodo, es que si llueve de noche me tengo que levantar a limpiar toda el agua que cae dentro del apartamento.

La señora LUZMILA ZULETA, del apto 201, manifiesta que es muy difícil reunir una cuota extraordinaria en este momento, pide 45 días para consignar el dinero.

1. **Deliberación por parte de la asamblea para definir el contratista que llevará a cabo la PINTURA DE LA FACHADA del edificio Azul 5.5**

Teniendo en cuenta las propuestas presentadas por la administradora, se encontró mas favorable la propuesta de la empresa H & G Mantenimientos Integrales, aunque es mas costosa, vale la pena la diferencia, puesto que se repara de forma definitiva la cubierta de ambos apartamentos, 901 y 902, teniendo en cuenta lo que expresan los técnicos que dura mas el material y el mantenimiento es mas fácil.

El señor JOSE BULA del apto 902, sugirió que se fije fecha de inmediato.

La señora LUZ ANGELA ARISTIZABAL del apto 502, manifiesta que se debe dar tiempo a los propietarios para recoger esa cuota.

 El señor JUAN CARLOS BETANCOURT sugiere que la administradora hable con el contratista para preguntar si es posible entregar el 25% para empezar, 25% a 30 días y el resto a la entrega del trabajo.

1. **Deliberación por parte de la asamblea para definir el contratista que llevará a cabo el ARREGLO DE LA CUBIERTA SUPERIOR DEL EDIFICIO AZUL 5.5. y la fecha de inicio de los trabajos.**

Luego de ver el cuadro y analizar las ofertas presentadas se acordó por unanimidad que el trabajo debía realizarse con la empresa H & G Mantenimientos Integrales, pues ofrece cambiar la totalidad de la cubierta, mayor garantía y durabilidad del trabajo en el tiempo.

Una vez agotados todos los puntos del orden del día, se dio por terminada la primera asamblea extraordinaria no presencial (virtual) siendo las 11:59 a.m. del día veinticinco (25) de julio de 2020. Para constancia se firma, en la ciudad de Santa Marta DTCH:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **LUZ ANGELA ARIZTIZABAL.** |  | **LUZMILA ZULETA**  |
| **Presidente** |  | **Secretaria** |
|  |  |  |
| **YAINE CAEZ** |  | **PETTY BONIVENTO** |
| **Comisión verificadora del Acta de la reunión.** |  | **Comisión verificadora del Acta de la reunión.** |