



QUINTAS DE
SANTA RITA VII

Gestión 2020

Asamblea
2021 General
Ordinaria

Asamblea General Ordinaria Virtual
de Copropietarios
Sábado 17 de abril de 2021
Hora: 2:00p.m.

CONJUNTO RESIDENCIAL
QUINTAS DE SANTA RITA VII

Bogotá, marzo 29 de 2021

La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Artículo 37, ley 675 de 2001

Bogotá D.C., marzo 29 de 2021

Señores
COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL QUINTAS DE SANTA RITA VII
Bogotá

Cordial saludo,

Norvey Peña Forero en calidad de Administrador y Representante Legal del Conjunto Residencial Quintas de Santa Rita VII, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 39 de la Ley 675 de 2.001, se permite citarlos en primera convocatoria a la celebración de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA de manera virtual el sábado 17 de abril de 2021 a las 2:00p.m.**, el orden del día sometido a consideración de la Asamblea Virtual será:

1. Verificación del Quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Designación del Presidente y Secretaria de la Asamblea Ordinaria
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión.
5. Aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 del 2.020
6. Informe de Administración y de Consejo de Administración, actividades año 2020
7. Revisión y Aprobación de Presupuesto para el año 2021.
8. Postulación y Elección Consejo de Administración: el proveedor tecnológico contratado, Vecindapp, enviará por correo electrónico link de foro pre-asamblea.
9. Postulación y Elección Comité de Convivencia: el proveedor tecnológico contratado, Vecindapp, enviará por correo electrónico link de foro pre-asamblea.
10. Arreglo fachadas
11. Propositiones y Varios: el proveedor tecnológico contratado, Vecindapp, enviará por correo electrónico link de foro pre-asamblea.

De no completarse el Quórum del 51% para esta asamblea, conforme a lo indicado en el artículo 41 de la ley 675 de 2001, se convoca a una nueva reunión que se llevará a cabo el 21 de abril de 2021 a las 8:00 p.m. (tercer día

Conjunto Residencial Quintas de Santa Rita VII
Asamblea General Ordinaria Virtual 2021

hábil siguiente a la presente convocatoria) la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Poderes: Los propietarios que no puedan asistir a la Asamblea General Ordinaria Virtual, deben delegar su voz y su voto en otra persona que sea mayor de edad, por medio escrito, según formato adjunto, completamente diligenciado y entregado en la oficina de administración con no menos de 72 horas de anterioridad a la Asamblea, adjuntando las fotocopias de las cédulas de ciudadanía del propietario y apoderado. Cada propietario podrá asistir a la Asamblea máximo con dos (2) poderes.

Multas: La inasistencia a la Asamblea de copropietarios, acarreará una sanción de tipo monetario equivalente a una cuota de administración mensual. Así mismo, se hará acreedora a una sanción de tipo monetario equivalente al 50% de una cuota de administración mensual, la persona que se conecte tarde, o que se registre en la plataforma al comienzo de la reunión, pero que al verificarel quórum en cualquier tiempo, no se encuentre presente, o igualmente que al terminar la reunión no registre la asistencia correspondiente.

La Asamblea General Ordinaria será transmitida en directo por el aplicativo Vecindapp, todos los protocolos de intercomunicación y grabación de las intervenciones de los asistentes se manejarán bajo las normas de la ley 1581/12 sobre protección de datos.

Las instrucciones y el link que se utilizarán para ingresar al aplicativo de la Asamblea Ordinaria Virtual las enviará mediante correo electrónico el proveedor *Vecindapp*

Si algún residente o copropietario requiere consultar físicamente la información de algún documento, estos se encuentran a disposición en la oficina de la Administración, en el horario de atención establecido.

Cordialmente,



Norvey Peña F.

Norvey Peña
Administrador-Representante Legal

REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL DE COPROPIETARIOS

Con el ánimo de realizar una asamblea ágil, ordenada y orientada a un objetivo común se precisan las siguientes pautas y normas.

1. Solo ingresará a la plataforma designada para la Asamblea virtual la persona poseedora del link enviado al correo electrónico registrado en la administración.
2. Los propietarios que no estén al día en sus obligaciones con el Conjunto, no tienen derecho a aspirar a los cargos de Presidente de la Asamblea, Comisión Verificadora del Acta, Consejo de Administración y Comité de Convivencia.
3. La elección del cargo de presidente de la Asamblea se hará según postulación realizada en el foro pre-asamblea y se realizará por mayoría de votos en el momento de la Asamblea virtual.
4. La Asamblea se celebra con un número plural de propietarios que represente por lo menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los representados en la respectiva reunión. *Artículo 45 de la ley 675 de 2001.*
5. Los participantes que deseen hacer una intervención, pedirán su turno al presidente de la Asamblea, levantando la mano en la aplicación Vecindapp, el Presidente concederá la palabra en ese orden.
6. La persona que haya obtenido el derecho al uso de la palabra, indicará su nombre y el número de la casa que está representando, a fin de tomar nota para el Acta. Al intervenir, el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada, evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento. Debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona de manera particular, no puede entablar diálogos o polémicas.
7. La intervención será máxima de tres (3) minutos y no más de dos veces en el mismo tema. A los dos minutos de iniciada la intervención, el presidente le informará que le queda un minuto y al cumplirse el tiempo, le será suspendido el uso de la palabra, salvo solicitud respetuosa de una prórroga única con la autorización de la Asamblea. Cada expositor tendrá derecho a la réplica, con una intervención máximo de dos (2) minutos y por una sola vez.

8. Mientras se esté interviniendo, no podrá ser interrumpido, salvo que se trate de una interpelación o moción de orden, debidamente autorizada por el Presidente. Así mismo, los Asambleaístas no podrán hacer ruidos o rechiflas, ni sabotear la intervención, aunque esta no sea de su agrado. Si alguien no está de acuerdo con algún planteamiento, lo deberá manifestar, pidiendo el uso de la palabra o emitiendo su voto, pero jamás acudiendo a actitudes o hechos irrespetuosos.
9. Al realizar las votaciones, estas se efectuarán tomando el voto por cada uno de los representantes de las propiedades. En el caso de los propietarios que tengan poderes de representación, tendrán derecho a su voto personal y a un voto por cada representado. Recuerde que, cada propietario podrá asistir a la Asamblea máximo con dos (2) poderes.

Apreciados copropietarios y residentes,

Reciban Ustedes un cordial saludo y nuestros agradecimientos por la confianza depositada en la Administración y el Consejo de Administración. A continuación presentamos informe de las actividades realizadas durante el año 2020, de igual manera encontrarán adjunto los estados financieros con corte al 31 de diciembre de 2020.

1. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo de administración durante los meses de enero, febrero y marzo se reunieron por lo menos una vez al mes de forma presencial en el salón social del Conjunto, a partir de marzo se realizaron reuniones virtuales hasta por tres (3) veces al mes; se verificó el proceso administrativo y financiero de la copropiedad, participaron activamente en las decisiones administrativas, inversiones y de proyección. El Consejo de Administración permaneció muy dinámico, prestando apoyo a la Administración para enfrentar en el conjunto la crisis ambiental ocasionada por el coronavirus.

2. GESTIÓN DE RECURSOS

La Administración maneja sus recursos en el banco AV Villas:

Cuenta corriente No. 656036548, se reciben mensualmente las cuotas de administración, parqueaderos, chips, alquiler salón social, sanciones, entre otros, de igual manera se realiza los pagos a proveedores y obligaciones mensuales. Se encuentran habilitados todos los canales de pago: PSE, baloto, transferencias, con el fin de agilizar y facilitar el pago de las cuotas.

Cuenta de ahorros No. 658803080, fondo de imprevistos, Se realiza transferencia de la cuenta corriente a la cuenta de ahorros para monetizar el fondo de imprevistos, en el 2020 se trasladó \$ 1.641.678 para este fondo.

3. CONTRATOS

- **ASEO Y MANTENIMIENTO**

En el 2020 se renovó el contrato con la empresa SERPRINCOL LTDA, se realizó por medio de un contrato de prestación de servicios integrales, para el periodo del 06 de junio de 2020 hasta 05 de junio de 2021, por un valor de \$1.749.164 mensuales, el valor del contrato se incrementa anualmente según SMLV. El conjunto cuenta con el servicio de aseo y todero de lunes a viernes de 7:00am. a 4:30 p.m. y los sábados de 7:00a.m. a 12:00m

La empresa SERPRINCOL LTDA donó una fumigadora 20 litros como valor agregado.

- **VIGILANCIA**

Se renovó el contrato de prestación de servicios con la empresa Seguridad Virtual para el periodo comprendido entre 31 de enero de 2020 al 31 de enero del 2021, por un valor de \$9.136.357 mensuales, el valor del contrato se incrementan anualmente según SMLV, se cuenta con servicio de vigilancia 24 horas, 30 días del mes, refuerzo diurno de 12 horas (8:00a.m. a 8:00p.m) los 30 días al mes., 4 guardas con turnos de: 2 días de noche, 2 días en portería, dos días de recorredor y dos días de descanso.

Seguridad virtual aporto \$5.000.000 como valor agregado.

- **SEGURO DE ÁREAS COMUNES**

La póliza de áreas comunes fue renovada con AXA COLPATRIA, durante el mes de mayo de 2020, después de un minucioso análisis por parte de la Administración y el Consejo de Administración a las propuestas recibidas. Valor \$13.608.288, vigencia del 17 de mayo de 2020 al 16 de mayo de 2021.

- **ADMINISTRACIÓN**

La Representación Legal y la administración son lideradas por el señor Norvey Peña Forero, lo representa en el conjunto con la figura de Administradora delegada la señora Cristina Ferreira. Se tiene un contrato de prestación de

servicios por un valor de \$1.272.000 mensuales, el valor del contrato se incrementa anualmente según SMLV.

- . CONTABILIDAD

El Sr. Orlando Penagos tiene a cargo la contabilidad del Conjunto, lo representa en el conjunto el señor Guillermo Sarmiento, Con el Sr. Orlando se tiene un contrato por prestación de servicios, se cancela por honorarios \$582.500 mensual, los cuales se incrementan anualmente según el SMLV.

4. GESTION ADMINISTRATIVA

Covid 19

De acuerdo a la declaratoria de estado de emergencia sanitaria a nivel mundial y decretada por el presidente de la república en Colombia el 17 de marzo de 2020 se tomaron medidas de acuerdo a las directrices dadas por el Ministerio de Salud.

- Se realizó el diseño del protocolo de bioseguridad de acuerdo a los criterios emitidos por el Ministerio de Salud y Protección Social, resolución 666 y 890 de 2020.
- La empresa de seguridad- Seguridad Virtual y de aseo- Serprincol, entregaron físicamente a sus trabajadores: termómetro digital, tapabocas, caretas de bioseguridad, y formato “*encuesta auto diagnostico condiciones de salud*” con el objetivo de realizar seguimiento diario e identificar signos y síntomas en los trabajadores de las empresas.
- Se instalan avisos de instrucción de lavado de manos y avisos informativos de covid 19.
- Se instaló en las entradas del conjunto un dispensador de gel y un tapete de desinfección con el fin de realizar una adecuada desinfección al ingreso de los residentes, visitantes y personas externas.
- Se realiza fumigación de áreas comunes con amonio cuaternario tres veces por semana,
- Se realiza fumigación con amonio cuaternario a los trasteos, domicilios y encomiendas, motos, carros y bicicletas.

- Se adecua una caneca en el shut de basura para la recolección de desechos biológicos, según indicaciones del protocolo de bioseguridad, en el caso que se presenten casos de covid 19 en el conjunto, se señaló una de las puertas de entradas del shut de basura con el letrero de riesgo biológico.
- El 11 abril de 2020, integrantes del Consejo de Administración invitaron a los residentes del Conjunto para realizar una campaña de aseo y desinfección de fachadas, andenes, puertas, ventanas entre otros, se contó con la participación de la gran mayoría de residentes, la campaña se realizó el domingo 12 de abril en dos jornadas, a las 10:00am las casa con número impar y a las 11:00 a.m. las par, cada casa aportó el agua y el desinfectante a base de hipoclorito.
- Se realizaron jornadas de donación de mercados no perecederos, *Dona lo que quieras, Coge lo que necesites*, se recibió gran variedad de productos donados por residentes del conjunto, se unieron a la donación las empresa, Seguridad Virtual, Serprincol y Servittotal

CARTERA

La administración y el área contable realizaron en el año 2020, 2 jornadas de recuperación de cartera, se efectuaron acuerdos de pago, lo cual llevó a una recuperación de cartera por un valor de \$ 20.697.570.

De igual manera se continuó con la casa de cobranzas CAJ para el cobro de la cartera de los deudores (procesos jurídicos) que no realizaron acuerdo con la administración, demostrando un recaudo en el 2020 por \$9.922.040

Los valores recaudados por cobro de cartera ayudaron a cubrir los gastos fijos y variables (vigilancia, aseo, mantenimiento, pagos a proveedores, servicios públicos entre otros) durante el año 2020, cabe resaltar que en este año no hubo incremento de la cuota administrativa ya que no se pudo realizar la Asamblea General ordinaria sino hasta diciembre de 2020 debido a la situación generada por la emergencia sanitaria COVID-19 a partir del 24 de marzo de 2020según decreto expedido por el Gobierno Nacional y el Ministerio de Salud y Protección Social.

SOCIALIZACIÓN Y APROBACIÓN DEL DOCUMENTO *REGLAMENTO DE PARQUEADEROS*

La Administración y el Consejo de Administración celebran una reunión virtual, por la aplicación ZOOM, el 16 de mayo de 2020, con el fin de socializar el documento del *Reglamento de Parqueaderos*, enviado por whatsapp difusión y por whatsapp a los usuarios de parqueaderos con anterioridad a la reunión antes mencionada. Se escucharon las inquietudes y sugerencias que tenían al respecto, se procedió a realizar los ajustes propuestos y a la implementación del mismo a partir de la fecha.

RECLAMACIÓN ASEGURADORA AXA COLPATRIA

Se realizó reclamación ante la aseguradora por los siguientes siniestros:

- Motor Puerta vehicular.

AXA COLPATRIA reconoce la solicitud de cambio del motor, reconoce \$2.871.884 por el siniestro.

- Control de acceso

AXA COLPATRIA reconoce \$ 4.536.697 para realizar el arreglo y cambio del sistema de control de acceso.

Otras reclamaciones que se hicieron ante la aseguradora:

- Se realizó en tres ocasiones el cambio del vidrio de unos de los ventanales de la portería.
- Se realizó el arreglo del tubo de agua que se estalló en el área común de la esquina de la casa 156.

5. REPARACIONES, MANTENIMIENTOS LOCATIVOS E INVERSIONES

Es responsabilidad de la administración la conservación de las zonas comunes, el todo realiza actividades diarias como: recogida de excrementos de mascotas, mantenimiento de jardines, limpieza de zona de los parques, limpieza de frentes, limpieza de los letreros de señalización, aseo a la recepción, lavado de postes de luz de la perimetral, entre otras.

Se realizaron actividades como:

- Fumigación contra maleza y desinfección en las plantas contra insectos, hongos y piojos, así mismo se realiza la poda de zonas verdes.
- La persona encargada del reciclaje, selecciona la basura según la normatividad, realiza limpieza y lavado del shut de basura y transporta los residuos no aprovechables a los contenedores instalados por Área Limpia.
- Mantenimiento tubos registros de agua: Se realiza el cambio de tubería galvanizada a tubería PVC a 18 casas.
- Limpieza de cajas negras: Se realiza el destape de las tuberías de cajas de aguas negras y la limpieza con hidrolavadora a las 76 cajas.
- Limpieza y reparación de canales de aguas lluvias.
- Mantenimiento a las máquinas del gimnasio y sillas de los parques.
- Limpieza y organización de la zona del shut, labor que se realiza 3 veces por semana.
- Reorganización y mantenimiento a los Jardines del ingreso al Conjunto, se sembraron nuevas matas y se coloca tren de madera
- Instalación avisos en áreas comunes: prohibido fumar, cuidado de mascotas, Usted está siendo monitoreado
- Se realizó la Instalación de dos avisos en la puerta de la entrada vehicular, ingreso de carros para visitantes y manejo adecuado del casco al ingreso y salida del conjunto.
- Mantenimiento y arreglo de cuatro cámaras del sistema de seguridad CCTV.
- Compra e instalación de un reloj en la portería, para el registro y control de ingreso y salida de los vehículos para los parqueaderos de visitante.
- Compra e instalación de 20 pares de topes para los parqueaderos comunales y visitantes.

INSTALACIÓN DE ALARMAS DE PÁNICO

Se realizó la instalación de una alarma de pánico, conformado por dos sirenas de 110 voltios, una central receptora con dos controles remotos, cableado aéreo de interconexión y botón pulsador, la contratación se realizó por un valor de \$792.000, El 21 de mayo se realizó la instalación de las alarmas, en la recepción y en las áreas comunes.

INSTALACIÓN DEL CONTROL DE ACCESO Y DE LA CERCA ELÉCTRICA

Se contrata a la empresa Compservic, para la instalación de un impulsor eléctrico para la cerca eléctrica, mantenimiento del sistema de cercado eléctrico e instalación de un sistema de control de acceso biométrico para el ingreso peatonal de la recepción y puerta de mascotas e instalación de los brazos hidráulicos.

La Administración y el Consejo de administración realizan una reunión con los propietarios y residentes del Conjunto, por la aplicación ZOOM, en esta el representante de la empresa Compservic socializa la utilidad, el manejo y uso del control de acceso biométrico instalado en las entradas peatonales, de mascotas y bicicletas, así mismo dio respuesta a las inquietudes presentadas por los residentes.

Se realizó la jornada programación y activación de huellas y chips, el sábado 15 de agosto de 8:00 a.m. a 3:00 p.m. y domingo 16 de Agosto 2020, de 8:00 a.m. a 6:00 p.m., jornada realizada con los integrantes del Consejo de Administración y la Administración. En esta se aprovechó para actualizar el censo del conjunto y la firma del formato de protección de datos.

ILUMINACION ZONAS COMUNES

- Se realiza la revisión y arreglo de 3 luminarias: 2 en el parqueadero y una en la cuadra correspondientes a las casas de la 1 a la 20.
- Se instala un reflector en el área del salón social

6. ACTIVIDADES SOCIALES

Teniendo en cuenta que la prioridad de la Administración y El Consejo de Administración es proteger la salud, la vida y en general el bienestar de todos los residentes del Conjunto, no se realizaron actividades como la fiesta de halloween y las novenas de aguinaldo, así mismo, en cumplimiento con los protocolos de bioseguridad impuestos por el Gobierno Nacional y el Ministerio de salud, como el distanciamiento social y no realizar reuniones de más de 50 personas.

La Administración y el Consejo de Administración realizaron la celebración tradicional de Halloween y navidad, teniendo en cuenta los protocolos de

bioseguridad.

- **CELEBRACIÓN HALLOWEEN**

Se realizó la entrega de un dulce detalle, *vaso pitillos lleno de diferentes clases de dulces*; a cada niño y niña del conjunto, teniendo en cuenta todos los protocolos de bioseguridad, se pasó por cada casa y se les entregó el detalle. Se unieron con donaciones las empresas: Seguridad Virtual, Servittotal, Serprincol y Seguros Isem.

- **CELEBRACIÓN NAVIDEÑA**

Se realizó decoración navideña en la recepción y se instaló el árbol gigante en el área común del parque infantil.

Se entregaron anqueta a los guardas de seguridad y al todero del Conjunto.

Cordialmente,

ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La comunidad se estanca sin el impulso del individuo. El impulso muere sin la simpatía de la comunidad. -William James.