

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

Siendo las 6:06 p.m. del día 29 de noviembre 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. Aprobación acta reuniones de Consejo 325 y 326.
4. Espacio solicitado señora Patricia Neira 10 minutos.
5. Presentación informe revisoría fiscal a octubre de 2023.
6. Presentación Estados Financieros octubre de 2023.
7. Presentación informe insonorización salón social (cuadro comparativo)
8. Presentación concepto arreglo escaleras ingreso parque a conjunto
9. Informe de administración a 25 de noviembre de 2023.
10. Revisión Contratos próximos a vencer.
11. Propositiones y varios.
 - a) Aprobación compra computador de recepción.
 - b) Aprobación reglamento parque.
12. 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
4	404	Patricia Neira
8	202	Clara Murcia
9	202	Jorge Páez
9	203	Amparo Guzmán
1	103	Liliana Freyre
7	301	Francisco Capacho

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admón. – Admejores directora Copropiedades	Paola Soto
Admón. – Admejores Administrador delegada	Luz Dary Fúquene

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

Admón. – Admejores Ingeniero técnico	David Ospina
Contador	Pablo Anaya
Revisor Fiscal	Cristian Melgarejo

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

La directora Paola Soto da lectura al orden del día, informando que hay quórum completo y se puede dar inicio a la reunión.

3. APROBACIÓN ACTA REUNIONES DE CONSEJO 325 Y 326

Las actas de consejo fueron enviadas y firmadas por los consejeros quedando aprobadas y serán subidas a la página web de la copropiedad

4. ESPACIO SOLICITADO SEÑORA PATRICIA NEIRA 10 MINUTOS

La señora Patricia Neira, informa al consejo, el manejo dado por la administradora delegada el pasado miércoles 22 de noviembre, al apartamento 7-503 sobre caso de reclamación por daños ante la aseguradora, evidenciando una contestación muy desafortunada, solicita se adopten los correctivos pertinentes ya que las buenas maneras siempre deben prevalecer con todas las personas con quien se trata. De igual forma deja saber que, aunque ofreció disculpas por su comportamiento, solicita sean tomadas las medidas correctivas.

La señora Patricia deja claro que la señora Martha Neira, envió un correo manifestando el desistimiento de reclamación ante la aseguradora.

La señora Amparo Guzmán propone se cambie la administradora delegada, ya que considera que lo expuesto por la señora Patricia lo ameritan.

Se da la palabra para escuchar el punto de vista del consejero Francisco Capacho, quien se pronuncia indicando que estas situaciones no se pueden volver a presentar, pero se puede dar una oportunidad, solicitando sean tomadas las medidas del caso y se realice compromiso de mejora. La señora Patricia Neira interviene apoyando dar una oportunidad para que estas situaciones se corrijan

La Sra. Paola, manifiesta al Consejo que se tome la decisión por medio de votación de si la Administradora delegada continúa, así como se realizó la selección del delegado.

Se realiza la votación siendo mayoría el voto para dar una segunda oportunidad a la Administradora Delegada, señora Luz Dary.

La señora Luz Dary, agradece al consejo su voto de confianza y se compromete a mejorar en la parte de atención al cliente para no cometer el mismo error.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

5. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL A OCTUBRE DE 2023.

El señor revisor fiscal Cristian Melgarejo, procede a realizar la presentación del informe, indica que realiza ciertas recomendaciones para fin de año y tener listas para la asamblea. este informe se anexa adjunto como parte integral de esta acta

Observaciones del Revisor Fiscal:

El señor Francisco Capacho manifiesta que, de acuerdo a lo presentado en el informe del revisor fiscal, tiene claro que la cartera tiende a subir por el índice económico en el que se encuentra el país por lo que sugiere a la administración, reforzar las medidas de cobro de cartera para evitar que se siga incrementando y evitar que se afecte el capital de trabajo.

La actualización de archivo inventario físico de los activos fijos se debe realizar en enero con el cierre de fin de año.

Evaluar los activos que se debe dar de baja por medio de acta y actualizar el activo de acuerdo a lo que se ha comprado.

El señor revisor fiscal, de acuerdo a la solicitud realizada por parte de los consejeros, procede a presentar informe de revisión contratos de la firma Admejores S.A. servicio de administración indicando que a evidenciado que en el año 2019 a 2020 la empresa Admejores cobro menor servicio de administración presentando anual 300.000 de diferencia a favor del conjunto. En enero el 2021 a noviembre 2022 se firma un nuevo contrato con nuevas condiciones sin variación. La señora Paola aclara que de acuerdo a lo presentado por el señor revisor fiscal 2018 si hay una variación de \$30.000 mensual correspondiente al IVA.

En el 2020 presenta una diferencia cobrando un menor valor a la copropiedad, por error se debió haber cobrado el 3,38% y Admejores cobro 3.18% que fue el porcentaje de incremento en el IPC contrato 2018, presentando variación de un peso.

La persona de Admejores que facturo tuvo en cuenta el contrato el cual indica que se sube el incremento, pero no el porcentaje y a partir de que fecha, equivocándose al no cobrar el porcentaje de 2020 que era de 3.80% cobrando así un menor valor a la copropiedad ya que en análisis se cobro el IPC del año 2018.

En el año 2021, se presenta una nueva oferta comercial por el valor que se venía cobrando y con base en este, se firma el contrato a la fecha no presenta observación alguna desde esta fecha.

La señora Clara Murcia manifiesta que no sintió la atención oportuna por parte del revisor fiscal en cuanto a la solicitud presentada el pasado 09 de noviembre de reunirse para aclaración de dudas a los valores de los contratos de administración, manifiesta que la información que está compartida por medio de la página web, no le concordaba. Expresa que la cita fue concertada para el día sábado 11 de noviembre 02:00pm para mostrarle lo encontrado y que el señor Cristian le emitiera una opinión y con el ánimo de

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

tener claridad oportuna y continuar con el proceso de contrato, pero el señor revisor fiscal no asistió y tampoco le dio ninguna explicación posteriormente, de lo cual ella se queja y deja constancia, que el revisor fiscal debería responder a una inquietud de un residente y más si se trata de la parte económica.

Expresa que siguió con la duda y si hubiera sido atendido no se hubiera llegado a esta instancia.

El día 28 de noviembre recibió un cuadro similar por parte de Paola y el día 29 de noviembre 2023, entiende la tabla que logro conciliar con la señora Paola.

El contrato fue revisado por que se habían cambiado algunos términos iniciales de hace 5 años. Ya se hicieron las correcciones y aclarado los valores, pero estos errores no se pueden volver a presentar ya que presenta desconfianza y requiere que por parte del área contable también sea firmado compromiso

La señora Paola indica para dejar claridad que el valor celebrado en el contrato 2021 ya viene con el IPC bien. La señora Paola indica que organizara una paz y salvo

La señora Clara indica que tiene que revisar los dos años el IPC, pero insiste en que por parte de contabilidad debe haber un compromiso para evitar estos errores.

El señor Cristian manifiesta que los valores del contrato 2021, se encuentran sin novedad.

La señora Clara indica estar de acuerdo con que se emita una paz y salvo para que la copropiedad tenga la tranquilidad y credibilidad total e insiste en que no debe sobrar ni faltar nada.

6. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS OCTUBRE DE 2023.

Realiza la presentación el señor Pablo Anaya de los Estados Financieros a septiembre de 2023, el documento se anexa como parte integral de esta acta. Se aclaran las observaciones realizadas por los consejeros.

Observaciones del estado financiero:

El señor francisco Capacho indica que los excedentes están muy altos. La administración aclara que hay rubros pendientes por ejecutar, a la fecha ya se vienen realizando y se observarán ya cerrados algunos rubros ya culminados y los excedentes serán menores.

El señor Contador Pablo Anaya indica que, en las recomendaciones dadas por el señor fiscal, los rubros de obras se aprovisionen para no culminar con tantos excedentes al final del ejercicio.

Siendo aclaradas las inquietudes, se someten a aprobación Los Estados financieros a 31 de octubre 2023, son aprobados por unanimidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

7. PRESENTACIÓN INFORME INSONORIZACIÓN SALÓN SOCIAL

La señora Paola Soto da la palabra al ingeniero David Ospina dando cumplimiento a compromiso dejado en la anterior de reunión de consejo con el tema de insonorización del salón social.

La señora Clara Murcia indica que la revisión del cuadro comparativo los valores son muy altos, pregunta si hay el presupuesto para esta actividad.

La señora Paola Soto indica que no está dentro del presupuesto, pero era una tarea que habían solicitado en Consejo y la pueden proyectar.

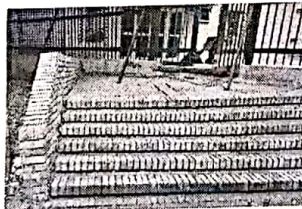
El ingeniero David Ospina explica el cuadro comparativo con dos alternativas:

Primera opción, con aislamiento acústico donde contempla, redes eléctricas insonorización de paredes y techo \$93.438.002.

Segunda opción, Con aislamiento acústico con versión básica 49.000.000.

Hace claridad, que la insonorización y aislamiento el salón quedaría totalmente insonorizado y tal sería el aislamiento que no habría posibilidad de tener wifi, adicional no tendrían señal en esta área.

8. ESCALERA PARQUE INFANTIL



Realiza la presentación el ingeniero David Ospina sobre lo evidenciado en área donde se visualiza. Muro con inclinación aproximada de 10°, muro que soporta la escalera y al mismo muro producto de asentamiento, en la escalera se evidencia un leve pandeo.

Realiza las siguientes observaciones:

1. Al dejarlo como esta solo requiere de arreglo locativo, recomienda que el proveedor sea una empresa con experiencia en estos casos y solo se notifica ante curaduría la realización del arreglo locativo por la novedad que presenta el muro y el hundimiento a corregir, este proceso con la empresa contratada y la administración por medio de técnico realiza seguimiento a la ejecución contratada.
2. En caso en que sea deseen aprobar incluir la rampa, se requiere solicitar los permisos de curaduría presentando diseño con planos, licencia y demás

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

documentación correspondiente ya que esta sería catalogada como una reforma de estructura, estos pasos con el ánimo que la copropiedad no tenga implicaciones de ley.

La señora Paola manifiesta que esta fue una tarea de Asamblea.

La señora Patricia Neira indica que teniendo en cuenta que la escalera es para uso de ingreso a los eventos eucaristía y el ingreso de los niños, lo mejor es intervenir sin modificar

El señor Andrés indica que la opción de arreglo locativo es viable ya que la entrada no es principal y si requiere prevenir algún riesgo, y mejorar la parte estética, por lo que se prepare este proyecto para ser presentado en la asamblea

La señora Amparo Guzmán, indica que, por seguridad, estética y necesidad, es necesario realizar reparación locativa y se realice averiguación de toda la parte documental que la curaduría requiere para realizar este proceso.

El ingeniero David Ospina informa que se puede realizar reforzamiento, procede a realizar las respectivas cotizaciones para presentar con las dos opciones en la próxima reunión de consejo.

La señora Paola Soto, informa que presentada las cotizaciones al consejo puede evaluar si se realiza con los valores de seguridad o si se lleva a la asamblea dependiendo los costos.

El señor Andrés indica que de acuerdo a lo manifestado por el señor Luis Miguel, por medio de WhatsApp, ¿con referencia la apertura de la puerta del parque para el ingreso de los niños que puedan acceder con facilidad como se está manejando este horario?.

La señora Paola Soto responde indicando que hace dos años fue tratado el tema donde se estipulo el horario de ingreso teniendo en cuenta que los niños llegan de estudiar en las tardes, realizar la apertura tipo 3:00 a 05:00pm sin ir a interrumpir la entrega de cambio de turno que se realiza a las 06:00pm y que solo hay 1 recorredor

Se realizo reunión con el personal sobre el manejo de apertura de puerta donde se aclaró que en horas valle se realice la apertura de acuerdo al llamado por medio de citófono con el apoyo del recorredor.

La señora Amparo Guzmán, solicita sea socializada esa información donde se recuerde el horario de la apertura de la puerta al parque.

La señora Clara Murcia indica que apoyando el comunicado sea instalado un aviso donde se avise los horarios de apertura

9. REVISIÓN CONTRATOS PRÓXIMOS A VENCER.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 327

La señora Paola indica que los contratos próximos a vencer en diciembre el de Empresa de Seguridad.

Los términos de referencia están organizados y serán compartidos con el consejo el día jueves la última versión.

Confirmar la firma del contrato de Admejores atendiendo las observaciones realizadas.

10. INFORME DE ADMINISTRACIÓN A 25 DE NOVIEMBRE DE 2023.

Se presentan los puntos más relevantes como la gestión de cartera. El documento se anexa como parte integral de esta acta.

Preguntas y/o observaciones

En la presentación la señora Paola informa que el apartamento 6-402 presento un acuerdo de pago por 10 meses la administración firma acuerdo de pago a 6 meses y solicita al consejo de administración aceptar este cuerdo de pago para no llevar a jurídico

La señora Clara Murcia indica que está de acuerdo con el acuerdo de pago ya que si la propietaria incumple este caso pasaría directamente a jurídico. Por unanimidad el consejo acepta el acuerdo de pago.

La señora Luz Dary Fúquene informa al consejo que hay tres cuentas de difícil recaudo, se a cumplido con el debido proceso y con las cuentas de cobro que sean emitidas en el mes de diciembre de no evidenciar abono o intención de pago ya pasaría directo a prejudicado con abogado.

11. PROPOSICIONES Y VARIOS.

a) Aprobación compra computador de recepción.

La señora Clara solicita sea presentado cuadro comparativo de diferentes fuentes de los computadores sobre las mismas referencias y garantías que cumpla con las necesidades del puesto, ya que el cuadro recibido tiene 3 alternaivas pero del mismo proveedor.

b) Aprobación reglamento Parque Infantil

El Consejo de administración aprueba por unanimidad el reglamento presentado en el informe de administración y que las normas fijadas sean de cumplimiento.

c) Contrato de administración

La señora Paola indica que fueron realizados los ajustes realizados al contrato y revisado por la señora Clara Murcia. Se somete a votación la firma del contrato.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Acta 327

Se aprueba contrato de Administración
Admejores con las correcciones realizadas
7 de 14 miembros votaron

← Resultados de la encuesta

Si

7 votos

Si

Votos



7-301 Francisco Capacho
29/11/2023 a las 20:17



9- 203 - 202 Sra. Amparo Guzman Guzman
29/11/2023 a las 20:16



8-202 Sra. Clara Murcia
29/11/2023 a las 20:16



4-404 PATRICIA NEIRA
29/11/2023 a las 20:16



1-103 LILIANA FREYRE
29/11/2023 a las 20:16

VER TODOS (2 MÁS)



7-301 Francisco Capacho
29/11/2023 a las 20:17



9- 203 - 202 Sra. Amparo Guzman Guzman
29/11/2023 a las 20:16



8-202 Sra. Clara Murcia
29/11/2023 a las 20:16



4-404 PATRICIA NEIRA
29/11/2023 a las 20:16



1-103 LILIANA FREYRE
29/11/2023 a las 20:16



10-501 Andres Murcia
29/11/2023 a las 20:16



9-203
29/11/2023 a las 20:16

Por unanimidad el consejo aprueba sea firmado el contrato con la firma Admejores S.A.S

d) Fecha Asamblea General de propietarios

La señora Clara Murcia indica que con el ánimo de que sea programada con tiempo suficiente y los propietarios puedan asistir propone fecha para el día 16 de marzo 2023, de manera presencial, esta fecha es aprobada por unanimidad.

e) Próxima reunión de consejo y Cena navideña de fin de año

La señora Paola Soto solicita fecha para reunión de consejo y celebración cena navideña de fin de año quedando pendiente por definir.

Tareas a ejecutar

- Tener en cuenta y realizar las recomendaciones emitidas por el señor revisor fiscal.
- Solicitar a Admejores S.A.S, paz y salvo de pagos realizados a la fecha.
- Cuadro comparativo con 3 Cotizaciones con las dos opciones para arreglo locativo y/o reforma para el mejoramiento de escaleras ingreso conjunto puerta costado salón social para proyectar en próxima reunión de consejo a citar.
- Informar por medio de comunicación los horarios de apertura de la puerta de acceso al parque e Instalar aviso con horarios.
- Presentar 3 cotizaciones de computadores con sistema operativo mas actualizado
- Se deja programación para citar asamblea general para el día sábado 16 de marzo 2023.
- Definir fecha reunión de consejo y cena navideña fin de año por parte de consejo de administración.

12. CIERRE DE LA REUNION

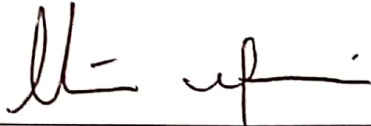
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

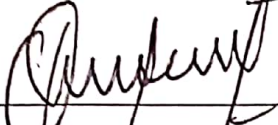
Acta 327

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión del día de hoy siendo las 8:21p.m.

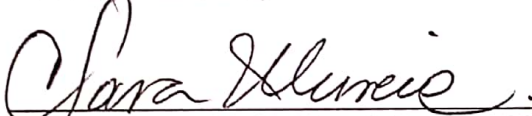
En constancia firman el presidente y el secretario de la reunión.



ANDRES MURCIA 10-501
PRESIDENTE DE CONSEJO



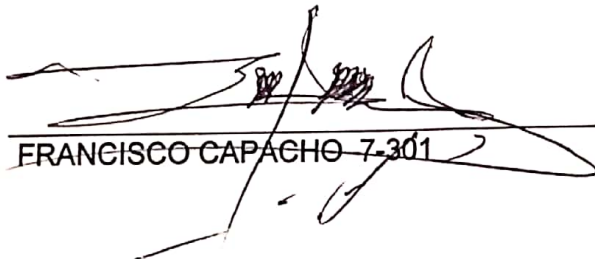
PAOLA SOTO - DIRECTORA -
ADMEJORES S.A.S



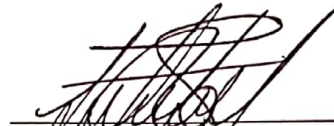
CLARA MURCIA APARTAMENTO 8-202



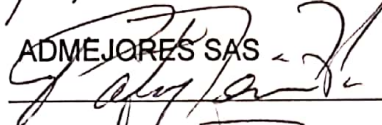
LILIANA FREYRE RAMOS
APARTAMENTO 1-103



FRANCISCO CAPACHO 7-301

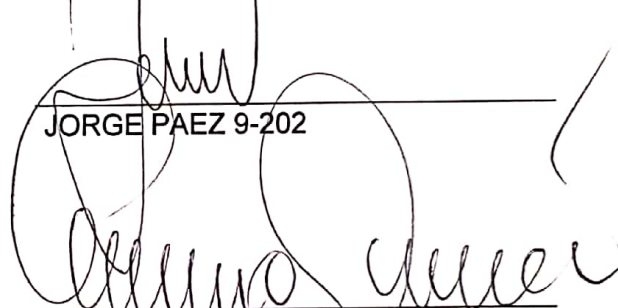


LUZ DARY ECUENE
SECRETARIA



ADMEJORES SAS

PATRICIA NEIRA 4-404



JORGE PAEZ 9-202

AMPARO GUZMÁN 9-203