

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

Siendo las 6:14 p.m. del día 04 de septiembre 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 335.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 31 de julio de 2024.
5. Presentación estados financieros con corte al 31 de julio de 2024.
6. Intervención Brókeres de seguros
 - Alianza
 - AP Brókeres
 - Segurplus
7. Gestión administrativa de cartera julio de 2024.
8. Revisión de compromisos dejados.
9. Informe de administración agosto de 2024.
10. Propositiones y varios. Votaciones
 - Proveedor restauración de puerta capilla
 - Proveedor señalización de emergencia
 - Compra de mesa de Ping Pong
 - Compra de fútbolín
11. 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
8	202	Clara Murcia
7	404	Camilo Acosta
7	103	Sandra Montenegro
1	103	Liliana Freyre Ramos
8	303	María Pía Ángel
7	301	Luis Francisco Capacho

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

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

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 335

El acta 335 correspondiente a la reunión del consejo del 04 de septiembre de 2024 fue presentada y firmada por cada uno de los asistentes a dicha reunión. No se presentan novedades al respecto.

4. PRESENTACIÓN INFORME REVISORÍA FISCAL AL 31 DE JULIO 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.

Respecto al compromiso dejado por el consejo sobre el caso del 9-503, el Sr. Cristian Melgarejo presenta los siguientes puntos:

- Nos reunimos en la oficina de administración el consejero Francisco, la administración y la revisoría fiscal para escuchar nuevamente a la propietaria del inmueble. Lamentablemente por temas personales la última mencionada no pudo asistir.
- Se evidencia un acta de asamblea extraordinaria del 10 de noviembre del 2010 con un punto en el cual la asamblea aprobó el cobro de esta zona (terrazas).
- Se evidencio un acuerdo firmado por el inmueble 9-503 y otros inmuebles directamente involucrados por el cobro de las terrazas en el 2011 y el consejo de su momento. Allí básicamente cita que ellos aceptan ese cobro correspondiente al 5% del valor de la administración con el compromiso de no seguir con el proceso de impugnación de la decisión de la asamblea extraordinaria del 10 de noviembre del 2010.
- El inmueble pago el uso de terrazas durante el año 2011-2012-2013 cumplidamente como lo decía su cuenta de cobro.
- Una vez revisados los pagos se evidencia que si bien es cierto la propietaria del inmueble 9-503 desde el 2011 pagó algunos meses de más, hay otros meses que pago con el descuento sin merecerlo lo que causo que al final de cada mes el software contable a la hora de aplicar el pago no tomara el descuento y generara

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

una mora que se cruzaba con estos saldos a favor durante los años 2011-2012-2013-2014-2015.

- f. Revisando el historial de pagos se evidencia que dichos anticipos o dinero de más que consignaba en algunos meses compenso con los descuentos por pronto pago que no se debió a ver tomado y se tomó lo que género que a partir del 2016 empezara con mora en adelante hasta la fecha del suscrito informe.
- g. Se evidencia también como se ha venido comentando en reuniones de consejo, que el saldo de los 12 millones que presenta a hoy se debe a la aplicación de los pagos según el código civil en el cual cita que se debe aplicar a lo más antiguo y por último a la cuota de administración o expensas ordinarias.
- h. Por solicitud del Señor Francisco y del suscrito, se recomienda revisar el software contable frente al cobro de los intereses por mora y llevarlo para la siguiente reunión de consejo.

5. PRESENTACIÓN ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE JULIO DE 2024.

Realiza la presentación el señor Pablo Anaya de los estados financieros al 31 de julio de 2024. El documento se anexa como parte integral de esta acta. Respecto a la ejecución presupuestal se presentan los rubros sobre ejecutados de los cuales de resaltan los mas relevantes:

- SGSST: Acompañamiento SISO trabajo en alturas
- Fumigación: Refuerzo de cajas de cebado y fumigación por presencia de roedores / Visita control de abejas en torres 9 y 7
- Mantenimiento Equipo de oficina: Compra de disco duro backup \$360.000 / Arreglo equipo celular corporativo \$118.350
- Suministro de Plantas: Pedido de plantas
- Mantenimiento y reparaciones áreas comunes: cadena motosierra / recolección escombros / pipetas para soplete / pintura de parqueaderos
- Elementos Eléctricos y Bombillos: Iluminación parqueadero led y antipolvo
- Elementos de Aseo: Caneca recolectora aceite \$89.250 / Aromatizantes ascensores \$93,590
- Página Web- Hosting: se pagó capacidad en la nube por un año
- Útiles, Papelería y Fotocopias: Cinta de enmascarar pintura parqueaderos \$102.858

6. INTERVENCIÓN BRÓKERES DE SEGUROS

Se presentan los Brókeres invitados y cada uno realiza su oferta comercial con los respectivos valores agregados. Se realiza votación en el grupo de WhatsApp y queda elegido como corredor de seguros, **Alianza Gerencial**.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

BROKER DE SEGUROS	NOMBRE	CANTIDAD DE MIEMBROS	ASEGURADORA RECOMENDADA	VALOR DE LA PRIMA	VALOR AGREGADO
	SEGURPLUS	13	AXXA COLPATRIA	\$ 75.653.385	Opción 1: Asesoría jurídica con Infante Consultores Opción 2: \$2.000.000 en elementos para la copropiedad. Este es el valor máximo, el cual está sujeto al valor de la prima. Puede bajar si el valor de la prima baja
	AP BROKERS	4	SEGUROS DEL ESTADO	\$ 87.876.000	Bono efectivo de reinversión, equivalente al 2% sobre el total de la prima antes de iva
	ALIANZA GERENCIAL	8	AXXA COLPATRIA	\$ 75.653.385	Opción 1: Elaboración o supervisión del Sistema de Gestión de la copropiedad, según corresponda Opción 2: Bono efectivo de reinversión, equivalente al 3.5% (\$2.225.088) sobre el total de la prima antes de iva, sin importar la variación del valor de la misma

Queda en acta que los postulantes fueron previamente elegidos, teniendo en cuenta las recomendaciones que el Sr. Cristian Melgarejo había expuesto el año pasado, previo a la elección del bróker del anterior periodo y que volvió a exponer en esta reunión. Los tres brókeres fueron los que cumplieron con la mayoría de las recomendaciones realizadas por el revisor fiscal y ya solo restaba la etapa de entrevista y posterior elección por parte del consejo.

Por favor vote por el Broker de seguros de su preferencia para la renovación de la póliza de zonas comunes.

6 de 13 miembros votaron.

ALIANZA GERENCIAL 6 votos ★

 5-103 Claudia Torres
 5/9/2024 a la(s) 21:42

 7-103 Sandra Montenegro
 5/9/2024 a la(s) 21:03

 8-303 María Pia Ángel
 5/9/2024 a la(s) 20:55

 7-404 Camilo Acosta
 5/9/2024 a la(s) 19:16

 1-103 LILIANA FREYRE
 5/9/2024 a la(s) 18:47

 ~ Desconocido
 5/9/2024 a la(s) 18:11

Desconocido

SEGURPLUS 0 votos

AP BROKERS 0 votos

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

7. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA JULIO DE 2024

Se presenta al consejo el cuadro de gestión de la cartera mes de julio. Cuadro anexo en el informe de administración

8. REVISIÓN DE COMPROMISOS DEJADOS

Se presenta el avance de los compromisos dejados en la anterior reunión de consejo. Cuadro anexo en el informe de administración.

La Sra. Lucero Guerrero presenta las dos cotizaciones que han llegado sobre el proyecto de desagües en los balcones para poder llevarlas a la asamblea del próximo año. Se está gestionando para conseguir la tercera cotización. Paola Soto solicita que se coordine con uno de los residentes que tenga balcón de la torre 1, para hacer la prueba de la regata que se realizaría para ensayar el buen funcionamiento del arreglo.

 Cel.: 314 283 7260-304 558 2060 servicolombia.ing@gmail.com COTIZACIÓN C.R. SANTA MARIA DEL ALCÁZAR I				
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	VAL UNITARIO	VALOR TOTAL
1	Instalación de andamio certificado al exterior de la copropiedad. (Certificado) el alquiler por el tiempo a realizar	1	\$ 10,850,000	\$ 10,850,000
2	Suministro de material para montaje de tubería de PVC 1½ pulgadas de aguas lluvia y tubos y accesorios de PVC color de la fachada (Pegante- limpiador-abrazaderas para ajustar el tubo- chazos- Panch and plug) Incluye MANO DE OBRA	160	\$ 208,000	\$ 33,280,000
3	Realizar Núcleo balcón ¼ pulgada con medios mecánicos	160	\$ 107,820	\$ 17,251,200
4	Realizar Núcleo bajante ¼ pulgada con medios mecánicos	160	\$ 107,820	\$ 17,251,200
5	Emboquillado y Pintura acabados color existente en núcleo color basalto -adaptación en la bajante vertical, sello y empalme sin ningún tipo de fugas, acabado de la placa resane y pintura	160	\$ 197,815	\$ 31,650,400
6	Retiro de escombros	0	\$ 1,750,000	\$ 1,750,000
7	Cerramiento, señalización y protección zonas comunes (Polisombra a los andamios- con cinta amarilla y conos)	1	\$ 2,250,000	\$ 2,250,000
8	Se eliminara la gargola existenete resanada y pintada con el gris basalto y internamente se completara la media caña con el granito existnte	160	\$ 57,815	\$ 9,250,400
				\$ 123,533,200
SUBTOTAL				\$ 123,533,200
			A.I.U.	
ADMINISTRACION			4%	\$ 4,941,328
IMPREVISTOS			2%	\$ 2,470,664
UTILIDAD			4%	\$ 4,941,328
IVA 19% SOBRE UTILIDAD				\$ 938,852
TOTAL				\$ 136,825,372

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

		HIDROCOL COLOMBIA S.A.S		9/08/2024	
		CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCAZAR I P.H. (Calle 114 A No. 45 - 65)		PRESUPUESTO	
				HCOL 2024 - 4638	
OBRAS CIVILES DESAGÜE DE BALCONES					
ITEM	DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
PRELIMINARES					
0					
0.1	Suministro e instalación de protección para la carpintería metálica en las ventanas de balcones a intervenir. Incluye lo requerido para cumplir con la actividad.	GLB	1	\$ 3.200.000	\$ 3.200.000
0.2	Suministro e instalación de andamios certificados. Para la realización de las obras en cuatro meses, se cotizan veinte puestos de trabajo en función simultanea mente. Esto quiere decir que se trabajan cuatro caras de bloque simultáneamente.	MES	3	\$ 28.000.000	\$ 84.000.000
0.3	Adecuación de campamento para acopio de materiales	GLB	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
				SUBTOTAL	\$ 88.700.000
1					
1.1	Intervención en sistema de drenaje en balcones de apartamentos. Incluye: Sello de gárgola existente con mortero 1:3 y aplicación de pintura KORAZA PRO-550 DE PINTUCO; demolición de placa para instalación de tubería de drenaje (Se realiza la demolición de 2,24 m referente a la distancia que existe entre la rejilla de desagüe y la bajante); instalación de rejilla de desagüe de 2 PULGADAS; reparación y resane de placa en lugar de instalación de tubería de desagüe de las mismas dimensiones que se realizaron las intervenciones con mortero 1:3 y aplicación de pintura KORAZA PRO-550 DE PINTUCO.	UND	160	\$ 520.000	\$ 83.200.000
				SUBTOTAL	\$ 83.200.000
ASEO, LIMPIEZA GENERAL Y RECOLECCIÓN DE ESCOMBROS					
2					
2.1	Aseo final y limpieza general.	GLB	1	\$ 1.500.000	\$ 1.500.000
2.2	Recolección de escombros.	VJE	1	\$ 380.000	\$ 380.000
				SUBTOTAL	\$ 1.880.000
				SUBTOTAL	\$ 173.780.000
				ADMINISTRACIÓN	10% \$ 17.378.000
				IMPREVISTOS	1% \$ 1.737.800
				UTILIDAD	5% \$ 8.689.000
				IVA/ SOBRE UTILIDAD	19% \$ 1.650.910
				TOTAL DEL PROYECTO	\$ 203.235.710
CONDICIONES COMERCIALES					
VALIDEZ DE LA OFERTA		15 DE NOVIEMBRE DE 2024			
TIEMPO DE EJECUCION		90 DÍAS CALENDARIO			
CANTIDAD DE OPERARIOS PARA REALIZAR LOS TRABAJOS		4 OPERARIOS INICIALMENTE Y CORDINADOR DE ALTURAS TIEMPOCOMPLETO, Y UN RESIDENTE DE OBRA.			
FORMA DE PAGO		30 % DE ANTICIPO, 80% PAGOS QUINCENALES Y UN 10% COMO SALDO FINAL AL TERMINAR EL PROYECTO Y PRESENTAR ENTREGA A SATISFACCIÓN.			
POLIZAS		RESPONSABILIDAD CIVIL, BUEN MANEJO DE ANTICIPO Y TODAS LAS REQUERIDAS POR EL CLIENTE			
GARANTIA		3 AÑOS DE GARANTIA			

- Respecto al tema del comité que se creó para revisar presupuesto, la Sra. Clara Murcia solicita la plena colaboración por parte de la administración con las cotizaciones de los proyectos que se plantearon para tratar de disminuir la cuota de la administración. Si bien el comité se creó para colaborar en el tema de revisión de presupuesto, es tarea netamente de la administración el proveer de estas cotizaciones para poder avanzar, ya que el objetivo es llevar una propuesta bien soportada a la asamblea.
- Sobre el punto del cuarto de basuras, se llevó a cabo la reunión virtual con la arquitecta Leydi Cuesta y los consejeros Clara Murcia, Sandra Montenegro y Camilo Acosta. Se presentó la propuesta y la arquitecta informó que tiene programada una cita en la curaduría para revisar confirmar si podemos contar con el aval para dar marcha al proyecto, ya que se haría necesario intervenir una de las paredes de la fachada del conjunto. Quedamos a la espera de la respuesta para convocar una nueva reunión.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

9. INFORME DE ADMINISTRACIÓN AGOSTO DE 2024.

CIRCULARES

- Inicio cambio de puerta vehicular sur
- Se informa a los residentes que ya contamos con punto de acopio para el aceite usado
- Código QR para actualización de datos, compartido en los ascensores, entradas de las torres y de las escaleras de los sótanos.
- Convocatoria a capacitación virtual sobre gestión de riesgo sísmico
- Invitación a la misa dominical en la capilla
- Presentación del equipo de vigilancia y servicios generales con foto.

ASEO:

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.

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:

- Pintura de señalización, techo y paredes de parqueaderos Torres 1 y 2
- Impermeabilización por humedad 9-101
- Impermeabilización de jardineras piso 2 de las torres 6, 7, 8 y 9
- Lavado y organización del cuarto de bombas
- Arreglo humedad 9-501
- Impermeabilización terraza 5-102
- Recorte de flanche 7-501
- Impermeabilización terraza 6-504
- Cambio de registro 3-101 y 3-102

JARDINERÍA

- Poda de arbustos y ramas que obstaculizaban la visual de las cámaras perimetrales del parque

CONTRATISTAS

- **VELCO INGENIERÍA** realiza los trabajos de obra civil para los anclajes de la nueva puerta vehicular sur
- **J&R SOLUCIONES TECNOLOGICAS** Termina proyecto de renovación de cámaras

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

- **ASEGURADORA** Se terminan trabajos de resane y pintura en los apartamentos 4-102, 4-202, 4-302 y 4-402 por afectación en la tubería sanitaria de la torre.
- **TECNIVEC** Cambio de botón de hall cabina 6 por valor de \$101.150. Cambio de tarjeta de ascensor T2 \$1.552.500

10. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Sra. Administradora Lucero Guerrero presenta los siguientes puntos para realizar la respectiva votación:

- Elección proveedor para restauración de la puerta de la capilla
- Elección del proveedor para la señalización de emergencia
- Aprobación para la compra de la mesa de ping pong
- Aprobación para la compra del fútbolín

Se realiza la votación por WhatsApp con los siguientes resultados:

De acuerdo al cuadro comparativo, por favor votar por el proveedor que realizará la señalización de emergencia para el conjunto

6 de 13 miembros votaron.

DISSEÑALES 6 votos *

-  1-103 LILIANA FREYRE
Hoy a la(s) 15:41
-  5-103 Claudia Torres
Hoy a la(s) 15:25
-  7-404 Camilo Acosta
Hoy a la(s) 14:09
-  8-303 María Pía Ángel
Hoy a la(s) 13:48
-  ~ Desconocido
Hoy a la(s) 13:21
-  7-103 Sandra Montenegro
Hoy a la(s) 13:14

BEBOP PUBLICIDAD 0 votos

OMAR MONTOYA 0 votos

¿Aprueba usted la compra de la mesa de ping pong para el conjunto, cotizada por la administración?

9 de 13 miembros votaron.

SI 7 votos *

-  7-301 FRANCISCO CAPACHO
Ayer a la(s) 7:22
-  1-103 LILIANA FREYRE
10/9/2024 a la(s) 19:05
-  7-404 Camilo Acosta
10/9/2024 a la(s) 18:31
-  8-303 María Pía Ángel
10/9/2024 a la(s) 18:28
-  7-103 Sandra Montenegro
10/9/2024 a la(s) 18:08

Ver todos (2 más)

NO 2 votos

-  5-103 Claudia Torres
10/9/2024 a la(s) 18:16
-  4-102 Ernesto Cuellar
10/9/2024 a la(s) 18:15

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336

¿Aprueba usted la compra del futbolito para el conjunto, cotizada por la administración?

6 de 13 miembros votaron.

NO

5 votos ★



7-301 FRANCISCO CAPACHO
Ayer a la(s) 7:23



1-103 LILIANA FREYRE
10/9/2024 a la(s) 19:07



5-103 Claudia Torres
10/9/2024 a la(s) 18:17



7-103 Sandra Montenegro
10/9/2024 a la(s) 18:08



~ Desconocido
10/9/2024 a la(s) 17:53

Desconocido

SI

1 vote



8-303 María Pía Ángel
10/9/2024 a la(s) 18:28

No se realiza votación para la elección del proveedor que restaurará la puerta de la capilla, ya que el consejo considera prudente tener una tercera cotización ya que la diferencia de precios es considerable. También solicitan que los contratistas complementen la cotización con la especificación de los materiales que usarían. Queda pendiente esta elección para la próxima reunión.

11. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 9:48 p.m. del miércoles 4 de septiembre del 2024

En constancia firman:

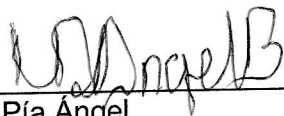
Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
PRESIDENTE DE CONSEJO

Lucero Guerrero M.
Admejores
SECRETARIO

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 336



María Pía Angel
Torre 8 Apto. 303



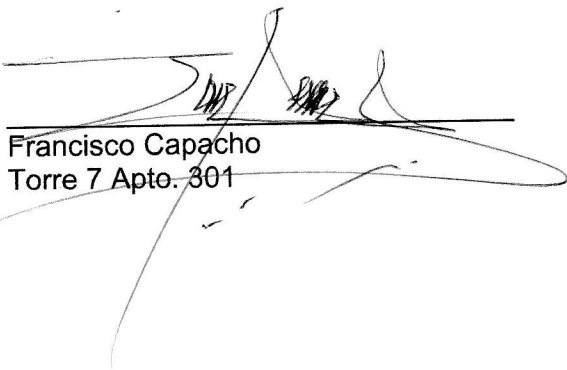
Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103



Camilo Acosta
Torre 7 Apto. 404



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Francisco Capacho
Torre 7 Apto. 301