

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 321

REUNIÓN DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ACTA NO 321

Siendo las 6:00 p.m. del día 03 de agosto de 2023, se da inicio a la reunión del Consejo de Administración, previa convocatoria. Esta reunión se hace de manera virtual vía zoom

con el fin de tratar el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación orden del día.
3. Presentación informe de revisoría fiscal junio 2023
4. Presentación Estados Financieros junio de 2023.
5. Informe de gestión administración mes de julio 2023
6. Revisión Contratos próximos a vencer.
7. Propositiones y varios.
8. Cierre de la reunión

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN QUORUM:

Se verifica el Quórum de asistencia con el fin de iniciar la reunión del consejo de administración, una vez verificada la asistencia y con la siguiente participación se establece que existe quorum suficiente para deliberar y tomar decisiones:

ASISTENTES		
Torre	Apartamento	Nombre Propietario
10	501	Andrés Murcia
7	301	Francisco Capacho
4	404	Patricia Neira
1	103	Liliana Freyre
4	203	Luis Miguel Rodríguez
8	202	Clara Murcia
6	503	Cesar Trujillo
9	304	Carlos Alberto Herrera

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admón. – Admejores directora Copropiedades	Paola Soto
Admón. – Admejores Administrador delegada	Andrés Hernández
Contador	Pablo Anaya
Revisor Fiscal	Cristian Melgarejo

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 321

2. LECTURA Y APROBACIÓN 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. PRESENTACIÓN INFORME DE REVISORÍA FISCAL JUNIO 2023

El Disponible a 30 de junio de 2023 presenta una disminución del 95.63% con respecto a mayo 31 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 98.624.250, los giros realizados fueron de \$ 71.288313. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 27.335.937 menos de lo que ingreso.

Los Deudores presentan a 30 de junio de 2023 un saldo de \$25.066.410 que comparados con mayo de 2023 cuyo saldo fue de \$ 22.283.850 se genera una disminución del 12.5 %:

3 de los 4 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2022 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 1.239.972.

Al mes actual hay 4 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 6.813.549.

Las cuentas por pagar presentan un aumento con respecto al mes de junio del 2023 del 433.64%, por efecto de los pagos normales durante el periodo analizado. Los registros contables corresponden a hechos económicos por compra de bienes y servicios necesarios para el adecuado funcionamiento y mantenimiento de equipos y demás procesos administrativos y que se encuentran debidamente previstos en el presupuesto aprobado.

Recomendaciones mes de junio

Recomendación 1: Realizar censo de mascotas

Recomendación 2: Teniendo en cuenta la ley 1857 del 2017 en el cual cita que El empleador debe brindar al trabajador dos días libres al año para compartir con su familia semestralmente, es menester que la empresa de vigilancia y aseo anexe cronograma de descansos del personal y que esta se esté cumpliendo.

Recomendación 3: Adjuntar presentación de la información exógena distrital del año 2022 presentada en Julio del año 2023.

Recomendación 4: Se requiere tabla de todos los apartamentos correspondiente a la cuota de administración para cotejarlos con los coeficientes del reglamento del conjunto.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 321

Recomendación 5: Tener en cuenta los vencimientos del RUB y según las directrices de la Dian.

Recomendación 6: Que medidas se van a tomar frente a la ley 2101 del 2021 en cuanto a la disminución de 1 hora semanal del personal de aseo, todero, jardinero o demás personal que labore por medio de contrato laboral y que preste el servicio en el conjunto.

Por unanimidad el informe de revisoría es aceptado por los consejeros

4. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS JUNIO DE 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 junio es un total de activos por \$ 217.622.0814 comparado con mayo. Un pasivo por valor de \$11.240.313.

Se indica que la cartera en relación al mismo del año 2022 incremento, pues hay algunos apartamentos los cuales no se encuentran al día con las cuotas de administración, sin embargo, cabe indicar que la cartera del conjunto es sana, pues 185 apartamentos se encuentran al día y son solo 5 inmuebles que tienen deuda de más de 1 millón de pesos.

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.

La Sra. Clara Murcia pregunta, que labor se ha hecho con las personas morosas, en cuanto a gestionar que la cartera este al día.

Se le indica por parte de administración que, tan pronto se evidencia que un inmueble presenta un alto valor, por concepto del no pago de la cuota de administración, se radica una carta de cobro prejudicial, en el cual se notifica el valor adeudado y la fecha en la que debe ponerse al día o presentar voluntad de pago para disminuir el valor que se debe, en caso de que no se realice el pago por parte del moroso, se procede a remitir el caso a la empresa de abogados (CONCILIAR), para que se continúe con el cobro jurídico. Se indica que actualmente solo hay un caso en cobro jurídico el cual es el apto 9-503.

5. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN JULIO 2023

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

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 321

ninguna novedad.

Se acudió a Curaduría a realizar la consulta sobre el vencimiento de la licencia para el cambio de la ventanería y puerta balcón, en donde nos dicen que al vencer la licencia y la prórroga que fue concedida, los arreglos o cambios que se hagan después de la fecha, deben tener una nueva licencia que debe ser tramitada por cada apartamento o por parte del conjunto, donde se sabe que el proceso es demorado y tiene un costo elevado, por lo tanto se tendría que llevar esto a consideración de la Asamblea para que sea autorizado. Los cambios que se realicen después de la fecha no serán impedidos por parte de Administración, pero se deja claridad en la circular publicada que las consecuencias que esto puede traer por no hacerlo dentro de las fechas establecidas, deben ser asumidas por cada propietario.

Como tarea pendiente de la última reunión de consejo, se elabora el protocolo para el uso del TV en el área de gimnasio, además de hacer algunas recomendaciones generales sobre el uso de los elementos que están allí. Se adecuó una cadena y forro para el control del Tv, para que los usuarios del GYM puedan también hacer uso de este elemento.

Se realiza la actualización de la página web, con los documentos contables, acta de asamblea, circulares y noticias de interés, para que todas las personas que revisen este espacio digital estén actualizadas con la información del conjunto.

En el proceso del 9-501 que se había pasado a cobro jurídico y al que además se le cargo un cobro por la sanción de inasistencia a la Asamblea, se realizó con el área contable el reverso del cobro por inasistencia ya que presentó los soportes de incapacidad médica y por consideración del Consejo se acordó no realizar el monto de este valor a la cuenta de cobro. Como la propietaria realizó un abono a la deuda por valor de \$1.300.000 antes de que el proceso fuera enviado a la empresa Conciliar se habló con los abogados para que no se continuara con el proceso de cobro jurídico, además la señora Paola Prieto propietaria del inmueble envía un documento con un acuerdo de pago donde compromete a pagar la cuota de Administración más \$200.000 para quedar al día lo más pronto posible.

Se realiza la elección por parte del Consejo del proveedor para la instalación de los registros e independización del servicio en las torres, votación que se realizó vía WhatsApp, después de que se tuvo la especificación de las marcas cotizadas (Napoli y Red White), en donde se selecciona al proveedor SILAQ S.A.S. para realice el trabajo, ya se le solicitó cuenta de cobro que fue remitida a la empresa SUPERIOR que son los encargados de realizar el pago con el valor de reinversión, quedamos a espera que se realice el pago para empezar con la labor.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 321

La señora Paola Soto, habla sobre el tema del mantenimiento e intervención de las terrazas, las cuales presentan filtración y humedad, se indica que ya se recibió una visita técnica, donde enviaron una cotización aproximada por metro cuadrado, con precios y materiales, además por parte de administración apoyados con el equipo de mantenimiento se tomaron medidas por terraza y se calcula un valor aproximado de 20 millones de pesos por torre, para la intervención de esta área.

Se le indica al grupo de consejería que se recibió visita de la empresa ANDINA PARQUES, para la instalación del parque infantil, visita que acompañó la Sra. Amparo Guzmán, en donde se brindan las especificaciones que se necesitan y el presupuesto que se tiene.

El señor Andrés Murcia, presidente del Consejo, pregunta si la empresa puede enviar un render de como quedaría la instalación del parque en el espacio que se tiene.

Se le indica por parte de administración, que se contactara con la empresa para confirmar si puede enviar lo solicitado.

6. REVISION 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 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.

Se programa una reunión extraordinaria para la presentación de los proponentes, para la elección del nuevo proveedor de la póliza de zonas comunes, para el día miércoles 16 de agosto a la 6pm de forma virtual, a lo que los consejeros aceptan la programación de la reunión

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

Los consejeros recomiendan solicitar cotizaciones o información para la implementación de puestos de carga dentro del conjunto, para vehículos eléctricos.

Por parte de administración se responde que, se hablara con la empresa de energía (Codensa), para que se brinde la información y se pueda brindar a los consejeros.

Como tema pendiente, queda enviar circular del arrendamiento por las aplicaciones como air bnb al apto 9-501, para evitar que se presenten sanciones o multas al conjunto por parte de los entes encargados.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 321

8. CIERRE DE LA REUNION

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión del día de hoy siendo las 8:00 p.m.

En constancia firman el presidente, el secretario de la reunión y demás miembros de consejo.

ANDRES MURCIA 10-501
PRESIDENTE DE CONSEJO

PAOLA SOTO
SECRETARIA
ADMEJORES SAS

FRANCISCO CAPACHO 7-301

CLARA MURCIA APARTAMENTO 8-202

PATRICIA NEIRA 4-404

CARLOS ALBERTO HERRERA 9-304

LILIANA FREYRE RAMOS APARTAMENTO 1-103

CESAR TRUJILLO 6-503

LUIS MIGUEL RODRIGUEZ - 4-202