



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

ACTA N° 023

El 23 de septiembre de 2024 siendo las 8:18 p.m. se dio inicio a la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, así:

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

La Revisora Fiscal certifica que según los registros están presentes 156 propietarios, equivalente 73.23%, por lo que existe quórum y se puede sesionar.

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Los miembros de la Asamblea aprueban como Presidente de la Asamblea al Presidente del Consejo de Administración, señor Julián Pérez R. y Secretaria a la señora Beatriz Suescun, miembro del Consejo de Administración.

3. ORDEN DEL DIA

1. Verificación de quórum
2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Nombramiento de la Comisión Verificadora del acta de la Asamblea
5. Autorización para el uso de recursos del Fondo de Imprevistos (artículo 35 y 38:11 de la Ley 675 de 2001 Régimen de Propiedad Horizontal); con el fin de adquirir la planta eléctrica y realizar obra del sistema de aterrizaje eléctrico para la iluminación de áreas comunes.

La Asamblea aprueba por unanimidad el Orden del Día.

4. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

Se postularon las siguientes personas:

Nombre	Casa
Guillermo Campo	706
Alejandra Bejarano	320
Amanda Moncayo	315

Se aprobó por unanimidad.

5. AUTORIZACIÓN PARA EL USO DE RECURSOS DEL FONDO DE IMPREVISTOS (ARTÍCULO 35 Y 38:11 DE LA LEY 675 DE 2001 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL); CON EL FIN DE ADQUIRIR LA PLANTA ELÉCTRICA Y REALIZAR OBRA DEL SISTEMA DE ATERRIZAJE ELÉCTRICO PARA LA ILUMINACIÓN DE ÁREAS COMUNES.

El Presidente explica a los asistentes el motivo de la convocatoria, diciendo:



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

Hace dos meses se dañó la planta eléctrica que se tiene desde hace aproximadamente 15 años; se cotizó el arreglo y cuesta aproximadamente \$ 10 millones y no dan garantía, por lo que se considera que es mejor comprarla.

La señora Claudia Marín de la casa 204 pregunta la razón de no haber pensado en paneles solares si sólo es para las áreas comunes y sale más económico?.

La Administradora aclara que el estudio se hizo con la firma Prisma Led; a continuación el gerente de la entidad explica:

La planta eléctrica es la que da el respaldo cuando no hay electricidad, tanto a las cámaras como a la iluminación de las áreas comunes y al manejo de las puertas; independiente de que la iluminación interna sea solar o de cualquier otro tipo, no tenerla significa, que cuando se va la energía quedan ciegos y vulnerables totalmente en materia de seguridad y es por eso que se necesita tener una planta eléctrica nueva, independiente o aparte de cómo funcione la iluminación dentro del Conjunto.

En el tema de energía solar se hizo un ejercicio interesante, porque se revisó cada uno de los puntos, cerca de 89 que tiene el Conjunto. Para hacer reemplazo directo de la luminaria que ha en hay en el momento, que en su inicio fue sodio y ahora con LED, un bombillo high power LED de 40 vatios; pasarlo a energía solar, hay dos formas:

Una con luminarias de alumbrado público, que son las que normalmente se ven, lo cual dañaría completamente la estética del Conjunto; lo otro sería colocar un tipo faroles redondos, que fue hacia donde hubo inclinación.

En iluminación solar hay luminarias de \$ 150 mil hasta \$ 2 millones, el precio va en la duración que tiene la batería y la capacidad que tiene el panel solar de generar y de captar, cuando hay buena cantidad de sol, radiación, o así no haya buena radiación, que tenga capacidad de captar y el otro elemento que hay que tener en cuenta, es el enemigo de la generación de energía solar que son las sombras.

Dentro de todos los puntos que se encontraron, por ejemplo, en la primera vía que es la manzana 1, toda, absolutamente toda, tiene el principal enemigo que es sombra. ¿Cuáles son las sombras? Los árboles y no se pueden cortar, dañaría la estética.

Entonces casi que se entraría a montar un sistema no más para un 40% o un 50% de luminarias y se empezaría también a rayar con la estética del Conjunto, porque son un farol tipo antiguo, en la parte cuando se construyeron muy bonitos, ahora son mucho más modernos, tiene el panel en la parte superior, los lentes de iluminación en la parte de abajo, pero todo el Conjunto no quedaría así, quedarían unas manzanas de una forma, o en una manzana podríamos tener diferentes tipos de iluminación.

Lo otro es que el Conjunto tiene que tener respaldo de energía, para las puertas, para la parte de los sistemas de cámaras, etc.

No es que no se pueda hacer, se puede realizar el sistema, simplemente que desde el punto de vista económico y de viabilidad, la Empresa considera que no se debe hacer, pero la decisión es del conjunto como está planeado.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

El Presidente señala que a Administradora explicará la parte financiera de la compra de la planta eléctrica.

La Administradora expresa:

Se solicitaron cotizaciones y sólo presentaron dos:

Tecnodiesel:

- Planta eléctrica Generac a gas, 14 KW en GLP y GN con cabina insonora, monofásico a 120/240V.
- Arranque automático
- Certificado UL 2200
- Etiquetado y certificado por el Southwest Reserarch Institute.
- Garantía: Cinco (5) años a 2.000 horas (lo que ocurra primero), bloque de motor, culata motor, alternador. Tres (3) años o 1.000 horas (lo que ocurra primero, sistema combustible, sistema eléctrico, emisiones, refrigeración, panel control.

El valor de la propuesta \$19.635.000 IVA incluido. \$19.635.000.

Efigas:

Financiada cuesta \$24.052.875 IVA incluido.

Esa financiación es a 3, 6, 12, 24, 36 meses, la cuota mensual depende de la cuota inicial que oscila entre el 10% y el 20%, con un interés de financiación del 2.15%, terminando un sobrecosto financiado de \$ 4.417.875 y la planta, de todas maneras, se las proporciona Tecnodiesel.

Tecnodiesel se llevó la planta para revisarla y el valor de la reparación es de \$12.597.085 IVA incluido, pero esas reparaciones no tienen garantía, además los repuestos, según ellos, ha sido muy difícil conseguirlos, por lo tanto, si vuelve a dañarse, se perdería dicho valor.

El valor de la compra comparado con el de la reparación es relativamente muy poca, para la garantía que se va a tener.

El señor Silvio Osorio de la casa 342, pregunta que cuál es la diferencia entre comprar una planta y instalar un sistema solar en pesos?

El señor Manuel Velásquez de la casa 713 manifiesta con la energía solar para la necesidad que hay aquí, tendría que tener acumuladores, o sea, un banco de baterías y eso es costosísimo, la solución no es esa.

Tecnodiesel es una empresa muy seria, muy buena, pero hay más gente que vende plantas. Uno. La diferencia en precios entre una planta insonorizada, con cabina de insonorización y una sin cabina es también sustancial y dada la ubicación, que no está cerca ninguna casa, que está alejado, la cabina de insonorización no es necesaria.

"Yo conozco un par de proveedores más de plantas, que no tengo problema en suministrarles el teléfono. Y además, también la buscaría en otras partes del país. Es que



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

estamos por internet, pues, o sea, se puede hacer como la tarea completa de buscar más opciones de plantas y con marcas reconocidas... en plantas, motores Cummins”.

La Administradora aclara que a Cummins se le pidió la cotización y nunca la envió.

El señor de la casa 323 alude que cuánto se puede ahorrar el Conjunto en el tiempo con la energía solar.

El señor Jorge López de la casa 210 aclara que eso no tiene nada que ver, porque la planta es para cuando se va la energía.

El señor Álvaro Diego Córdoba casa 110 expresa que representa una compañía que se llama Prisma Led, hermana de casa del bombillo número 2, especialistas en tema de iluminación y alude que frente al tema solar éste tiene que tener respaldo y se da, uno, en la red eléctrica, y cuando no hay energía, no hay generación, es decir, no se puede tener los paneles montados y generar muy buena cantidad de vatios en el día o en el momento que esté generando, pero si se va la energía eléctrica en ese momento, el sistema entra en off inmediatamente, por temas de seguridad; el segundo respaldo es con un banco de baterías que puede encarecer el proyecto más o menos en 1.6 a 1.8 veces el costo, normalmente no justifica a no ser que sea estrictamente necesario. Segundo, el otro elemento que hay que tener en cuenta para poder montar un sistema de generación de energía fotovoltaica son los espacios y el tercero es el transformador.

Cuando se va a presentar un proyecto de generación de energía solar, lo primero que hay que hacer es preguntar a la Empresa de Energía si el transformador al que me voy a conectar tiene la capacidad, el transformador que hay tiene la capacidad, solamente hay un usuario en el momento conectado generando 171 kW al mes.

Pero si el Conjunto en áreas comunes captura toda la capacidad que da la Empresa de Energía para el transformador, ninguno de ustedes se va a poder volver a conectar en el futuro: por lo que están optando los conjuntos residenciales en este momento y la experiencia que se tiene, es que dejan el transformador disponible para que los usuarios se puedan conectar.

Si se necesita generar un sistema solar para el conjunto residencial, hay que tener acumulación, porque las talanqueras, las cámaras, van a necesitar respaldo, no van a poder funcionar única y exclusivamente con la energía eléctrica, sino que hay que tener un respaldo de las baterías, un sistema híbrido o un sistema netamente autónomo, pero eso va a encarecer, el valor hay que calcularlo, mirar si el espacio como tal, tiene la capacidad en cantidad de paneles como tal, porque es que todo está dependiendo de la cantidad de paneles, vienen desde 370 más o menos, hasta 600 vatios en generación cada uno.

El señor Silvio Osorio de la casa 341 alude que “estamos en una reunión y se están poniendo un problema. Entonces venimos a plantear soluciones, ¿cierto? Pero esas soluciones deben de traerlas acá. ¿Cuánto es la diferencia? ¿Es esto? ¿Es esto? ¿Y es esto? ¿Cuánto es la diferencia en pesos? ¿De cuánto es esto? ¿De cuánto es esto? ¿Y de cuánto es esto? ¿Sí? Para poder tomar una decisión, porque si aquí vamos a tomar una decisión, no, vamos por la planta, pero no sabemos cuánto nos estamos ahorrando; tiene que tener unas cuentas muy bien hechas, ¿cierto? Unas diferencias de cada estudio para poder tomar esa decisión, ¿Esto es más costoso que aquello? ¿Es más costoso? ¿Cuánto es más costoso?”.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

El señor Manuel Londoño indica que en su experiencia, la planta sí o sí se necesita pero que hay que tener más cotizaciones, porque lo de EFIGAS es una opción de financiación.

“Estoy aquí consiguiéndome dos contactos que tengo y mirar la posibilidad de que la planta ya no sea insonorizada, porque si nos ponemos aquí a discutir lo de solar, planta, no, esa parte es técnica y esa parte yo creo que el vecino nos la definió muy bien. No es viable estar sin planta, pero sí tener qué tipo de planta y más cotizaciones”.

La Revisora Fiscal alude que ha tenido la oportunidad de estar en varios conjuntos que han querido implementar la tecnología solar, algunos pequeños y otros más grandes, con igual necesidad de generar energía; la necesidad de generación eléctrica del conjunto y los proyectos oscilan entre los \$ 200 millones y los \$ 450 millones, dependiendo del tamaño y la necesidad de generación.

“Sin tener todavía un estudio y un análisis de la generación que se requiere para el conjunto, podríamos estar hablando sobre una base de 200 millones de pesos que en este momento no los tiene el conjunto en sus reservas, mientras que la necesidad que tenemos para la planta eléctrica sí. Importante aclarar que la planta eléctrica actual tiene un contrato de mantenimiento mensual que lo ejecuta Cummins, sin embargo, se vuelve cada vez más complicado suplir las necesidades de la planta porque su antigüedad la va siendo obsoleta y va generando que no se consigan los repuestos originales y que tenga que conseguir adaptaciones. Cuando se habla que la garantía de la planta que pretende la administración que ustedes autoricen para adquirir es de cinco años, no quiere decir que dentro de cinco años tengamos que cambiarla, sino que durante cinco años el proveedor nos responde por garantía y de ahí en adelante, igual con los mantenimientos preventivos que se hagan, también podrá tener una duración, una vida útil similar a lo que se ha tenido hoy en día”.

El señor Andrés Moreno de la casa 702 considera que al presupuesto le hace falta algo importante, que es que como la planta iniciada es propiedad del Conjunto, ahí deberían de considerar la venta de ella, entonces el presupuesto debería de bajar lo que valga la venta de la planta.

Una asistente propone que se nombre una comisión para que obtengan las cotizaciones para la compra de la planta.

El Presidente manifiesta que el punto a tratar a continuación son las luminarias que constantemente se funden y ya va superado el presupuesto en ese rubro; para ello se invita al gerente de Prisma Led.

El señor Alvaro Córdoba de Prisma Led comenta que las casas si tienen el sistema polo a tierra. La empresa ayudó inicialmente con el tema de la transferencia electrónica de tal forma que cuando se fuera energía encendiera automáticamente la planta, desde ahí se viene acompañando a la administración en algunos cambios de iluminación, en algunas mejoras de iluminación, el objetivo es solucionar problemas como es que se están quemando tanto los bombillos y es que hay dos elementos fundamentales: Primero, estas luminarias no fueron diseñadas para un high power que se están montando en este momento; el nivel de calentamiento que tiene la carcasa se encierra mucho el calentamiento y el LED es muy sensible partiendo de que el LED también genera su propio nivel de calentamiento, entonces se tuvo que empezar a hacer un ensayo con algunos bombillos que tienen un sistema que cuando se calienta mucho va atenuando un poquitico el sistema



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

de iluminación, thermal intelligence siendo económico, pero baja un poquitico para refrigerarse y después vuelve a su tonalidad, eso ha mitigado un poco el daño en los bombillos. Segundo, el LED es extremadamente sensible a las descargas eléctricas, anteriormente lo que teníamos acá era metal halide, una iluminación blanca, un bombillo, un bulbo grueso, eso viene con un reactor, ese reactor es en cobre, por ende es más resistente a las descargas eléctricas, el LED no; normalmente los sistemas de iluminación LED hay que colocarle un DPS a la entrada de la iluminación para que resista un poco las variaciones en voltaje por las descargas eléctricas y adicional a eso se encontraron 10 circuitos de iluminación de las áreas comunes, que arrancan aterrizados, es decir, hay cable de aterrizaje, pero al final no están aterrizados, puede ser porque en algún momento cambiaron la iluminación o traen personas que de una u otra forma tienen un conocimiento muy empírico y creen que ese cable no lo necesitan, cortan y dejan aislado completamente un sistema y eso no debe pasar, con la norma que entra a regir a partir del próximo año es la nueva regla que exige que los sistemas tengan que venir completamente aterrizados y más en temas de LED, si se quiere proteger la iluminación del conjunto en temas LED, hay que tener un sistema de aterrizaje, entonces hay que aterrizar los 10 circuitos, hay que aterrizarlos desde el principio hasta el final, al final colocándole una varilla, un sistema tierra para la descarga, hay que desalambrar todo el sistema para saber dónde se generaron los cortes y volver a alambrarlo por cada uno de los 10 circuitos; ya se quemó la primera talanquera porque no está aterrizado; se está tratando de solucionar una situación que se ha detectado en las visitas a las que se han requerido, se ha chequeado y corregido el tema el tema de la iluminación y eso fue que en la cancha no se pudo hacer como normalmente se trabaja como es con diseño, con software para direccionar los proyectores a los puntos específicos, porque los proyectores son diferentes, entonces no van a dar la misma simetría en el cálculo de la iluminación; se propone un sistema de aterrizaje a cada uno de los circuitos de iluminación, sí o sí, si no se le van a seguir quemando y si ustedes más adelante quieren cambiar a otro sistema LED, pues el sistema LED es mucho más sensible, se quema mucho más fácil, porque las descargas eléctricas entran al sistema y lo que hacen es que inmediatamente queman los circuitos, queman las luminarias, queman el driver, el driver es lo que más sufre y empieza una cosa que se llama el flickeo, empiezan las luminarias a encender y apagar, a veces se encienden un ratico, a veces no y ahí es donde empiezan a deteriorarse completamente.

El señor de la casa 342 pregunta quién se encarga de supervisar los trabajos, porque se ha encontrado que hacen empalmes inadecuados y líneas descubiertas?

El señor Alvaro Córdoba responde que ellos no son los supervisores y que cuando han hecho trabajos han evidenciado incluso temas de que las cajas de registro están tapadas con una cinta, no se deben tapar con cinta, las que se han intervenido se les ha puesto una caja tipo Radwell que son un poquito más herméticas, se han encontrado conexiones con cinta en lugares donde hay humedad, hay unas cajas de registro cerca a la cicloruta en la parte de atrás que hay una humedad y hay conexiones con cinta, ahí hay que tener un conector bimetálico, en una cajita de empalme, o sea, hay que hacer correcciones, todo no se puede hacer en un tiempo porque es extremadamente costoso, el tema eléctrico y el tema iluminación es muy costoso, la gente cree que es cambiar un bombillito, eso es costoso, entonces aquí nace la preocupación de la administración.

El señor Silvio Osorio de la casa 341 plantea que el Conjunto tiene dos problemas, uno la planta eléctrica, dos la luminaria, "ya tenemos el problema, entonces de pronto si se va a hacer una inversión es algo que valga la pena y que nos arregle el problema a un determinado tiempo, si vamos a modernizar la casa, porque de nada nos ganamos, hoy



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

vamos a hacer una inversión para subsana, y mañana vamos a estar en la misma y vamos a estar aquí reunidos, se dañó esto, se dañó esto, si se va a hacer una inversión que sea algo que valga la pena, que perdure en el tiempo y a largo plazo, en este momento es costoso, pero a largo plazo van a bajar los costos".

El señor Alvaro Córdoba entiende que están muy inquietos con el tema energía solar y eso es válido, pero un sistema de energía solar para el conjunto puede estar alrededor de los 175 a 210 millones de pesos, solamente el sistema y hay que ver si para la cantidad de paneles que se montarían se tiene el área, sobre todo de techos, que es donde sale más económico, porque si es en otra estructura entra a ser un poquito más costoso, pero es un tema que lo pueden evaluar técnicamente, es decir, por la experiencia una propuesta se puede demorar en análisis aproximadamente siete meses, venir con una propuesta muy clara, cuánto es el ahorro de energía, con los cálculos donde se vea cuánto va a ahorrar, qué perjudica a las personas que están en el conjunto en sus proyectos a futuro, es hacer un estudio juicioso, montando el sistema hay que tener la planta, porque hay que tener un respaldo, se quiera o no.

La invitación sobre energía solar revísenlo, denle la instrucción al Consejo, que lo analice, que lo revise, eso no es una decisión que se toma de la noche a la mañana, que se apoyen en las personas que de una u otra forma tengan ese conocimiento y presenten para la próxima Asamblea Ordinaria, si quieren, la propuesta como tal, pero en este momento hay un tema que hay que solucionar rápido, es el de la planta más que el tema de la iluminación, pero el tema de la iluminación también es importante, porque se están mandando cerca de 40 bombillos de high power mensuales, que puede que eso no represente mucha plata, pero más el cambio, etc.

La señora Marleny Quintero de la casa 334 pregunta porque las palancas son no se hicieron por el sistema o la tierra, si la norma es de 2013, pero no se hizo sabiendo que ya es norma?

El señor Alvaro Córdoba aclara que no es de la empresa que hizo las talanqueras, pero que siempre se va hasta frontera que es desde donde se conecta hasta donde funciona el sistema, si el sistema no está aterrizado, la empresa de las talanqueras no tiene por qué ir a aterrizarle el sistema al Conjunto, o sea, es otro problema que tiene el Conjunto en el momento.

La Administradora informa que lo que ocurrió fue que el rayo quemó la fuente de la talanquera que era nueva, ni el Conjunto, ni nadie sabía que eso no tenía polo a tierra; el polo a tierra lo tiene que hacer la Empresa de Energía, porque eso hace parte del transformador, por eso fue que se quemó la fuente. Frente a recomendación se hizo la solicitud a la Empresa de Energía para que revisen el transformador que está afuera, a ver si tiene el polo a tierra, o que ellos mismos lo hagan, y lo mismo otro tema que tiene que ver con ese punto. Ya se hizo la solicitud a la empresa de energía, ellos estamos esperando que nos haga la visita para que ellos determinen y hagan la corrección que tengan que hacer, si es que no hay polo a tierra, y que por eso fue que se quemó la fuente, porque fue por un rayo, allí el Conjunto no tiene nada que ver y tampoco la empresa que instaló las talanqueras; cómo nos hemos dado cuenta de lo que ha pasado aquí con la iluminación? Porque como ustedes lo han podido evidenciado, cada ocho días aparece una lámpara o un reflector quemado, la lámpara más barata ha costado \$ 25.000, de las más baratas; una lámpara en un mes se ha cambiado tres veces, ya se sabe por qué, eso viene de hace muchos años atrás, eso no es de ahora.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

"Los reflectores, cuando se han tenido que cambiar los reflectores, algunos son muy altos y ni se tiene personal con certificado en altura, ni una escalera de nueve metros, que vale una plata también comprarla, por lo que se ha tenido que contratar para la instalación, el reflector cuesta ciento y pico de mil de pesos, más la instalación, porque es en alturas; el fin de semana se quemaron tres reflectores otra vez, más dos lámparas y la semana pasada otras lámparas.

"El presupuesto está sobre ejecutado en ese rubro que tenía una asignación presupuestal para todo el año de \$ 6.200.000 y al mes de agosto va en un gasto de \$ 10.500.000, nada más en eso, más los cortos en la parte eléctrica, por lo que no es que la Administración o el Consejo quieran gastar por gastar, sino que es que es un problema que se tiene; si se mira la cantidad de plata gastada en eso, no se justifica y eso viene de muchos años atrás, porque es un problema desde que construyeron el Conjunto; si ha habido mantenimiento, lo que preguntaban sobre el mantenimiento de quién hacía el mantenimiento de la parte eléctrica, "cuando yo llegué aquí al Conjunto, me encontré con lo que don Álvaro acaba de manifestar, habían unos remiendos y lo que el señor dice que habían unos remiendos, es verdad, me puse al frente de eso con don Álvaro, nos trajo unos ingenieros para poder revisar a raíz lo que ocurría con los cortos y el problema de las lámparas; en la piscina hubo un corto, de milagro no pasó nada grave, porque ustedes saben que el agua es conductor de energía, nos tocó ponernos al frente de eso, precisamente por el problema que tiene el Conjunto en la parte eléctrica por esos remiendos que venían haciendo, lo que decía don Álvaro es cierto, los ingenieros han encontrado una cantidad de cosas y de falencias que de milagro no ha pasado nada grave; los tacos que prenden las luces de las canchas, eso no debía prenderse y apagarse de los tacos, porque eso es un riesgo, ahí cae agua, esta semana estaban apagadas las canchas y dos niños las encendieron, unos niños tocando unos tacos cuando no debía ser, porque es un riesgo para ellos, si estuviera lloviendo o llega a pasar algo, imagínense; son cosas que lo que queremos solucionar. Lo de la planta, si nosotros no compramos la planta, ustedes ya evidenciaron que las cámaras no funcionaron, o sea, perdemos la seguridad, no funcionan las luminarias de todo el Conjunto; cómo hace un vigilante, un rondero, para estar haciendo una vigilancia cuando ni siquiera hay iluminación, porque se fue la energía y no tenemos una planta que nos proporcione energía? Lo que estamos pidiendo ahora es, independiente de quién nos la vaya a vender, que nos autoricen a disponer del rubro del fondo de imprevistos.

"¿Qué se propone, entonces, a raíz de los comentarios y de las inquietudes de ustedes, que nos permitan o que ustedes formen una comisión ahora para que pueden determinar técnicamente y económicamente qué es lo mejor para el Conjunto y que nos autoricen a poder utilizar ese fondo de imprevistos, tanto para la compra de la planta, como para este trabajo eléctrico, que nos autoricen a utilizar ese fondo de imprevistos y que previo al informe técnico y económico que la comisión que ustedes designen ahora nos entreguen ese informe y con base en eso se haga la compra y se haga la obra. Para la parte eléctrica ya se hizo un estudio que eso vale también una plata. ¿Por qué no se habían hecho en las administraciones anteriores? Porque por esos estudios cobraban mucha plata, por eso no se había hecho y no la hay.

"Alguien decía que ¿por qué no se incluye en el presupuesto? Si se incluye en el presupuesto, la cuota de administración sería muy alta, casi de cuatrocientos mil pesos o más y ustedes no están dispuestos a pagar esa plata. Entonces, o es eso o nos toca acudir a una cuota extraordinaria o lo incluimos en el presupuesto del año entrante, pero en el presupuesto del año entrante ustedes van a saber que entonces este resto de año vamos a



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

pasar en rojo porque tenemos que seguir iluminando el Conjunto, lo que hemos logrado hasta ahora con todos los cambios que se han hecho en la vigilancia y en la seguridad, en las talanqueras, en todo lo que se está haciendo, en lo que se va a venir con la identificación de rostro, todo eso va a quedar en vano porque los ladrones no esperan.

“Ustedes han visto que ese intento de robo y todo eso ha mermado mucho, esperamos que no se vuelva a presentar, no decimos que no se va a volver a presentar porque ustedes^a saben que los ladrones saben cómo hacerlo, pero si le vamos a dar todas esas herramientas a ellos porque no ha de faltar que ellos se den cuenta que no tenemos energía, que no tenemos seguridad, que no tenemos cámaras.

“Entonces, ¿para qué invertimos en todas las cámaras que se instalaron si no vamos a poderlas utilizar? Porque no tenemos una planta para cuando se vaya la energía. Entonces, esa es la propuesta que nosotros también tenemos. Permítanos trabajar, permítanos utilizar ese fondo de imprevistos, para eso es el fondo de imprevistos, no podemos comprarlo porque ustedes ya ven cuánto vale; la obra eléctrica vale \$ 21 millones y no los tenemos, en el presupuesto no quedó, porque no alcanzaría para pagar una cuota de administración de ese tamaño, por qué no una cuota extraordinaria? Porque ustedes ya tenían que pagar la cuota extraordinaria del seguro de áreas comunes. Entonces, miren que es un presupuesto muy ajustado, muy apretado, que hay que estar arañando a ver de dónde se hace porque aquí hay contingencias que se dañó la planta, que se dañó el jacuzzi, que se dañó el turco, que se dañaron los sanitarios, que se dañaron, los sanitarios tuvimos que, este fin de semana, cambiar varios porque estaban malos y de dónde sale la plata? Entonces, eso es el llamado que el Consejo de Administración y la Administración está haciendo, permítanos solucionar esa parte. ¿Cómo? Que ustedes nos autoricen utilizar el fondo de imprevistos previo a un concepto en cuanto a la planta, que es lo que ustedes están inquietos, que designen una comisión y que esa comisión nos diga, esta es la mejor, esta vale menos, esta es la mejor técnicamente, que si vale un poquito más es porque es mejor técnicamente.

“Eso es lo que nosotros les estamos pidiendo, no es más. Lo de los paneles sería genial, hicimos la gestión, lo hemos averiguado con varias personas, otros ingenieros nos presentaron una propuesta de los paneles solares que nos cuesta un platal y no es solamente platal, sino que hay partes del Conjunto donde no se pueden instalar.

“Ese es el objetivo de esta Asamblea, por eso se hizo extraordinaria, porque por seguridad no podemos esperar más y presupuestalmente y económicamente no podemos esperar más porque nos estamos ahorcando con el gasto de las bombillas, de los reflectores, de los cortos, de toda esa parte eléctrica, que puede que no nos vaya a solucionar mucho, pues no el 100%, porque habrá partes donde se podrá fundir otra bombilla o un corto, pero nos garantiza que vamos a minimizar mucho esa parte de los daños eléctricos. Ya ustedes deciden”.

Una propietaria expresa que queda absolutamente claro que lo que necesita esta Junta es un aval para que ellos busquen la decisión que deben tomar, por un lado, y que haya una comisión de los asesores; para eso es la Junta, para eso se eligieron, en el presupuesto, nunca nos vamos a poner de acuerdo, tantas personas como las que estamos acá no nos vamos a poner de acuerdo, esa es la función de una Junta, eso es lo que ellos tienen que responder, que hagan su trabajo, que se tomen el tiempo de revisar, que consulten los expertos y que tomen la mejor decisión., entonces, ¿para qué le vamos a seguir dando más vueltas a este negocio si lo que hay que hacer es decir, le damos el aval? Sí, no”.



Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

El señor Silvio Osorio de la casa 341 dice que el éxito, cuando se va a hacer una inversión, un proyecto, y luego, de hecho, el éxito está en el mantenimiento preventivo, porque si no se hace mantenimiento preventivo, se va a tener en un año o dos el mismo problema.

Pregunta si la planta que había, que está obsoleta, tiene 15 años, en las administraciones anteriores y en la actual, se tienen los reportes del mantenimiento preventivo de la planta?

La Administradora responde que hay una bitácora, desde las administraciones que precedieron, se venía haciendo el mantenimiento de la planta, inclusive con contrato, con las empresas que en su momento la hacían, cada mes se le hacía mantenimiento, no fue por falta de mantenimiento, sino porque realmente la planta ya no funcionaba.

El señor Benhur Zapata de la casa 401 señala que "estamos reunidos expresamente por una sola condición. se está tomando una decisión sobre los fondos de imprevistos y la única que puede tomar esa decisión es la Asamblea. no más por eso; en ese sentido, lo que está solicitando el Consejo de Administración y la Administración es que le permitamos utilizar esos fondos para poder solucionar el problema que está allí y que nos afecta completamente a todos, tuvimos en estos días dos días de apagón y no se veía nada en el Conjunto, estábamos totalmente a ciegas; me parece que la decisión es esa, o sea, es darles a ellos la oportunidad de poder utilizar los fondos de imprevistos, comprar la planta, siempre y cuando haya un comité.

Si los que están al fondo y no están de acuerdo, entonces métanse a la comisión correspondiente. Porque el problema es de todos. El problema no es de una casa, de dos casas, no.

Aquí hay una casa que hizo una inversión cuantiosísima, como de 30 millones de pesos y utilizó la cuarta parte de la disponibilidad que tiene el transformador. Esa casa ya nos limitó a todos. Ya el que quiera hacer eso es difícilmente porque tiene que pedir permiso a la eléctrica para poder utilizar eso.

Ya es muy difícil utilizar la parte de los paneles solares de las casas, necesitamos esa simple acción, la solicitud que hace el Consejo de Administración es simplemente que le demos la oportunidad de utilizar fondos de imprevistos que no se puede utilizar si dejamos pasar hasta el mes de diciembre, porque si no haría parte de la utilidad.

El valor disponible en el momento e el fondo de imprevistos es de \$ 47 millones y lo que están solicitando para comprar la planta y el arreglo eléctrico es de \$ 40.500.000.

Una propietaria resume la propuesta así:

"Que la Asamblea apruebe el uso del valor disponible del fondo de imprevistos para contratar la compra de la nueva planta eléctrica y la instalación de polo a tierra, previo se designe una comisión de la Asamblea de los Propietarios que van a verificar el valor final de la compra".

El Presidente pone en consideración la propuesta, la cual es aprobada por unanimidad.

LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS APRUEBA POR UNANIMIDAD EL USO DEL VALOR DISPONIBLE DEL FONDO DE IMPREVISTOS PARA CONTRATAR LA COMPRA DE LA NUEVA PLANTA ELÉCTRICA Y LA INSTALACIÓN



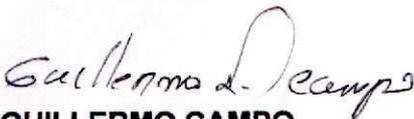
Conjunto Residencial Cerrado Santa Clara de las Villas PH
Nit 900.176.463

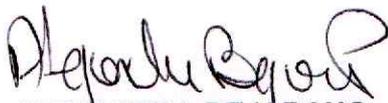
DE POLO A TIERRA, PREVIO SE DESIGNE UNA COMISIÓN DE LA ASAMBLEA DE LOS PROPIETARIOS QUE VAN A VERIFICAR EL VALOR FINAL DE LA COMPRA.

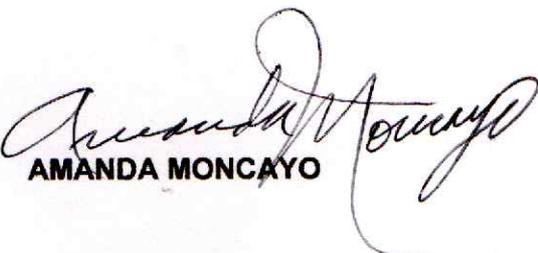
A continuación se procede a designar la comisión que verificará el valor final de la compra, diferente a los miembros del Consejo de Administración:

El señor Alvaro Códoba de la cada 110, quien manifiesta que apoyará en la parte de la compra de la planta, pero no en la parte del aterrizaje para no ser juez y parte, salvedad con la que la Asamblea no estuvo de acuerdo; Diego Echeverry de la casa 331, el señor Silvio Osorio Alzate de la casa 341, el señor Henry Montoya de la casa 503 y el señor Manuel Velásquez de la casa 713.

Una vez agotado el Orden del Día, siendo las 9:22 p.m. se da por terminada la Asamblea, firmándose el acta por los integrantes de la Comisión de Verificación.


GUILLERMO CAMPO


ALEJANDRA BEJARANO


AMANDA MONCAYO