

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

Siendo las 6:07 p.m. del día 08 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 321.322,323 y 324
4. Presentación informe revisoría fiscal a septiembre de 2023.
5. Presentación Estados Financieros septiembre de 2023.
6. Presentación informe techos adbesto
7. Presentación informe insonorización salón social
8. Instalación redes para Carga de Vehículos eléctricos
9. Revisión Contratos próximos a vencer.
10. Informe de administración a 25 de octubre de 2023.
11. Proposiciones y varios.
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
9	304	Carlos Alberto Herrera
6	503	Cesar Trujillo
7	301	Francisco Capacho

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

Admón. – Admejores directora Copropiedades	Paola Soto
Admón. – Admejores Administrador delegada	Luz Dary Fúquene
Admón. – Admejores Ingeniero técnico	David Ospina
Contador	Pablo Anaya
Revisor Fiscal	Cristian Melgarejo
Catherine Triana	Evsy Carga Eléctrica Carros

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

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

3. Aprobación acta reuniones de Consejo 321.322,323 y 324

Las actas de consejo fueron enviadas y firmadas por los consejeros quedando aprobadas indica que ya pueden ser subidas a la página web de la copropiedad y se continúe con las actas gerenciales

4. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL A SEPTIEMBRE DE 2023.

El señor revisor fiscal Cristian Melgarejo, procede a realizar la presentación del informe, el cual se anexa adjunto como parte integral de esta acta

Observaciones del Revisor Fiscal:

Indica el señor revisor fiscal que no hay recomendaciones al informe emitido en el mes de septiembre ya que fueron resueltas las solicitadas, pero dejara resumen de las recomendaciones en siguiente reunión de consejo para cierre de fin de año y preparar la asamblea

En la reunión a propietarios solo asistió el señor Efraín Sánchez 3-501 donde se habló de diferentes temas entre ellos la relación de actualización de los inventarios.

Artículos de interés

El señor Revisor fiscal indica que ha sido aprobada en primer debate reforma a la ley 675 donde se contemplan algunos temas como los siguientes:

1. Regular a los administradores con entidades específicas
2. Regula los bienes comunes de uso exclusivo
3. Regula la vivienda turística a menos que este contemplado en el reglamento la restricción al uso de vivienda turística.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

El señor Cesar Trujillo sugiere que el tema de vivienda turística deba llevarse a la asamblea general y se pueda ir adelantando la reforma al reglamento, en el caso de tener que restringir el uso de vivienda turística si es decisión de la asamblea

La señora clara Murcia pregunta ¿el por qué no hay recomendaciones al informe?

El revisor fiscal responde que las anteriores recomendaciones fueron cumplidas, por parte de la administración obtuvo respuesta y en su revisión no encontró algo de relevancia que tuviera que poner en conocimiento al consejo.

5. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS SEPTIEMBRE 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

Observaciones del estado financiero:

El señor Francisco capacho, pregunta al señor contador si la utilidad que arroja el estado de resultados a diciembre 31 permanece o se bajaría?

El contador Pablo Anaya, responde que, a cierre de diciembre 2023, bajaría ya que hay rubros en el presupuesto que faltan por ejecutar por ejemplo las celebraciones de navidad y otros .

6. PRESENTACIÓN INFORME TECHOS ABDESTO

La Señora Paola Soto, da la palabra al ingeniero David Ospina para presentar informe de lo evidenciado en la inspección realizada en el conjunto donde se ingresaron algunos apartamentos, estudio que deberá ser evaluado a mayor profundidad por medio de dron en el caso que se requiera

El informe presentado se anexa como parte integral de esta acta

7. PRESENTACIÓN INFORME INSONORIZACIÓN SALÓN SOCIAL

La Señora Paola Soto, da la palabra al ingeniero David Ospina para presentar breve resumen sobre lo evidenciado en la visita de inspección realizada en el salón social.

El ingeniero David Ospina indica que efectivamente se evidencia eco en el área de salón social y en planteamiento se procede de consulta con empresas de insonorización para evaluar si se realiza de manera parcializada, techos o cubiertas o general.

Fue realizada la solicitud a estas empresas y se encuentra en espera de las propuestas para saber que es lo más conveniente conforme a la necesidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

Hay que tener en cuenta que en caso de la intervención en paredes este reduce el espacio del área de salón social.

La señora Clara Murcia pregunta cuál es el orden del gasto para la realización de esta actividad?

Responde el ingeniero David Ospina que esto lo determina el concepto de acuerdo a lo más conveniente ya que hay diferentes formas, tipos de instalación y materiales para la insonorización.

Las empresas cotizantes son

- > Ingeniera acústica y control de ruido
- > Acústica y Ruido

Se está a la espera de las respectivas visitas

La señora Clara Murcia pregunta: con base en que cantidad se determinó la solicitud para las cotizaciones?

El ingeniero David Ospina, indica que en terreno se tomaron las medidas de techos, paredes, ventanas, puertas y se envió la planimetría del área a intervenir con registro fotográfico para respectiva cotización con las opciones pertinentes que van desde lo más básico hasta lo más premium .

La señora Clara Murcia, solicita para siguiente reunión se pueda tener respuesta para poder ser evaluado y presentado a la asamblea.

El señor César Trujillo entendió que el proyecto fue aprobado por la asamblea.

La señora Paola Aclara que fue una recomendación de informe de revisoría fiscal mas no una aprobación de la asamblea ya que el proyecto aún no ha sido aterrizado para ejecución.

El señor Cesar Trujillo sugiere que se incluya un presupuesto un rubro para temas que se puedan ejecutar a futuro por el deterioro normal de construcción del conjunto.

8. INSTALACIÓN REDES PARA CARGA DE VEHÍCULOS ELÉCTRICOS

La Señora Paola Soto, da la palabra a la señora Cáterin Triana de la empresa Evsy* empresa chilena que realiza gestión en instalaciones para carga de vehículos eléctricos.

Realiza la presentación la señora Cáterin Triana, el documento se anexa como parte integral de esta acta.

Preguntas y Observaciones

El señor Cesar Trujillo pregunta

1. ¿El cargador es de carga lenta o rápida?

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

Rta/ Es carga lenta por la infraestructura del conjunto

2. ¿Como se realiza el pago al conjunto?

Rta/ El pago se realiza de acuerdo a consumo emitido en la factura de servicio público

3. ¿El cargador instalado es para uso interno o externo?

Rta/ El cargador se puede instalar en las internas como externas y se adecua de acuerdo al área

La señora patricia pregunta

1. se instalaría un solo cargador

Rta/ un cargador por cada 5 vehículos

El señor Carlos Alberto Herrera pregunta

1. ¿Qué garantía ofrece la empresa para hacer el reembolso al conjunto?

Rta/ con un contrato en comodato por el sistema y tener la factura en un tiempo no mayor a 15 días para realizar el desembolso, todo se deja por escrito

El señor Luis Miguel Pregunta

1. A cuánto tiempo se realiza el contrato

Rta/ contrato a 5 años de acuerdo a la distancia de la instalación

2. Que garantía hay en cuanto a la instalación

Rta/ materiales certificados con la norma retie, pólizas y mantenimientos periódicos

3. Al realizar la instalación los elementos quedan de propiedad del conjunto

Rta/La acometida de la instalación SI, El cargador No

El señor Carlos Alberto Herrera pregunta

1. ¿El contrato puede ser en un tiempo menor?

Rta/ si se recupera la inversión SI, ya que es un solo vehículo iniciando, entre mas vehículos se recupera la inversión más rápidamente

2. ¿El tiempo de contrato depende de la cantidad de vehículos que use el sistema?

Rta/ El contrato se realiza por 5 años

El señor Cesar Trujillo indica que para todo este proceso es importante realizar una visita técnica.

Rta/ se realiza la visita y se envía propuesta comercial para que sea evaluada por parte del consejo de administración

La señora Catherine Triana finaliza su presentación indicando que el siguiente paso es programar la visita técnica

La señora Paola indica que la visita será coordinada con la Señora Luz Dary Fúquene

9. REVISIÓN CONTRATOS PRÓXIMOS A VENCER.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

La señora Paola indica que los contratos próximos a vencer en noviembre el de Administración y para el mes de diciembre el de Empresa de Seguridad.

La señora Clara sugiere se realice otra reunión con solo este punto ya que tiene varias inquietudes por resolver, de igual forma tiene inquietudes el señor Cesar Trujillo por lo que el consejo aprueba sea realizada reunión solo para este tema y las personas que tengan inquietudes las puedan resolver

La señora Liliana Freyre indica que la reunión se realice para los consejeros que tengan inquietudes para que sean resueltas para todos.

La señora Clara indica que las inquietudes que tiene son cosas que había en el contrato anterior y requiere explicación del por qué fue cambiado

La señora Clara propone se realice el día jueves 09 de noviembre 2023 sobre las 04:00pm.

De igual forma indica que si se puede tratar en esta reunión es el tema del valor en el contrato ya que no está claro.

La señora Paola procede a explicar que los valores presentados en la propuesta corresponden a los mismos valores que se vienen facturando y cobrando actualmente.

El señor Carlos Trujillo indica que sea mostrado el contrato donde están los valores ya que finalmente lo que vale es lo que está en el contrato.

La señora Paola proyecta contrato con clausula octava valor del contrato y forma de pago.

OCTAVA – VALOR DEL CONTRATO Y FORMA DE PAGO: El valor total del presente contrato es la suma de los siguientes rubros I V.A. INCLUIDO, pagaderos mensualmente, dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, previa presentación de la factura de venta.

1. Servicio de Administración y Representación Legal

I

Servicio integral de administración y representación legal, que comprende el cumplimiento de todas las obligaciones contenidas en la Ley 675 + Acompañamiento y soporte del Departamento Legal y Departamento Técnico + Atención de Emergencias 24 / 7 (IVA del 19% incluido).

VALOR \$ 597.400

2. Servicio de Contabilidad

Facturación, tesorería, estados financieros, inversiones y ejecución presupuestal

VALOR \$ 377.900
IVA \$ 185.307
SUBTOTAL \$ 1.160.607

3. Servicio de Administrador Delegado

Suministro de personal - Administrador delegado tiempo completo, profesional en áreas afines, con experiencia verificable en FH, quien actuará de acuerdo al esquema de administración descrito en la propuesta técnica

SUBTOTAL \$ 4.559.300
AIU 10% \$ 455.900

4.559.300

IVA SOBRE AIU \$ 86.621
TOTAL A PAGAR MENSUAL IVA INCLUIDO \$ 6.262.428

TOTAL VALOR ANUAL DEL CONTRATO \$ 75.149.136

El señor César Trujillo pregunta si este valor es lo que se está cobrando en el año 2023

La señora Paola indica que la factura menos las retenciones de ley

¿La señora Liliana Freyre pregunta si es exactamente el mismo valor que vienen cobrando hasta ahora no van a incrementar?

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

Aclara la señora Paola que el incremento será con el salario mínimo a partir de la vigencia enero a diciembre que es el periodo presupuestal

¿La señora Liliana Freire pregunta si el incremento con el salario mínimo está previsto en el presupuesto?

Responde la señora Paola que el presupuesto se está tratando de ajustar con el IPC

La señora Liliana Freyre indica que se debería conservar las mismas condiciones de incremento en el contrato con el IPC.

La señora patricia indica que no le concuerdan los valores del contrato.

La señora Paola indica que compartirá con el consejo cuadro en Excel para validar los valores actuales de acuerdo con lo facturado.

CONTRATO DE VIGILANCIA

El señor Carlos Alberto herrera indica que lo mejor es revisar los precios del mercado con otras empresas.

El consejo solicita se realice proceso de selección de empresas para evaluar los precios de mercado y entrar en una buena negociación con la empresa que actualmente presta el servicio de seguridad

La señora Paola indica que se enviara la terminación de contrato a la empresa superior y que también participen de la nueva convocatoria con los nuevos pliegos

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

Realiza la presentación la señora Luz Dary Fúquene, el documento se anexa como parte integral de esta acta

Preguntas y/o observaciones

El señor Cesar Trujillo pregunta si se tienen algunas políticas de uso del parque.

La señora Luz Dary Fúquene, responde que estas políticas se realizaran con un reglamento de uso de parque indicando la prohibición de ingreso de mascotas, el uso de las máquinas y de acuerdo al área la cantidad de niños que pueden estar en el área del parque al mismo tiempo, posterior a este socializar con comité de convivencia, compartir con consejo de administración para respectiva aprobación y proceder con la respectiva instalación.

El señor Carlos Herrera indica con referencia a las electrolineras, que en la copropiedad lo que se prevea por temas de medio ambiente y conexiones eléctricas, tener un punto de instalación, ubicado en parqueadero de visitantes y con el ánimo de tener un contrato más

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

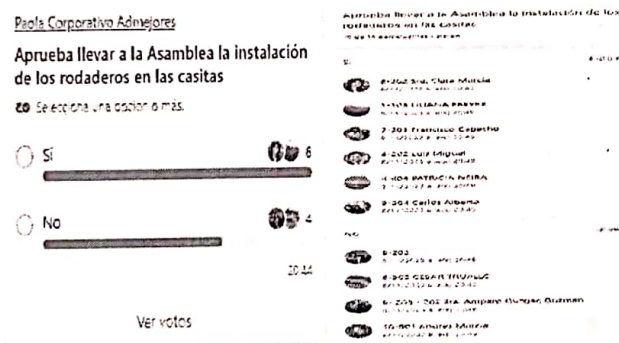
ventajoso saber con cuántos vehículos cuenta las otras etapas y se puede contar con la participación y beneficio de todos.

Tema Rodaderos de parque

La señora Paola Soto amplia la información sobre la instalación del parque donde se incluía los rodadero de las casitas, una vez instalados, se evidencia la inconformidad de varios de los residentes, entre ellos miembros de consejo presentes, que en la oficina de administración, de manera verbal, vía llamadas telefónicas y escrita manifiestan su inconformidad, haciendo presión y resistencia sobre la instalación de estos elementos, argumentando que lo hablado en la asamblea era todo lo diferente a lo que se estaba realizando.

La administración después de evaluar la situación, toma la determinación de suspender la instalación y traer a esta reunión lo que está sucediendo, con el ánimo que el consejo ratifique la decisión y quede documentado para proceder con la respectiva instalación, toda vez que en las actas existentes no hay claridad.

Después de debatido por parte del consejo de administración, se somete a votación la pregunta. Aprueba llevar a la Asamblea la instalación de los rodaderos en las casitas.



Una vez realizada la votación. El consejo por mayoría de 6 votos aprueba llevar a la asamblea la instalación de los rodaderos en las casitas.

La administración procederá a dar respuesta al señor Cesar Perilla con el pronunciamiento del consejo.

11. PROPOSICIONES Y VARIOS.

El señor Luis Miguel solicita sea tenido en cuenta, instalar pasto sintético ya que con la lluvia se empantana la zona verde.

La señora Liliana solicita sea puesto aviso en el parque de los niños donde se prohíbe el ingreso a mascotas.

Cámaras de sótanos

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 326

La señora Paola Soto informa que se están solicitando cotizaciones para instalación de cámaras en sótanos para proyectar de los valores agregados de vigilancia.

Puertas entradas torre 1 y 5

La señora Paola informa que las puertas han presentado falla por su tiempo de uso han sufrido desgaste y deterioro, requieren intervención en cambio de sistema hidráulico por lo que se proyectará cuadro de cotizaciones por el consejo para respectiva aprobación de contratación.

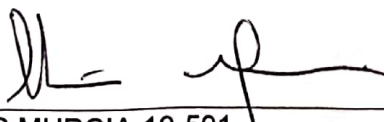
Tareas a ejecutar

- Reunión 29 de noviembre de ser posible lleguen las cotizaciones para insonorización salón social.
- Programación visita técnica para propuesta comercial Evsy* sistema de carga eléctrica para vehículos.
- Realizar consulta de cuantos vehículos eléctricos cuentan las otras etapas.
- Citar reunión de Consejo día 09 de noviembre para revisar inquietudes que tengan referente al contrato administración.
- Emitir carta de terminación de contrato a la empresa de vigilancia.
- Realizar proceso para selección de empresa de vigilancia.
- Seguimiento a concepto de sub dirección de silvicultura para árbol frente a torre 8.
- Instalar reglamento incluido prohibido mascotas en zona de parque.
- Cotización de cámaras en sótanos, en zona vehicular y puntos ciegos de acuerdo a informe focus.
- Cuadro cotizaciones cambio sistema hidráulico puertas ingreso a torre 1 y 5

12. CIERRE DE LA REUNION

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión del día de hoy siendo las 9:45p.m.

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



ANDRES MURCIA 10-501
PRESIDENTE DE CONSEJO



LUZ DARY ELQUENE
SECRETARÍA

ADMEJORES SAS