

**CIRCULAR INFORMATIVA
GOTERAS Y HUMEDADES CASAS
12 DE ABRIL DE 2025**

Respetados propietarios y/o residentes

El pasado fin de semana se presentó un incidente de gotera en la casa 7, específicamente en el baño del 3 piso, que alertó a la familia residente.

Desde la administración, se hizo el debido proceso atendiendo el requerimiento con las siguientes acciones:

1. Domingo se recibe queja y se envía todoro para revisar el tema.
2. Lunes se contacta al proveedor VERKEN INGENIERIA SAS, quienes fueron los ejecutores de la impermeabilización de cubiertas año 2022 y principios de 2023, pues se suponía que esta obedecía a cubierta.
3. Se hace verificación en sitio con la ayuda de un Dron con cámara y una cámara adicional con sonda que se introdujo en el bombillo del techo del baño No. 3, donde se establece que no es proveniente de cubierta, sino de una adición constructiva que poseen todas las casas y corresponde a la pared y techo de las duchas, localizada en la fachada, que no se han intervenido y presenta una dilatación tanto en la parte superior como lateral.
4. Se revisan ventanas y se observa igualmente que no tiene gotero, luego dependiendo de la dirección de la lluvia puede presentar humedad.
5. Se hizo reparación parcial por parte de la administración, que se tiene claro que no resuelve el tema de fondo, para mitigar daños inminentes.
6. Se revisaron las casas 4 y 5 que había manifestado al consejo problemas de humedades.





CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda CanelónCelular:
3157410392 – 3143938117
conjuntocanelonph@gmail.com

Del Reglamento de propiedad Horizontal

Se estudiaron los artículos 55, 56, 70, 71 y 76 que hacen referencia las reparaciones o adecuaciones de las unidades residenciales y en todas indica que es responsabilidad del propietario.

De la misma forma indica la modalidad de aprobar cuotas para estas reparaciones, metodología, porcentaje y demás; requiriéndose una asamblea de propietarios y con un voto favorable del 70 % de la copropiedad.

Reunido el consejo en ese mismo momento con el representante legal de Verken ingeniería Sas, se estableció, que las fachadas no han sido tratadas por parte de la administración, desde el 2023 y no se tiene conocimiento de años anteriores, por decisión de la asamblea del 2023 que señaló:

De la asamblea de propietarios año 2023

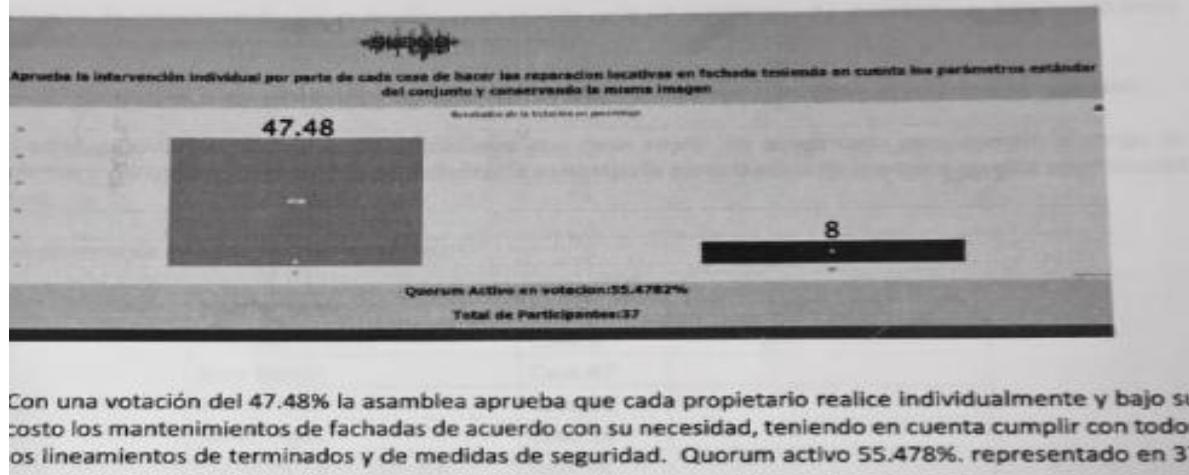
1. Se posee garantía de cubiertas por 5 años, siempre y cuando se realicen los mantenimientos preventivos en cuyo caso el primero se hizo en el mes de marzo del 2025, donde se barrieron y limpiaron canales, se instalaron soscos faltantes o dañados.
2. En el punto 12 del acta de la asamblea del 2023, está el sometimiento del presupuesto de inversión para fachadas, por valor de \$342.985.714 que contenía, lavada, impermeabilización y pintura de las 74 casas.

Se anexa la constancia de votación, dada por la asamblea para este tema



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda CanelónCelular:
3157410392 – 3143938117
conjuntocanelonph@gmail.com

Ahora bien, habiendo una propuesta de que los propietarios realicen el mantenimiento de sus fachadas individualmente, esta se somete a votación.



Con una votación del 47.48% la asamblea aprueba que cada propietario realice individualmente y bajo su costo los mantenimientos de fachadas de acuerdo con su necesidad, teniendo en cuenta cumplir con todos los lineamientos de terminados y de medidas de seguridad. Quorum activo 55.478%, representado en 37.

Significa claramente que la asamblea 2023, optó, por que el mantenimiento de fachadas fuera ejecutado individualmente por cada propietario.

De la decisión optada por la asamblea, 8 casas han realizado sus propios mantenimientos y la administración, ha realizado lo pertinente al edificio del club house, el edificio social y la entrada de la copropiedad.

CONCLUSION FINAL

Todas las decisiones son susceptibles de ser reversadas. Existen varios caminos:

1. El ingeniero de Verken SAS, presentará un informe y presupuesto correctivo para evitar futuras goteras, específicamente en esos puntos.
2. Se preparará nuevamente un presupuesto para impermeabilización de las 74 casas, citación a la asamblea y solicitud de una cuota extraordinaria para hacer el respectivo mantenimiento.
3. Se pueden unir varias casas para hacer la reparación tanto del punto en concreto, como de las fachadas, lo que permitirá que haya una economía de escala.



CONJUNTO RESIDENCIAL CANELON P.H.
Calle 11Sur N°10-97 Cajicá
Vereda Canelón Celular:
3157410392 – 3143938117
conjuntocanelonph@gmail.com

Se espera que llegue la información para compartirla y de ser necesario convocar a una asamblea de propietarios.

PATRICIA REYES DUQUE
CC 41.368.336 de Bogotá
Móvil 314-3938117
Administrador y Representante Legal.