

ACTA No. 319 REUNIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DE MARZO ABRIL DE 2023

DESCRIPTION

FECHA: 17 DE MAYO DE 2023.

HORA: 6:00 PM

LUGAR: Virtual

ORDEN DEL DÍA A TRATAR será el siguiente:

1. Verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación orden del día.
3. Nombramiento de cargos.
4. Evaluación de multas para sanción inasistencia Asamblea 2023.
5. Presentación Informe de Revisoría fiscal marzo y abril de 2023.
6. Presentación y aprobación estados financieros marzo y abril de 2023.
7. Informe de gestión de administración mes febrero y abril de 2023.
8. Revisión contratos próximos a vencer.
9. Propositiones y varios.
 - Revisión cotizaciones compra minicomponente y televisor para área gimnasio, incluido en el PPT 2023.
 - Solicitudes de Asamblea:
 - Instalación parque, mantenimiento a los tableros eléctricos ubicados en la parte posterior de los ascensores, instalación cuarto para el shut de basuras salida vehicular, cambio de los registros de agua que se requieren para independizar el suministro y corte de cada torre.
 - Aprobación comunicado cambio de ventanería.
 - Revisión diagnóstica, evaluación y costo de los trabajos en terrazas
10. Cierre de la reunión.

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Se informa que hay Quorum para deliberar y decidir, por lo tanto se da inicio a la reunión ordinaria de Consejo

Francisco Capacho Apartamento 7-301

Patricia Neira, Apartamento 4 - 404,

Edificio Triunfo Rojo - Residencial 1-103

Clara Murcia Apartamento 8 - 202

Amparo Guzmán apartamento 9-202

Andres Murcia Apartamento 10-501

Paola Soto Administradora Delegada Admejores S.A.S

Cristian Melgarejo - Revisor Fiscal

Pablo Anaya - Contador

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.

Se realiza lectura al orden del día de la presente reunión y se pone en consideración del Consejo de Administración, siendo aprobado por unanimidad de los presentes.

3. NOMBRAMIENTO DE CARGOS

Se realiza la elección de cargos para el consejo de administración (Presidente de consejo - Tesorero)

Para el cargo de Presidente se postula al señor Andres Murcia, quien ejerció este cargo en el Consejo de administración del año 2022. Se somete a votación, elegido por unanimidad.

El cargo de Tesorero encargado de la autorización de pagos, se postula al señor Francisco Capacho, quien acepta el cargo con la excepción de que algunas veces al año debe viajar fuera del país y no podría realizar la labor, se deja la especificación que cuando esto se presente otro Consejero pueda ser el encargado de suplir al señor Francisco, se elige por unanimidad.

4. APROBACIÓN SANCIONES INASISTENCIA ASAMBLEA

Se muestra a los consejeros el cuadro con la relación de los apartamentos que no asistieron a la reunión de Asamblea ordinaria 2023, se les indica que se radicaron las cartas a cada apartamento, indicando que no se recibió ninguna justificación o excusa para evaluar el no cobro por inasistencia, de esta manera se pregunta a los consejeros si aprueban ser cargado el valor a la cuenta de cobro del mes de junio.

Preguntan los consejeros el porque no se enviaron o cargaron los cobros antes a esto se les responde diciendo que según el reglamento el Consejo de administración es el encargado de aprobar o rechazar dicho cobro por inasistencia.

La señora Liliana Freyre expone que el concejo no es quien aprueba puesto que las multas han sido previamente aprobadas en asamblea, el Concejo lo que hace es evaluar si es el caso las excusas que algún propietario que no haya asistido envíe.

Administración expresa que no ha llegado ninguna excusa, razón por la cual las multas seguirán el conducto regular.

Los apartamentos a los que se les cargara el cobro en el mes de junio 2023 son: 3-102, 3-302, 3-403, 4-104, 4-204, 4-304, 5-301, 5-404, 7-402, 9-302, 9-303, 9-501, 10-503.

5. INFORME REVISORÍA FISCAL MARZO Y ABRIL DE 2023.

El señor Cristian Melgarejo Revisor Fiscal, para los nuevos consejeros que no conocen los informes de revisoría fiscal son comparativos con el mes de marzo y abril, se dice que se tiene una cartera sana al tener 185 apartamentos al día en los pagos, aunque incremento la cartera por el no pago de algunos apartamentos. Se recaudaron 4 millones de pesos menos de lo presupuestado. Se realizan las recomendaciones para ser tenidas en cuenta por parte de la administración y finalizando el informe. Informa que se programara junto con la administración un día de atención a los propietarios para aclarar dudas, , se realiza arqueo de caja sin novedad, el señor Cristian cierra su informe entregando un artículo de interés que trata sobre el derecho a la inspección a la propiedad horizontal.

La señora Clara Murcia, consulta de que manera la administración realiza la notificación a los propietarios sobre el día de atención, la recomendación de enviarla de manera física y virtual, ademas de realizar la observación de subirla a la pagina de web del conjunto porque es un tema de interés para todos.

publicara en las carteleras del conjunto y se informara de manera digital por medio de correo electrónico y WhatsApp para que todos los propietarios y residentes tengan conocimiento. Se indica también que la recomendación de subir el artículo de interés a la página web, será atendida y publicada para el conocimiento de todos.

El informe de revisoría fiscal es aceptado y no se tienen mas preguntas con este tema.

6. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS MARZO Y ABRIL DE 2023.

El señor Pablo Anaya , realiza la presentación de los Estados Financieros comparativos de marzo y abril de 2023, se informa que se presentan las notas a los estados financieros para mayor claridad en el momento de la consulta. Realiza la presentación de cada una de las cuentas de los informes los cuales quedaron publicados en la pagina web.

El señor Francisco Capacho, hace referencia al gasto de equipo de gimnasio por valor de 21 millones, pregunta si estos son activos viejos para sacarlos del inventario y así bajar la depreciación y el ítem de maquinaria y equipo, ya que estos no existen al igual que equipo de oficina y computación.

Responde el señor Pablo, indicando que se hará una revisión y así analizar para incluir en los Estados Financieros en una cuenta de orden según las políticas NIFF o en depreciaciones, se traerá propuesta a Consejo en la próxima reunión.

Por unanimidad de los presentes se aceptan los estados financieros a 30 de Abril 2023.

7. INFORME DE ADMINISTRACIÓN MES DE ABRIL 2023.

Se realiza Asamblea ordinaria de copropietarios 2023 presencial el día sábado 1 de ABRIL

Radicación de cartas de cobro por inasistencia a los apartamentos que no asistieron a la reunión de Asamblea, no se recibe ninguna excusa para justificar la no asistencias, se procederá a cargar el cobro, que se vera reflejado en el mes de junio 2023.

Se atendieron varios casos de filtraciones en tejas, ventanas y sótanos, atendiendo de manera oportuna y solucionando las novedades informadas.

Se programa con la empresa ETB la instalación de un punto cableado para la zona de gimnasio, realizado el día 17 de abril.

Se realizo el contacto con los proveedores para el tema del parque infantil, recibiendo cotizaciones y visita de un proveedor.

Se elaboro la circular de implementación de multas por las malas practicas con las mascotas y se publico en las carteleras, ademas de enviar de manera electrónica, apoyados en el censo de mascotas para que fuera un poco mas especifico con los propietarios de mascotas en el conjunto.

Se recibe notificación de la empresa de gas Vanti, para revisión obligatoria, se programa visita y se recibe certificación de que el servicio e instrumentos estan funcionando OK.

Se realiza actualización de la pagina web, para dejar al día documentos contables, actas y noticias.

Se atienden novedades contables, paz y salvo, estados de cuenta para verificar cobros erróneos y realizar cruce con el sistema contable

Se realizan cotizaciones con los proveedores para temas de cambio de registros de agua, tableros eléctricos y arreglo terrazas.

Con el equipo de aseo y mantenimiento, no se tiene ninguna novedad se atienden las tareas diarias, semanales y mensuales, haciendo aseo y mantenimiento a zonas comunes que hace un tiempo no se trataban.

Al respecto del informe de administración no se tienen preguntas por parte de los Consejeros y se acepta sin ninguna novedad.

8. REVISIÓN DE CONTRATOS PROXIMOS A VENCER

Se presenta cuadro con los contratos de servicios de la copropiedad a lo cual se hace referencia indicando que el próximo a vencer es el contrato de servicio de aseo con la empresa T-SERVIMOS, el día 31 de Junio de 2023.

enviar carta de terminación de contrato y pedir nuevas cotizaciones para evaluar.

Consejeros responden, que es mejor enviar la carta de terminación de contrato a la empresa de aseo T-SERVIMOS, con los 30 días de antelación según el reglamento y pedir una nueva propuesta y dos proponentes mas para evaluar servicios y elegir el mas indicado.

Administración se compromete a enviar carta de terminación de contrato a la empresa de Aseo y solicitar propuestas a nuevos proveedores del servicio.

El contrato se la empresa de vigilancia Suravig, encargado de la vigilancia y seguridad del parque exterior, vence en le mes de Julio 2023, se tuvo Reunión con las otras 2 etapas, y se acordó continuar con el servicio, con el valor de reinversión se instalo la nueva caseta en el parque y de esta manera continuaran con las prestación del servicio.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se realiza la presentación de las cotizaciones para la compra de un televisor y minicomponente, indicando que los valores pueden variar el día de la compra, ya que se pueden presentar descuentos.

Los consejeros preguntan por la opción mas indicada, las especificaciones y condiciones de los electrodomésticos para realizar la compra, hacen recomendaciones acerca de la marca y la garantía.

Se propone aprobar un monto máximo para realizar la compra cumpliendo con las características necesarias que se necesitan, a lo que se aprueba dejar un monto máximo de \$2.000.000 para compra de televisor y minicomponente para el área de gimnasio del conjunto, indicando que un miembro del consejo en este caso la Sra. Amparo Guzmán acompañara la realización de la compra. Se solicitara el anticipo ante tesorería por parte de Administración.

Se indica por parte de administración que en el presupuesto aprobado en Asamblea existe un rubro de \$3.000.000 que es para la compra mencionada anteriormente, ademas de la compra de mesas para el salón social a lo que se presentaran las cotizaciones en la próxima reunión de Consejo.

Se reciben dos cotizaciones de proponentes para la instalación del parque infantil. Administración acude a la curaduría #4 para preguntar si para la instalación de dicho parque se necesita alguna licencia, en lo que la respuesta fue que no se necesitaba licencias porque no se va a hacer un cambio en el uso del suelo, ni romper nada, lo que se realizara es la instalación de un mueble que no ira anclado. Esto se hizo también porque se recibe derecho de petición por parte del apto 4-103, indicando que podría impugnarse este punto de la Asamblea, se da respuesta indicando la información de Curaduría para así evitar inconvenientes a futuro en la instalación del parque infantil.

Los consejeros, piden que haya 3 cotizaciones mínimo siempre para cualquier contratación y que se presentará por parte de la administración un cuadro detallado con las 3 alternativas para aprobación.

Administración se compromete a presentar el cuadro con las cotizaciones para labor de independizaciones de los registros principales de agua en las torres, ya que solo se presentaron 2 proponentes y la tercera cotización el proveedor HIDROMAT la envió mal. se hará una votación vía WhatsApp para que los consejeros puedan elegir la mejor opción.

El señor Andres Murcia, recomienda definir prioridades para obras por temas de presupuesto, a lo que los demás consejeros dijeron que se debían hacer y la administración (Paola) dijo que había el presupuesto para hacerlo.

Se indica a los consejeros que se debe aprobar la circular informativa para el cambio de ventanería la cual hay fecha máxima para el cambio hasta el día 14 de Julio de 2023.

Los consejeros indican que esto debió presentarse antes, pues es algo que debe tener conocimiento todos los propietarios y residentes. La administración se compromete a publicar dicha circular el día siguiente a la reunión de consejo, de manera física y electrónica.

10. CIERRE DE LA REUNIÓN

Siendo las 08:40 pm se da por terminada la reunión.

Paola Soto Guerrero

Secretaria de la reunión por parte de Admejores

SANTAMARIA DEL ALCAZAR I
ADMINISTRACION

Francisco Capacho Apartamento 7-301

Liliana Freire Ramos Apartamento 1-103

Patricia Neira Apartamento 4-404

Andres Murcia Apartamento 10-501

Jorge Páez Apartamento 9-203

Clara Murcia Apartamento 8 - 202

Amparo Guzman apartamento 9-202