

# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 331

Siendo las 6:06 p.m. del día 03 de abril de 2024, 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. Empalme consejo saliente 2023 y consejo entrante 2024.
4. Nombramiento de cargo consejo de administración 2024.
5. Presentación informe revisoría fiscal mes febrero 2024
6. Presentación Estados Financieros mes febrero de 2024.
7. Revisión Contratos próximos a vencer.
8. Informe de administración mes marzo de 2024.
9. Evaluación de multas para sanción inasistencia Asamblea 2024
10. Solicitudes Asamblea
11. Propositiones y varios
  - 11.1 Cronograma de reuniones de consejo
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   |
| 1          | 103         | Liliana Freyre Ramos |
| 4          | 102         | Ernesto Cuellar      |
| 5          | 103         | Claudia Torres       |
| 7          | 103         | Sandra Montenegro    |
| 7          | 404         | Camilo Acosta        |
| 8          | 202         | Clara Murcia         |
| 8          | 303         | María Pía Ángel      |

| OTROS INVITADOS ASISTENTES        |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| Empresa / Cargo                   | Nombre               |
| Admejores Administradora delegada | Luz Dary Fúquene     |
| Contador                          | Pablo Anaya          |
| Revisor Fiscal                    | Cristian Melgarejo   |
| Presidente del consejo saliente   | Andrés Murcia 10-501 |

# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 331

### 2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

La Sra. Administradora Luz Dary Fúquene da lectura al orden del día, informando que hay quórum y se puede dar inicio a la reunión.

### 3. EMPALME CONSEJO SALIENTE 2023 Y CONSEJO ENTRANTE 2024.

El señor Andrés Murcia, presidente del consejo saliente, procede a dar un informe de la gestión realizada en el periodo correspondiente de los últimos cuatro años, resaltando los puntos importantes de dicha gestión:

- Funcionamiento general y enfoque del consejo en equipo con la Administración.
- Proyectos más relevantes llevados a cabo durante el periodo
  - Parque Infantil
  - Circuito Cerrado de Televisión
  - Mejoras al Gimnasio
  - Mantenimiento de Fachadas en pandemia
  - Acceso vehicular y peatonal
- Aspectos financieros tales como:
  - Estado de la cartera actual
  - Rendimientos acumulados
  - Cambio de fiduciaria a CDT
  - Ejecución del presupuesto
- Proyectos a futuro:
  - Energías renovables. Luminarias a través de paneles solares para zonas comunes.
  - Mantenimiento de viga canales
  - Reestructuración de sistema eléctrico, más específicamente adaptación de polo a tierra
  - Humedades en parqueaderos
  - Continuidad en las mejoras del gimnasio
  - Arreglo de la entrada posterior que colinda con el salón social.

### 4. NOMBRAMIENTO DE CARGO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 2024.

Se somete a votación los cargos de presidente y tesorero del consejo quedando las votaciones así:

| ASISTENTES |             |                      |              |                   |
|------------|-------------|----------------------|--------------|-------------------|
| Torre      | Apartamento | Nombre Propietario   | PRESIDENTE   | TESORERO          |
| 1          | 103         | Liliana Freyre Ramos | Clara Murcia | Francisco Capacho |
| 3          | 104         | Margarita Quintero   | AUSENTE      | AUSENTE           |
| 4          | 102         | Ernesto Cuellar      | Clara Murcia | Francisco Capacho |
| 5          | 103         | Claudia Torres       | Clara Murcia | Francisco Capacho |
| 6          | 102         | Maritza Giraldo      | AUSENTE      | AUSENTE           |
| 7          | 103         | Sandra Montenegro    | Clara Murcia | Francisco Capacho |
| 7          | 301         | Francisco Capacho    | AUSENTE      | AUSENTE           |
| 7          | 404         | Camilo Acosta        | Clara Murcia | Francisco Capacho |



# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 331

|   |     |                 |              |                   |
|---|-----|-----------------|--------------|-------------------|
| 8 | 202 | Clara Murcia    | Clara Murcia | Francisco Capacho |
| 8 | 303 | María Pía Ángel | Clara Murcia | Francisco Capacho |

Basándose en la anterior votación, quedan elegidos por unanimidad:

**Presidente del consejo:** Clara Murcia  
**Tesorero:** Francisco Capacho

### 5. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL MES FEBRERO 2024

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

Así mismo deja las siguientes recomendaciones:

- Hacer cronograma de reuniones
- Adjuntar certificado de tradición y libertad o contar con poder amplio y suficiente de los consejeros elegidos por asamblea
- Publicar el acta dentro de los 20 días siguientes a la realización de la asamblea,
- Respetar el debido proceso para el cobro de multas y sanciones por la nueva asistencia de la asamblea
- Tener en cuenta los vencimientos de la información exógena para evitar sanciones
- Firmar acuerdo de confidencialidad del consejo de administración frente a los temas que se toque en reuniones y en grupos de WhatsApp

#### Artículo de interés:

- Debate frente al Decreto 2114 de 2023, expedido en diciembre del 2023, sobre el consumo de sustancias alucinógenas en apartamentos y casas

El Sr. Camilo Acosta pregunta sobre el efectivo y el equivalente al efectivo. Se aclara que la diferencia de enero a febrero se debe a la facturación de Vigilancia que se debía y ya se pagó. También pregunta sobre el ítem "remesas en tránsito" el cual está por un valor de \$600.000. El Sr. Revisor fiscal explica que son los pagos que realizan los propietarios a final de mes, que no alcanzan a entrar en el mismo mes, sino que quedan para el siguiente. Se dejan en tránsito, para no reportar que están en mora.

### 6. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS MES FEBRERO DE 2024.

Realiza la presentación el señor Pablo Anaya de los estados financieros a febrero de 2024. El documento se anexa como parte integral de esta acta. No se presentan inquietudes al respecto y por unanimidad son aprobados los estados financieros.

Por solicitud del consejo, se presenta la ejecución presupuestal. La Sra. Claudia Torres presenta una inquietud respecto a la diferencia en el cobro del servicio de energía eléctrica, ya que en enero llegó por \$1.256.965 y en febrero llegó por \$3.997.920. El Sr. Pablo Anaya explica que se debe al cierre de año y que se debe dejar causado el valor de diciembre por anticipado. Sin embargo se evidencia que el costo de energía de febrero está dentro de lo presupuestado que es \$4.760.000

### 7. REVISIÓN CONTRATOS PRÓXIMOS A VENCER.

# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Acta 331

Se presenta el cuadro de proveedores con la vigencia de los contratos, teniendo a TE SERVIMOS como el contrato más próximo a vencer. Se aclara que por protocolo se les pasará la carta de terminación de contrato en el mes de mayo, aclarando que no es porque se finalice el contrato, sino para que puedan entrar al proceso de licitación con los demás postulantes que deseen participar. Se deja claro que esta licitación es solo si el consejo la solicita, ya que, si deciden seguir con la misma empresa, se respeta esta decisión.

| PROVEEDOR                                           | NIT/CEDULA    | SERVICIO                  | VIGENCIA                |                         | VALOR A PAGAR |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|---------------|
|                                                     |               |                           | DESDE                   | HASTA                   |               |
| ADMEJORES S.A.S                                     | 800170851     | ADMINISTRACION            | 01 DE DICIEMBRE DE 2023 | 30 DE NOVIEMBRE DE 2024 | \$ 1.225.679  |
|                                                     |               | CONTABILIDAD              |                         |                         |               |
| ADMEJORES SERVASEO S.A.S                            | 900581109     | OPERARIO DE OFICINA       | 01 DE DICIEMBRE 2023    | 30 DE NOVIEMBRE 2024    | \$ 5.565.297  |
| TE SERVIMOS S.A.S                                   | 830146196     | TODEROS - JARDINERO       | 01 DE NOVIEMBRE DE 2023 | 31 OCTUBRE DE 2024      | \$ 8.955.702  |
| TE SERVIMOS S.A.S                                   | 830146196     | SERVICIO ASEO 4 OPERARIOS | 01 DE JULIO DE 2023     | 31 DE JUNIO DE 2024     | \$ 9.723.537  |
| SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA | 800250591     | VIGILANCIA PARQUE         | 01 AGOSTO DE 2023       | 31 JULIO DE 2024        | \$ 2.036.802  |
| SEGURIDAD SUPERIOR LTDA                             | 860.066.946-6 | VIGILANCIA PRIVADA        | 01 DE ENERO DE 2023     | 31 DE DICIEMBRE DE 2024 | \$ 58.133.369 |
| TECNIVEC S.A.S                                      | 901396777-1   | MTTO ASCENSORES           | 25 OCTUBRE DE 2023      | 24 OCTUBRE DE 2024      | \$ 2.372.692  |

La Sra. Claudia Torres pregunta cuales son los 4 operarios de aseo y cuales son las funciones. Se explica que son 3 mujeres encargadas del aseo de las áreas comunes y 1 hombre que es el que apoya con las labores que requieren un poco mas de fuerza como lo es la sacada de las canecas de basura los días martes, jueves y sábados. El servicio de jardinería y todero va en otro contrato.

La Sra. Liliana Freyre solicita que se continúe la metodología de tener mínimo 3 cotizaciones de proveedores diferentes, para una mayor transparencia en la elección y para ver como está el mercado y ver posibilidades de negociación.

El Sr. Ernesto Cuellar pregunta, ¿Cuánto costaría tener una persona encargada de sacar la basura los domingos y festivos? y, ¿A qué se refiere el tema de fuerza para tener contratado un cuarto elemento masculino?

La Sra. Administradora, Luz Dary responde respecto al costo adicional, se solicitará cotización con la empresa de aseo correspondiente. Y en cuanto a la labor de fuerza que realiza el señor contratado en aseo, se refiere a sacar las canecas que son muy grandes y al estar llenas de basura, pesan mucho.

Se concluye que hay que revisar el tema de costos de aseo y tenerlo presente para la negociación con las empresas que se presenten a la licitación, cuidando que no se incurra en costos adicionales. El personal que venga los festivos puede solicitarse como valor agregado a las nuevas propuestas.

### 8. INFORME DE ADMINISTRACIÓN MES MARZO DE 2024.



# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### Acta 331

Se informa que el informe fue enviado a los correos del consejo y por solicitud se hace un breve recuento de lo mas importante de dicho informe.

#### Gestión de cartera:

- Recordatorios de pago \$5.377.961
- Prejuridico administración \$4.177.275
  - 8-102 \$2.598.110
  - 10-303 \$1.579.165

Pasarían a prejudicio con conciliar, de no presentar abono de pago.

- Acuerdo de pago 6-402 \$1.749.768
- Prejuridico con abogado \$3.250.331
- Proceso en Jurídico 9-503 \$10.526.792

En este caso, el juzgado no ha elaborado oficio

El consejo evidencia que no hay avance en el proceso jurídico en el 9-503. Se informa que lo pueden consultar en el juzgado 15 de pequeñas causas.

#### Asamblea:

- 50 cartillas para residentes que no tienen acceso a los medios magnéticos, por valor de \$500.000
- Estación de Café con refrigerios correspondiente por valor de \$1.000.000
- Votación electrónica por valor de \$2.670.000

#### SGSST:

A cargo de la profesional Diana Carolina Pérez, por parte de la empresa CSG Consultores SAS, quienes ofrecieron como valor agregado, la póliza de seguro al renovar el contrato con vigencia 2023-2024

Se realizaron visitas donde se trabajaron:

- Políticas
- Plan de emergencia
- Plan de acciones
- Encuesta sociodemográfica del personal de aseo, vigilancia y administración

Se realiza la respectiva socialización en la cartelera de la recepción para quien quiera consultar.

La profesional presenta ante el ministerio de trabajo, la evaluación de SGSST obteniendo como respuesta para el conjunto un 86% en la evaluación.

Hay que actualizar varios ítems y continuar con el proceso para año 2024

Implementar la señalización que hace falta en el conjunto

Continuar con programación de capacitaciones y demás para vigencia 2024 de acuerdo a cronograma

#### Celebración día de la mujer y del hombre:

La copropiedad en reconocimiento al día de la mujer, hizo entrega de un girasol a las mujeres de la copropiedad y para el día del hombre se les entregó a lo residentes masculinos una galleta recubierta de chocolate. La inversión total de los obsequios fue de \$168.000.

#### Instalación grama parque infantil:

Se contrataron los servicios de la empresa Cúperz para instalación de 58 m2 de grama sintética sobre tierra en suelo modulo parque infantil. Valor de la compra \$3.658.923

# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### Acta 331

#### **Cambio contactor ascensor torre 3:**

Es realizado reparación control de maniobra que presenta falla en ascensor torre 3 generando ruido constante al recorrido de la máquina. Se realiza cambio de contactor para corrección de falla, labor realizada por la empresa de mantenimiento TECNIVEC. Valor de la compra \$747.500 IVA incluido.

#### **Adecuaciones gimnasio:**

- Cambio TRX debido a desgaste de manillares y recubrimiento.
- Instalación de soporte negro de pared para ejercicios de TRX.
- Instalación de guía de uso y ejercicios de TRX.
- Compra de 6 colchonetas para cambio por deterioro de las que se encuentran actualmente y que están en mal estado de Higiene.
- Se instala reglamento en pared de Gimnasio.

Colchonetas \$450.000

Equipo TRX \$170.000

VALOR TOTAL \$620.000

Se queda en averiguar el instructivo para la multifuerza con el proveedor.

#### **Reparaciones Locativas:**

- Impermeabilización de Viga Canales Cubierta de los Apartamentos pisos 5.
- Se programo y realizó mantenimiento de viga canales y flanche al apartamento 1-501 por filtración al interior del apartamento donde se evidenció filtración en cocina y zona de lavado. Este trabajo realizado por personal de mantenimiento, con el acompañamiento de la SISO.
- Se programo y realizó mantenimiento de viga canal del apartamento 10-501, por filtración de agua en área closet y filtración de agua en habitación.
- Mantenimiento de pintura Deposito 106, afectado por terraza 1-103
- Impermeabilización de Canal flotante apartamentos 3-501 por deterioro de unión entre canales, afectando fachada línea 1 de la torre.
- Resane y pintura a exploración techo parqueadero 17 torre 4 afecta terraza 4-103.
- Mantenimiento y reparación a tramo paso vehicular entre torre 6 frente a parqueadero 35 esquina.
- Mantenimiento portería vehicular costado sur. Trabajo de resane, pintura a área interna de portería sur, en filos, techos y paredes general.
- Resane de pared por afectación filtración de agua marquesina torre 9.
- Adecuación de parque infantil, tapizando las llantas de soporte, con material exterior ESPUMA POL 15 MM y LONA TOLDO de colores para mitigar accidente con los niños que juegan en el área del parque infantil interno. Este arreglo se requirió por solicitud del comité de convivencia por un presunto accidente ocurrido con un niño que se lastimó el codo con una de las llantas.
- El Consejo solicita explicación del por qué se está realizando adecuaciones a un parque que no lleva comprado más de un año y también, cuál va a ser el destino que van a tener los rodaderos que se compraron sin autorización de la asamblea.
- A lo cual administración indica que ANDINA DE PARQUES tiene toda la disponibilidad de colaborar y ya han realizado varias reparaciones. Ellos dejaron un manual de



# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### Acta 331

mantenimiento en donde indican que el agrietamiento es un comportamiento normal de la madera.

- Así mismo se tiene programada una nueva visita con la empresa ANDINA DE PARQUES para revisar el tema de las llantas y como mejorar el estado de seguridad de las mismas. Con ellos se evaluaría la posibilidad de esconder las llantas un poco con tierra y la grama sintética, de la misma forma que se hizo con el pasamanos.
- Respecto a los 2 rodaderos que se compraron para las casitas, se informa que, al ser propiedad del conjunto, se pueden vender a otros conjuntos y este dinero disponerlo para otras necesidades del conjunto. Administración queda en averiguar el costo de los rodaderos para negociarlos.
- Resane y pintura a deposito 92 afectado por terraza 2-102
- Personal de aseo realiza labores rutinario de aseo de los cuales se describe de la siguiente manera:
  - Limpieza del cuarto de shut y paredes
  - Aseo de ascensores
  - Aseo de parqueaderos
  - Limpieza de plantas internas de las torres
  - Aseo de gimnasio, salón social y demás áreas comunes
- Personal de mantenimiento realiza labores tales como:
  - Embellecimiento de zonas verdes
  - Corte de césped
  - Poda de árboles
  - Remoción de tierra para abono
  - Poda de Eugenias.
  - Retiro de hojas secas
  - Fumigación de arboles
- Para estas labores de aseo, se ha utilizado la hidro lavadora, que permite ahorrar agua porque sale a presión.

El Sr. Ernesto pregunta por la aplicación de multas para el manejo de las heces de las mascotas. Administración informa:

- No se ha logrado evidenciar los infractores de esta norma. Se tiene planeado el refuerzo de las cámaras en los puntos ciegos detectados.
- Campaña de concientización con carteles en las zonas verdes
- Para el orín de perro, se utilizará vinagre inoloro en las zonas críticas, con el fin de mitigar esta problemática.
- Se aclara que la restricción para las mascotas establecida en la asamblea, es solo para el parque infantil y la zona de las casitas de juego.

### 9. EVALUACIÓN DE MULTAS PARA SANCIÓN INASISTENCIA ASAMBLEA 2024

Administración informa los 3 casos de inasistencia a la asamblea:

- 1-102 No se pronuncia al respecto
- 9-501 Informa incapacidad medica con certificación
- 10-201 No se pronuncia al respecto

Se pone a consideración el cobro de la sanción a los dos apartamentos que no se pronuncian. Por unanimidad se exime de la multa al 1-102 debido a que presenta excusa medica y se multaría al

# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### Acta 331

apartamento 1-102 y 10-201 toda vez que no se presentó ninguna excusa. Esta votación se realiza por el grupo de WhatsApp del consejo.

¿Acepta la excusa presentada por el 9-501 por inasistencia a la asamblea? (Respuesta exclusiva para los asistentes a la reunión del concejo del 3 de abril 2024)

🗳️ Selecciona una opción o más

☐ SI 6

☐ NO 0

21:08 ✓✓

Ver votos

SI

6 votos ★

7-103 Sandra Montenegro  
4 de abril 21:10

7-404 Camilo Acosta  
3 de abril 21:10

8-303 María Pia  
3 de abril 21:10

8-202 Sra. Clara Murcia  
3 de abril 21:10

1-103 LILIANA FREYRE  
3 de abril 21:10

4-102 Ernesto Cuellar  
3 de abril 21:09

¿Está de acuerdo con penalizar la inasistencia a la asamblea de los apartamentos 1-102 y 10-201? (Respuesta exclusiva para los asistentes a la reunión del concejo del 3 de abril 2024)

🗳️ Selecciona una opción o más.

☐ SI 6

☐ No 0

21:10 ✓✓

Ver votos

SI

6 votos ★

7-404 Camilo Acosta  
3 de abril 21:16

7-103 Sandra Montenegro  
3 de abril 21:23

8-303 María Pia  
3 de abril 21:18

8-202 Sra. Clara Murcia  
3 de abril 21:12

4-102 Ernesto Cuellar  
3 de abril 21:11

1-103 LILIANA FREYRE  
3 de abril 21:11

## 10. SOLICITUDES ASAMBLEA

Este punto no se trató por tiempo. La Sra. María Pia Ángel solicita realizar una reunión extraordinaria para revisar este punto y no dejarlo hasta final de mes. Se programa para el miércoles 10 de abril a las 6:00 pm.

## 11. PROPOSICIONES Y VARIOS

- La Sra. Sandra Montenegro pregunta por la mejora de la fuente de la plazoleta central. Por tiempo se deja el desarrollo de este punto para la siguiente reunión.
- La Sra. Clara Murcia propone que, para evitar extender las próximas reuniones de consejo, se lean los informes enviados por administración y solo tratar las inquietudes que se tengan al respecto.
- Tareas administración:



# CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

## REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

### Acta 331

- Averiguar costo de los rodaderos para poder venderlos
- Buscar un concepto técnico diferente al proveedor del parque para soportar la solicitud de garantía de la madera del parque

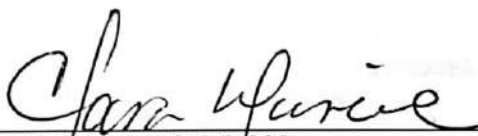
### 11.1 CRONOGRAMA DE REUNIONES DE CONSEJO

Como el cierre contable es el día 20 de cada mes, se acuerda seguir manejando las reuniones de consejo el último miércoles de cada mes de manera virtual.

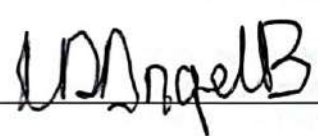
### 12. CIERRE DE LA REUNION

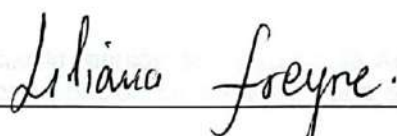
Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 9:12 p.m. del miércoles 3 de abril del 2024

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

  
CLARA MURCIA 8-202  
PRESIDENTE DE CONSEJO

  
LUZ DARY FUQUENE-ADMEJORES  
SECRETARIA

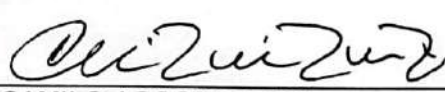
  
MARIA PIA ANGEL 8-303

  
LILIANA FREYRE RAMOS 1-103

  
ERNESTO CUELLAR 4-102

  
CLAUDIA TORRES 5-103

  
SANDRA MONTENEGRO 7-103

  
CAMILO ACOSTA 7-404