



*El Conquistador*

NIT 890.480.605-03

El Laguito-Cartagena

Página 1 de 5

ACTA No 49.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
01 DE ABRIL DEL 2017

---

ACTA No 49.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS.  
COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR.  
01 DE ABRIL DEL 2017.

En Cartagena de Indias siendo las 2:00 p.m. del día 01 del mes Abril del año 2017, en el Salón Presidentes de la Copropiedad, se da inicio a la reunión de Asamblea General de Propietarios del Edificio el Conquistador No. 49 en Segunda Convocatoria, la cual, fue citada por parte del Representante Legal mediante comunicación escrita de fecha del mes de febrero de 2017, enviada a todos y cada uno de los propietarios a la última dirección registrada en la administración, publicada en un diario de alta circulación, así como, en la página web [www.edificioelconquistador.com](http://www.edificioelconquistador.com) en cumplimiento a lo ordenado por el artículo 41 de la ley 675 de 2001 y el Reglamento Interno de la Copropiedad, debido a que en la primera convocatoria no se pudo realizar por falta de quórum, como consta en el acta de no quórum levantada en fecha 29 de marzo de 2017, la cual se anexa. Por tal motivo siendo las 11:00 a.m. de este día, el Representante Legal solicito de nuevo al Revisor Fiscal le informara el coeficiente alcanzado, el cual manifestó que se habían registrado un total de **41** unidades privadas representadas en un coeficiente de **7.2068%**.

En segunda convocatoria para la inscripción de los asistentes a esta Asamblea General de Copropietarios, se dispuso desde las 10:00 a.m. del día 01 de abril del año 2017, de una mesa de inscripción y registro, donde se verificaron por parte del Revisor Fiscal de la Copropiedad Dr. Remberto Angulo Martínez, uno a uno los copropietarios con los registros actualizados y poderes otorgados. Para constancia de lo anterior, se diligenciaron unas planillas de registro e ingreso a la Asamblea a celebrar en el salón de presidentes del Edificio el Conquistador.

Siendo las 2:00 p.m., del mismo día, se pronuncian palabras de bienvenida por parte del Dr. Saúl Hernández Acuña, Representante Legal de la Copropiedad, quien informa que se dará un compás de espera de 20 minutos, para que se culmine el registro y así confirmar el coeficiente.

Siendo las 2:20 p.m. El doctor SAUL HERNANDEZ ACUÑA, confirma el coeficiente alcanzado de un 34.1904% representado en 188 propiedades, manifestando públicamente que existe quórum inicial para deliberar. Acto seguido el Representante Legal manifiesta que en virtud del Artículo 43 del Reglamento de la Copropiedad, el Presidente de la reunión será el Presidente del Consejo de Administración.

Acto seguido se le concede la palabra al Señor Manuel Torrado Pulido, Presidente del Consejo de Administración, quien en adelante fungirá como Presidente de la Asamblea, a su vez, nombra como Secretaria a la Señora Yulibeth Salas Zapateiro, Secretaria de Administración.

Siendo 2:50 p.m. el señor MANUEL TORRADO PULIDO, Presidente de asamblea, solicita a una asistente que realice una oración en el recinto para que la bendición de Dios permanezca en la reunión y todo fluya en paz y tranquilidad. Para este acto se ofrece la señora ROCIO MARSIGLIA MESA propietaria del apartamento 1706.

Terminado el acto de oración, solicita la palabra la señora MIRIAM MONTOYA PINTO, propietaria del apto 515, quien hace una objeción para que se realice reglamento interno de Asamblea a la cual se le respondió que se trataría en el punto de proposiciones en varios.

Acto seguido se procede a dar lectura por parte de la secretaria a la Convocatoria y al orden del día propuesto para esta reunión así:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación del acta anterior.
4. Informe del Administrador y Presidente del Consejo de Administración.
5. Informe del contador y aprobación de los estados financieros vigencia anterior del 1 de enero a 31 de diciembre del año 2016.
6. Informe del Revisor Fiscal
7. Aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia de 1° de Enero a 31° de Diciembre del 2017.
8. Nombramiento comisión verificadora de la redacción del acta que se levante en la asamblea.
9. Nombramiento de los miembros del Comité de Convivencia.
10. Proposiciones y Varios.



ACTA No 49.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
01 DE ABRIL DEL 2017

-----**DESARROLLO**-----

**1.-LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**-----

Acto seguido con el fin de darle celeridad a la reunión y a solicitud de los presentes solo se informará el coeficiente de los presentes y representados, ya que por ser segunda convocatoria se debe realizar con el número de personas que se encuentren en el recinto.-----

El Presidente de Asamblea solicita al Revisor Fiscal de la Copropiedad, persona encargada del control de registro e ingreso a la Asamblea, se le informe cuantas unidades privadas están presentes y representadas en el recinto y cuál es el coeficiente, procediendo este, a dar un informe preliminar, así: Participan y están registrados en esta Asamblea 188 unidades privadas, alcanzando un coeficiente de 34.1904 %, presentes y representados, por ser segunda convocatoria se puede sesionar con cualquier coeficiente.-----

**2.-LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**-----

En cumplimiento de este punto, se vuelve a leer el orden del día propuesto en la convocatoria y después de leído por parte de la Secretaria de la Asamblea, se somete a consideración de los asambleístas para la respectiva aprobación, quienes los aprobaron por unanimidad con el 100% del coeficiente presente y representado.-----

**3.-LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR.**-----

El Presidente de la Asamblea antes de poner a consideración de los asambleístas EL ACTA DE LA ASAMBLEA No 48 celebrada el pasado 02 de abril del año 2016, manifiesta que la misma se mantiene publicada en la página web hasta la fecha de hoy, con acceso permanente a todos los propietarios, quienes solicitan omitir la lectura de la misma para ser aprobada por la unanimidad del 100% del coeficiente presente y representado. No hubo votos en contra.-----

**4.-INFORME DEL ADMINISTRADOR Y PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**-----

Continuando con el orden del día, se le cede la palabra al Doctor SAÚL HERNÁNDEZ ACUÑA, Representante Legal, para presentar el Informe de Administración, ante lo cual esta mesa directiva le concede un tiempo de 20 minutos. El informe es presentado verbalmente con explicaciones detalladas punto por punto, utilizando herramientas audiovisuales, de igual manera lo presentó a los asambleístas por escrito el cual se anexa y hace parte integral de la presente acta. Los asambleístas se pronuncian al unísono resaltando la labor desarrollada por el administrador y su consejo administrativo que con la figura de la intervención desde el año 2004 evitaron la quiebra financiera de la Copropiedad, rescatándola administrativa, física y moralmente.-----

**5.-. INFORME DEL CONTADOR Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS VIGENCIA ANTERIOR DEL 1° DE ENERO A 31° DE DICIEMBRE DEL 2016.**-----

Siguiendo con el orden del día, se le cede la palabra al Doctor GUIDO PRESUTTI, para presentar el Informe de contabilidad y los estados financieros de la Copropiedad, luego de los cuales se sometieron a consideración de los Asambleístas, siendo aprobado por la unanimidad, del 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta Asamblea, no hubo votos en contra, se recibe dicho informe y hace parte integral de esta acta.-----

**6.- INFORME DEL REVISOR FISCAL.**-----

Se le cede la palabra al Doctor REMBERTO ANGULO MARTÍNEZ, quien presenta su informe, en el destaca su vigilancia permanente en la defensa del patrimonio de la copropiedad, con análisis de los contratos, libros contables y obras que se realizaron para la conservación y embellecimiento de la copropiedad. De igual manera informo mediante indicadores de gestión que el Edificio se encuentra financieramente sólido y con capacidad de endeudamiento de 1 a 3, se recibe este informe y hace parte integral de esta acta.-----

**7.- APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA DE 1° DE ENERO A 31° DE DICIEMBRE DE 2017.**-----

El presupuesto para la vigencia de enero 1 a 31 de diciembre del 2017, fue presentado por el señor GUIDO PRESUTTI contador de la Copropiedad, en el, se contempló un ajuste del 6.0 % sobre las expensas comunes de administración la cual entrarían a regir a partir de 01 de enero de 2017. Se sometió a consideración de los asambleístas, el proyecto de presupuesto para la vigencia de 1° de enero a 31° de diciembre del 2017 el cual fue aprobado por la unanimidad del 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta Asamblea, no hubo votos en contra, se recibe dicho informe y hace parte integral de esta acta.-----

**8.- NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA QUE SE LEVANTA EN LA ASAMBLEA.**-----

Para la elección de los miembros de la comisión verificadora de la redacción del acta de Asamblea se postularon los señores: JAIME ALVARADO VALERO (APTO 406) FELIPE RODRIGUEZ CARDENA (2115) y MARIA JOSE GOMEZ MARSIGLIA (GARAJE 9010). Se sometió el nombramiento de los anteriores a consideración de la asamblea y fue aprobado por la unanimidad del 100% del coeficiente presente o representado no hubo votos en contra.-----



ACTA No 49.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
01 DE ABRIL DEL 2017

**9. - NOMBRAMIENTO DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. -----**

Para la elección de los miembros del COMITÉ DE CONVIVENCIA, se postularon los señores: ROCIO MARSIGLIA MEZA, RODRIGO RAMIREZ ROMERO y la señora CONCEPCION CARDENAS CAMBERO. Interviene la señora Rocío Marsiglia, manifestando su inconformidad de que la señora concepción cárdenas forme parte del comité de convivencia, ya que con ella se han presentado situaciones conflictivas y propone que no sea aceptada como miembro del comité. De igual manera interviene el señor Duarte Alzamora Lara, quien manifiesta que la señora Concepción Cárdenas ha creado conflictos en la recepción con propietarios y empleados, creándose un ambiente de inconformidad general, lo que le impide postularse a un comité, donde se necesitan buenas relaciones y ejemplos para todos los propietarios, residentes y gestores. Se somete a consideración y la Asamblea se pronuncia en su mayoría rechazando la postulación de la señora Concepción Cárdenas. Ante ello se postula en reemplazo de la señora Concepción Cárdenas la doctora ARLETH FERNANDA TORRES. -----

**10. - PROPOSICIONES Y VARIOS. -----**

Se informa a los Asambleístas que se presentaron 19 proposiciones en la Asamblea las cuales se transcriben textualmente como fueron presentadas y harán parte integral del Acta. Acto seguido el Presidente le solicita a la secretaria que proceda a numerarlas para su lectura y posterior aprobación por parte de la asamblea. Se solicitan que no sean tenidas en cuenta las proposiciones de las personas que no están presentes en el recinto, ya que se necesita realizar la sustentación de las mismas y las que no se resuelvan por la asamblea se trasladen para que las estudie y las resuelva el Consejo de Administración. --

**PROPOSICIÓN # 1: -----**

**PROPONENTE: ADMINISTRACION. -----**  
PROYECTO PISCINA: SE APRUEBA POR UNANIMIDAD facultar al Representante Legal y al Consejo de Administración para que se encargue del proyecto de piscina. -----

**PROPOSICIÓN # 2: -----**

**PROPONENTE: ARCADIO FONSECA.APTO 1009 -----**  
Rebajar el descuento por pronto pago al 15% para ayudar a la ejecución del presupuesto. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas LA CUAL NO FUE APROBADA, se adiciona nueva proposición en el sentido de descontar el 20% los primeros cinco días de cada mes, y el 10% a partir del día 06 al 10 del mismo mes. SE APRUEBA POR UNANIMIDAD remitirla al consejo de administración para su reglamentación. -----

**PROPOSICIÓN #3: -----**

**PROPONENTE: CORFEINCO. APTO 1822 -----**  
¿La instalación del gas natural en qué estado está? -----  
En esta propuesta se hace una explicación detallada del estado actual de la instalación del gas en el edificio por parte del doctor Saúl Hernández. -----

**PROPOSICIÓN # 4: -----**

**PROPONENTE: DUARTE ALZAMORA LARA-----**  
Que se prohíba el arriendo de apartamentos en la zona de las escaleras y lobby. Se coloque un vigilante para vigilar dicha orden. Para así poder controlar esa actividad. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD citar a los propietarios y gestores a una reunión con el fin de llegar a un acuerdo de arriendo. -----

**PROPOSICIÓN # 5: -----**

**PROPONENTE: ADMINISTRACION-----**  
Convalidar todos los actos administrativos contractuales y jurídicos del consejo administrativo y del Representante Legal. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes por el 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta asamblea, no hubo votos en contra. -----

**PROPOSICIÓN #6: -----**

**PROPOSITORES: SIN NOMBRE -----**  
Por favor colocar un baño en el parqueadero Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes NO LA APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes por el 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta asamblea, no hubo votos en contra. -----

**PROPOSICIÓN #7 -----**

**PROPONENTE: SIN NOMBRE -----**  
Prioridad de propuesta Ascensor para personas con movilidad restringida. Abolir la forma como se “venden” u ofrecen los apartamentos en la entrada del edificio, es algo de mal gusto ver a las personas



ACTA No 49.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
01 DE ABRIL DEL 2017

ofreciendo como si fuese un mercado persa. Debe reservarse el derecho de admisión de los turistas, porque eso da pie que vengan personas que nos puedan poner en riesgo y advertir cuando se restringen que tengan buena convivencia y respeten las zonas comunes. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, por el 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta asamblea, no hubo votos en contra.

**PROPOSICIÓN #8**

**PROPONENTE: MIRIAM LARA CASTRO - APTO 1020**

Mi proposición es que quiten a los taxistas y vendedores de tours del frente del edificio. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD trasladarla al consejo de administracion.

**PROPOSICIÓN #9:**

**PROPONENTE: - APTO 2207**

Considero que la propuesta necesaria seria acondicionar el embellecimiento de la entrada principal del edificio. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD trasladarla al consejo de administracion.

**PROPOSICIÓN #10:**

**PROPONENTE: SIN PROPONENTE**

1.- Piscina remodelar, 2.- Gimnasio por la administracion, 3.- Arreglo bomba gotea, 4.- Cambiar Revisor Fiscal, 5.- Política control de gastos, 6.- Política procedimiento de compra. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD trasladarla al consejo de administracion.

**PROPOSICIÓN #11:**

**PROPONENTE: ADMINISTRACION**

Ordénese al consejo de administracion y al Representante Legal suspender los servicios no esenciales de parabólica y piscina a los propietarios que adeuden dos (02) meses o más de las cuotas de administracion y se restablecen una vez cancelada la totalidad. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, por el 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta asamblea, no hubo votos en contra.

**PROPOSICIÓN #12:**

**PROPONENTE: SIN PROPONENTE**

1.- Establecer un máximo de 3 interpellaciones por propietario y con un máximo de un (01) minuto por interpellación. 2.- Establecer un moderador que controle el punto anterior. 3.- Personas que fomenten, generen discordia en la duración de la asamblea sean retiradas de la misma. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, por el 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta asamblea, no hubo votos en contra.

**PROPOSICIÓN #13**

**PROPONENTE: BERTA MOLINA – APTO 321 - 1613**

Deben prohibirse las remodelaciones de los apartamentos que afecten la estructura y la parte hidráulica del edificio. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, sancionar dentro del marco legal con un salario mínimo mensual si afecta la estructura interna del apto y/o fachada del edificio.

**PROPOSICIÓN #14:**

**PROPONENTE: SIN NOMBRE**

1.- No ingreso de perros al Edificio. 2.- Terminar de cambiar las puertas principales de cada apartamento. 3.- Cambiar el mueble de recepción (el de madera). 4.- Remodelar el techo del lobby. 5.- Crear un reglamento interno para asamblea. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, 1.- Reglamentar sanción a las personas que no cumplan con el reglamento canino imposición de multa a 4 días de salarios mínimos; 2.- Para el cambio de las puertas principales de las unidades privadas otorgar un plazo máximo de tres meses y como sanción cancelar dos veces el valor de la puerta. 3.- Realizar estudio de presupuesto para el cambio de techo del lobby y mueble de recepción.

**PROPOSICIÓN #15:**

**PROPONENTE: APTO 515**

1.- Erradicación de vendedores de alquiler de apartamentos del frente del edificio. 2.- Erradicación de todo tipo de vendedores del edificio. 3.- Control más riguroso del ingreso de los huéspedes, 4.-El sistema de



*El Conquistador*

NIT 890.480.605-03  
El Laguito-Cartagena

Página 5 de 5

ACTA No 49.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
01 DE ABRIL DEL 2017

información a los propietarios de los registros de ocupación no funciona se debe mejorar. 5.- Sacar adelante el proyecto de la piscina y del ascensor de discapacitado. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes LA APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, por el 100% del coeficiente presente y representado dentro de esta asamblea, no hubo votos en contra. -----

**PROPOSICIÓN #16:** -----

**PROPONENTE: APTO 1711.** -----

1.- El tema del gas natural quedo para febrero la inicialización, ya se firmó contrato y no he recibido ninguna noticia acerca de esto. 2.- Me gustaría me ampliaran el horario del uso de la piscina. 3.- Mi esposo lo llevé 3 veces de urgencia y no conseguí una silla de ruedas en este edificio con 460 apartamentos y ni una sola silla para atender estas emergencias. 3.- El servicio de los ascensores es catastrófico siempre por lo general siempre hay 2 ascensores apagados por ahorro de energía. Yo les digo vayan ahorrar luz a su casa con mucho respeto. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD ampliar el horario de piscina prestando el servicio con ampliación a los lunes cada 15 días, debido que se necesita un mantenimiento intensivo .-----

**PROPOSICIÓN #17: PROPONENTE: APTOS 307, 1209, 704, 714, 916, 1619, 215** -----

Propongo que la administracion de este edificio gestione en forma general, la legalización que exige la corporación de turismo para ejercer tal actividad, siempre y cuando la oficina que respalde este legalmente constituida. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, citar a una reunión a los arrendadores para dialogar dicho tema. -----

**PROPOSICIÓN #18:** -----

**PROPONENTE: APTO 803** -----

Solicito a la Asamblea que se prohíba el registro a las personas que subarriendan los apartamentos que tienen por meses con el propósito de sostener el valor real de cada uno de los valores contratados. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, citar a una reunión a los arrendadores para dialogar dicho tema. -----

**PROPOSICIÓN # 19:** -----

**PROPONENTE: SIN NOMBRE**-----

Sancionar al gestor o propietario que traslade a los huéspedes de aptos de un lado a otro sin registrar. Se sometió esta proposición a consideración de los asambleístas quienes APROBARON POR UNANIMIDAD de los presentes, citar a una reunión a los arrendadores para dialogar dicho tema para establecer multa y sanción. -----

Siendo las 6:20 p.m. del día 01 de abril del año 2017 y agotado el orden del día, se levanta la sesión y se da por terminada la presente Asamblea General de Copropietarios. -----

**MANUEL TORRADO PULIDO**  
Presidente de Asamblea

**YULIBETH SALAS ZAPATEIRO**  
Secretaria Asamblea