

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 335

Siendo las 6:09 p.m. del día 31 de julio de 2024, se inicia 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 del orden del día.
3. Aprobación acta de reunión de consejo ordinaria 334.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 30 de junio de 2024.
5. Presentación estados financieros con corte al 30 de junio de 2024.
6. Gestión administrativa de cartera junio de 2024.
7. Revisión de compromisos dejados.
8. Informe de administración julio de 2024.
9. Propositiones y varios.
 - a) Pintura de la puerta del oratorio
 - b) Intervención por parte del apartamento 4-202
10. 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
5	103	Claudia Torres
7	103	Sandra Montenegro
8	202	Clara Murcia
8	303	María Pía Ángel
7	301	Luis Francisco Capacho

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.
Admejores Coordinadora zona	Paola Soto Guerrero
Contador	Pablo Anaya
Revisor Fiscal	Cristian Melgarejo

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 335

2. LECTURA Y APROBACIÓN ORDEN DEL DÍA

La Sra. Administradora Lucero Guerrero M. da lectura al orden del día, informando que hay quórum y se puede dar inicio a la reunión.

3. APROBACIÓN ACTA DE REUNIÓN DE CONSEJO ORDINARIA 334

Por unanimidad se aprueba el acta 334 correspondiente a la reunión del consejo del 03 de julio de 2024.

4. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL AL 30 DE JUNIO DE 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.

El consejo solicita que se revise si la póliza de zonas comunes cubre accidentes que se puedan presentar en el interior del conjunto, de acuerdo con el artículo de interés presentado en el informe del revisor fiscal.

Paola Soto aclara que este seguro cubre todo lo que ocurra en zonas comunes.

El Sr. Francisco Capacho interviene respecto al caso de la Sra. Martha Torres del 9-503. Informa que se reunió con la administración y analizó el informe que envió el área de contabilidad. Insiste que el valor que se está cobrando no es real y que a él le da un saldo a favor de \$3.000.000 aproximadamente. Pide que se lleve a cabo la revisión en presencia de los involucrados.

La Sra. Clara Murcia pide un resumen de la reunión que se quedó de realizar en la anterior reunión del consejo.

El Sr. Cristian Melgarejo indica que a pesar de que la Sra. Martha Torres a pagado las cuotas de administración, la mora radica en el no pago de la compensación de las terrazas. Puede que pague la administración antes de la fecha de pronto pago, pero al no estar al día con la cuota de las terrazas, lo que ella abona, se reparte a las cuotas más antiguas, según la ley, y no le aplica el descuento por pronto pago, porque no paga el valor completo que le llega en la cuenta de cobro.

El Sr. Francisco Capacho discrepa de la respuesta del revisor fiscal y pide que se revise el tema.

La Sra. Clara Murcia pide que ese tema sea resuelto lo antes posible por parte de administración, revisor fiscal y la Sra. Martha Torres, ya que se viene manejando en las reuniones de consejo sin una respuesta definitiva.

La Sra. Liliana Freyre indica que este tema es de muchos años atrás y que no se llega a una conclusión. Está de acuerdo en que, si hay una deuda aparte de la cuota de administración, se debe asumir y si no es así, el sistema contable la cubre con los abonos que se vaya realizando y de esta forma se va atrasando el pago. Dice que en todos los consejos se a tratado este caso y nada que se resuelve.

La Sra. Sandra Montenegro pide a don Francisco Capacho que muestre que es lo que la Sra. Martha Torres le ha presentado y lo compare con los cobros administrativos que se le están cobrando.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 335

Recuerda que la Sra. Martha Torres colocó una tutela en contra del conjunto y perdió la demanda. Opina que ella debería pagar esa indemnización al conjunto, pero al contrario está pidiendo que le indemnicen y eso no debe ser así.

La Sra. María Pía Ángel manifiesta su preocupación con el asunto y solicita que se investigue bien en donde está la verdad del asunto para no llegar a la asamblea con este problema sin resolver.

La Sra. Claudia Torres opina que se realice una auditoria por parte de otro revisor fiscal.

El Sr. Pablo Anaya informa que cuando se recibió la propiedad, la Sra. Martha Torres ya venía con saldo. Manifiesta que hubo un periodo en que ese apartamento no pagó administración y esto aumento la deuda.

Presenta un historial desde el 2016 sin contar los honorarios de abogados, indicando que el apartamento presentó un saldo a favor de \$6.500 hasta enero del 2017 y que a partir de febrero del 2017 se empezó a atrasar, porque no pagó completo ya que, al no pagar la cuota de la terraza, no aplica descuento por pronto pago.

El Sr. Francisco Capacho sigue en desacuerdo con este reporte y solicita que el informe se remita desde el 2011 e insiste que a diciembre del 2015 ella tiene un saldo a favor de cerca de 2 millones de pesos. Indica que el vio todos los soportes de pago que la Sra. Martha Torres tiene en su carpeta y que esos son los soportes en los que se basa para su afirmación.

Respecto a la impugnación de la demanda, informa que eso no se resolvió luego de dos intentos de conciliación que no llegaron a un acuerdo. Ignora que haya un documento del juzgado donde diga que el conjunto ganó.

La Sra. Paola Soto informa que el documento si existe y reposa en la oficina de administración.

La Sra. Clara Murcia pide que el Sr. Cristian Melgarejo, como revisor fiscal de la propiedad, de una respuesta definitiva del caso porque no se puede seguir divagando en este caso cada que haya una reunión de consejo, sin llegar a una conclusión.

El Sr. Cristian Melgarejo informa que el si ha realizado la revisión junto con la Sra. Martha Torres de esa carpeta que menciona con los soportes de consignación físicos desde el 2011 y evidenció que hubo pagos que realizaba antes de la fecha de pronto pago por el valor total de la cuota, y esto le genero un saldo a favor, el cual alcanzó a cubrir parte de los intereses que se le generaron cuando realizó uno pagos que, por error, ingresaron a otra cuenta.

A partir del 2016, basados en el informe que presentó don Pablo Anaya, se alcanzó a ver un rezago de ese saldo a favor que le alcanzó a cubrir solo hasta enero del 2017. En febrero del mismo año ya inicia el incremento de la deuda del apartamento en cuestión.

La Sra. Clara Murcia indica que ya hay un revisor fiscal y no se puede contratar otro, porque él está cumpliendo con su labor y debemos confiar en su gestión. Solicita al Sr. Cristian Melgarejo dar un reporte de esa gestión.

La Sra. Paola Soto informa que la anterior administración entregó informe contable desde el 2016 y que los años anteriores no están en formato digital. Tocaría revisar que programa contable se maneja antes.

Las revisiones que realizó el Sr. Cristian Melgarejo junto a la señora Martha Torres, las hicieron con soportes físicos. Informa que ella es testigo de dicha revisión y con extractos físicos en mano, se cotejó con los comprobantes de pago de la Sra. Martha Torres y evidenciaron que hubo

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 335

La Sra. María Pía Ángel solicita que se genere un cronograma de las actividades que aún no se inician. Y tener en cuenta un posible incremento para presentar en la asamblea del 2025.

Solicitan reunión con la Sra. Sandra Montenegro y la Arquitecta que está cotizando el proyecto de las escaleras que conectan el parque con la capilla y la construcción del Shut de basuras.

8. INFORME DE ADMINISTRACIÓN JUNIO DE 2024.

SGSST

- Se presenta folleto de tips de alimentación y estilo de vida saludable entregado a los colaboradores.
- Formato de Acta de compromiso concepto medico el cual debe ser diligenciado por los colaboradores

COMITÉ DE CONVIVENCIA

- Edición del borrador del manual de convivencia por parte de los miembros del comité. Se informa que solo se recibieron aportes al manual de convivencia por parte de 3 miembros del comité.
- Reunión virtual con los señores Miguel Rodríguez y Lina Franco del 4-202, por caso de prohibición de juego con pelota en el interior del conjunto. Se informa que el comité escucho a los propietarios y se concluyó que cualquier cambio o modificación al reglamento debe ser en una asamblea. Ni el comité de convivencia ni el consejo pueden cambiar lo que esté en el reglamento hasta tanto no se lleve a votación en la asamblea del 2025.

La Señora Lucero Guerrero propone al consejo la compra de una mesa de ping pong y un fútbolín para recreación de los niños, con el fin de que se puedan divertir en el conjunto sin afectar las zonas comunes. Se aprueba las cotizaciones y compra con el valor de la reinversión.

Se presentas los llamados de atención que se enviaron a los apartamentos infractores:

Uso de garajes

- 8-201

Prados y jardines

- 3-402
- 4-202
- 6-203
- 10-202
- 10-301

ASEO:

Por solicitud del consejo, se hace presentación del personal de servicios generales con nombre completo y cargo de cada uno de los colaboradores. Se presentan las fotos de las diferentes actividades de aseo. No se profundiza en el tema ya que las actividades son las mismas cada mes.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 335

Se destaca actividades solicitadas por el consejo:

- Cambio de color de bolsas de las canecas de la plazoleta. Verdes por negras.
- Compra de la caneca recolectora de aceite reciclado

GESTIÓN SOLICITUDES DE PROPIETARIOS

Se presenta al consejo cuadro de solicitudes de los propietarios con su avance, tareas realizadas por el área de mantenimiento, jardinería y la intervención de algunos contratistas. Cuadro y detalle de actividades anexo en el informe de administración.

Como puntos destacados del mantenimiento:

- El cambio del vidrio de la cornisa de la capilla se realizó por medio de asistencia.
- Queda pendiente la pintura del techo en madera del gimnasio.
- El retiro del fragmento de la cancha de baloncesto del parque se realiza por parte de un todero, ya que se había realizado la solicitud con un contacto del distrito, pero informaron que no había presupuesto para el arreglo de este tablero. Se decidió retirar este fragmento antes de que ocasionara un accidente
- Por solicitud de varios propietarios, se cambiaron los 10 tubos cebaderos por 6 cajas binomios, los cuales permiten que el cebo quede asegurado y evite accidentes de ingestión por parte de las mascotas.
- Se informa que andina de parques cumplió con el recubrimiento de las piezas de madera que se habían abierto. La lona que se colocó en las llantas no fue colocada por parte de ellos, por tanto, no cubre la garantía de la cinta que se despegó.
- El siniestro que afecta la tubería sanitaria de la torre 4 se arregló en los pisos 3 y 4. Queda pendiente el arreglo en los pisos 1 y 2. Una vez se termine el arreglo, se realizará el reclamo ante la aseguradora.
- Se aclara que la seguridad de los niños no está afectada, porque las llantas se encuentran forradas con la capa de caucho espuma que amortigua cualquier golpe. Respecto a la cinta despegada, se debe a que, al momento de forrar con la lona de colores, se cortó muy al ras. Se informa que, una vez se ajuste presupuesto, se realizará este arreglo. Por ahora no es prioritario.
- La Sra. María Pía Ángel hace un reconocimiento a la Sra. Lucero Guerrero por la gestión administrativa que se a realizado hasta el momento, teniendo en cuenta la complejidad en el manejo del conjunto. Resalta el buen trabajo que se ha realizado en el salón social y demás áreas. Pide que se de manejo a las cintas despegadas en las llantas del parque infantil.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Sra. Administradora Lucero Guerrero deja a consideración la restauración de la pintura de la puerta de la capilla, cambiando el color actual a madera natural para dar más claridad al salón. Se propone tomar del valor de la reinversión. Se aprueba reparación, con la salvedad de revisar bien el valor de la reinversión, porque de ahí saldría también la mesa de ping pong y el fútbolín.

Respecto a la intervención del apartamento 4-202 no se lleva a cabo porque los propietarios se encontraban de viaje. Se informa que la solicitud por parte de ellos era condonar los intereses causados por un error en la entrega de la facturación. Se aprobó el ajuste por valor de \$12.975 para la facturación de agosto.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 335

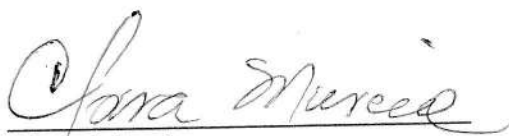
La Sra. Sandra Montenegro pregunta por el avance de la puerta vehicular. Se informa que el pago está para la primera semana de agosto y una vez efectuado, se da inicio con obra civil y la fabricación de la puerta.

Se informa que el lavado de tanque se finalizó al rededor de las 4:00 pm. Se abrió el registro del acueducto que alimenta el tanque y quedaba esperar a que el tanque alcanzara un nivel de agua adecuado que permita cubrir las bombas para poder activarlas para que el flujo de agua llegase con normalidad a los apartamentos.

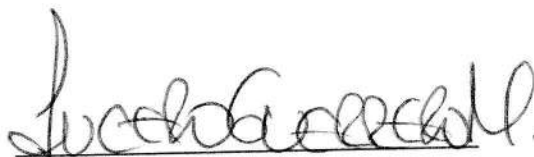
11. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 8:35 p.m. del miércoles 31 de julio del 2024

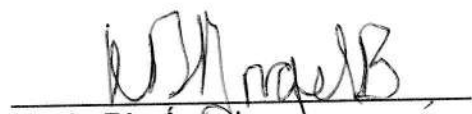
En constancia firman:



Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
PRESIDENTE DE CONSEJO



Lucero Guerrero M.
Admejores
SECRETARIO



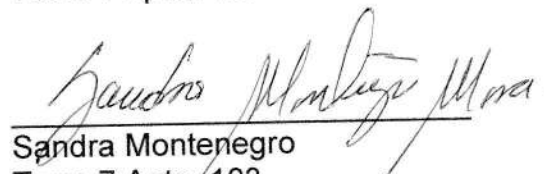
María Pía Ángel
Torre 8 Apto. 303



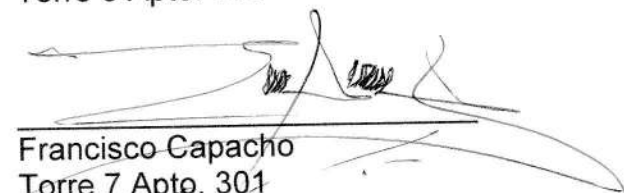
Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103



Claudia Torres
Torre 5 Apto. 103



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Francisco Capacho
Torre 7 Apto. 301