

ACTA No. 109
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA.
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI PRIMERA ETAPA P. H.

En Bogotá D.C., siendo las 6:06 pm del 21 de noviembre del 2024, en la Sede Social del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa ubicada en la Carrera 53 No. 56-26, se dio inicio a la Asamblea General Extraordinaria de Delegados 2024 convocada por la Administración mediante comunicación escrita del 5 de noviembre de 2.024.

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Elección de Presidente, Secretario y Comité de Verificación de la Redacción del Acta de la Asamblea General Extraordinaria de Delegados.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Selección de la Compañía de Seguros o Asesores de Seguros para la adquisición de la Póliza de Áreas Comunes del Conjunto Residencial para la vigencia del 1° de enero del 2025 al 31 de diciembre del 2025.
5. Revisión y aprobación para el uso del Fondo de Imprevistos arreglo acometidas eléctricas de obra civil de los Bloques B15-B16 por solicitud de los propietarios de dichos Bloques.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

Instala la Asamblea el señor Mauricio Márquez Ortiz, actual Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa.

Administrador: Muy buenas noches para todos, siendo las 6:06 p.m. damos inicio a la Asamblea General Extraordinaria de Delegados, con un quórum del 51.95% equivalente a 44 unidades residenciales. Les agradezco su atención por favor.



El señor Administrador procede a leer la convocatoria enviada a los Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa, teniendo en cuenta la adenda del 12 de noviembre de 2.024 que añadió el numeral 5 al orden del día propuesto en la convocatoria inicial del 5 de noviembre de 2.024, las cuales se adjuntan a la presente acta.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Administrador: Siendo las 6:11 pm contamos con un quórum del 54.74% con 47 unidades asistentes.



UNIDAD		COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
BLOQUE	APT			
A1		0,936		
A2		0,936		
A3	404	1,1619	Julieta Franco Garcés	5:28:30 p. m.
A4	410	1,1293	Aura María Díaz Abreu	5:28:39 p. m.
A5	110	1,3878		
A6	418	1,2663	María Clemencia Cuberos	5:53:32 p. m.
A7	410	1,2559	Luz Stella Melo Nino	5:08:21 p. m.
A8	403	1,0040	Consuelo Velandía De Lesmes	5:52:33 p. m.
A9	411	1,0144	Claudia Mercedes Borda	5:43:20 p. m.
A10	106	1,2611	Adriana Velosa	6:06:28 p. m.
A11	403	1,0040	Leonardo Alejandro Fonseca	6:46:23 p. m.
A12	410	1,4973	Myriam Gómez De Gómez	5:50:38 p. m.
A13	418	1,2615	Lyda Acosta De Montes	6:00:46 p. m.
A14	420	1,2611		5:39:53 p. m.
A15	403	1,0092	María Raquel Medina	5:40:33 p. m.
A16	407	1,2507	Sonia Castañeda	6:08:24 p. m.
A17	109	1,2663	Jaime Ramírez Páez	6:05:58 p. m.
B1		1,1619		
B2	418	1,3878	Edwin Alexander Prieto	5:56:54 p. m.
B3	410	1,0144	Aristipo Rodríguez	6:28:36 p. m.
B4	102	1,0040	María Paula Cárdenas	6:19:00 p. m.
B5	412	1,2663	Álvaro Ortiz Castellanos	5:16:34 p. m.
B6	402	1,2559		
B7	409	0,7679	Juan Pablo Ramírez	6:07:14 p. m.
B8	402	1,0040	Lina Sofía Morón	5:54:37 p. m.
B9	401	0,7574	Martha Elena Gálvez	6:51:48 p. m.
B10	104	1,0144	Jorge Figueroa	6:52:47 p. m.
B11	418	1,0144	Carolina Barrios	6:01:48 p. m.
B12	405	1,2507	Nelly Lombana	5:54:19 p. m.
B13	409	1,4973	Martha Lucia Cerón	5:37:36 p. m.
B14		1,5077		
B15	103	1,1619		
B16	108	1,1619	Amparo Jaramillo	5:05:58 p. m.

UNIDAD		COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
BLOQUE	APT			
B17		0,7102		
B18	412	0,7102	Maritza Inés Pineda	5:37:26 p. m.
B19	403	1,2559		
B20	420	1,2663	Cecilia Constanza Malavert	5:46:53 p. m.
C1	405	1,2559	Carlos Miñana	5:52:50 p. m.
C2		1,0196		
C3	408	1,3878	Mario Roberto Prieto	5:56:33 p. m.
C4		1,3552		
C5	402	1,3878	Beatriz Stella Jiménez	6:04:59 p. m.
C6		1,2507		
C7		1,2611		
C8	414	1,0196	Gloria Patricia Cala	5:48:29 p. m.
C9	407	1,0088	Mauricio Alberto Gómez	6:14:33 p. m.
C10	401	1,0040	Armando Mauricio Coral	5:42:52 p. m.
C11	106	0,7678	Martha Susana Urrea	6:07:36 p. m.
C12	413	1,0040	Lucy Magaly Angarita	5:47:49 p. m.
C13	402	0,7678	Jorge Iván Ospina	5:48:15 p. m.
C14	415	1,2663		
C15	106	1,5025	Pablo Emilio Gómez	6:25:31 p. m.
C16	109	1,2611	William Gabriel Ferro	5:21:11 p. m.
C17	403	1,0040	Arid Marcela Cotrino	6:04:23 p. m.
C18	402	1,0092	Marco Tulio Rojas	6:22:39 p. m.
C19	404	1,2229	Sonia Guevara	5:46:31 p. m.
C20	412	1,2663	Paulo Cesar Orozco	6:05:44 p. m.
D1	403	1,5025	Wendy Paola Álvarez	5:55:05 p. m.
D2		1,2663		
D3	401	1,1619	María Cristina González	5:49:53 p. m.
D4	419	1,1619	Derly Rosario Cárdenas	5:39:39 p. m.
D5	409	1,5025		
D6	416	1,4800	Ana Beatriz Sánchez	6:12:22 p. m.
D7		1,4696		
D8		1,4800		
D9	105	0,7678		
D10		0,7574		
D11	405	1,0040	Francisco Adolfo Mora	6:03:55 p. m.
D12	106	0,7678	Claudia Pabón	5:55:57 p. m.
D13	417	1,5077	Alfonso Botero Miranda	5:45:21 p. m.
D14	406	1,4973	Julia Patricia Vinchira	5:45:28 p. m.
D15	104	0,5211	Laura Camila Realpe	6:28:18 p. m.
D16	403	0,7574	Carlos Héctor Rodríguez	6:05:27 p. m.
D17	101	1,0040		
D18		1,0144		
D19	417	1,2611	María Helena Ramírez	5:45:39 p. m.
D20		1,2507		
D21	410	1,1619	Jesús Santos	5:44:22 p. m.
D22	421	1,3878	Nancy Páez Franco	5:52:00 p. m.
D23	415	1,2559	Consuelo Meneses Báez	6:02:41 p. m.
A		2,1015		
B		2,3865		
C		1,5902		

UNIDAD		COEF	NOMBRE REGISTRADO	HORA DE INGRESO
BLOQUE	APT			
D		1,8851		

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE SECRETARIO Y COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS.

Administrador: Agradezco a ustedes como primera medida postularse para el cargo de Presidente de la Asamblea, se requieren tres voluntarios o el voluntario que desee ser...Presidente de la Asamblea.

Los postulados son:

- Clemencia Cuberos, A6.
- Mario Prieto, C3.
- Carlos Miñana, C1.

Administrador: Antes de continuar, le voy a solicitar a Nexos que hagamos un paréntesis para que realice la prueba los dispositivos que les entregaron a ustedes para la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Buena noche para todos, mucho gusto, mi nombre es Juan Carlos y soy Ingeniero del Grupo Empresarial Nexos. Entonces vamos a realizar una prueba de votación para que ustedes puedan saber cómo es el funcionamiento de los dispositivos y si estos están funcionando o respondiendo de la manera correcta... Esto no tiene ninguna validez dentro de lo que se va a aprobar de la asamblea, simplemente como lo pueden observar tiene un título que es "Prueba de votación" con dos opciones de respuesta que es lo más recurrente en una asamblea son "Sí" o "No".

En este momento vamos a iniciar la votación. ¿De qué manera ustedes votan? En el momento que ustedes ingresaron les entregaron un dispositivo de votación... que tiene un teclado numérico... Si su voto es por el "Sí" usted deberá poner la tecla número 1 y oprimir el botón de "OK". Si su voto es por el "No", deberá oprimir la tecla número 2 y posterior a ello en botón de "OK".

¿De qué manera vamos a verificar que nuestro voto fue enviado y recibido por nuestro sistema? Porque en la pantalla del dispositivo va a quedar el 1 o el 2 según ustedes lo hayan elegido y va a quedar un "OK" pequeño encima de ese número, ya sea el 1 o el 2. Es importante que ese "OK" quede registrado en la pantalla del dispositivo porque es con lo que ustedes cercioran que el voto realmente llegó a nuestra computadora receptora.

La idea es que para esta prueba este porcentaje que hace referencia a "Pendientes por votar" quede en cero, lo cual va a insinuar que todos ya participaron y realizaron el ejercicio. Entonces los invito a que si ya hicieron el ejercicio lo repitan nuevamente.

¿Qué pasa si uno lo hace nuevamente, pero elige otra opción de voto?: El sistema solo toma el primer voto que ustedes hayan enviado ¿listo? Entonces los invitamos a que revisen en sus dispositivos que quede el 1 para el "Sí" y 2 para "No" y encima de ese 1 o 2 va a quedar un "OK" pequeño en la pantalla. De igual manera, si ustedes tienen dudas o inquietudes, no están seguros si realizaron el proceso, pueden levantar la mano y con el mayor de los gustos vamos a pasar para brindarle la ayuda necesaria.

Aún tenemos un pequeño porcentaje de “Pendientes por votar”, lo cual quiere decir que hay personas que no han realizado el ejercicio o de pronto no lo han realizado de manera correcta...

Administrador: Verifiquemos ese 5% que está pendiente.

Grupo Empresarial Nexos: Perfecto. Por favor podemos verificar ese 5% que nos falta... En este momento no ha votado los representantes de los bloques A17, A6 y C13. ¿Se encuentran en sala?... ya vamos a actualizar, listo ya votaron todos. Entonces al estar este en cero quiere decir que ya todos participaron, entonces fue comprendido de manera correcta el ejercicio de votación.

Votación de prueba.



- Sí: 83.728%
- No: 16.272%
- Pendiente por votar: 0.000%

Grupo Empresarial Nexos: Ahora si nos lo permiten, pasamos a la elección del Presidente, señor Administrador.

Administrador: Si por favor procedan a la votación.

Grupo Empresarial Nexos: Perfecto. En este momento vamos a plantear en nuestro sistema “Elección del Presidente de la Asamblea” con los tres postulados... En este momento, abrimos la votación...

Administrador: Revisemos por favor quien falta por votar.

Nexos Grupo Empresarial: ...Falta por su participación el representante del Bloque D16.

Votación: Elección del Presidente de la Asamblea.



- Opción 1 - Clemencia Cuberos, A6: 14.296%
- Opción 2 - Mario Prieto, C3: 34.840%
- Opción 3 - Carlos Miñana, C1: 49.563%
- Pendiente por votar o que se abstienen de votar: 1.301%

Administrador: ...Listo. Entonces cerramos la votación dejando ese como voto en blanco y continuamos con la Asamblea.

Nexos Grupo Empresarial: Listo. Me permito dar lectura de los resultados para que conste en la presente acta... *Queda aprobado el señor Carlos Miñana, del Bloque C1 como Presidente de la Asamblea.*

Administrador: Correcto. Le solicitamos al señor Carlos Miñana por favor tome asiento en la mesa directiva para que procedamos con el siguiente punto, elección del Secretario de la Asamblea para que revisemos quien se quiere postular para el cargo... Alguien que se desee postular de manera voluntaria para el cargo de secretario...

Mario Prieto, C3 se postula.

Administrador: Listo, el señor Mario Prieto del bloque C3 se postula. ¿Hay otro candidato para postularse? ¿La señora Clemencia? Bueno...entonces ponemos a votación el nombre del señor Mario Prieto para el cargo de secretario.

Nexos Grupo Empresarial: Bueno. En este momento vamos a formular la pregunta en el sistema para que sea sujeta a aprobación. Vamos a iniciar la votación con dos opciones de respuesta: 1. Si y 2. No. Ya se puede votar...

Administrador: Cerramos la votación por favor.

Votación: ¿Aprueba al señor Mario Prieto del Bloque C3 como Secretario de la Asamblea?



- Sí: 90.392%
- No: 4.480%
- Pendiente por votar o que se abstienen de votar: 5.128%

Se da lectura a los resultados y queda aprobado el señor Mario Prieto del bloque C3 como Secretario de la Asamblea.

Administrador: Correcto. Entonces señor Mario Prieto por favor acercarse a la mesa directiva para continuar. Tercer cargo o la postulación de tres candidatos como mínimo para la verificación del acta, es necesario que sí o sí mínimo sean tres personas, de ahí en adelante cualquiera que se desee postular sea bienvenido. Entonces tres candidatos para la votación, gracias...

Los postulados son:

- Beatriz Jiménez, C5.
- Amparo Jaramillo, B16.
- Ana Beatriz Sánchez, D6: con la condición de que no sea la correctora de estilo, ni corregir redacción, ni ortografía, porque me reprocharon la vez pasada porque yo no había corregido y dije que yo soy verificadora de lo que sucedió mas no redactora, porque para eso hay una empresa que es seria y tiene que escribir literal con ortografía y con estilo.

Administrador: Gracias por el comentario, señora Beatriz del D6. Solicito a Nexos que tome nota de ese aspecto muy interesante y postulamos a la señora Beatriz Sánchez del D6 para el comité...

Nexos Grupo Empresarial: Perfecto. Usted me indica si lo sometemos a votación

Administrador: Sí por favor.

Nexos Grupo Empresarial: Perfecto...en este momento vamos a activar la votación...recuerden que las opciones de votación son 1. Para Si y 2 para No. Y pulsar el botón de OK luego de la opción seleccionada... los invitamos a participar de la votación...

Administrador: Listo podemos cerrar la votación.

Nexos Grupo Empresarial: Perfecto. En este momento ya se ha cerrado la votación y procedemos a dar lectura para que quede constancia en la presente acta:

Votación: ¿Aprueba a los 3 postulados para conformar la Comisión Verificadora del Acta?



- Sí: 95.922%
- No: 0.000%
- Pendiente por votar o que se abstienen de votar: 4.078%

Quedan aprobados los 3 postulados para conformar la comisión verificadora del acta.

Administrador: Gracias a los 3 postulados para la Comisión Verificadora del Acta. Se hará caso para que Nexos haga lo pertinente para que el acta quede bien redactada como debe ser y ustedes procedan a lo pertinente. Continuando ya con la Asamblea, previo a darle la palabra al señor Presidente, quiero acotar algo con respecto a la convocatoria que se lanzó el día 5 de noviembre, pues algunos delegados enviaron unos correos a la administración informando acerca de que se había cometido una irregularidad en la publicación del acta y fue el tema de si eran 15 días hábiles o calendario con respecto a la convocatoria.

Se revisó tanto la Ley 675 como el Reglamento de Propiedad Horizontal y en ambos, tanto en el Artículo 39 de la Ley 675, como en el Artículo 52 del Reglamento de Propiedad Horizontal, dice que la convocatoria la efectuará el administrador con una antelación no inferior a 15 días calendario. Por analogía se toma el mismo tiempo para reuniones ordinarias y extraordinarias. Por otra parte, el Reglamento de Propiedad Horizontal como la Ley 675 no menciona un mínimo de tiempo para convocatorias a reuniones extraordinarias, sino cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto residencial así lo ameriten.

Quiero dejar claro este tema para que no vaya a haber inconvenientes presentes ni futuros. Entonces, ahora sí, le doy la palabra al señor Presidente para que él continúe con la Asamblea. Don Carlos, bienvenido.

Carlos Miñana, Presidente de la Asamblea: Buenas noches para todas y todos, gracias por depositar la confianza en que pueda de alguna manera moderar esta reunión. Esperemos que dure poco esta reunión, son solamente dos puntos. Esperemos también que la reunión transcurra con el máximo respeto y con el máximo pluralismo, que se escuchen distintas voces, pero eso sí con todo el respeto y con los tiempos.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Presidente: Aquí está el... orden del día, básicamente se ciñe a la elección de la compañía de seguros o asesores de seguros para la adquisición de la póliza de áreas comunes del conjunto residencial para la vigencia del 1 de enero al 31 de diciembre del 2025. Y el segundo punto es la revisión y aprobación para el uso del fondo de imprevistos para el arreglo de acometidas eléctricas y obra civil de los bloques B15 y B16 por solicitud que hicieron unos propietarios de dichos bloques, entonces son esos dos puntos únicos.

Como ustedes lo saben muy bien, cuando es una reunión extraordinaria no se pueden colocar dentro de la agenda nuevos temas, ni tampoco hay varios, ni sugerencias, ni nada de eso, solamente estos dos puntos. Todo lo que se salga de estos puntos, no voy a dar la palabra, para eso hay otras reuniones. Es lo que dice la ley, no es una imposición mía, lo dice la Ley 675 explícitamente que no se pueden abordar otros temas cuando es una reunión extraordinaria, otra cosa sería que fuera la reunión ordinaria.

Entonces acabo de leer el orden del día. ¿Estamos de acuerdo? Vamos a hacer una votación, si aprueban el orden del día. De todas formas, es difícil no aprobarlo porque no se pueden añadir otros temas. ¿Sí? Es un poco paradójico que estemos aprobándolo, pero vamos a hacerlo.

Beatriz Jiménez, C5 - 402: Es que la vez pasada habíamos seleccionado tanto la compañía de seguros como el corredor, entonces quería saber si ambos se van a elegir o solamente la compañía... La vez pasada eran Chubb y Avanti.

Presidente: Ahora lo expondrán cuando sea el momento.

Administrador: Aclaro el tema. El año pasado el 2 de diciembre se hizo la asamblea extraordinaria para hacer siempre, todos los años este tipo de votación de quién se va a escoger. El año pasado Chubb la aseguradora, fue a través de Avanti quien ofreció la póliza de áreas comunes. ¿Me hago entender? Es uno solo. En esta segunda si hubo otro oferente que es Seguros del Estado que más adelante cada uno de ellos realizará su presentación de acuerdo a la propuesta que enviaron.

Presidente: Entonces, si les parece vamos a votar la aprobación del orden del día. Sí sería el 1 y No el 2.

Nexos Grupo Empresarial: Perfecto Presidente. Ya en este momento se encuentra activa la votación. A partir de este momento ya pueden empezar a votar...

Presidente: Bueno. Cerramos entonces ya la votación... (*El Presidente da lectura a los resultados...*) Entonces queda aprobado el orden del día por la Asamblea...Entonces pasamos al primer punto.

Votación: ¿Aprueba el orden del día?



- Sí: 95.290%
- No: 1.216%
- Pendiente por votar o que se abstienen de hacerlo: 3.494%

4. SELECCIÓN DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS O ASESORES DE SEGUROS PARA LA ADQUISICIÓN DE LA PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARA LA VIGENCIA 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2025.

Administrador: Gracias señor Presidente. De acuerdo al proceso de selección de las empresas de seguridad. Inicialmente, se va a dar qué se hizo al interior para hacer la convocatoria y cómo llegaron las empresas, ya más adelante se les indicará qué empresa empezará primero la exposición. Cerramos completamente la puerta por favor... Gracias.

Con el Consejo de Administración se hizo todo el proceso de invitación a la convocatoria abierta para las Agencias De Seguros Y Corredores De Seguros. El día 18 de octubre se publicaron tanto en la página web, como de la página de Facebook. Así mismo, se publicaron los términos de referencia, incluido el cronograma del proceso de selección del proponente de áreas comunes del Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa. Ya a lo último, obviamente se surtieron todos los pasos.

El 18 en reunión de Consejo Extraordinario de Administración, en presencia del Revisor Fiscal se abrieron las dos propuestas de Seguros del Estado y Avanti Asesores de Seguros. En todo esto estuvieron en pleno los consejeros revisando y analizando cada uno de las... que se siga todo el proceso... del cronograma.

En su momento, sí asistieron las dos empresas que están acá y nadie más asistió a la visita en el conjunto. Para ello, parte de la documentación que ellos anexan es una certificación de visita que se le entregó a cada uno de ellos. Entonces, paso a seguir es revisar con ellos cada una de las propuestas o de las ofertas que ellos vienen a contemplar en este momento para elegir la póliza del año entrante. El orden lo decidirá el Presidente, quién ingresa de primero para así mismo llamarlo y convocarlo acá.

Consuelo Meneses, D23: Aclarar qué es lo que aseguramos.

Administrador: Ah bueno. Para aclarar el tema, tiene razón, la Ley 675 del 2001, Artículo 15, dice que... "Todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio, terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos. Parágrafo primero: en todos los casos será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra todo riesgo de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley susceptible de ser asegurados".

Así mismo, el Reglamento de Propiedad Horizontal en el Artículo 126 dice "La constitución de pólizas de seguros que cubran todos los bienes comunes de que trata el presente reglamento susceptible a ser asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto será obligatorio". Es decir, si o si estamos obligados a tener una póliza de áreas comunes que nos cubra en estos eventos. Entonces procedamos con quién va a ser la primera empresa que dé inicio a la propuesta.

Presidente: Bueno. Para que no se diga que tengo alguna prevalencia o un privilegio a ese respecto, aquí tengo una moneda. En la cara voy a poner a Seguros del Estado y en el sello, a Avanti... Cara. Seguros del Estado. Recuerden que el seguro es muy importante en caso de que haya un terremoto que estamos en una zona de riesgo, se aseguraría por lo menos la estructura de los bloques. Obviamente, lo que está adentro del apartamento, eso ya le toca asegurarlo a uno, las divisiones internas del apartamento. Pero todo lo que son estructuras, muros, fachadas, todo lo que es la parte común digamos que compartimos todos, las cubiertas, todo eso lo cubre el seguro. Obviamente también las zonas comunales, como ésta, etc. A ver, perdón, vamos en orden, primero usted y luego usted...

Patricia Vinchira, D14 - 406: Como Avanti es una de las empresas que va a exponer, quisiera saber si con las reclamaciones que se han hecho este año con ellos, se ha tenido algún problema o todo ha sido bien.

Presidente: Perdón, yo sugeriría lo siguiente, primero escuchémoslos y luego les hacemos las preguntas a ellos y sugiero también que al final el consejo ha tenido que hacer un análisis de las propuestas. A mí como vecino y copropietario me gustaría escuchar el punto de vista también de los consejeros, no para que tomemos la decisión que ellos nos sugieren, pero ellos sí han tenido mayor acceso a la información que nosotros. Entonces es una propuesta que la asamblea puede aceptar o denegar, pero por ahora escuchemos y al final de cada intervención hacemos las preguntas. Ojalá les hagamos el mismo tipo de preguntas a los dos para poder comparar. Como presidente trataré que suceda eso, que si le hacemos una pregunta a uno de los proponentes, le hagamos la misma al otro proponente. Entonces comenzamos, por favor puede pasar Seguros del Estado. 10 minutos entonces para que hagan su exposición. ¿Les parece bien?

Jorge Iván Ospina González, C13 - 402: Yo estoy de acuerdo con la señora porque Avanti va a presentar una propuesta, pero si han ocurrido unas eventualidades y no se han cumplido por A o B motivo, sí sería bueno saberlo, si Mauricio tiene algún dato porque, vamos a suponer que ha habido 15 eventos y de los 15 no se han cubierto 1, entonces uno diría que aquí pasa algo. Sí me parecería, que sería importante saberlo.

Ana Milena Mesa, Directora Técnica, Seguros del Estado: Muy buenas noches a todos, nos presentamos, nosotros venimos de Seguros de Estado, como ustedes saben nosotros llevamos un recorrido bastante largo en el país asegurando diferentes tipos de riesgos. En este caso lo que nos compete de copropiedades, llevamos 68 años en el mercado, contamos con más de 68.000 millones en riesgos asegurados en el país, tenemos acá presentando rápidamente la propuesta que es la que le compete a la copropiedad.

Rápidamente, como ustedes saben, tenemos el valor asegurado repartido en diferentes zonas, presentando de acuerdo a la convocatoria que ustedes han hecho a través del Administrador, hemos presentado una propuesta por los \$235.000.000.000 de valor asegurado que tenemos en cuenta que es un valor que se ha venido actualizando versus el año pasado.

Contamos inicialmente con las coberturas que ustedes conocen normalmente en el mercado que es todo el tema de terremoto, huelga, asonada o motín, todo el tema de incendio, el básico que es un todo riesgo, de anegación, incendio, caída de objetos, granizo y lluvias.

Ya para el tema más enfático para los contenidos ustedes claramente como copropiedad están interesados en cubrir todos los daños de los equipos electrónicos y la maquinaria, entonces está toda la cobertura de los daños por los eventos anteriormente mencionados, también daños internos con los respectivos deducibles.

También tenemos una parte muy importante es el tema de responsabilidad civil extracontractual, que es todo el tema de perjuicios que se le ocasionan a terceros y también perjuicios... nuestro producto tiene una modalidad muy buena para el tema de parqueaderos, responsabilidad civil cruzada, y tiene unos porcentajes amplios para todo el tema de eventos que haya entre los mismos copropietarios.

Edison Fonseca, Director Comercial, Seguros del Estado: Muy buenas noches para todos, llevo en Seguros del Estado 18 años, siempre manejando la parte de seguros generales, siempre manejando copropiedades, básicamente para contarles un poquito de lo que tenemos nosotros.

Primero que todo, debemos tener en cuenta que nuestra póliza es una póliza todo riesgo. Al ser una póliza todo riesgo cubre todo lo que no esté explícitamente excluido en las pólizas. Todas las pólizas tienen exclusiones, como por ejemplo guerra, que ojalá no haya una guerra, que lo tiene nuestras pólizas y las pólizas del mercado. Pero aquí hay que tener en cuenta el tema de que nuestra póliza es todo riesgo. Y hay otro tipo de pólizas que son las de riesgos nombrados, donde yo le digo, deme incendio, deme terremoto, deme actos de mala intención, terceros. Pero qué pasa si se nos cae... la semana pasada se cayó una avioneta por allí en Chía. ¿Qué pasa si se presenta una caída de aeronaves? ¿Tiene o no tiene cobertura? Si no es riesgo nombrado, si lo contrato, sí, si no lo contrato, no. Y nuestra póliza que es todo riesgo, sí la tiene.

Qué pasa en las pólizas de copropiedades: hay una volatilidad muy grande ya que entran y salen compañías constantemente, porque el tema de copropiedades es bastante complicado en el tema de asistencias y creo que para todos es conocido que es un tema complejo el tema de copropiedades. Las compañías de seguros entran y salen del producto muy fácilmente, porque como todo negocio debe dar una utilidad que a veces no se presenta en copropiedades. ¿Qué pasa con nuestra póliza de copropiedades? Yo llevo 18 años en la compañía, la póliza siempre ha sido muy estable, nosotros nunca nos hemos salido del mercado, siempre hemos sido muy estables.

A veces dicen "es que no se pagan los siniestros": sí se pagan. FASECOLDA es la entidad que nos rige a nosotros, ustedes pueden dar www.fasecolda y averiguar qué compañía es la que más paga siniestros y ahí estamos de primeras.

El tema de la RC (Responsabilidad Civil) es súper clave para nosotros. Ustedes como copropietarios, como arrendatarios también son considerados como terceros afectados. Eso quiere decir que yo soy el del apartamento 201 y Diana es del apartamento 301. Diana dejó abierta la llave del agua y mi piso era de madera importada. ¿Qué pasa? Que me toca ir a cobrarle al vecino de arriba. Nosotros tenemos en cruzada una cobertura que es que se cubren entre copropietarios. Eso a veces es un muy blindaje para la Administración porque ayuda a disolver tal vez esos problemas que hay entre los copropietarios. ¿Entonces qué hago yo? Pues le reclamo a la aseguradora por la copropiedad, por la póliza RC cruzada.

Pero qué pasa si yo que soy copropietario yo arrendatario voy caminando por este salón y de pronto aquí están trapeando y no pusieron reflectivos y yo me caigo como copropietario o arrendatario. Generalmente cuando uno es copropietario o arrendatario no está cubierto, porque hay una contractualidad mía que vivo acá con la Administración. ¿Y qué pasa? En nuestra póliza, ustedes copropietarios y arrendatarios son considerados como terceros afectados, en nuestra póliza. Si el señor está podando y salta una piedra y daña el vidrio panorámico del carro, ustedes son terceros afectados...

Presidente: Disculpe que lo interrumpa, para comentarle que le quedan unos 3 minutos...

Asambleístas: pero es muy corto el tiempo...más...muy corto...

Presidente: ¿Muy corto? ¿Les parece que les demos 5 minutos más? Entonces serían unos 8 minutos...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Pregunta: Dentro de esos 5 minutos que me quedan, ¿hay posibilidad de ronda de preguntas?

Consuelo Meneses, Presidente del Consejo: Después...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Entonces eso es algo muy importante para ustedes, porque de cierta manera blindo al conjunto y los blindo a ustedes en cuanto a su operación como copropietarios y arrendatarios.

Ana Milena Mesa, Seguros del Estado: Hay una parte muy importante también. Ustedes saben que en el tema de copropiedades antiguas, las aseguradoras han hecho un tema de ajuste, de condiciones, de tasas, de deducibles, incluso hay temas que no dan asistencia. Nosotros en esta propuesta les estamos dando el tema de asistencias, incluye todo el tema de cerrajería, envío y pago de plomeros, entonces es muy importante ese tema.

Administrador: ¿Pero para propietarios de los inmuebles o para las zonas comunes?

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Una cosa muy importante, es que en el año 84 nació la primera norma de sismo-resistencia. En ese año las aseguradoras dijeron: hacia atrás, difícil que aseguremos inmuebles porque no tienen normas de sismo-resistencia, de que se debe construir según unas normas sísmicas y una serie de cosas. Después de eso, hubo creo que como tres actualizaciones más, como la NSR-10, la 99... alguien me asiente con la cabeza o sea que debe saber un poquito del tema... Pero entonces qué pasa con las copropiedades viejitas como las de nosotros. Por temas del mercado están quedando por fuera, sin embargo, nosotros hemos tenido también una buena experiencia con las copropiedades viejitas, que es nuestro caso.

Por aquí tenemos unos colegas de una unidad cerquita de ustedes que también tenemos asegurada ya hace unos 7 años y nos ha ido muy bien con el tema. Y volviendo al tema de asistencias, entonces dentro de la propuesta incluimos asistencias, las asistencias que tenemos para todas las copropiedades. Entonces, tenemos 8 eventos para cada una de las asistencias que son plomería, cerrajería, electricistas y demás... y para áreas privadas, esto aquí tiene que ser un uso muy responsable, porque como les decía hace un momento, tenemos esto desde hace muchísimo tiempo, y la idea es que sea de buen uso. Tenemos 15 eventos en el año para asistencias en áreas privadas. Aquí no estamos cobrando primas adicionales por este servicio ni nada, ya viene incluido o inmerso en nuestra póliza, con respecto a la pregunta de las áreas privadas.

Ana Milena Mesa, Seguros del Estado: Digamos es muy importante tener en cuenta que la póliza está dirigido es a la copropiedad claramente, entonces las asistencias van enfocadas a la copropiedad, pero como un plus adicional que damos, hay una parte adicional de las zonas privadas que, como dice Edison, el uso responsable y el manejo, porque pues la idea es que es por un año y sea usado para casos especiales y que de verdad les apoyen a ustedes en un momento de emergencia. Edison no sé si quieras hablar un tema del valor asegurado y la prima, para revisar el tema de la importancia del valor asegurado...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Primero, generalmente las pólizas de las compañías son de cierta manera cobertura todo riesgo o cobertura de riesgos nombrados, pero por ley deben tener las pólizas por incendio y terremoto, pues tienen coberturas muy similares. Yo les he contado en qué pautamos la diferencia nosotros, no de ahora sino de hace muchos años. Y algo que me parece muy importante rescatar es nuestra cobertura de cuotas de administración.

Esa cobertura la tenemos nosotros hace unos... tal vez más de 10 años y no se utilizaba. La siniestralidad era prácticamente nula. ¿Cuándo se puso de moda? En el momento en que empezó la pandemia. Es un plus, al igual que la RC (Responsabilidad Civil) cruzada para nosotros, al igual que las asistencias en áreas comunes y en áreas privadas, este también es un plus.

¿Qué pasó por allá en la pandemia? Pues que familiares de nosotros tal vez no les fue bien con el tema del COVID y mucha gente falleció, y esta cobertura que nosotros tenemos como

un plus sin cobro de prima, lo que cubre es la muerte de la persona cabeza de familia, le cubre la cuota de administración hasta por 6 meses. Ese es un plus que tiene nuestra póliza hace mucho tiempo que se puso de moda con la pandemia. Entonces por ahí alguien del mercado dijo “yo también quiero eso” y la están dando pero con cobro de prima. Nosotros la seguimos manejando sin cobro de prima. Es muy clave que si alguien de mi familia llega a fallecer y está al día... la única condición para que esto se cumpla es que esté al día en las cuotas de administración. Entonces, si la persona llega a fallecer, y es papá o mamá, le pagan la cuota de administración hasta por 6 meses. ¿Y cómo es el proceso de reclamación? Es muy fácil, simplemente pasan el certificado de defunción a la Administración, la Administración a la aseguradora y la aseguradora le gira a la Administración los 6 meses de administración. Punto. No es más.

Administrador: ¿Debe ser propietario?

Edison Fonseca, Seguros del Estado: O arrendatario. Clave esa pregunta.

Asambleísta: Ambos.

Susana Urrea, C11: Pero debe ser la cabeza de la familia, el papá o la mamá...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: ...el papá o la mamá, lo que llaman el proveedor. Súper clave ese tema. Ahora sí vamos a los valores.

Administrador: Una pregunta, ¿para el tema de la cartera debe estar únicamente con 6 meses de atraso para que ustedes cubran? ¿O puede tener una deuda de 30 años?

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Única, única, única condición es que esté al día en las cuotas de administración al momento del fallecimiento.

Administrador: ¿Entonces en dónde aplican los 6 meses?

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Hacia adelante... Rapidísimo, vamos con los valores asegurados... listo... Dentro de un avalúo que nos entregaron del año 2024 creo que es, el actualizado, el último pues, los valores asegurados por construcciones están en... \$235.000.000.000 + maquinaria \$3.970.000.000 + electrónicos \$442.000.000 + mobiliario...y el total serían \$240.000.000.000. Nuestra propuesta está por una prima de \$602.000.000.000

Ana Milena Mesa, Seguros del Estado: Entonces, aquí es muy importante que cuando evalúen el tema de prima vs. valor asegurado, recuerden que la prima se calcula es una tasa sobre un valor asegurado. Si el valor asegurado cambia, pues obviamente la prima también cambia. Siempre que comparen propuestas, revisen que tengan el mismo valor asegurado. En este caso, nosotros tenemos el valor de \$240.000.000.000 que \$235.000.000.000 corresponden al valor del avalúo a valor reconstrucción...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Listo, yo creo que ustedes tienen unos términos de referencia también, que es importante mostrarlos de una vez y es \$240.000.000.000 de valor asegurado por \$602.000.000 ¿Verdad? Y como viene hoy en día asegurados en cuanto a actualización de valor asegurado, mostremos la otra (diapositiva) por lo que me quedan 30 segundos...

Ana Milena Mesa, Seguros del Estado: Entonces, ustedes venían asegurados aproximadamente por \$195.000.000.000... el año pasado... sin actualización...la cotización...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Aquí está, entonces... tenían \$195.459.000.000 para que lo tengamos muy presente ¿Qué pasa con eso? Siempre toca actualizar el valor

asegurado, porque existe una cosa que se llama el infraseguro, que lo castigan las compañías al no mantener el valor asegurado actualizado. Finalmente, es una decisión del cliente en cuanto a tomar o no la póliza con el valor asegurado actualizado.

Presidente: Bueno, muchas gracias, ya se cumplió su tiempo...

(Aplausos de algunos assembleístas)

Presidente: Perdón, perdón... es algo que se me olvido decir al comienzo, evitemos bravos, abucheos, palmas, esto no es un espectáculo, entonces, ¿sí? Muchas gracias por la presentación... bueno listo, entonces... no, no... perdón, perdón... llevo muchos años acá y en las asambleas se ha aplaudido, se ha abuchado, entonces los aplausos son expresiones muy genuinas, pero me parece que cargan un poco las decisiones al final... 5 minutos de preguntas.

Consuelo Meneses, D23 - 415: Me quedan dos preguntas de acuerdo a tu exposición, no me quedó claro el tema de la póliza cruzada o del servicio cruzado. ¿Esto estaría dentro de los 15 servicios en apartamento? ¿O ustedes pagan el daño que le haga el propietario al otro y luego se lo cobran? No sé. Me quedo confuso el tema.

La otra pregunta es que yo entiendo que todas las pólizas ofrecen muchas coberturas, pero esas coberturas cuando uno va a cobrar la aplicación de la póliza tienen excepciones, entonces me gustaría saber cuáles son las excepciones fundamentales para que la póliza se aplique, porque eso es fundamental porque nosotros vemos que prácticamente pueden cubrir todo, pero cuando se va a aplicar de pronto la excepción no nos permite cubrir todo.

Presidente: Yo le diría que se concentre en las cuestiones que tienen mayor valor, no una cuestión de arreglar un grifo, sino, digamos como esas excepciones, pero en las cuestiones que tienen macro...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Como les decía, eso de la RC cruzada es un plus de nuestra póliza. Entonces eso tiene unos límites, creo que el límite máximo de todo el año es el 5% del valor de RC, máximo \$40.000.000 en todo el año. Entonces aplica lo del grifo, porque un solo piso se nos puede ir 15 - 20...

Y entonces qué pasa: Existen pólizas que les dicen a ustedes, necesito ser muy específico con el léxico para no confundirlos, pero una cobertura que se llama responsabilidad civil extracontractual hacia terceros. Las demandas que me pueden presentar a mí como Consejo de Administración o como Administración por un daño que le cause a un tercero. Ustedes no son terceros, son habitantes, arrendatarios o propietarios. Es decir hay una contractualidad allí, hay una relación. Y esa póliza es una póliza extracontractual, entonces supuestamente no aplicaría para ustedes.

Otras compañías del mercado les dicen: "Yo le doy RC cruzada y se la sublimo a \$100.000.000 o \$200.000.000", lo que sea. Nuestra póliza hacia ustedes, la de responsabilidad civil extracontractual, va al 100% porque los consideramos a todos ustedes terceros afectados. Pero dentro de mi póliza yo le digo "aparte, le doy una póliza de RC cruzada", que quiere decir que los daños que yo le cause a sumercé como una relación de vecinos, donde aquí la Administración no tiene nada que ver, fue un daño que yo le cause a usted o que usted me causó a mí y la compañía le indemniza esa... conciliación entre los dos. Entonces, esa es la póliza y por eso tiene un límite pequeño, que es la cruzada.

Administrador: Todo el tiempo lo hacen a través de la Administración, todas esas...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: A usted lo primero le llega es la queja: "Pepito Pérez me inundó el piso, qué vamos a hacer...". A usted le llega la reclamación y ustedes nos la transmiten a nosotros

Administrador: Pero hasta \$40.000.000.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Hasta \$40.000.000.

Administrador: Aquí hemos tenido situaciones que nos ha tocado suplir nosotros esos daños, perdóneme, la actual póliza no tiene esa cobertura y pues obviamente todo el mundo, ahorita con el tema del racionamiento han dejado las llaves abiertas y han afectado el piso de abajo.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Por eso ponía el ejemplo del grifo...

Ana Milena Mesa, Seguros del Estado: Digamos que ahí hay que hacer una claridad y es que por ejemplo, la póliza está dirigida para la copropiedad y es los daños que les causen a un tercero. Este es un plus adicional como decía Edison, no es la naturaleza de la póliza, sino que nosotros por dar un plus adicional, porque sabemos que a veces estas situaciones se presentan, se les da un plus adicional entre vecinos. Porque realmente el que alguien genere un perjuicio, es como si Edison me genera un perjuicio a mí y yo le cobre a Sebastián. Por lo general ¿quién tiene que resarcir? Pues el que me causó el daño.

Entonces si un vecino por un descuido dejó la llave abierta y le generó un perjuicio al de abajo, lo normal es que lo pague el vecino. Sino que hay veces, para ayudar a la copropiedad a sacar temas, porque a veces de pronto hay un conflicto entre vecinos y tratar de mantener la sana convivencia, apoyamos a la copropiedad con esa gabela adicional. Entonces la idea es que sean como muy juiciosos, saber que no por cualquier cosita vamos a reclamar, sino que sean cosas que de verdad sí ameriten.

Administrador: Pero el tema es que también el copropietario debe tener su póliza del apartamento para que pueda hacer reclamación. O sea... aquí estamos dejando la puerta abierta que ningún propietario tenga su póliza y todo sea a través de la póliza de la copropiedad.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: En un mundo perfecto ese sería el escenario ideal, que todos tuvieran su póliza y yo le reclamo a la póliza como tal ¿Verdad? Pero como no, esa póliza de copropiedades se creó con un fin de darle una mano a la Administración, en caso de esos problemas que generalmente se presentan.

Susana Urrea, C11 - 106: No nos contestaron lo de las excepciones y me parece muy importante y yo si quisiera hacer hincapié en eso. Resulta que uno nunca lee el clausulado y vamos a tomar una decisión importante, sí sería muy importante que usted de una vez nos aterrice, sabiendo que... eso no es un pecado, hay excepciones en todas las compañías de seguros. Entonces si nos las numeran de una vez, para nosotros va a ser más claro tomar una decisión. Lo que pregunto Consuelo faltan las excepciones y en general qué no cubren porque yo más o menos por ley... por ejemplo que ya no cubren pandemia, ya no cubren unas cosas que ya saben que costaron mucha plata, que no importa, lo que no quiero es que tomemos decisiones a ciegas porque no hemos leído seguramente no hemos leído...

Amparo Jaramillo, B16 - 108: ¿Qué cubren ustedes en las áreas comunes?, es importante que nos aclaren eso también, en pasillos.

Mauricio Coral, C10 - 401: Con respecto a las áreas comunes y el cubrimiento, hace poco nos sucedió algo en el C10: se rompió el tubo principal que va en el ducto de aguas negras. Eso afectó 3 apartamentos. Uno de ellos, el mío, fue súper afectado en cuanto a que teníamos

agua, pero no podíamos utilizar absolutamente nada. Nada es nada. El arreglo más o menos 6 o 7 días. Con esta póliza, por ejemplo, ¿qué apoyo hay para esos eventos con respecto a los terceros?

Presidente: Bueno, muchas gracias, respondemos y terminamos. Sí, básicamente son áreas comunes y excepciones... o exclusiones...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Yo quiero que de verdad nos evalúen a todas exactamente igual, y que les muestren el condicionado a todas, todas tienen exclusiones, ¿no?

Susana Urrea, C11: La misma pregunta la vamos a hacer...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Vamos a coger una por una... qué está cubierto, qué está excluido en nuestras pólizas. ¿Se acuerdan que les dije lo de la guerra? Esa está en nuestra y en las de todos. Son temas muy globales... Ojo con esto porque así son los condicionados. Entonces dice: erupción volcánica, temblor, convulsiones de la naturaleza, no sé qué. Qué pasa: es una póliza que tiene que tener terremoto, obviamente temblores. ¿Cómo se lee un condicionado de seguros? Hay exclusiones por incendio...pero... el incendio es el incendio, ¿verdad? Lógicamente le va a excluir el terremoto. ¿Entonces que toca hacer? Contratar el amparo del terremoto que ese ya está contratado en nuestra póliza. Seguramente aquí también van temas radiactivos, nucleares... todo esto... por ejemplo, este de vibraciones, movimientos naturales del suelo, está cubierto por la cobertura de terremoto. Seguramente cuando vamos a ver las exclusiones de terremoto que están bien abajo, vamos a ver que está excluido el incendio... ¿pero nuestra póliza no es por incendio? Claro que sí...

Susana Urrea, C11: Por eso, entonces cómo hace uno para interpretar que en las excepciones diga una cosa y en lo que uno está comprando diga otra.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Las generales, las de radiaciones nucleares, es todo lo de guerra, es lo que tiene que ver con...

Presidente: asonada.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: asonada está excluida de incendio, pero está cubierta por cobertura de actos malintencionados de terceros y ojo: nuestra póliza incluye terrorismo. Hay algunas pólizas que no incluyen terrorismo, incluyen huelga, asonada, motín, conmoción civil, popular, pero no terrorismo, pero nuestra póliza incluye terrorismo...

Presidente: Bueno, pasemos a lo de las áreas comunes... o si hay un tubo...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: ¿Qué cubre las pólizas de copropiedades o que deberían cubrir, o qué están cubriendo acá con el avalúo que ustedes nos presentaron? Vamos a ver rápidamente, pero sobre todo quiero que se concentren en una que es muy importante, para que pregunten ahora a otras personas:

El conjunto de construcciones o de bienes inmuebles que formen parte de los bienes comunes y sus obras anexas, tales como, la estructura, los pisos, los muros, las paredes, las puertas, los techos, los vidrios, las ventanas, las instalaciones fijas, tales como redes de alcantarillado, agua, luz, teléfono, electricidad, refrigeración, calefacción, y otras... todo esto.

¿Qué debería estar cubierto allí? Todo lo que son zonas verdes también, los espacios circulantes y todo lo que aquí se menciona, pero ojo, para que lo tengan presente en las cotizaciones y en las pólizas. Esto parece una obviedad, pero algún genio de la Nasa se le escapó excluir los cimientos: hay pólizas en el mercado que no le cubren los cimientos. Uno

dice: eso debería ser una obviedad porque es lo que está por debajo de esto. Nosotros cubrimos los cimientos.

Presidente: Bueno muchas gracias entonces...

Aristipo Rodríguez, B3 – 410: Cualquier accidente de servicios públicos... (*inaudible*). Eso es lo que la Administración tiene que aclarar.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Claro que sí, la pregunta del señor era: lo que le pasó, las afectaciones que tuvo que tener, ¿no?

Mauricio Coral, C10 – 401: Si, el tubo principal sí se rompió y afectó de manera indirecta a un apartamento, mi apartamento en este caso. Allí, nosotros teníamos servicio de agua, pero no podíamos usar lavadero, lavamanos, duchas, inodoros, absolutamente nada durante 7 días que tardó el arreglo, entonces 7 días sin agua prácticamente viviendo en el apartamento una familia, ¿qué pasó allí? Teníamos que buscar algún hotel para irnos, porque no podíamos utilizar ningún servicio, y fue una afectación en área común. ¿Entonces cómo ustedes o la póliza nos ayuda en ese sentido?

Presidente: Perdón, la pregunta sería: ¿ustedes arreglan la tubería y además le dan asistencia a una persona? Y si adicionalmente, ¿le dan algún tipo de ayuda a la persona que tiene que irse a un hotel? Ahí están las redes generales, agua, luz, alcantarillado...

Edison Fonseca, Seguros del Estado: ...pero se cubren las redes, se cubre todo el proceso de adecuación e instalación de las nuevas redes. Lo que tuvieron en ese bloque fue una afectación personal y volvemos a lo que hablamos de que somos considerados como terceros afectados... nos toca demostrar... ojo que en seguros siempre, todo tiene que ser demostrable. Entonces, si sumercé incurrió en unos gastos donde se vio afectado su patrimonio por x o y acción, eso es lo que toca presentar porque es un tercero afectado en nuestra póliza de Seguros del Estado.

Ahora, en cuanto a la pregunta de la tubería: ¿este tubo era galvanizado? Como nuestros edificios son viejitos, y hoy en día la tubería galvanizada casi no existe, dentro de nuestra póliza tenemos un servicio, uno solo en el año, de tubería galvanizada. Si fue el primero, sí. Si fue el segundo no. Eso va por asistencia...

Presidente: Bueno, muchas gracias, todo muy claro, yo creo que tenemos muchas inquietudes, pero es un tema realmente muy amplio ¿no? Entonces sugiero que detengamos aquí y escuchemos al otro proponente.

Edison Fonseca, Seguros del Estado: Lo último, me presento rápidamente... Edison Fonseca, Director Nacional Comercial de la compañía, Ana Milena - Directora Técnica, Sebastián, es director de Siniestros y Diana es la Comercial de la Oficina. Porque Seguros del Estado... van a... (*inaudible*) es con gente, porque aquí están los dolientes de los siniestros, el que le paga el siniestro, el que le expide la póliza y el que le hace el acompañamiento.

Presidente: Bueno, muchas gracias, complejo éste tema, muy complejo. Por favor, que sigan los otros proponentes. Avanti...

Administrador: Avanti puede seguir por favor... David Miranda puede seguir por favor.

David Miranda, Gerente General Avanti: Muy buenas noches para todos, un gusto, mi nombre es David Miranda, les presento a mi papá David Miranda Santos, Gerente General y Gerente Comercial de Avanti Asesores en Seguros, la agencia de seguros que ha venido acompañando el aseguramiento de bienes comunes para la copropiedad. A nosotros no nos miren como

aseguradora porque no lo somos, más bien somos la mano amiga que le presta el servicio de asesoría y acompañamiento a la copropiedad, no solamente ante la atención de siniestros y ocurrencia durante la vigencia, sino también durante la suscripción del contrato de seguros, que es muy importante.

Un poco de nuestra experiencia, pues somos líderes en el aseguramiento de bienes comunes en Colombia, podemos decirlo, tenemos más de \$13.500.000.000 en experiencia en indemnizaciones, trabajamos con todas las compañías de seguros, incluyendo Seguros del Estado. Ustedes traen actualmente suscrita la póliza con Chubb de Colombia. El otro proponente como compañía de seguros, es Seguros del Estado.

Es muy importante que ustedes sepan que contamos con una póliza de Responsabilidad Civil profesional que respalda nuestra gestión y también puede darles tranquilidad a ustedes que como asesores de seguros tenemos cubierta esa responsabilidad.

Aquí presentamos el informe de beneficios que hemos planteado para la copropiedad, como lo decíamos el año pasado, nosotros no nos ceñimos a un porcentaje específico de reinversión, sino simplemente vamos caminando de acuerdo con las necesidades. Para este año se reinvertió en la copropiedad el 7.29% para un total de \$28.000.000 y se llevó a cabo el sistema de gestión donde se duplicaron el número de visitas, la charla con el doctor Jorge León, se realizó la inspección de riesgo, las charlas de emergencias, el avalúo que se actualizó por medio del proveedor, el tema de los SOAT para los 2 motocarros y más. Continuemos por favor...

Dando cumplimiento a nuestra promesa de valor de esta manera podemos decir que el 100% de los beneficios presentados pues se ejecutaron. Adicionalmente, una vez más el 100% de los siniestros que tienen documentación completa fueron indemnizados y acompañados por todo el equipo de Avanti y todas las solicitudes de apoyo también fueron pactadas y dadas para la copropiedad.

La propuesta de Chubb de Colombia básicamente es una propuesta que tiene varias ventajas. Digamos que en materia de riesgo debemos verlo en el impacto que tienen las coberturas, bien en materia catastrófica y también, adicionalmente en su recurrencia. Ahorita vamos a ver básicamente esto. Los valores asegurados cumplen con la exigencia de la licitación que se abrió precisamente para esto. Y para destacar técnicamente es muy importante entender que no se tiene aplicación de deducible para vidrios por evento hasta por \$2.000.000. Hay algo muy importante que ahora vamos a ver en siniestros y es la no aplicación de demérito por uso para la maquinaria y el equipo y el equipo eléctrico y electrónico.

Ahora vamos a ver que en el historial de siniestros, hemos presentado siniestros por maquinaria y equipos que son cuantiosos, que tal vez no son los más recurrentes, pero que han representado cuantía dentro del historial siniestral de la copropiedad, y es muy importante eliminar esta cláusula, la depreciación y demérito por uso, porque finalmente lo que nos hace es demeritarnos el bien que tenemos asegurado de acuerdo con los años que ha prestado el servicio. La gran ventaja de Chubb de Colombia hoy es que no nos aplica tabla de depreciación y demérito. Es decir, nos paga al 100% del valor a nuevo del bien afectado, independientemente de su desgaste, que eso es muy importante, es una cláusula muy importante.

Tenemos indexados los valores asegurados al 5%, es decir, el índice variable. Quiere decir que su valor asegurado va creciendo con el paso del tiempo con el fin de que no pierda valor con el paso del tiempo en la cobertura. Tenemos cuota de administración incluidas por inhabilitación del inmueble hasta por \$2.024.000.000. En Responsabilidad Civil tenemos el daño moral, no solamente las pérdidas patrimoniales, sino también las pérdidas extra patrimoniales están amparadas por responsabilidad civil. Y hay algo muy importante que se

amparan los copropietarios como terceros, no solamente los perjuicios que la copropiedad le cause a estos copropietarios, sino también los que se causen entre copropietarios.

Es muy importante indicar que con Seguros del Estado como sabemos existe exclusividad de presentación, nosotros trabajamos con Seguros del Estado, si ustedes quisieran renovar la póliza con Seguros del Estado por medio de Avanti como asesor, serían exactamente los mismos términos y condiciones. Lo que pasa es que por tratarse de una convocatoria abierta y una licitación, pues digamos que hubo un asesor que tenía la exclusividad para presentar esos términos, pero para presentarlos. Es libertad de la asamblea y de la copropiedad elegir su Asesor de Seguros. Que finalmente, independientemente de cuál sea la compañía de seguros, pues es la mano amiga de la copropiedad y el experto en llevar a cabo los procesos de reclamación ante las compañías.

Los principales deducibles: pues para terremoto tenemos el 3% del valor asegurado en daños materiales, ruptura de maquinaria el 10%, no tenemos deducible para ruptura de vidrios como les había dicho, tampoco tenemos deducible para gastos médicos, ni responsabilidad civil de directores y administradores. Continuemos por favor...

Aquí tenemos el anexo y los soportes de las compañías de seguros, creo que nos saltamos una hojita donde estaba básicamente el tema de la siniestralidad, donde tenemos un valor indemnizado de \$67.000.000 y donde está concentrado básicamente...arriba por favor...no la encontré ahí, en esa... tenemos una grafiquita, donde teníamos básicamente presentados los siniestros que nosotros trabajamos durante la vigencia, no ahí no está. Básicamente fueron \$67.000.000, donde la gran recurrencia de las indemnizaciones es en vidrios. Estamos hablando de una copropiedad a cielo abierto. Entonces, digamos que el tema de vidrios es bastante recurrente.

El segundo ítem no por recurrencia, sino por cuantía es la maquinaria y equipo, afectaciones a la maquinaria y equipo. Y es por eso es que es tan relevante conservar este tipo de coberturas o cláusulas donde nos eliminan básicamente la depreciación y el demérito.

Vamos a ver las condiciones ya en términos de prima con Chubb de Colombia para la copropiedad este año... Muy bien: el valor de la prima para este año con los valores asegurados que determinó la convocatoria, con \$1.000.000.000 de Responsabilidad Civil Extracontractual, con el manejo global comercial de \$100.000.000, con los \$500.000.000 de directores y administradores y una prima total incluida de \$563.402.021. Consideramos que es una oferta razonable entendiendo las condiciones del mercado y las restricciones que existen hoy, en vista de la edad de construcción.

Yo reitero, miren Seguros del Estado es una excelente compañía, consideramos que Seguros del Estado también como compañía de seguros, también es una excelente compañía. Chubb de Colombia también ha demostrado también serlo porque el 100% de los eventos que le hemos reclamado a la compañía nos los ha indemnizado.

Nuestra invitación es tomar la póliza como asesor con Avanti Asesores en Seguros y que la copropiedad bien sepa elegir cuál es la compañía de seguros que más les conviene para ustedes. Finalmente, con las dos trabajamos. Con todas las compañías del mercado asegurador trabajamos.

Entonces, básicamente, esa es la invitación. Tengan en cuenta que detrás de David Miranda papá, David Miranda hijo, hay un equipo de 32 personas dispuestas a servirles, lo que nos convierte en la compañía... en la agencia de seguros especializada en el aseguramiento de bienes comunes con más personal dispuesto al servicio de nuestros asegurados, y por ende también como una de las agencias con más experiencia en materia de suscripción de seguros de bienes comunes y adicionalmente en atención de reclamos e incidencias.

Muchísimas gracias por su tiempo, no sé si ustedes tengan alguna duda, alguna inquietud adicional con respecto a lo que hemos presentado. Técnicamente, estamos conservando lo que traíamos, que consideramos en lo esencial es muy robusto.

Presidente: Bueno, vamos a ver, perdón, muchas gracias, vamos a dar la palabra para preguntas...

Susana Urrea, C11: Yo básicamente le quería hacer las mismas preguntas que le hicimos a la otra persona, porque hubo algo que nos llamó la atención. Por un lado es: el año pasado dijeron que ustedes no nos consideraban a los habitantes como terceros, no estamos incluidos en la póliza de Chubb... Chubb no reconoce los habitantes de Paulo VI como terceros. Eso nos lo habían explicado la vez pasada, entonces preguntar si eso se podía incluir esta vez, porque el año pasado no estaba.

David Miranda, Gerente General Avanti: Está incluido dentro de los amparos de responsabilidad civil, inclusive no solamente los copropietarios vistos como terceros en la medida de los perjuicios que la copropiedad le pueda causar a sus copropietarios, sino también los que se causen entre ellos. Hasta \$500.000.000. Ya miramos si quieren el límite de vigencia.

Susana Urrea, C11: La otra pregunta era qué exclusiones tienen o sea qué no podemos esperar. Y la otra pregunta que la voy a repetir, porque la habían hecho al otro proveedor es cómo funcionan ustedes con los daños en áreas comunes, cómo cubren las áreas comunes, qué cubren.

Mario Prieto, Secretario de la Asamblea: Un segundo, antes que pasen, como Secretario les voy a leer las preguntas que se hicieron, que ya las mencionó Susana, que son:

1° ¿Cuáles son las excepciones que tienen?

2° Si se cubre el arreglo de un tubo en áreas comunes que afecta a un apartamento en dos términos: el primero, si arreglan el tubo, y la segunda si le dan alguna ayuda a la persona para que pueda estar fuera de su apartamento mientras se hace el arreglo.

3° Si se cubren los daños de áreas comunes y cuáles son.

4° Si tienen cubrimiento cruzado, que es el cubrimiento que tienen de responsabilidad entre propietarios y cómo funciona y de cuánto es.

Y la final es si la póliza cubre como propietarios y arrendatarios como terceros.

David Miranda, Gerente General Avanti: Es muy importante entender que el seguro es solo un sistema de traslación del riesgo, que el seguro no es cheque en blanco. Aquí ya de hecho dimos una charla sobre eso. No sé cuántas personas de las que estuvieron en la charla pudieron entender la concepción del seguro. Porque definitivamente el seguro no es un cheque en blanco, el seguro es un contrato complejo, muy bien reglado, pero que tiene unos límites cualitativos y cuantitativos: cualitativos porque tiene calidades de cobertura porque no todos los contratos de seguros son iguales en la medida que tienen condiciones técnicas individuales, sin embargo, si gozan de una premisa fundamental.

¿Qué cubren los seguros en cuanto a daños materiales? Todos los eventos que ocurran de forma accidental, súbita e imprevistamente. Es decir, todo lo que no podamos prever. Por eso están incluidos los actos de la naturaleza: incendio, riesgos aliados, terremotos, porque son eventos que no tenemos como prever ¿Verdad?

¿Qué podemos prever como asegurados? Todos los daños que se den por desgaste, uso, antigüedad, cumplimiento de la vida útil, los mantenimientos, las pólizas no amparan mantenimientos. ¿Por qué? porque son derivados de un desgaste preventivo/correctivo y demás. Entonces, ese es el alcance de un seguro de daños materiales.

Independientemente de cuál sean las coberturas. Por ejemplo, Chubb de Colombia tiene el mismo alcance que Seguros del Estado en cuanto la concepción de la cobertura y las exclusiones de no cubrir eventos por deterioro, desgaste, uso, son exactamente iguales. Lo que pasa es que las condiciones técnicas de suscripción sí pueden variar. Por ejemplo lo que hablábamos: la aplicación de demérito por uso: mientras Chubb de Colombia no aplica depreciación y demérito por uso, otras compañías sí lo aplican y son particularidades como tal de suscripción de cada compañía. Y esos pequeños detalles son los hacen básicamente la diferencia en la calidad de la cobertura. Eso hablándolo cualitativamente.

Ahora, cuantitativamente, el seguro por ley tiene un principio y es indemnizatorio: ningún seguro va más allá del valor suscrito en la póliza; es el límite de pérdida que tiene la compañía de seguros. Y yo los invito a mirar con mucho detenimiento precisamente este tipo de decisiones, porque este tipo de decisiones tal vez es el contrato más oneroso que celebra la copropiedad, porque no lo miremos en términos de prima, mirémoslo en términos que en caso de concretarse la obligación condicional del asegurador en caso de un siniestro, la obligación y el valor de su contrato son \$240.000.000.000. ¿Bien? Entonces eso es muy importante entenderlo en esa medida. ¿Vale? Hasta ahí tenemos claridad.

Ahora hablamos un poco de la responsabilidad civil. En los daños del tubo, ¿qué pasa si se rompe un tubo común y afecta unidades privadas? Se le podría atribuir una responsabilidad a la copropiedad, porque es un bien común quien causa el perjuicio a esta unidad privada. Y aquí estamos hablando ya no de un daño material en principio, sino un tema de culpa, un tema de responsabilidad, por lo cual obligaría a la copropiedad a indemnizar los perjuicios que emergen de ese daño.

Respondiendo a la pregunta, “no, es que tenemos que irnos porque el apartamento quedó inundado y yo tengo un hijo pequeño y no puedo vivir dentro del apartamento mientras lo rehabilito”. Pues es un daño emergente. Emergente de qué: de la pérdida que tengo por responsabilidad civil que me causa la copropiedad asegurada. ¿Bien? Entonces es incluida dentro de los daños. Está incluida. Es un daño emergente que yo como afectado debo reclamar, que surge precisamente del daño.

Y esta compañía no solamente cubre los amparos patrimoniales como son el daño emergente y el lucro cesante, sino que adicionalmente ampara las pérdidas extra patrimoniales... que son las que podemos reclamar y no son cuantificables del daño, sino las que afectan mi moral y las de las personas...entonces el daño moral, el daño fisiológico, también hay que tenerlos en cuenta. Digamos que esas pérdidas también hay que ver la calidad de la cobertura. No solamente basta con saber que nos cubren \$500.000.000 cuando la responsabilidad opera entre copropietarios, o \$400.000.000 cuando la copropiedad es quien causa el perjuicio. Miremos la calidad de la cobertura. Oiga, ¿Tengo pérdidas patrimoniales? ¿Tengo pérdidas extra patrimoniales? Una cosa es el valor asegurado y otra cosa la calidad de la cobertura que me están ofreciendo, que yo creo que ahí es muy importante mirar estos 2 ítems.

David Miranda Santos, Gerente Comercial Avanti: Perdón, la responsabilidad civil cruzada entre copropietarios...

David Miranda, Gerente General Avanti: Ok, la responsabilidad civil cruzada entre copropietarios: una cosa es que la copropiedad como asegurado en sus bienes comunes le genere un daño a un propietario y otra cosa es que dejemos abierta la llave en estos cortos y no nos demos cuenta y la inundación llegue al de abajo y le causemos unos perjuicios. O un incendio, que afecte a las unidades vecinas y demás. Este año tuvimos un caso de incendio que tramitamos y que gracias a Dios pudimos sacarlo pues adelante. Estos perjuicios también están amparados por la póliza. Es decir, no necesitamos que el asegurado -la copropiedad-, sea el responsable del daño, sino también se ampara entre copropietarios hasta por este límite.

David Miranda Santos, Gerente Comercial Avanti: Es importante aclarar que al señor que causó el daño, no se le cubre nada. Se cubren son los daños que le causó a los vecinos.

David Miranda, Gerente General Avanti: Porque estamos hablando de una responsabilidad civil. Aquí esto cabe bajo el amparo de responsabilidad, los perjuicios que yo como vecino le puedo causar. A los demás o a la misma copropiedad.

Presidente: Bueno, les pediría el favor tiempo, colocamos el tiempo 5 minutos...

Beatriz Jiménez, C5 - 402: Usted dice límite por evento \$500.000.000, ¿cuántos eventos?

David Miranda, Gerente General Avanti: Evento vigencia \$500.000.000, si usted tiene muchos eventos de \$1.000.000...

Cristina González, D3 - 401: Pues realmente ya lo dijo que era lo del evento cruzado, porque tuvimos ese accidente y no lo hemos cobrado porque no lo sabíamos.

David Miranda, Gerente General Avanti: Fíjese que cuando hablamos aquí en la charla que dimos la vez pasada, ahí lo tocamos. Sepa usted que todavía está a tiempo de reclamarse, porque la prescripción ordinaria es de dos años.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: Estamos en una época de muchas lluvias y los que estamos en el último piso estamos con ciertos riesgos adicionales porque es tanta la precipitación que hay, que se llenan las canales y se puede rebosar y entrar el agua a los apartamentos. ¿Eso lo cubre? ¿Y cuántos eventos? Lo digo porque somos muchos los que estamos en el último piso y vamos a suponer que el aguacero fue tan fuerte que afectó 10 o 15 apartamentos. Y vamos todos a reclamar si es que los cubre.

David Miranda, Gerente General Avanti: Muy relevante su pregunta, porque aquí estamos hablando de un tema de responsabilidad civil, entendiendo que los bienes privados no están asegurados. Aquí estamos asegurando los bienes comunes por daños materiales que pasa mucho en esta época. Yo creo que en una copropiedad ninguno debería dejar de tener la póliza de hogar, todos deberíamos tener póliza de hogar. La realidad es que solamente el 4% de los hogares colombianos tenemos póliza de hogar. Pero los primeros pisos deberían tener póliza de hogar con más verás porqué son los primeros en inundarse o en anegarse. Y los últimos pisos también. Y es que recordemos que el seguro tiene unos límites cualitativos y cuantitativos.

Y aquí al no tener los bienes privados asegurados por daños materiales, pues no se puede amparar por daños materiales. La única forma de ampararlos sería por responsabilidad civil, siempre y cuando la copropiedad tenga la culpa, porque uno de los principales eximentes de la responsabilidad es la fuerza mayor o caso fortuito y los eventos de la naturaleza, porque es un daño material.

Es decir, si la culpa de la inundación se la podemos atribuir a la copropiedad, es indemnizable vía responsabilidad civil. Si la copropiedad ha cumplido con los mantenimientos, bajantes e impermeabilizaciones, todo lo que haya a lugar y aun así se inunda el apartamento, pues no se le puede atribuir culpabilidad a la copropiedad y al conjunto, porque el conjunto cumplió, fue diligente. Y aquí estamos hablando de diligencia. Y el conjunto ha tenido la diligencia suficiente para que eso no pase. Entonces ya no es un tema de responsabilidad, sino que es un tema de daño material que yo sugiero asegurar los hogares que con mucho gusto nosotros también tenemos esos servicios, a tarifas preferenciales con todas las compañías de seguros y que son pólizas supremamente económicas, que no lo sabemos, pero que vale la pena tener.

Aristipo Rodríguez Sotelo, B3 - 410: Estoy sufriendo un daño imputable a la Administración: una teja rota que realmente es responsabilidad de la administración, se me está entrando el

agua por la parte de arriba y se me inunda y los pisos que son de madera... se me han dañado porque se expanden. Entonces, ahí tengo yo ese problemita...

David Miranda, Gerente General, Avanti: Listos, muy bien, don Aristipo: ¿qué debemos cumplir cuando queremos obtener indemnización de un seguro? El Artículo 1077 del Código de Comercio establece que quien pretende la indemnización debe cuantificar y demostrar el origen del daño. Entonces es muy importante que cada vez que le reclamemos al seguro, sea por responsabilidad civil o por daños materiales, cuantifiquemos y demostremos debidamente la pérdida.

¿Cómo demuestro yo una pérdida en ese caso? Por medio de un informe técnico donde indique el origen del daño: entonces "a mí se me mete el agua por la rotura de la teja comunal" ¿verdad? Y adicionalmente, cuantifico mi pérdida por medio de cotizaciones y yo digo la pérdida de cambiar mi piso, de cambiar todo esto, el drywall...son \$8.000.000, lo pongo con registro fotográfico y reclamó a la copropiedad y la copropiedad nos lo pasa a nosotros. Nosotros hacemos la revisión de todos los documentos y lo pasamos a la compañía para darle debido trámite a la compañía de seguros.

Aristipo Rodríguez Sotelo, B3 - 410: Yo quiero preguntar, ¿cuál es la diferencia de ustedes con una compañía de seguros?

David Miranda, Gerente General, Avanti: El mercado asegurador o mejor la fuerza de ventas de las compañías de seguros, somos los asesores, agentes de seguros, agencias de seguros y corredores de seguros. Somos nosotros quienes representamos a las compañías de seguros para distribuir sus productos. Ventajas de tener un asesor de seguros: como lo dijimos el contrato de seguros es muy complejo, váyase usted solo a reclamarle a la compañía de seguros su pérdida a ver cómo le va. Nosotros hacemos todo el trámite de reclamación.

Ante la pregunta que nosotros cuánto cobramos: nada. Porque es la figura de intermediación de seguros. Como cuando usted toma el seguro de su carro o de su casa con Seguros Falabella ¿Seguros Falabella le cobra algo? Seguros Falabella es el intermediario. En este caso de la copropiedad, Avanti Asesores de Seguros es el asesor de seguros, el intermediario quien acompaña el proceso de suscripción y reclamaciones dentro de la vigencia del contrato de seguros. ¿Vale? Nosotros como agencia de seguros somos un canal de distribución de las compañías de seguros, por eso trabajamos con todas las compañías de seguro y colocamos el seguro sea o con Seguros del Estado o con Chubb de Colombia para este caso específico, sin que le cueste más.

La oferta de Seguros del Estado le va a cobrar exactamente lo mismo, tomando la póliza por medio nuestro como asesor de seguros, ofreciendo todos los beneficios pues que tenemos allí y acompañando a la copropiedad en el proceso de suscripción e indemnizaciones.

Aristipo Rodríguez, B3, 410: Entonces ustedes dan las garantías que puede dar las compañías de seguros.

David Miranda, Gerente General Avanti: Las garantías de los seguros las da la compañía de seguros porque aquí el contrato es entre el tomador como copropiedad y asegurador que es quien hace la asunción del riesgo. Nosotros somos es asesores y facilitadores de procesos.

Aristipo Rodríguez, B3, 410: Entonces todas las cuestiones que ofrece, usted no las asume...

Interrumpe el Presidente y da la palabra a otro Delegado.

Claudia Pabón, D12 - 106: El problema con los ascensores, el incumplimiento de los señores de los ascensores. ¿Ahí qué?

David Miranda, Gerente General, Avanti: De hecho, estamos acompañando un reclamo ¿y ante quién? Ante Seguros del Estado. Estamos reclamándole a Seguros del Estado. Fíjense que como asesores esa es una póliza que ni siquiera fue suscrita por nosotros, porque ante incumplimientos contractuales hay un ramo de seguros, que son seguros de cumplimiento. Ese contrato de los ascensores que ustedes celebraron con el contratista es respaldado por una póliza de cumplimiento, no la póliza de la copropiedad. Porque lo que pretende este, digamos, en seguros, esas relaciones contractuales son vinculantes pero a la póliza de cumplimiento, quien garantiza patrimonialmente al contratante de los incumplimientos del contratista. Es lo que estamos peleando allí.

Entonces, fíjese que la importancia de un asesor de seguros es incondicional. Nosotros no solamente vamos a acompañarlos en los procesos de la póliza de bienes comunes que es la que suscriben por medio nuestro, sino también esos contratos que hagan y donde el contratista les quede mal. Ahí estamos nosotros para acompañarlos también en ese proceso y hemos dispuesto de toda el área de indemnizaciones. Lo que pasa es que reclamar una indemnización para un contrato es muy diferente a reclamar una indemnización de una póliza de daños materiales o de responsabilidad civil, porque el proceso indemnizatorio es totalmente diferente, llaman entonces al contratista y el contratista se defiende, entonces termina siendo su palabra contra la mía, entonces yo tengo que demostrar técnicamente, entonces esos procesos son muy dilatorios y ese reclamo lo tenemos con Seguros del Estado.

Jorge Iván Ospina, C13: Perdón, nos pueden colocar en contexto ¿qué pasó en esa obra?

Claudia Pabón, D12 - 106: El contratista abandonó la obra.

Presidente: Bueno, pero eso es otro seguro.

David Miranda, Gerente General, Avanti: Eso es otro seguro, diferente, pero que nosotros con todo el cariño estamos acompañando.

Paulo Orozco, C 20 - 412: ¿Se puede considerar hoy en día el tema de los ascensores como bien común asegurable dentro de las pólizas?

David Miranda, Gerente General, Avanti: Lo es y está asegurado dentro de las pólizas, lo que tenemos que entender es que todo riesgo no es que todo lo que pase a los ascensores, están amparados. Los daños por mantenimiento preventivo, predictivo o correctivo, no van a estar amparados bajo esta póliza, ni bajo ninguna porque excede el alcance del seguro en cuanto a sus coberturas, pero todo lo que ocurra accidentalmente al ascensor estará amparado bajo su póliza. ¿Listos?

¿Qué tenemos que cumplir nosotros? Las garantías, que es el deber de hacer del asegurado que exige la compañía de seguros. ¿Qué tengo que tener yo al menos? Contrato de Mantenimiento. Es decir, que he tenido el debido cuidado del bien que aseguré. Certificación, importantísimo, el ascensor tiene que estar certificado y debe tener sus mantenimientos preventivos para tal fin. ¿Listo? Entonces claro que están asegurados contra todos los riesgos asegurados, asegurables, no contra todo.

Presidente: Bueno. Muchas gracias. Un minuto final para lo que usted quiera, si quiere decir algo en 30 segundos y ya terminamos.

David Miranda, Gerente General, Avanti: Muchas gracias. Básicamente, primero que todo nuestra enorme gratitud de todo el equipo de trabajo de Avanti Asesores en Seguros por haber confiado en nosotros. Hasta la fecha han confiado en nosotros, bajo nuestra asesoría, hemos logrado cosas importantes para la copropiedad. Creo que como agencia de seguros a la copropiedad le hemos cumplido no solamente en materia de indemnizaciones,

acompañamientos, suscripción del seguro, sino que de verdad nos hemos puesto la camiseta acompañando inclusive reclamaciones que no están suscritas bajo pólizas nuestras. Los beneficios que hemos escogido y hemos entregado para la copropiedad también han sido amplios, suficientes. Como les digo, en la asamblea pasada nos decían, "oiga yo entiendo que en el 5%". Aquí hemos demostrado que hemos dado mucho más del 5%, el 7% este año llegamos casi al 7.5%. Entonces para nosotros de verdad ese voto de confianza que ustedes nos dan para la suscripción de seguro, independientemente de cuál sea la compañía de seguros, para nosotros es supremamente valioso y queremos básicamente agradecerles eso.

Presidente: Hay una pregunta que no la hicimos que es si ustedes cubren también los cimientos.

David Miranda, Gerente General, Avanti: Claro... están cubiertos, como bien común esencial.

Presidente: Bueno, entonces muchas gracias. Han sido muy amables...

David Miranda, Gerente General, Avanti: A ustedes muchísimas gracias, muy buena noche, que Dios los bendiga.

Presidente: Bueno. Vamos a hacer ahora un pequeño receso, para que vayamos reflexionando, analizando, y tomando alguna cosita, y... salimos un momento allá... 5 minutos que falta votar y falta otro punto.

Receso.

Presidente: Siendo las 8:10 pm retomamos la asamblea, yo había solicitado que el Consejo de Administración tal vez había elaborado una tabla comparativa, ya hable con ellos y dicen que no, que no quieren influenciar a la asamblea en su decisión y que después la gente dice que quisieron influenciarlos. Digamos, aquí con el señor Secretario hay una consideración muy básica, muy elemental y es que los dos seguros cubren la misma cantidad globalmente...

Asambleístas: No, qué pena pero no, la cuantía.

Presidente: ...digamos el volumen, la cuantía, no es que tengan las mismas características, pero el valor asegurado es el mismo. El uno nos costará \$563.000.000 éste último y el otro \$602.000.000. O sea, hay una diferencia por el mismo valor asegurado, no digo las condiciones ya de detalle, que ya vimos que eso era complejísimo. Pero en cuanto al valor grande, digamos global, que en últimas es el que importa, porque son cientos de miles de millones de pesos, si fue un terremoto, etc., ese valor en estos momentos nos va a costar un seguro \$602.000.000 al año y el otro \$563.000.000, una diferencia son \$39.000.000 en el año... El que nos sale más costoso es el de Seguros del Estado. Yo no lo tengo muy claro, pero lo que nos dijeron es que ellos contrataban el mismo Seguro del Estado...

Asambleísta: No, eso es falso.

Presidente: bueno, eso es falso según usted... si usted tiene información confiable de porqué es diferente el uno del otro sería muy bueno que lo compartiera...

Asambleísta: Pero sí eso lo dijeron aquí muy clarito.

Presidente: Lo que dijeron acá lo escuchamos todos.

Pablo Emilio Gómez, C15: ¿Y qué dijeron? Si usted está comprometiéndola pidiéndole que le diga por qué no, entonces dígame usted porqué sí Presidente...pero como le está preguntando a ella...

Presidente: No, yo no voy a dar mi punto de vista... pero es que ella está diciendo muy enfáticamente que realmente son muy diferentes. Yo simplemente estoy tomando un dato muy grueso, que yo personalmente no me considero capaz de entrar en la complejidad de lo que tiene un seguro. Simplemente digo el valor asegurado grueso y lo que nos va a costar al año. Es el único dato que es un dato simplemente para recordarle a la asamblea... Es decir, yo lo que quisiera es simplemente que si hay personas que tienen conocimiento sobre el tema, que son expertos, o que tienen experiencia en el campo, y quieran ilustrar a la asamblea, habría un tiempo para dedicarle a eso, de modo que nos puedan ilustrar. Yo personalmente no tengo ni idea, no soy experto y hacer una recomendación sería irresponsable de mi parte...por eso digo, si hay alguien experto, o alguien que ha leído en detalle y ha comparado las 2 propuestas, que ha hecho un trabajo juicioso de leer y comparar y quiera compartirlo con la asamblea, se abre la palabra para que lo pueda hacer.

Sonia Castañeda, A16-407: Yo tengo una moción de observación: Cuando acabaron los expositores de Seguros del Estado, sacaron a los señores del salón. Cuando presentaron los de Avanti, no los sacaron del salón, todo el tiempo se quedaron aquí, haciendo lobby con las personas, me parece que es una cosa desleal y que eso no lo hemos debido permitir, yo solamente quería hacerlo notar.

Presidente: Bueno. Muchas gracias por hacernos caer en cuenta eso. Yo sinceramente, salimos y algunas personas se quedaron hablando con ellos. Pero no se dirigieron a la asamblea como tal, pero en ese momento que yo salí a buscar mi refrigerio y ya la asamblea estaba de alguna manera entre paréntesis.

Beatriz Jiménez, C5 - 402: Yo entiendo que la diferencia entre las dos aseguradoras, es que el año pasado habían dicho que Chubb era la única que nos aseguraba y que Seguros del Estado no. Entonces no entiendo por qué ahora está saliendo Seguros del Estado. Lo otro es que Chubb por tener la antigüedad nos da un precio más favorable, esas son las dos diferencias que yo veo.

Administrador: En este momento y perdona hago la interpelación, en efecto es la misma respuesta que ha dado siempre... Avanti que siempre Chubb nos asegura por la antigüedad, que siempre se ha solicitado además aseguradoras y todas van a decir no. Por qué éste año sí Seguros del Estado: En este momento Seguros del Estado está presente en la segunda etapa y casualmente este año vino la asesora y me dijo ¿a usted quien lo está asegurando? Yo le dije en este momento tenemos a Chubb como aseguradora a través de Avanti. Ah bueno. Entonces este año me pregunto cómo se haría el proceso. Yo le dije, el proceso se hace en octubre, se manda la invitación y la asamblea es la que escoge el proponente y me preguntó que si podía participar. Y le dije que está libre de participar. Casualmente hizo el proceso común y corriente, vino a la visita y todo lo correspondiente. Yo también le hice la misma pregunta: ¿Por qué cuando Avanti ha mandado la solicitud, ustedes siempre la niegan? Entonces fue más tecnicismo en la respuesta, que algo más tajante de decirme sí o no, entonces fue más técnica la respuesta.

En este momento tenemos dos propuestas, las dos como lo decía el presidente son por el mismo valor asegurado los mismos \$240.000.000.000. En ese orden de ideas, ambos están en condiciones. Lo único que están es, por así decirlo, peleando por los valores agregados, es decir, que yo sí pongo, yo no pongo, usted sí me da, no me da. Es la decisión que ustedes vayan a tomar es, no con base en que si es Avanti, que ya lleva 7 años y que no ha hecho nada y qué Seguros del Estado es nueva y nos va a cobrar \$602.000.000. Eso ya es algo decisivo de ustedes. Obviamente, la decisión la deben tomar no solamente por ustedes, sino por el resto de copropietarios que deben pagar los \$602.000.000 o los \$563.000.000 que cuesta la prima.

Secretario: Perdón, pidamos la palabra, por fa. Yo quiero dejar aquí que el señor Aristipo Rodríguez, Delegado, se excusó por razones de salud, para que por favor quede en el acta.

Administrador: Antes de la votación quiero que por favor Nexos haga la revisión del quórum, con una votación. Gracias.

Presidente: Vamos a verificar el quorum, pero hay dos personas que han pedido la palabra, entonces mientras las personas van hablando, podemos simplemente chequear que hay quorum. ¿Entonces está abierto ya?

Nexos Grupo Empresarial: Si señor Presidente. Ya en este momento vamos a activar la votación. Entonces es solo 1 y Ok para

Presidente:...para saber cuántos estamos y si hay quorum. Y ya puede tomar la palabra usted y continúa usted.

Verificación del quórum.



- Ok: 63.884%
- Ausentes: 36.116%
- Pendiente por votar: 0.000%

Se verificó un quórum del 63,884% correspondiente a 55 unidades votantes.

Edwin Alexander Prieto, B2 - 418: Yo creo que en este tema hay muchas variables a considerar. Una cosa es lo que nos venden, cuando vienen a vender, todo es maravilloso, todo dicen que hacen y deshacen. Yo de verdad lamento mucho que el equipo del Consejo administrativo, que son los que viven en conjunto con el Administrador el día a día de lo que es reclamarle a la aseguradora que le pague, que cumpla, que mire que se dañó esto y que no pagan, yo estaba haciendo un pequeño análisis y lo que de verdad se retribuye o lo que se devuelve realmente al conjunto de esas reclamaciones es mínimo.

Haciendo las averiguaciones iniciales, al comienzo sí cumplían, al comienzo mientras hacían el cliente, el seguro que está, sí cumplía con las mismas condiciones. Cuando después le fueron a cobrar sobre las mismas condiciones, ah no, ya no, es que no han hecho mantenimiento, es que no ha hecho lo uno, no ha hecho lo otro, y ya no se retribuye.

Entonces yo quiero también que evaluemos esos elementos y yo sí le pediría de verdad, creo que es algo justo también porque nosotros no estamos en el día a día, no conocemos cómo es realmente ese trajín diario de pedir y solicitar y los requerimientos que se tienen en temas de mantenimiento cotidiano y cómo funciona la póliza frente a esas solicitudes que se hacen.

Pueden tener \$40.000.000 menos, pero realmente cuánto se retribuye a las solicitudes que se están haciendo desde el conjunto.

Entonces, yo sí estaría de acuerdo en que el consejo nos diera una ilustración de eso y de pronto pedirle a Mauricio con su equipo que son los que lidian cada día, cómo están viendo ese proceso. Yo entiendo que dicen que no quieren influenciar, pero es que para nosotros es determinante saber cómo está funcionando, si no está funcionando entonces habrá que ver otros.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: Aquí toma relevancia nuevamente lo que dijimos al principio la señora y yo. ¿Qué tanto ha cubierto Avanti dentro de los eventos que se han presentado? Aquí tengo una vecina que comentó que hubo un suceso, no lo conocemos, que iba de pronto a exponerlo porque es importante saberlo. Porque si realmente están incumpliendo mucho, pues vuelve a ser otra relevancia lo que acaba decir nuestro vecino. Entonces, de pronto podemos coger esos 39 millones que estamos pagando de más, llevarlos a número de unidades habitacionales, y muy seguramente no sé, serán \$5.000, \$10.000 no lo sé. Y de pronto puede que podamos hacer un cambio en pro de ver que hacia el futuro sí tengamos unos buenos eventos de... cubrimientos mucho mejor.

Pablo Emilio Gómez, C15 - 106: Muy buenas noches para todos. La sensación que me dejó Avanti es que ellos nos vendieron fue que son agentes, no tanto la póliza. Y lo segundo que quiero resaltar para que ustedes lo consideren es, el fondo de imprevistos puede ir de la mano con estas asistencias que Seguros del Estado nos está dando por coberturas de \$40.000.000 por los bloques, ahí se puede hacer una conjugación adelante para poder salvar finanzas, no sé si se puede plantear o no. En todo caso, es para que ustedes lo manejen no solamente a la manera individual por bloques, sino también en conjunto. Gracias.

Carlos Rodríguez, D-16, 403: Buenas noches. Yo tuve la misma inquietud de saber qué había hecho Avanti o que no había hecho, para lo cual dirigí una carta a la Administración pidiendo esa información. De allí me llamaron y me dijeron que le habían pedido a Avanti esa información. Algo que veo que distorsiona la idea de la presentación, es que ellos hicieron un resumen de los cumplimientos que habían hecho de los últimos tres años.

Yo preguntaba tercer año y segundo año, no me interesan, me interesa el último año qué hicieron. Para eso ellos me enviaron unos beneficios para Paulo VI donde hay 7 ítems y dice: subvención para pago de 2 SOAT, SG-SST para el año 2024 más acta, a partir de marzo 2 visitas del SG-SST, charlas para administración y consejo, en Propiedad Horizontal, inspecciones de riesgo entregadas 26 de junio de 2024 y proyectadas charlas de emergencia y avalúo entregado en 2024. Es decir, que solamente había 7 cosas de lo que ellos hicieron. Yo pedí a la Administración que me dieran en valores, eso cuánto costaba, no me dieron respuesta, la Administración tiene esa buena costumbre de 37 correos, solo me han contestado 3 este año y por eso lo manifiesto así.

Mario Prieto, C3 - 408: Como propietario quería decir varias cosas frente a lo que han dicho y la primera es que el Consejo no tiene la potestad de dirimir estos temas técnicos, porque nosotros tampoco somos expertos y no tenemos esa potestad de influenciar lo que ustedes van a decidir aquí. Lo segundo es que no siempre que el monto sea bajo quiere decir que el cubrimiento sea peor. Es decir, eso depende mucho de los eventos que se hayan presentado. Yo creo que estoy de acuerdo en que de pronto con un cuadrito de cuáles son los eventos y cuáles se han cubierto o no, se puede decir.

Lo siguiente es que nosotros tenemos un montón de emergencias, de los tubos y de un montón de cosas, que son resultado no de un evento catastrófico, sino resultado del detrimento, de la edad del conjunto, de malos usos. Hemos tenido un montón de obras que han sido producto

por ejemplo, que la gente bota camisetas, bota pañales, un montón de cosas, entonces eso por ejemplo no lo cubriría.

Lo tercero que quiero decir es que, independientemente de cuál sea el que escojamos, los casos se van a tramitar siempre nos va a tramitar a través de un asesor, es decir, puede ser el señor que nos habló aquí de Avanti o la persona que nos asesoraría en Seguros del Estado para hacer una reclamación. Lo siguiente es que el fondo de imprevistos no se puede tocar con la póliza, son cosas totalmente distintas, entonces para Pablo Emilio que nos estaba haciendo la reflexión, no es posible, ese fondo lo tenemos que hacer nosotros aparte y lo que sí podemos hacer es mirar qué cosas de siniestros que tenemos se pueden cubrir con esa póliza.

Susana Urrea, C11 - 106: Para acotar una cosa que dijiste, que la reclamación la hace cada propietario, es quién levanta el informe técnico, las evidencias, las trae a la Administración y la Administración se las da al intermediario, llámese Seguros del Estado o señores de Avanti y ahí sí empieza a correr la póliza, porque creo que tenemos una equivocación a veces en las reclamaciones: cada propietario es quien tiene que reclamar y me parece importante acotar eso.

Beatriz Jiménez, C5, 402: Es que yo creo que es un tema de procedimiento porque hay reclamaciones que no han llegado, le estaba comentando ahorita al señor Administrador. Entonces, comentando lo que dice el señor delegado del D16 que no le llegan las reclamaciones y que esto no está en el informe, sugiere que establezcamos el procedimiento para que estas peticiones lleguen y sean parte del informe de gestión de la Administración. Entonces que por consejo se establezca y se le diga: vea tiene que presentar en número de eventos presentados por la comunidad, números de eventos aceptados por el corredor o asegurador, número de eventos que fueron indemnizados y ya tenemos como un parámetro administrativo de que eso es lo que nos tiene que presentar. Si no es el día de la votación hoy, porque no lo hay, efectivamente el señor Rodríguez dice que no lo hay, entonces sería en el momento que la Administración presente su informe y tiene que ser un punto claro: cuantos eventos se recibieron, cuantos se atendieron, cuantos se pagaron, cuánto fue el valor, para que no se quede solamente en las charlas del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

Mauricio Coral, C10 - 401: Una pregunta: tenemos en este momento dos propuestas, sabemos si nos vamos en este momento por Seguros del Estado, ¿en cuánto incrementaría la cuota que pagamos mensualmente de administración?, o si nos vamos por Avanti, ¿en cuánto se incrementaría? Por apartamento.

Presidente: Por apartamento no. El seguro anterior estaba costando \$460.000.000, el que se está pagando este año. Pasaríamos a \$563.000.000, eso sería con Avanti y a \$602.000.000 con Seguros del Estado, es decir, calculen en qué porcentaje se aumenta.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: Pero hagamos el ejercicio porque pienso que es muy importante, yo ahorita pensé que podrían ser \$2.000, \$5.000, haciendo un cálculo muy somero, me dio \$27.000 de incremento, sin tener en cuenta que estamos pagando una cuota anterior, muy baja, muy baja no, pues con respecto a antes de ese incremento que hay. O sea que muy seguramente con ese incremento, va a quedar alrededor de \$35.000.

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo de Administración: Mira la cuota de administración no la definimos, sino la Administración le pasa al Consejo la propuesta económica hasta enero y el consejo la revisa y luego eso va a la asamblea en marzo. En este momento no podemos decir cuál va a ser la cuota de administración del año entrante. Lo único que sabemos es que va a aumentar, pero hay que mirar todos los elementos que la conforman.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: Estoy hablando de la cuota por concepto de la póliza inmueble área común...

Consuelo Meneses, Presidenta del Consejo de Administración: Pues toca hacer el cálculo por coeficiente de cada persona... Bueno, pues tú ya tienes la respuesta... No te podemos dar...

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: Mira 39 millones que son el incremento, yo hice el cálculo con mi... no sé si estoy bien... (*inaudible*)...

Juan Pablo Ramírez, B7 - 409: Hicimos una cuenta aquí muy por encima entre la diferencia del valor de Avanti con el valor de Seguros del Estado y poniendo \$50.000.000 de diferencia que no lo son, dividido entre 1.200 apartamentos da \$41.670 sin mirar coeficientes, sin mirar nada más, aproximadamente serían \$41.000 por apartamento para que todos tengamos una referencia de cuánto podría llegar a ser.

Presidente: Esa es la diferencia, el asunto es que vamos a pasar de pagar 460 a 563 o a 600 (millones). Eso es un 30% más. Se está asegurando más.

Administrador: Anualmente, se hace un avalúo del predio, es decir de todo el conjunto residencial y de ahí se determina el valor del seguro. Con base en eso, saquen el valor de la prima. Eso no es que porqué se incrementó, o porqué una está cobrando más o menos. Obviamente, cada una va a cobrar de acuerdo al proyectado al término de referencia.

Susana Urrea, C11: El avalúo se subió de \$195.000.000.000 a \$240.000.000.000

Administrador: Correcto.

Juan Pablo Ramírez, B7 - 409: Es importante hacer la acotación de que el valor que di es por todo el año, o sea que son como \$2.000 o \$3.000 mensuales, adicionales al valor que ya se paga... claro, siendo esa diferencia... de \$50.000.000, no lo redondeé, ni le subí más valores. Pero ese valor sería de todo el año, no sería mensual.

Mario Prieto, Secretario de la Asamblea: Para complementar lo que dice Juan Pablo, el mismo cálculo hecho con la diferencia entre los \$460 y los \$563 (millones) serían \$9.860.más o menos por cada apartamento, en el cálculo que hiciste tú.

Amparo Jaramillo, B16 - 108: Yo creo que vale la pena pagar ese dinero, cuando nos está cubriendo mire que hasta un seguro si fallece una persona y pagan los 6 meses de cuota, nos está cubriendo una cantidad de cosas que no nos está cubriendo el otro seguro, entonces vale la pena gastar un poquito más que es anual y escoger el otro que nos está ofreciendo mucho más beneficios, que este que sabemos... Yo me acerque y le pregunté al señor: en 3 años cuánto han pagado ustedes \$27.000.000, yo le dije ¿\$27.000.000 con todo lo que se les ha pagado a ustedes? y me dijo sí porque hemos cubierto lo de los vidrios. ¿Quién cambia vidrios todos los días? No entiendo.

Nexos Grupo Empresarial: ...Señor Presidente, con respecto a la verificación de quorum, este pendiente por votar es del D-16, no se si se encuentra aquí en la sala...: ya vamos a verificar...listo, ya voto...

Presidente: El quorum que tenemos ahora es del 61%...

Presidente: la pregunta es si tenemos quorum para poder votar. Sí hay quorum? Sí. Entonces vamos a votaren el mismo orden que se presentaron aquí. Primero se presentó Seguros del Estado y segundo se presentó Avanti. Entonces en el número 1 vamos a votar por Seguros del Estado y en el número 2 por Avanti... Avanti.

Nexos Grupo Empresarial: Correcto Presidente. Están en el mismo orden en que ellos hicieron su presentación. Vamos a activar la votación. En este momento ya se encuentra activa...

Presidente: Entonces cerramos votación. *Se da lectura a los resultados.*

Votación: Elección de la compañía de seguros o asesores en seguros para la adquisición de la póliza de áreas comunes para la vigencia 1 de enero al 31 diciembre del 2025.



- Opción 1 - Seguros del estado: 68.832%
- Opción 2 - Avanti: 31.168%
- Pendiente por votar: 0.000%

Queda aprobada la compañía Seguros del Estado para la adquisición de la póliza de áreas comunes para la vigencia establecida.

5. REVISIÓN Y APROBACIÓN PARA EL USO DEL FONDO DE IMPREVISTOS ARREGLO ACOMETIDAS ELÉCTRICAS DE OBRA CIVIL DE LOS BLOQUES B15 y B16 POR SOLICITUD DE PROPIETARIOS DE DICHS BLOQUES.

Presidente: Vamos a invitar a una persona que pidió participar para exponernos el caso, le vamos a otorgar 10 minutos si les parece para que expongan el caso, y después sesionaremos y tomaremos una decisión.

Administrador: Voy a poner en contexto el tema antes de dar paso a la persona que se va a conectar y va a llegar para exponer su punto de vista. B15-B16, la afectación del fondo de imprevistos. Bueno, para ponerlos en contexto se les va a presentar una cronología acerca del caso B15 y B16, en la cual se pretende que la asamblea tome la decisión si se afecta o no el fondo de imprevistos para el siguiente caso:

1. El día 13 de octubre se recibe la llamada de la delegada Amparo Jaramillo indicando que en los bloques B15 y B16 se está presentando una emergencia eléctrica y de desbordamiento en la caja de aguas residuales interna del bloque.
2. Al realizar la inspección por parte de la administración se revisa que en el pasillo del punto fijo se encuentra en efecto que la caja de aguas residuales está en las condiciones mencionadas por la delegada y que el ascensor estaba presentando inconvenientes eléctricos porque se generó un corto en la caja de inspección eléctrica ubicada en el punto fijo del bloque.

3. La delegada y residentes del bloque nos informaron que ya había solicitado visita de Enel Codensa, quienes le informaron que se debía extraer el agua de la caja de inspección eléctrica para que ellos pudieran operar. Ahí se verificó que las cajas internas del bloque estaban ocultas, es decir, las sellaron mucho antes de la construcción del ascensor. Se tuvieron que buscar las cajas para sondear y limpiar pues se encontraban rebozadas.

4. En la segunda y tercera visita de Enel Codensa, se logró inspeccionar la caja eléctrica dentro del bloque y se determinó que sí hubo un corto en dicha caja. En ese momento hicieron un arreglo provisional los técnicos de Enel Codensa a las fases 1 y 2, dejando al bloque con conexión bifásica. Allí se determinó que la tercera fase se quemó y que posiblemente el daño se extendió hasta la parte externa del bloque

Paulo Orozco, C20: ¿Qué significa eso, la parte externa?

Administrador: Fuera del bloque hay una caja de inspección que es de donde viene la acometida eléctrica desde la subestación, hasta la entrada del bloque y de ahí se extiende a cada uno de los apartamentos.

Presidente: Pero la caja que se dañó, ¿estaba dentro o fuera del bloque?

Administrador: Inicialmente, estaba dentro del bloque. Viendo la problemática, la Administración pidió una cuarta visita para inspeccionar la gravedad del daño. Los técnicos nos solicitaron romper el andén externo del bloque por la zona verde, es decir, por la parte del parqueadero, encontrando una fase quemada, pero sin humedad. Luego, se procedió a destapar la caja de aguas residuales del andén para verificar por dónde pasaba la conexión eléctrica. Se encontró que la tubería de conexiones eléctricas pasaba por la caja de aguas residuales, como se evidencia en la foto.

Administrador: ...Cuando se destapó la caja... (*Señalando las fotos*) esta es la de aguas residuales y aquí vienen las conexiones de Enel Codensa. Cuando se destapó la caja, efectivamente encontramos este tubo atravesado de PVC que estaba como cubriendo los cables. Efectivamente, aquí vemos que cuando hicieron ambas cajas, no sé cómo fue y me están diciendo que eso fue hace como 20 o 25 años que hicieron ese trabajo, lo hicieron de una manera sin intervención, sin ninguna medida técnica. Y aquí está la caja de Codensa que viene de la subestación para acá atravesamos por acá los tubos y se va por la parte interna del bloque. En ese orden de ideas, hasta que no se safó y se limpió toda esta pudrición de agua, pues no se pudo determinar los daños. Una vez verificado el daño, los técnicos mencionan que se podría generar un incendio debido a que una de las fases se quemó y realizaron el arreglo temporal mientras se cambia toda la acometida interna para así evitar un daño más grave.

6. Según mencionaron los técnicos, ese arreglo no lo genera Enel Codensa sino los mismos residentes del bloque, por lo que se solicitaron varias cotizaciones en el transcurso de las siguientes semanas. Por ese motivo, la Administración envió derecho de petición solicitando saber por qué Enel Codensa no gestiona ese arreglo. Así mismo se solicitó saber que si ellos mismos ejecutan el trabajo, cómo se pagaría por él mismo.

7. Por otra parte, la Administración solicitó a Avanti que se procediera a la afectación de la póliza de áreas comunes para el cubrimiento del daño de dichos bloques. En respuesta de dicha gestión Avanti respondió lo siguiente, extraje lo más relevante de esa carta, dice: "así mismo es importante tener en cuenta que los daños ocasionados por asentamientos, vicios propios de la estructura y/o errores de diseño se encuentran expresamente excluidos de las condiciones generales de la póliza, de acuerdo a lo siguiente.

Hago la siguiente acotación: como quedó mal elaborada esa caja desde hace 20 años, entonces ellos están diciendo “errores de diseños, se encuentran expresamente excluidos”. Entonces dice así: exclusiones que aplican al módulo de todo riesgo de daños materiales: en adición a las exclusiones generales establecidas en el capítulo segundo, la cobertura otorgada bajo este módulo no cubre pérdidas o daños materiales de los bienes e intereses asegurados que en su origen o extensión directa o indirectamente sean causados por o provengan de:

2. Deficiencias en general en el diseño y construcción de los edificios.

4. Daños inherentes a las cosas por el simple transcurso del tiempo, desgaste y deterioro paulatino como consecuencia del uso o funcionamiento normal, pérdida de resistencia, corrosión, erosión, oxidación, herrumbres, filtraciones e incrustaciones.

8. En la respuesta al derecho de petición, Enel Codensa manifiesta que realizará una visita de factibilidad, que se realizó el lunes pasado 18 de noviembre.

9. El pasado 8 de noviembre, los residentes del bloque solicitaron hablar tanto con la Administración como con el Consejo de Administración. Allí se determinó que se llevaría este requerimiento a la Asamblea Extraordinaria del 21 de noviembre para solicitar la afectación del fondo de imprevistos de acuerdo a lo solicitado por dichos bloques.

Hago un paréntesis aquí: ese día estaban exigiendo que la Administración asumiera todos los gastos de ese daño. Inicialmente se les dijo que el día anterior habíamos salido de una reunión de Consejo de Administración y que esos dineros no estaban en el presupuesto anual.

10. Como resultado de la visita de Enel Codensa, es decir, la del 18 de noviembre, el técnico manifestó que se enviaría la cotización de los trabajos a realizar, donde incluyen la obra civil y las acometidas eléctricas, aproximadamente en un mes. La delegada estuvo presente en la visita, en la cual el técnico indicó que las acometidas de los bloques deberían haberse actualizado antes de haber hecho el ascensor.

Revisando posterior a toda esta situación, encontramos la Resolución 225 de 1997 Artículo 1 de la CREG (Comisión de Regulación de Energía y Gas) menciona una cantidad de definiciones, en este caso: “Conexión: es el conjunto de actividades mediante las cuales se realiza la derivación de la red local de energía eléctrica hasta el registro del corte de un inmueble y se instale el medidor. La conexión comprende la acometida y el medidor la red interna no forma parte de la conexión”. También se encontró que en la Ley 142 del 94 Artículo 195 dice: “de la propiedad de las conexiones domiciliarias: la propiedad de las redes, equipos y elementos que integran la acometida externa será de quien hubiere pagado si no fueren inmuebles por adhesión”. Es decir, el daño según toda esta información debe ser cubierto por los bloques, según mi interpretación. Obviamente yo dejo ya al criterio de ustedes. Va a entrar la señora Luz Marina Torres, a quien solicito...Manuel, la puede hacer seguir...quien les va a dar también su punto de vista para que ustedes revisen esta situación de acuerdo a los...Estaba el señor Julio Cesar también del bloque que solicitó, no está en la ciudad, pero ahí está conectado... ... Muy buenas noches, les presento a la señora Luz Marina Torres, viene en representación del Bloque B15-16, para darles a entender... a proyectar el tema, tiene 10 minutos para la ampliación de su tema.

Presidente: Buenas noches, bienvenida, siga.

Luz Marina Torres: Buena noche para todos, quiero expresarles que el bloque B15 y 16 presenta un problema en la parte eléctrica. Y no es precisamente en los apartamentos nuestros. Es en la acometida externa que viene de la subestación a la entrada del bloque. Esa acometida está pasando en este momento por una caja de aguas negras. Todos los apartamentos tenemos el mismo tipo de acometida, o sea todos están pasando por aguas negras que es un peligro: no se cumple con el RETIE (Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas), ni está actualizada desde hace más de 50 y pico de años. Tenemos un problema

latente de inseguridad, todos, que totió en este momento a la B15 y B16 sí, pero que, si usted revisa, no sé si algunos habrán visto, ésta es la acometida que tenemos actualmente (*mostrando las fotos*), todos los bloques están igual. Las subestaciones están totalmente deterioradas con filtraciones de agua, vueltas nada, eso no se ha tocado desde la fundación de Paulo VI, realmente. No se ha hecho un mantenimiento preventivo que debía ser por parte de Codensa.

Entonces, el día que un bloque... nosotros ya tuvimos ahí un conato de incendio ahí. Estamos sin trifásica, o sea nuestro ascensor no funciona, tenemos gente con discapacidad que no se ha podido mover, subir 4 pisos una persona de 70 80 60 años, ya todos aquí tenemos nuestros añitos encima, es grave. Entonces yo vengo a exponerles este problema porque esto es un imprevisto, esto no les pasa a todos los bloques, hoy somos nosotros, mañana puede ser cualquiera de ustedes, nosotros pudimos evitar un incendio. Que a medianoche le totié en un bloque y haya personas fallecidas, ahí si es un problema.

Segundo, si en este momento hubiera un incendio de un bloque y nosotros fuéramos a reclamar el seguro, realmente no estamos cubiertos, porque el seguro no nos va a responder, porque no cumplimos con el RETIE Ellos no van a la consecuencia, ah se quemó el bloque, qué causo ese incendio, ah no el RETIE no cumplía. Entonces tenemos que trabajar aquí un plan de inversión en el que el señor Administrador coordine con Codensa, se haga una subestación como está en la segunda etapa, externa o como lo diga Codensa y la norma técnica, y se haga una modernización total del sistema de todas las 4 zonas. Todas las 4 zonas deben ser cambiadas.

Hoy somos nosotros, pero yo veo esto para nosotros es un problema porque realmente no hemos tenido el apoyo de la Administración en esto. Esto es un imprevisto, nosotros necesitamos que nos solucionen, arreglen esto, a nosotros nos descuentan en el recibo un fondo de reserva mensual y esa plata va al fondo de imprevistos. Esto no es un problema de nuestros apartamentos ni nada, está en el área externa. Yo estoy pidiendo que el señor Administrador apruebe este gasto.

Asambleístas: No. El señor Administrador no aprueba.

Luz Marina Torres: Perdón, ustedes no aprueban, es potestad del Administrador. ¿Por qué no?

Asambleístas: Porque la plata no sale de la Administración, sino de todos nosotros.

Luz Marina Torres: Nosotros necesitamos solucionar el inconveniente, solucionar el problema, que nos aprueben el arreglo... estamos hablando de cambio de acometida... del cable que viene de la subestación hasta la entrada del bloque, porque es que el cable...

Asambleísta: La pregunta es: llega hasta el bloque...y en el bloque hay unas distribuciones hasta las cajas...

Luz Marina Torres: Esa conexión debe llegar hasta dentro del bloque, porque eso no se puede cortar el cable.

Asambleísta: Solo estoy diciendo que la subestación hasta la entrada del bloque, es una cosa, porque están al aire. Y lo que esté dentro del bloque, ¿también quiere que nosotros apoyemos...?

Luz Marina Torres: Claro porque es un solo cable. Esa es la solicitud... El señor Administrador tiene los costos. En este momento el mantenimiento de nosotros es correctivo. Este problema que nos surgió, sirve para que nos solucione en un mantenimiento preventivo a todos los

bloques, las subestaciones a futuro se deben cambiar. En el plan de inversiones de este año solicito que incluyan eso como prioridad. De verdad, estamos en un alto riesgo, todo Paulo VI está en un alto riesgo de incendio. Si la subestación de la zona está en esas condiciones, todas las zonas están exactamente igual. Entonces esa es la solicitud: que nos ayuden con la parte monetaria, porque es un imprevisto.

Presidente: Aproximadamente, ¿de cuánto estamos hablando?

Luz Marina Torres: Sé que vinieron varias personas que cotizaron, nosotros no queremos que nos cambien pisos, no, no estamos pidiendo pisos, ni nada de eso. Sé que la acometida viene...ya la acometida no va a ser subterránea, porque está pasando por áreas húmedas, por cajas, así está. La solución es: tienen que abrir una caja aparte, en todos los bloques, no solo el mío, en este momento es el mío. Una caja donde vaya la acometida solamente ella ahí. Yo no soy técnica...en la eléctrica. Por el lado de la escalera, hacen una perforación de 40 cm aproximadamente porque no debe quedar superficial, y empata con la caja aquí donde está el ascensor, las cajas internas. Ahí, no más, eso es, rompen ese pedacito aquí, no sé cuánto romperán y ya, y meten el... no más.

Asambleísta: ¿Cuánto vale eso?

Administrador: La cotización más alta está en \$27.000.000.

Luz Marina Torres: Pero con pisos. Nosotros evaluamos algunas cotizaciones que alcanzamos a hacer y lo que más aparece con incremento es la parte de los pisos, el área de la entrada, el enchape realmente nosotros no estamos pidiendo eso. Sin eso, vale como \$8.000.000 - \$7.000.000, el cambio. Nosotros no queremos piso, no queremos enchape, queremos es tener el ascensor. Nosotros no tenemos ascensor, es básico... Muchas gracias. Hoy somos nosotros, mañana puede ser cualquier bloque que se incendie. Es incendio.

Presidente: Vamos a hacer 2 cosas. 1°. Preguntas aclaratorias. Después de ella va a abandonar la sala y ahí si voy a dar otra vez la palabra para hacer comentarios, análisis, etc. Yo me apunto ahí para aclaratorias...5 minutos en total.

Asambleísta: Mi pregunta al respecto es la siguiente: si este daño se deriva a la construcción del ascensor cuando hicieron la conexión, hicieron empates que no estaban previstos, porque las líneas que vienen de la subestación a cada caja de tableros tienen que ser directas, no puede tener añadiduras ni peladuras en ninguna parte. Si esto se debió a la realización de la obra del ascensor, lo tienen que asumir los que asumieron la obra del ascensor.

Presidente: Mi pregunta era exactamente igual. Nosotros cuando hicimos el ascensor, tuvimos el mismo problema, pasaba por allá aguas negras y nos dijeron en Codensa así esto no es técnico y toco hacer la obra y va directo desde la subestación hasta los contadores y de ahí ya cada uno toma para eso. Pero eso cuando nosotros hicimos el ascensor hace unos 7-8 años, no nos permitieron pasarlo por esa caja. Entonces, cómo es que lo pasaron por ahí cuando hicieron lo del ascensor.

Luz Marina Torres: El daño está en la parte exterior de los bloques, afuera. El daño no está dentro del bloque, está afuera. Cuando sales del shut de basuras, está el andén y aquí está la caja de aguas negras.

William Ferro, C-16: Una cosa es de la subestación a los tableros. De los tableros salen para los ascensores. Eso es otra cosa. Ella está hablando de la conexión de la subestación a los tableros. Y ahí eso uno diría, eso lo tiene que asumir Codensa. Ahora, si Condensa dice que no, pues nos toca asumirlo a nosotros.

Presidente: Nosotros lo asumimos. A nosotros nos tocó asumirlo.

Luz Marina Torres: Nosotros hicimos la consulta y nos dijeron que toda esa parte la soluciona Codensa si uno lo tramita. Lo hace Codensa, toda esa parte lo hace Codensa porque usted es dueño de la zona de su apartamento, pero esto es afuera, espacio público. Del contador para afuera... es eso.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: Cuando ustedes fueron a poner el ascensor, tocaba hacer una actualización del cuarto de contadores, ¿ustedes hicieron ese arreglo?

Luz Marina Torres: Claro porque es norma de Condesa primero tener arreglado el cuarto de contadores. Sin eso, no te instalan ascensor.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: ¿A ustedes quién les hizo el trabajo: Codensa o un particular?

Luz Marina Torres: Codensa directamente en esa época hizo toda la instalación y nos lo descontó en del recibo de energía. O sea, toda la parte, adentro está con el RETIE, todo autorizado por Codensa. Codensa no te pone a andar nada, mientras no cumplas con la norma de RETIE... Porque son exteriores..., o sea esa acometida está desde ahí hasta la entrada del bloque. Y está pasando precisamente en todos lo bloques precisamente por la caja de aguas negras.

Jesús Santos, D21: Yo quiero aclararte que no es cierto que en todos los bloques suceda eso, en la mayoría nos hemos organizado y hemos hecho trabajos, que precisamente todo lo que usted ha dicho, lo estamos haciendo desde hace como 10 años o más, trabajando precisamente en eso. No es como usted lo dice un imprevisto. No, no. Es un descuido por no haberse organizado y eso es claro, y eso lo tenemos que tener muy claro cuando asumamos eso, ya podemos (dialogar) en otros términos, porque es un descuido de la comunidad de esos 2 bloques...un segundo... No es un imprevisto, nosotros tenemos un comité que desde hace más de 10 años está recibiendo de nuestra parte una cuota y con esa cuota fue que hicimos todo lo que usted está diciendo...Precisamente eso, que no es un imprevisto... Y otra cosa, que los costos tal cual tú los colocas, no son ciertos, son mucho más altos. Y tenemos aquí precisamente la delegada del siguiente bloque nuestro donde nos tocó a cada propietario arriba de los 20 millones a cada uno.

Clemencia Cuberos, A6 - 418: Quiero hacerte una pregunta y de acuerdo a eso se podría dar una solución bastante efectiva y rápida. ¿Ustedes tienen frente a Enel Codensa todo lo que ellos están requiriendo para que ellos asuman el tema del trabajo? O es todo una especulación de que la Administración, no sé qué. ¿Enel tiene absolutamente las herramientas y dice nosotros podemos arreglarles eso? De acuerdo a la respuesta que tú tengas, tengo una propuesta que se puede presentar... es algo importante: En nuestro bloque se está presentando una situación igual. Nosotros estamos obligando a Enel Codensa a que no vaya a decir que no frente a unos requerimientos, para que en un momento dado prospere una acción de tutela. ¿De qué estamos hablando? De hechos vulnerados de personas discapacitadas, muy posiblemente, adultos mayores y todo lo que conlleve en un cuarto piso de personas que tengan problema de movilidad. Entonces, ¿qué significa eso?, en vez de pensar en procesos y que la Administración, que ustedes tengan que asumir no sé cuántos millones de pesos, tengan que desembolsar los 20 millones de pesos, que pienso yo que no es mucho pero no hay necesidad en un momento dado, se presente una acción de tutela.

Luz Marina Torres: La acción de tutela la podría presentar cada persona individualmente, los que tengan problema, es lo que me dijeron.

Clemencia Cuberos, A6 – 418: Una perona, yo en nombre de fulanito, de sutanito, y en 48 horas

Luz Marina Torres: Nosotros vamos a completar un mes con el problema. En este momento, ustedes nos podrán... porque yo me siento juzgada por ustedes...es que llevamos un mes con este problema, por lo menos los señores del comercio, la señora de la panadería tiene que hacer el pan en otro lado porque no hay trifásica.

Leonardo Fonseca, A11: Lo que dice la señora es cierto, yo soy comerciante. En el bloque C5, Local 2 se ha ido 3 veces la luz y ha sido consecuencia de eso. En el bloque D4, nosotros por sanidad nos exigieron unos trabajos de colocar unos desagües de aguas. Cogimos y perforamos, tenemos por lo menos 2 metros de profundidad de agua, eso está lleno de agua debajo del piso de nuestros locales. Entonces no es un problema exclusivamente del B15-B16. No sé si sean los edificios internos. También tengo un apartamento en el A11 como ustedes ya sabe, no sé si en el primer piso, son problemas de humedad y son de todos los edificios.

Tenemos que ser consecuentes con lo que le está pasando a la señora. Que vengamos a decir, ah es que nosotros hicimos, muy chévere que se hayan reunido los otros copropietarios y han solucionado estos problema, pero no es solamente del B15 y B16, yo sé que el C15 y el D4 tienen ese problema. Si ustedes quieren ver mi local del D4, la humedad ya no viene del techo al piso, sino del piso al techo. Entonces sean consecuentes ustedes en ese problema.

Luz Marina Torres: La acometida actual entra por el cuarto de basuras y esta acometida se está pasando enterrada por una caja de aguas negras, arriba. Donde se estalle en un momento por un terremoto o por lo que usted quiera, se abre eso, cae en la entrada principal y así estamos todos. La infraestructura está toda igual.

Claudia Borda, A9 - 411: Yo tengo dos preguntas, y de verdad que para ilustrarnos yo creo que son muy válidas, pero sí necesitamos que nos las contesten. Entonces la primera es lo que aquí le está diciendo nuestra vecina. ¿Ustedes ya colocaron un derecho de petición?;

Clemencia Cuberos, A6, 418: No, no sumercé, derecho de petición, no. Se va a hacer es la tutela. O sea, pasan el derecho de petición, primer paso. Y luego, esperan 15 días hábiles y le lanzan la tutela a Codensa.

Luz Marina Torres: Ya gestionamos ante Codensa y todo.

Claudia Borda, A9 - 411: ¿Ya colocaron derechos de petición?

Luz Marina Torres: Derechos de petición sí hay varios.

Claudia Borda, A9 - 411: Segundo, ¿ya colocaron una tutela?

Luz Marina Torres: Tutela no.

Claudia Borda, A9 - 411: Entonces, yo creo que es el paso a seguir. Y lo otro es, ustedes han pedido varias cotizaciones. Sin hablar del piso y sin hablar de todo eso, ¿cuánto vale ese arreglo?

Luz Marina Torres: La última que vimos acá, que vino otro compañero, dijimos no queremos piso y más o menos costaba \$8.000.000. ¿La tiene ahí? Para solucionar eso. (*Voces fuera de micrófono*). Ahí hay asesores jurídicos pero realmente hay algunos que dicen que la acción de tutela no prospera para ciertas cosas.

Secretario: Por favor para el acta que quede que el delegado Paulo Orozco del C20 se retira por asuntos personales.

Carlos Rodríguez, D16 - 403: Yo le pregunto a la vecina, ¿usted acudió a la administración y la administración junto con el asesor jurídico del conjunto le han brindado el apoyo y orientación jurídica para los derechos de petición, tutela y demás?

Luz Marina Torres: Realmente nosotros mandamos varios derechos, porque nosotros pertenecemos a la propiedad horizontal y él es el que debe gestionar como administrador. Esa es la cabeza nuestra, pero realmente no nos han respondido por escrito nada... Legal no. Hemos conseguido las cotizaciones, el arquitecto Edwin ha destapado las cajas... llevamos un mes, pero no se ha resuelto nada.

Secretario: Listo. Te agradecemos mucho que hayas venido. De verdad que nuestra solidaridad, porque todos estemos en esto. Como Secretario también quiero invitarlos por favor a que... levantemos la mano, porque o si no, esta discusión era de 5-6 minutos y ya llevamos un montón de tiempo entonces por favor levantamos la mano y hacemos preguntas sobre lo que estamos tratando.

Presidente: Ya pasamos las preguntas... Vamos a analizar la situación y tratar de responder a lo que se nos ha solicitado como Asamblea que destinemos una suma que todavía no sabemos cuánto es...perdón, lo que se nos ha solicitado por parte de los vecinos es que destinemos una suma del fondo de imprevistos para solucionar el caso que nos acaban de presentar. Para analizar esa decisión, voy a dar la palabra en orden...Perdón, le pedimos a nuestra vecina que por favor... *Desorden en la sala.*

Presidente: Perdón...bueno... ¡Silencio! Si la Asamblea acepta que la vecina se quede en esta conversación...

Asambleísta: Pero sin intervención por favor...

Susana Urrea, C11: Amparito por ejemplo es habitante de ese edificio y estamos en el Consejo y yo digo, a mí me cuesta decir cosas porque sé que estamos tocando fibras sensibles y lo que dice aquí la compañera, tenemos que hablar fuera de los sentimientos, entonces yo no quiero herir a nadie, yo no tengo problema que alguien se entere de lo que yo voy a decir, pero no quiero que alguien se siente ofendido. A Amparito se lo dije sentada en la mesa del Consejo.

Presidente: Bueno, de todas formas se van a enterar, porque alguien les va a contar...está el acta...entonces no hay problema, lo que están pidiendo algunas personas es que ella ya ha tenido su tiempo para hablar, entonces por favor no pida la palabra. Entonces, voy a dar la palabra, no voy a dar más, hablen ahora o callen para siempre...

Aura María Díaz, A4: Voy a tratar de resumir y contar la historia del bloque A3 - A4. Nosotros tuvimos el mismo problema que ellos. De la subestación a la entrada del edificio, ENEL cambió todo el cablerío. En la zona B, C y D hicieron ese trabajo hace unos años. En la única zona que no lo colocaron, fue en la zona A. Nosotros en este momento estamos ahorrando para hacer el trabajo nosotros. Muchos de ustedes lo han hecho con sus propios recursos. Puedo nombrar el D21-D22, el C3, y le digo, de todas maneras, esto no es un imprevisto y fuera de esto no estoy de acuerdo, porque los imprevistos son cosas que no se han atacado y en este momento sentiría que uno no puede utilizar el fondo de imprevistos para un solo bloque y además a todos nos ha tocado meternos la mano al bolsillo.

Secretario: Lo primero es que decía la vecina nos decía que estamos todos en esto y que esto nos va a pasar a todo el mundo. Al mismo tiempo nos dijo que esto les está pasando a ellos. Yo quiero decir varias cosas: la acometida es interna, por consiguiente, siempre se ha hecho así; es consecuencia del uso y el bajo mantenimiento que ha tenido, es decir, no es una contingencia como lo vimos después con los seguros; hay una corresponsabilidad nuestra y es que nosotros hacemos las obras de nuestros bloques, que son zonas comunes también,

con la ayuda de la Administración que ha estado pendiente de este caso y con los recursos nuestros cuando hay que hacerlo. También en el plan de inversiones, estoy de acuerdo con la vecina, eso lo debemos tener presente. Sé que ya hay un plan para hacer todo el desagüe y el mantenimiento de las cañerías que eso está lleno de pañales, de camisetas; y finalmente quiero decir que si nosotros afectamos el fondo ahora, seguramente no vamos a tener fondo después, porque son 80 apartamentos serían casi \$400.000.000...o son 80 edificios.

Rubén Soler, A14: Mi invitación es que veamos esto objetivamente. Para mí el tema es de delimitar las responsabilidades. Para mí es claro que lo que está del tablero de contadores hacia adentro y el tablero en sí es claramente de los bloques. En principio, no puedo asegurarlo al 100%, pero pensaría yo que de los contadores hacia la acometida, hacia afuera es responsabilidad de Codensa. Entonces, para mí las primeras acciones son las que están sugiriendo las compañeras abogadas, se deben agotar estas instancias. Si definitivamente se concluye o concluye Codensa y se agotan las instancias que son de muy rápida solución, entraríamos a revisar si la responsabilidad es de todos o es del bloque.

En principio es como si la tubería que alimenta al bloque tuviera una falla. Para mí, en ese momento si sería responsabilidad de todos.

Juan Pablo Ramírez, B7 - 409: Primer tema, efectivamente es un aspecto Mauricio y equipo de Administración, tenemos que revisar cuántos apartamentos, bloques y edificios tienen esta situación para ponerlo en el plan y que sea de conocimiento público. Entiendo que la Administración siempre acompaña este tipo de procesos, no estoy de acuerdo con que digan que la Administración no hace nada, me parece que es el colmo que traten de dañar el tema de la Administración, eso en primera instancia. En segunda instancia, todos los apartamentos que hemos instalado ascensor, hemos puesto acometidas y hemos pagado hasta \$40.000.000 por eso. No me parece que entonces acá... ah, es que venga... que es que... Sí, yo entiendo la situación, es compleja claro, pero allá también pueden ahorrar y también pueden pagar este tipo de situaciones. Y por último, un tema que es muy relevante que lo revisemos ahora, si se llega a presentar esta situación y lo aprobamos, como bien decía Mario, arranca esto, todo el mundo...ah yo también...ah y yo... y se nos acabó el fondo de imprevistos.

Jorge Iván Ospina, C13 - 402: La pregunta que como presidente nos vas a hacer ahora, nos dices ¿Vamos a aprobar que se utilice el fondo de reserva? Tenemos que saber cuál es el valor, porque yo le digo a usted "Sí". Y resulta que mañana son \$300.000.000, entonces tenemos que saber para la pregunta que nos vas a hacer cuánto es el valor que se quiere afectar eso, más o menos para tener una idea.

Nancy Páez, D22: Si me parece necesario que hay que precisar, primero aclarar que el fondo de imprevistos hace parte del patrimonio, es prácticamente lo que tenemos de patrimonio. Entonces tengamos cuidado con ese fondo que ya le echamos mano, entonces es nuestro patrimonio, es el patrimonio de todos y para el evento que se presenta, lo que se decía, nosotros los del D21-D22, al momento de hacer el ascensor, se sacó la caja y se hizo un trabajo grande de lo que fue parte eléctrica y éramos conscientes de eso porque esos cables estaban por todo lado y fue uno de los ítems que más nos costó. Entonces, la Administración en el caso de nosotros nos ha atendido, cosa que yo doy fe en todo y para este caso yo creo que la Administración los escucha y habría que apoyar, en el sentido de apoyarlos para lo que hay que hacer, pero no estoy de acuerdo con hacer uso del fondo de imprevistos.

Jesús Santos, D22: Yo creo que ya le han dicho bastantes recomendaciones, faltaría una que es muy importante y es la necesidad de que el bloque se organice realmente y aprenda a establecer trabajo colaborativo, porque si eso no existe, individualmente usted hace mucho por el bloque. ¿Y es resto? Mire que en ese problema llevan más de 10-15 años, tengan la seguridad, no me equivoco. Nosotros tuvimos ese problema y lo supimos afrontar, y seguir, superar y arreglar y arreglar, y allá igualito, las mismas capacidades económicas, de pronto

mucho menos y se pudo hacer esto. Yo esto de acuerdo que no se toque ese fondo. Que se quemen todas las etapas posibles que existen para hacer esos arreglos y tengan la seguridad que no les va a salir tan alto si hacen lo que les están recomendando.

William Ferro, C16 - 109: En el bloque nosotros hicimos una adecuación eléctrica, no hemos hecho ascensor, pero nadie nos ha dicho que hay que tener cuidado entre la alimentación de la subestación para acá. Nosotros no revisamos nada de eso y quiero decirles que habría que hacer una investigación para saber cuántos de los bloques tienen ese problema. Ahora, eso es de Codensa, estoy de acuerdo con el señor y hay que pelearlo. Si ustedes lo pagaron, pues sí, yo sé que... (*inaudible*), pero a nosotros nadie nos dijo eso... (*inaudible*). Y lo segundo, el fondo de imprevistos es para eso, ellos tienen un problema. Podemos sumar una condición siguiente: si ustedes les pasa y no se han reunido los verdaderos organizadores, qué va a pasar ¿se quedan todos sin agua, si hubiera sido el agua? No, tenemos que colaborar a la gente que lo necesita. Ah que después, ¿Que Codensa nos de la plata? Chévere, pero si no hay que colaborar, porque si no ¿para qué es el fondo de imprevistos, para guardarlo?

Consuelo Meneses, D23 - 415: Yo me reuní con la señora y otros residentes de ese bloque aquí el 8 de noviembre y la conclusión de esa reunión era que ellos no tenían clara la magnitud del daño tampoco. Por eso, luego de esa reunión, la Administración le solicitó a Codensa un estudio de factibilidad para que se logre identificar realmente cuál es el daño del edificio. Porque la señora Luz Marina ese día particularmente me decía a mí, que el daño solo era el pedacito después de la caja de Codensa y que empezaba la caja de aguas negras hasta el borde del edificio. Entonces, ahora resulta que el daño sí tiene que ver con la parte interna.

A nosotros nos presentaron aquí una bitácora en la que se ve que el daño empieza adentro, luego va a afuera y obviamente ya está toda la acometida ahí metida en el problema. Tenemos que esperar el estudio de factibilidad de Codensa y una cotización sería, porque hay como 5 cotizaciones, hay una que parte desde \$5.000.000, otra de \$8.000.000, la más alta de \$27.000.000. Eso es una parte. Lo otro y con eso no quiero decir, perdón, un segundo...

Lo último que quiero aclararles es que el fondo de imprevistos, si nosotros miramos el reglamento, miramos la norma, el fondo de imprevistos se toca para cuando hay daños de infraestructura de todo el conjunto, no de un solo bloque. Y lo otro es que aquí a nosotros se nos presentó la ley, lo de la CREG, lo de la ley de energía donde dice que esas acometidas son responsabilidad de los propietarios. Eso era lo que quería decir.

Clemencia Cuberos, A6 - 418: Insisto en lo siguiente: podría presentarse que el gasto sea por parte de la Administración y lo otro lo tendría que asumir Codensa. Yo les insisto por favor, háganme caso, como decían las abuelitas: hagan la acción de tutela, eso es muy rápido, eso se hace en 2 minutos ahí, una persona se la puede hacer, original y 2 copias a un juzgado penal y en 48 horas tienen respuesta. Ahí van a decir: No, qué pena señora, pero hasta aquí Codensa es responsable y de aquí para allá la Administración, listo, tienen la respuesta. Entonces, con ese fallo, es el fallo de orientación y no seguir aquí pensando, señor Administrador tengo que sacar \$20.000.000, no sé qué...

Ana Beatriz Sánchez, D6 - 416: No voy a repetir lo que la gran mayoría ha dicho acá, pero con toda seguridad Codensa por ser exterior tiene que ver en esto y yo pienso que aparte de la tutela, hay que tener el concepto de Codensa, lo tiene que dar por escrito, porque por interés general si los demás apartamentos tenemos ese problema, entonces, lo que pasa es que Codensa se va a escudar, si nosotros no tenemos eso, siempre se va a escudar, con intención o sin intención, no sé, pero sí se tiene que tener el precedente para que cuando suceda con otros apartamentos o locales, que ya se sepa ya cómo es el proceder. Yo estoy de acuerdo con el señor de allá, en que primero se tiene que saber y después sí se decida sobre lo otro.

Susana Urrea, C11 - 106: Solamente para recordarles dos cosas a los que venimos asistiendo a todas las asambleas de este año. Al fondo de imprevistos aceptamos sacarle una tajada como bien lo dijo la vecina para pagar lo del trabajo en alturas. Por lo tanto, vienen reducido. Y adicionalmente, se nos hizo una exposición en donde se nos sugirió que estábamos provisionando más de la cuenta y que podíamos provisionar menos. O sea que es un fondo que tiende a seguir decreciendo, entonces ojo con lo que nos comprometamos.

Beatriz Jiménez, C5 - 402: Dos cosas, a mí me parecía que el administrador había pasado una petición a Codensa para algo de la actualización de las redes, yo vi ese comunicado, solicitando formalmente a Codensa que se hiciera todo lo que dice la señora, que en todo el barrio se procedieran a actualizar. Esa es mi pregunta para sumercé. La segunda, si son \$8.000.000, serían \$266.000 por apartamento, entonces independientemente de lo que sea, me parece que no se debería afectar el fondo de imprevistos.

Presidente: Aquí hay una aclaración de tipo legal.

Consuelo Meneses, D23 - 415: Una aclaración en cuanto al tema del dinero de la Administración. Recordemos que...nosotros en la asamblea aprobamos un presupuesto, dentro de ese presupuesto no está este tipo de arreglos, entonces esa era la discusión del bloque con respecto a la Administración. La única manera, por eso les citamos a ustedes ese punto porque, aunque quieran dilapidar al Administrador y no es mi amigo, ni nada por el estilo, es una persona que trabaja para el conjunto, él no puede sacar plata y hacerles el arreglo, no está autorizado para eso.

En efecto la señora ha hecho varios derechos de petición, entiendo que hizo un derecho de petición en la Alcaldía con el Juez de Paz, etc. Están en su derecho de hacer todo lo que quieran, pero el Administrador no puede tocar plata de lo que se le aprobó en la Asamblea para ese arreglo. Por eso estamos hoy acá. Ellos hicieron la solicitud: toquemos fondo de imprevistos. Nosotros dijimos: ni el Administrador, ni el Consejo están autorizados para eso, Solo ustedes lo deciden. Eso es una cosa.

La otra cosa es que quitémonos de la cabeza pensar que la Administración produce plata porque la Administración no produce plata. El administrador ejecuta lo que nosotros aprobamos y lo que está en las normas. Entonces, no podemos venir a decirle que el administrador tiene que poner la plata.

Estoy de acuerdo con la señora que les hace la sugerencia de la tutela, claro háganle. Ahora, una cosita que se nos iba escapando de la póliza: la póliza respondió en efecto esas cosas, pero en otro apartado de la póliza, porque yo leí la respuesta de la póliza, decía que si ellos técnicamente consiguen la cuantificación del daño y demuestran que el daño fue un imprevisto, fue un accidente, ellos afectan la póliza, hacen todo el trámite. Pero si no lo hacen, pues obviamente no, porque no podemos pretender que el Administrador nos dé la plata, nos haga las cotizaciones, nos haga todas las tareas, cuando somos nosotros los de los bloques que tenemos que ponernos la camisa y trabajar por nuestro bloque.

Presidente: Para mayor claridad: Capítulo 7 del reglamento dice del fondo de imprevistos Artículo 34, Parágrafo 2: la Asamblea General de Delegados podrá autorizar al Administrador para hacer uso de dineros provenientes del fondo de imprevistos. Es la Asamblea la que debe autorizar, él no puede usar esa plata a discreción. Listo, entonces...perdón...vamos a hacer la votación...

Yo si quisiera, si me permiten muy brevemente decir una cosa, y es que el modelo de administración que tenemos aquí está generando este tipo de situaciones y va a generar muchas más por lo siguiente: porque desde el punto de vista genérico legal, las áreas comunes son responsabilidad de la Administración, pero aquí desde tiempos inmemoriales, cada bloque

ha solucionado las cosas a su manera. O sea, legalmente los ascensores los deberíamos haber hecho en todos los bloques con una sola empresa y que lo hubiera hecho la Administración.

Pero aquí somos totalmente individualistas, cada uno quiere hacer en su bloque lo que se le da la gana y que a mí me gusta esto así, que el otro así. Y eso hace que en estos momentos no sabemos quién es el responsable de las áreas comunes. Porque de hecho en la práctica nosotros hemos resuelto siempre lo de las áreas comunes con la ayuda de la Administración, pero siempre hemos sacado plata de nuestro bolsillo. Obviamente, si queremos a futuro que esto funcione de verdad, técnicamente, aprovechando el que somos muchos y lo que nos podríamos ahorrar, es decir, si se hubiera hecho un contrato con todos los ascensores, nos hubiéramos evitado líos legales, de plata, de electricidad, con un buen estudio de ingeniería, de luces, de todo, eso hubiera quedado perfecto, todos los ascensores iguales, pero cada uno es hacer en su bloque lo que se le da la gana.

Entonces simplemente quiero decir que es un tema importantísimo a futuro que pensemos el modelo de Administración. Obviamente, eso implicaría unas cuotas extraordinarias y nivelarnos. Es decir, que los bloques que ya han hecho inversiones, no les vamos a pedir, pero a futuro deberíamos tener unas áreas, y decir: mire a futuro todo esto lo vamos a manejar centralizado. Esto que lo maneje cada bloque. Pero en estos momentos no hay claridad. Es como la costumbre. Pero en ninguna parte está escrito: se rompe esto, quien lo debe arreglar, quien lo debe pagar. La Administración hace buenamente lo que puede, pero no es claro en estos momentos quién debe responder económicamente... perfecto... es una tradición que se ha venido manejando así...ya...listo...entonces vamos a votar... a futuro ese es un punto importantísimo que tenemos que aclarar...eso da para hablarlo largo.

Nexos Grupo Empresarial: Perfecto Presidente... (*Se lee, discute y ajusta la pregunta*)... la pregunta sería "*¿Aprueba usar el fondo de imprevistos para arreglo de las acometidas eléctricas y obra civil de los bloques B15-B16?*". Si Presidente, se encuentra activa la votación... recuerde que para aprobar el uso del fondo de imprevistos es 1 y Ok. Para no aprobar es 2 y OK.

William Ferro, C16 - 109: Hay 3 posibilidades...1 aprobamos, 2 no aprobamos y 3 hacemos un préstamo (inaudible)... (*Se genera desorden en la sala*).

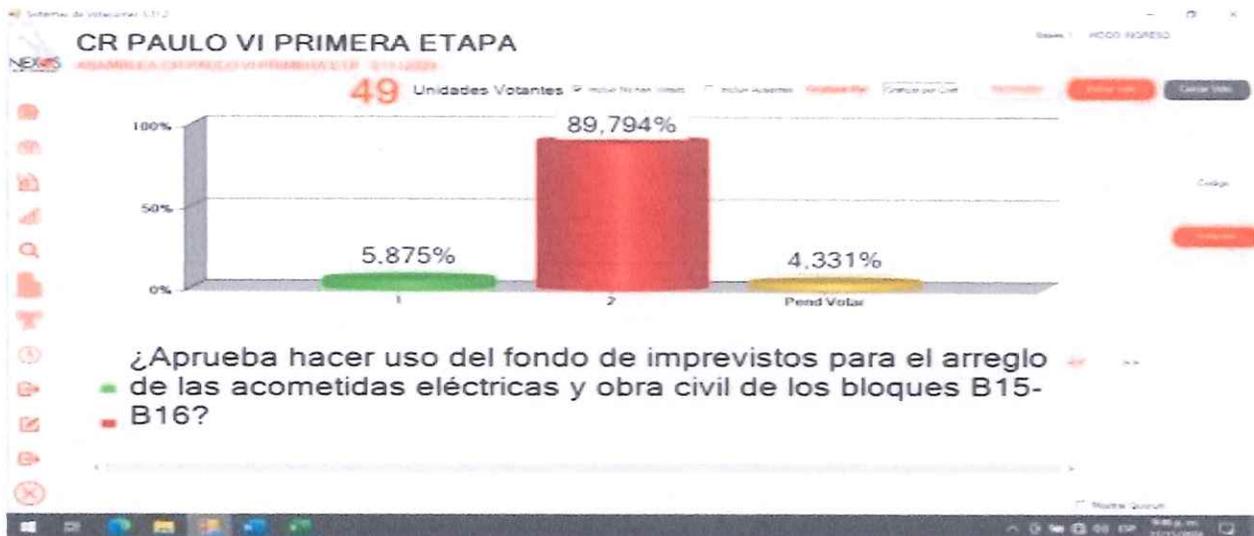
Presidente: Entre las funciones de la Administración está el no hacer préstamos...es que legalmente la Administración no puede hacer créditos... Bueno, listo...entonces hay 6,9% que no han votado todavía... cerramos entonces la votación.

Nexos Grupo Empresarial: Perfecto Presidente... ya vamos a dar cierre de la votación... en este momento la votación ha finalizado, ya puede dar lectura de los resultados Presidente para que quede constancia en el acta.

Presidente: Bueno, una última claridad y ya nos vamos.

Aura María Díaz: Quiero aclarar que en un Consejo en el año 2023 y hay un acta que se prohibió que se prestara plata, a raíz de los préstamos que tenían todos los empleados, anticipos a los contratistas y esa acta aún sigue vigente, y no podría el Administrador en ningún momento prestarle plata ni a bloques ni a empleados alguno, ni a contratista alguno.

Votación: ¿Aprueba usar el fondo de imprevistos para arreglo de las acometidas eléctricas y obra civil de los bloques B15-B16?



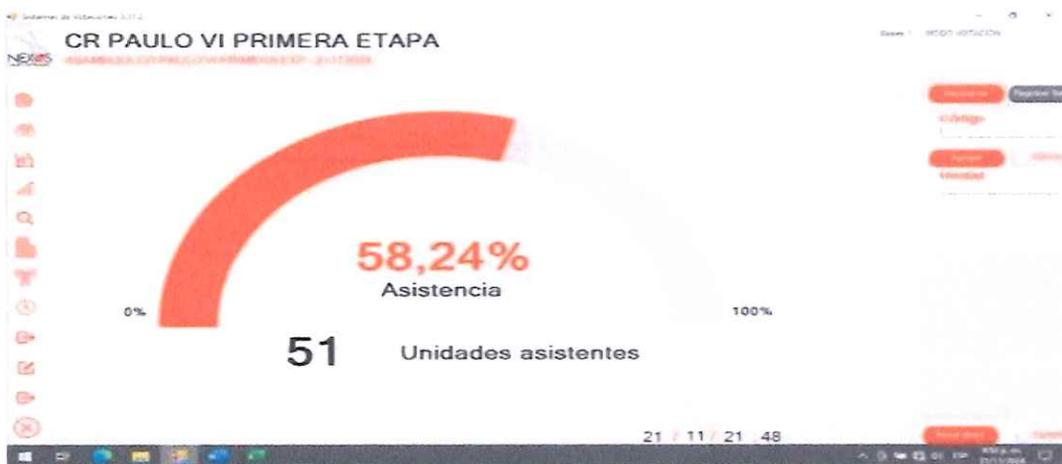
- Sí: 5.875%
- No: 89.794%
- Pendiente por votar o que se abstienen de hacerlo: 4.331%

Presidente: Bueno, los resultados son: 5,875% por el Sí, 89,794% por el No, 4,331% no votó. Muchas gracias por su tiempo, nos vemos en una próxima asamblea. Queda aprobado el NO uso del fondo de imprevistos para el arreglo de las acometidas eléctricas y obra civil de los bloques B15-B16.

Nexos Grupo Empresarial: Presidente ¿puede dar lectura del quorum final y la hora?

CIERRE.

Presidente: Siendo las 9:48 pm con un quórum del 58,24% correspondiente a 51 unidades asistentes se da por terminada la asamblea, muchas gracias por su asistencia.




CARLOS MIÑANA
 Presidente


MARIO PRIETO
 Secretario

**LA COMISIÓN DE VERIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA DE LA
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS 2024-11-21 DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI - PRIMERA ETAPA
PROPIEDAD HORIZONTAL**

Certifica que el contenido del Acta No. 109 está de acuerdo con lo acontecido durante la realización de la misma, por lo tanto y de acuerdo con el Artículo 47 de la Ley 675 de 2001 y el Artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal de 2016, firmamos de conformidad:


AMPARO JARAMILLO
C. C. No. 41.569.159
Delegada Bloque B 16


ANA BEATRIZ SÁNCHEZ
C. C. No. 65.733.169
Delegada Bloque D 6


BEATRIZ STELLA JIMÉNEZ
C. C. No. 51.754.914
Delegada Bloque C5