

ACTA No. 320 REUNIÓN ORDINARIA DE CONSEJO DE MAYO DE 2023

DESCRIPTION

FECHA: 28 DE JUNIO 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. Presentación informe de revisoría fiscal mayo de 2023.
4. Presentación y aprobación de estados financieros mayo de 2023.
5. Informe de gestión de administración junio 2023.
6. Revisión de contratos próximos a vencer.
7. Presentación cuadro comparativo de cotizaciones para elegir proveedor (cambio de registros de agua, independización de torres).
8. Presentación cuadro comparativo de cotizaciones para elegir proveedor (mantenimiento y enchape de fuente, plazoleta central).
9. Presentación cuadro comparativo de cotizaciones para elegir proveedor (mantenimiento de tableros eléctricos).
10. Presentación cuadro comparativo de cotizaciones para elegir proveedor (Instalación de parque infantil).
11. Varios.
12. Cierre de la reunión.

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.

Liliana Freyre Ramos Apartamento 1-103

Jorge Páez Apartamento 9-203

Ciera Murcia Apartamento 8 - 202

Amparo Guzmán apartamento 9-202

Andrés Murcia Apartamento 10-501

Pablo Anaya Contador

Cesar Trujillo 6-503

Andrés Hernández Director de apoyo Arlmeyores S.A.S

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

El señor Francisco Capacho hace la observación de si es posible hacer la reunión de manera presencial, se realiza votación y por mayoría de los Consejeros se inclinan a que las reuniones sigan siendo de manera virtual, por cuestión de disponibilidad de tiempo y espacio, dejando como opcional debatir si alguna reunión como la de antes de asamblea, se realice de manera presencial.

PRESENTACIÓN INFORME DE REVISORÍA FISCAL MAYO 2023

En este punto el encargado de presentar el informe es el señor Revisor fiscal Cristian Melgarejo, pero presento incapacidad medica, por lo cual la lectura del informe esta a cargo del señor Andres Hernández Director de apoyo de la Administración de la copropiedad, informe que fue enviado con anterioridad a los Consejeros para su revision, las dudas presentadas fueron resueltas por el señor Pablo Anaya Contador de la empresa Arlmeyores y por el señor Francisco Capacho Tesorero del conjunto.

Se presenta un monto de cartera por valor de \$6.979.818 que es un 46% de aumento en relación a mayo del 2022.

Preguntan los Consejeros, en que va el proceso del apto 9-503 el cual se evidencia en el informe que el valor de la cuota de administración, en lugar de bajar sigue aumentando.

Se indica a los consejeros que el informe de la empresa conciliar ya fue enviado, en donde aun no se ve voluntad de pago por parte del propietario, por tal razón el proceso esta a cargo de los abogados para que se llegue a algún acuerdo.

Los aptos que presentaban deuda al mes de mayo han tenido voluntad de pago, reduciendo la cartera en \$1.506.717, 88% de los aptos en el conjunto se encuentran al día.

Se indica que por parte de administración se envió el apto 9-501 a cobro jurídico con la empresa conciliar ya que se notifico a la propietaria pero no se recibió algún acuerdo de pago en las fechas estipuladas, después la propietaria consigno un valor de \$1.300.00.

La Sra. Clara Murcia Consejera, indica que recibió observaciones con el tema de cartera del apto 9-501, además del cobro de la inasistencia a la Asamblea ordinaria del presente año, indica que desea tratar este punto en varios, para aclarar la situación.

Se indica que se ve el rubro de pago a proveedores sobre ejecutado debido al pago a la empresa de vigilancia, la cual se venia pagando factura de mes de vencido, pero se recibió la notificación de que se debia estar al día con los cortes de facturación, por lo tanto en el mes de mayo 2023, se pagaron dos facturas, para quedar totalmente al día con la empresa SUPERIOR.

En las recomendaciones del mayo, El Sr. Cristian Melgarejo, nos indica: 1. Realizar un censo de mascotas, para identificar los animales de trato especial. 2. De acuerdo a la ley 1857 del 2007, donde se estipula que el empleador debe brindar dos días libres al año para compartir con su familia semestralmente, es necesario solicitar este cronograma a la empresa de Vigilancia y Aseo. Como tarea para la próxima Reunión de Consejo.

Para terminar con la presentación se deja un artículo de interés, el cual trata sobre la impugnación de decisiones de Asamblea, el cual sera publicado en la pagina web, como información de interés para los que entren a revisar este espacio virtual.

Interviene el señor Francisco Capacho y la Sra. Patricia Neira, dicen que tienen duda con el aumento de los gastos de mayo por 45 millones de pesos, y el porque de la sobre ejecución.

Responde Administración, que como se indico anteriormente tiene que ver con , la notificación recibida por parte de la empresa de Vigilancia SUPERIOR, para estar al día con los cortes de facturación , ya que se estaba permitiendo pagar mes vencido, pero al alertarnos de una posible mora, se verifica si hay disponibilidad en la cuenta bancaria para realizar el pago y quedar totalmente al día.

El Contador, señor Pablo Anaya indica que en la presentación de los estados financieros aclarara mas afondo la duda.

Por unanimidad el informe de revisoría es aceptado por los Consejeros.

4. PRESENTACION Y APROBACION DE ESTADO FINANCIEROS A MAYO 2023.

Se muestra a los consejeros los estados financieros, los cuales son explicados por el señor Pablo Anaya, las cifras con las que termina la copropiedad a 31 de mayo es un total de activos por \$ 192. 897.000 comparado con abril, con una disminución del activo. La variación es por el pago a la empresa de vigilancia, hace que el monto en el banco disminuya. No es un gasto sino un cubrimiento de un pasivo que disminuye las cuentas por pagar.

El CDT, se renovó al mes de Junio por valor de \$136.000.000, la copropiedad tiene cuantas por cobrar por valor de 24.900.000 por cuotas de administración, cuota de terrazas, sanciones e intereses de mora.

Lo mas representativo de los pasivos, honorario de revisoría fiscal, pago de retención en la fuente, materiales para adecuaciones.

Patrimonio total de \$180.163.000, en comparación con abril 2023, con una variación positiva de \$ 6.411.000, reservas por fondo de imprevistos y respaldada por el CDT.

Resultado del ejercicio, la copropiedad al cierre de los primeros 5 meses del año tiene ingresos por valor de \$ 503.464.000 egresos \$ 464.170.000 diferencia positiva de \$ 39.209.000.

El Sr. Cesar Trujillo pregunta, si se ve afectado el flujo de caja por pago de la cuenta con la empresa de vigilancia.

Sr Pablo responde, el flujo de caja no es holgado, ya que al momento de actualizar la póliza de zonas comunes, el pago se esta realizando a 3 meses sin financiación, esta cifra de 25 millones que se tiene, puede quedar en negativo, se hace importante la recuperación de cartera para soportar los pagos futuros como el de la póliza.

La presentación del presupuesto a cargo de Paola Soto, que indica uno a uno los valores pagados dentro del mes, los gastos e ingresos que se tuvieron se pregunta a los consejeros, si tiene alguna inquietud.

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

5. INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN JUNIO 2023

Se identifican a los apartamentos que presentan mora y se envían cartas de cobro prejudicial, además se envían dos inmuebles a cobro jurídico los cuales son 9-501 y 10-303, quienes se remiten ala empresa Conciliar para que el tema de pago sea tratado con ellos directamente. Se realiza la compra de Televisor y minicomponente para el área del gimnasio por valor de \$2.179.800, además de la compra de un brazo de soporte para el TV por valor de \$90.000, se hace la instalación y se deja con funcionamiento ok. Se reciben las visitas y 3 cotizaciones de los proveedores para el mantenimiento y enchape de la fuente de la plazoleta, se elabora cuadro comparativo y se comparte con el consejo, donde se muestra el comparativo con 3 materiales diferentes (porcelanato, mármol y piedra). Se tiene audiencia de conciliación, citada por el señor Sergio Herrera, propietario del apartamento 1-402, en el que se trata el tema del hurto ocurrido en el año 2020, dicha conciliación se da por terminada y no se llega a ningún acuerdo, ya que el ofrecimiento hecho por la empresa de vigilancia fue inferior (5.000.000) al que el demandante esta solicitando como retribución (39.000.000), el proceso continuara abierto a la espera de la notificación de la Procuraduría. Se envía carta de terminación de contrato a la empresa que presta el servicio de aseo, T-SERVIMOS, dado a que el presente contrato finaliza el día 30 de Junio de 2023 y por instrucción en la ultima reunión de consejo, se radica dicha carta y se solicitaran nuevas ofertas de prestación del servicio. Se elabora pliego de términos para la contratación de empresa prestadora del servicio de aseo, los cuales se publican en cartelera y se envía de manera digital por WhatsApp, para que todos los propietarios estén enterados del proceso. Estos términos se envían por correo electrónico a las posibles empresas proponentes (Casalimpia, T-servicios, Mundoaseo, Calyma sas, Admejores serviaseo) para que así puedan cumplir con lo consignado en el documento de términos de contratación del servicio. Recibimos las visitas de tres empresas prestadoras del servicio de aseo, con quienes se realiza recorrido por la copropiedad, se expresan puntos importantes del servicio, para que presenten sus propuestas formales y así evaluar junto con el Consejo de administración. Se reciben las visitas y 3 cotizaciones de los proveedores para el mantenimiento de los tableros eléctricos, se elabora cuadro comparativo y se comparte con el consejo. Se reciben las visitas y 3 cotizaciones de los proveedores para el cambio de registros de agua potable e independización del servicio en las torres, se elabora cuadro comparativo y se comparte con el consejo. Se atienden y se da solución a las diferentes novedades presentadas por los apartamentos, como la inundación del deposito #33 por rompimiento de universal en tubería de 2 pulgadas donde se llamo a la asistencia de Colpatria y se soluciono la fuga, filtraciones en sótanos, en cubiertas a los que se atendió de manera oportuna. Se tuvo reunión con las administradores de las otras dos etapas de santa maría junto con la empresa de vigilancia Suravig, para la instalación y adecuación de nueva caseta para el parque exterior. Se elaboran y publican comunicados de felicitación para el día de la madre y del padre respectivamente. La mesa de ping pong que fue donada, se adecuo con la compra de raquetas y se esta realizando el prestamo a los

dejan números de teléfono y expresan el compromiso por la seguridad del sector, a los que se les hace algunas observaciones, como, el robo de celulares, el consumo de sustancias en el parque exterior y las pocas rondas realizadas por su parte. Se atienden las novedades de cartera presentado por algunos apartamentos, se expiden paz y salvo, estados de cuenta y aclaraciones o cruces con el sistema contable, en los que se presentaba algún cobro erróneo.

Pregunta la señora Clara Murcia, si se publico el protocolo de uso del tv en el área de gimnasio.

Se le indica que es una tarea pendiente, que se va a realizar dentro del mes para que los usuarios del gimnasio puedan darle el mejor uso a los elementos instalados allí.

La Sra. Clara Murcia, pregunta sobre el tema de ventanería y el cumplimiento con el plazo de la licencia ante curaduría.

Administración responde que, se tuvo cita en curaduría en donde indican que una vez cumplido el plazo de la licencia, cada propietario debe hacerse cargo del proceso que se deba realizar, empezando por tramitar la aprobación de una nueva licencia, dado a que Administración ya realizó una prórroga de esta y no se permite hacer una nueva revalidación, para hacer nuevamente el trámite general para los aptos faltantes por el cambio se debe llevar a aprobación de la asamblea, dado a que esto tiene un costo elevado, pero ya se tienen los diseños aprobados.

Se les informa a los consejeros que se pedirá una nueva cita ante curaduría, para aclarar el tema y así publicar una circular con la respuesta recibida, para comunicar a los propietarios y residentes.

El señor Francisco Capacho pregunta, si también se puede realizar el cambio de las ventanas y la puerta de entrada del salón social, bajo esta licencia que se tiene ante Curaduría, ya que estas no se encuentran en las mejores condiciones.

Se le responde, indicando que esto es totalmente distinto y habría que llevar se a aprobación de asamblea, como un nuevo proyecto, ya que se tendría que cambiar el diseño y materiales actuales y para esto se debe hacer un nuevo proceso ante Curaduría, se le indica que se tendrá presente para proposiciones y varios en la próxima Reunión de Asamblea.

Los Consejeros preguntan por la gestión con el tema de terrazas y en que se a avanzado con informes técnicos, cotizaciones y todo lo relacionado a este trabajo.

Se responde indicando que que Administración adelantara toda la gestión, empezando por las medidas, el área total y elaborando un informe técnico donde se plasme cuales son los daños y el posible arreglo a desarrollar, la idea es tener algo concreto para presentar el proyecto a la Asamblea.

El informe de administración no se tienen preguntas por parte de los consejeros y se aceptan sin ninguna novedad.

6. REVISIÓN DE CONTRATOS PRÓXIMOS 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 la póliza de zonas comunes, el cual no se renueva automáticamente, por lo tanto no hay que notificar, pero si pedir las cotizaciones a los proponentes, para presentar el comparativo al consejo y así se pueda tomar una decisión.

7. PRESENTACIÓN CUADRO COMPARATIVO DE COTIZACIONES PARA ELEGIR PROVEEDOR (CAMBIO DE REGISTROS DE AGUA, INDEPENDIZACIÓN DE TORRES)

Se presenta a los Consejeros y se indica que Administración realizó la cotización con 4 empresas, las cuales cotizaron con dos marcas de registros distintos (Red White y Napoli), donde la marca Red White, incrementa el valor, porque tiene mayor duración, por el material que es bronce y tendrá menor oxidación que Napoli, que tiene varios componentes en acero, que genera menos tiempo de vida útil, en relación el tiempo de duración de la marca Napoli es de (10-15 años) y Red White (15-20 años), pero también depende del uso, como son registros que no tienen tanta manipulación, se tiene garantía de utilidad.

La Sra. Patricia Neira pregunta sobre el presupuesto que se tiene para este trabajo.

Paola Soto indica que se cuenta con los valores agregados por parte de la empresa de vigilancia, al rededor de 54 millones, 10 millones que son para el proyecto del parque y el resto para los otros proyectos. este presupuesto se puede gastar hasta el mes de noviembre y a que es valor de reinversión.

El señor Cesar Trujillo indica que le pueden dar una reseña de las diferencias de las marcas, para poder tomar una decisión, una vez se tenga el concepto técnico, se elegirá el proveedor mediante una votación o reunión extraordinaria.

Queda pendiente la elección del proveedor para pasar la factura a SEGURIDAD SUPERIOR, y así hacer el proceso de reinversión.

8. PRESENTACIÓN CUADRO COMPARATIVO DE COTIZACIONES PARA ELEGIR PROVEEDOR (MANTENIMIENTO Y ENCHAFE DE FUENTE, PLAZOLETA CENTRAL)

Se presenta a los Consejeros y se indica que la Administración realizó la cotización con 3 empresas para el mantenimiento y enchafe de la fuente, los cuales cotizaron en 3 materiales distintos (mármol, piedra y porcelanato)

Preguntan los consejeros si se olvida el tema del cambio de diseño de la fuente.

Se responde, diciendo que para el cambio del diseño de la fuente, se debe primero presentar el proyecto ante la Asamblea, una vez se apruebe hay que hacer todo el trámite ante Curaduría de permisos y demás para realizar este proyecto.

Se indica que porcelanato es el material mas económico, el mármol es el de mayor durabilidad pero mas caro y la piedra es el menos indicado por tema de limpieza ya que va saliendo lama.

Los consejeros recomiendan que si se va a cambiar el diseño de la fuente, no se haga ningún trabajo de enchafe, porque sería malgastar el dinero. Indica el señor Andres Murcia, que es mejor pasar este proyecto y hacer una propuesta concisa para la próxima Asamblea.

Se dice a los consejeros que, Administración acudirá a Curaduría a realizar la consulta de que se necesita para cambiar el diseño de la fuente y de no tener mucho proceso programar una Reunión extraordinaria de copropietarios para presentar las propuestas y tomar una decisión.

9. PRESENTACIÓN CUADRO COMPARATIVO DE COTIZACIONES PARA ELEGIR PROVEEDOR (MANTENIMIENTO DE TABLEROS ELÉCTRICOS)

Se presenta a los Consejeros el comparativo con las 3 empresas que acudieron a realizar la visita técnica, además del informe técnico que realizaron, donde se dan los detalles en cuanto al mantenimiento que se debe realizar y se muestran las fotografías del estado actual de los tableros eléctricos. Se contextualiza también a las personas que no tienen conocimiento sobre este proyecto. sobre la importancia sobre el consumo excesivo de energía y el estado deplorable de estos elementos actualmente.

Paola Soto indica que, los dos proveedores que enviaron la cotización de la forma correcta, son idóneos para realizar el trabajo, Avexom tiene un poco mas experiencia en el mercado, por otros trabajos que han realizado en otras copropiedades y Fixglobal se conoce por realizar el trabajo con paneles solares y plantas eléctricas.

Indican los consejeros que se deben solicitar las referencias o certificaciones de otros trabajos de las 2 empresas (Fixglobal y Avexom) para de esta manera poder llamar y confirmar, para tomar una decisión de cual sera el proveedor para este proyecto.

Se responde a los Consejeros diciendo que, una vez se tengan las certificaciones serán remitidas para que se pueda verificar y tomar una decisión

10. PRESENTACIÓN CUADRO COMPARATIVO DE COTIZACIONES PARA ELEGIR PROVEEDOR (INSTALACIÓN DE PARQUE INFANTIL)

Se presenta a los Consejeros el comparativo para la instalación del parque infantil, antes de presentar indicamos a los Consejeros que se recibió en la oficina de Administración, una demanda a la decisión de aprobación de este punto en la Asamblea ordinaria de este año, por parte del señor Diego Barrios apto (4-103), archivo que fue enviado al área jurídica de Admejores para que pueda revisarse y atenderse en los tiempos establecidos y notificaciones futuras que se presenten. Lo que presenta el señor Diego es una impugnación por que dice que para haber decidido este punto se debió tener una mayoría calificada del 70%, ya que es un cambio en el uso del suelo.

Se informa que los proveedores que acudieron no enviaron una cotización en específico con los requerimientos que se están pidiendo, enviaron un brochure o portafolio general donde no se enfocaron en las condiciones que se tienen.

Indican los Consejeros que lo mejor es citar a nuevos proveedores para que realicen la visita y se les pueda dar en detalle las especificaciones y requerimientos que se tienen para la instalación del parque infantil, de esta manera se pueda hacer el acompañamiento de Administración y consejería, para que la información este clara y completa.

Administración responde que se realizara la gestión de contacto con los proveedores y se fijara una fecha para que se pueda tener la visita técnica. De esta manera se pueda tomar una decisión con base en las cotizaciones que se reciban próximamente.

La Sra. Clara Murcia indica que recibe una carta de queja, del apartamento 9-501 de la señora Paola Prieto, donde indica que se le esta realizando un cobro jurídico por la deuda de las cuotas de administración y el cobro de inasistencia a la Asamblea ordinaria de copropietarios 2023, dice que ella presento una certificación medica por estar contagia por Covid-19, por tal razón no podía asistir a la reunión y esto se habia notificado a Andres Hernández, dice que el el cobro se hace por directriz de los miembros del Consejo, ademas que se solicito un estado de cuenta que no fue enviado tan pronto se solicito y lo que se hizo fue continuar con el proceso jurídico con la empresa de abogados, pese a que ella realizo un abono y voluntad de pago, indica que el Andres Hernández puede estar perjudicando a otros inmuebles y pide que se reverse el cobro por inasistencia y se llegue a algún acuerdo de pago, pues esta en mora debido a la muerte de su padre que le colabora de manera económica.

Paola Soto indica que ya se han tenido varias novedades en cuestión de convivencia con la señora Paola Prieto, ademas de la novedad del arrendamiento por Air bnb, se les indica a los presentes en la reunión que si se recibió la incapacidad medica. Administración indica que entonces queda en consideración del Consejo, si analiza que se debe reversar el cobro de la sanción de inasistencia y se puede hablar con la empresa Conciliar para evitar que se pase a cobro jurídico.

Preguntan los Consejeros si ya se notifico a la propietaria del apto 9-501, sobre la prohibición del arrendamiento por aplicaciones como Air bnb.

Administración dice, que se verificara el caso para reversar el cobro de inasistencia y se notificara a contabilidad, ademas de hablar con la empresa Conciliar para evitar que pase a cobro jurídico ya que realizo un abono a la deuda, también es preciso realizar un acuerdo de pago para que la deuda se reduzca hasta quedar totalmente al día, en cuestión del trato no adecuado por parte de Andres Hernández, se indica que se ha tratado de tener el mejor servicio al cliente y se mejorara continuamente en la atención a los propietarios, para evitar este tipo de inconvenientes.

En el tema del arrendamiento del Air Bnb, se les informa a los Consejeros que ya se le paso un comunicado a la propietaria con la ley que indica que no se puede realizar este arrendamiento por un tiempo inferior a 30 días según lo estipulado, el comunicado fue recibido y firmado, donde la propietaria se compromete a realizar este contrato por un tiempo inferior, para evitar multas o posibles inconvenientes legales para el apto o para el conjunto mas adelante.

El señor Cesar Trujillo, dice que es importante asesorarse bien con el área jurídica y así poder realizar un comunicado general en el conjunto, donde se indique que este arrendamiento esta prohibido y las posibles consecuencias legales al realizar este acto.

Los Consejeros recomiendan solicitar cotizaciones para mejorar la acústica del salón social, para futuras reuniones presenciales o diferentes eventos que se lleven a cabo.

Se les indica que se realizar la gestión, se buscara proveedores y se realizara el comparativo para que pueda ser presentado en reunión.

12. CIERRE DE LA REUNION

Siendo las 09:40 pm se da por terminada la reunión.

Andres Hernández

Secretario de la reunión por parte de Admejores

Francisco Capacho Apartamento 7-301

Liliana Freyre Ramos Apartamento 1-103

Patricia Neira Apartamento 4-404

Andres Murcia Apartamento 10-501

Jorge Barrios Apartamento 9-203

Clara Murcia Apartamento 8-202

Antonio Guzman apartamento 9-202

Cesar Trujillo 8-203

Luis Miguel Rodriguez 4-202

Carlos Herrera 9-304