

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

Siendo las 6:16 p.m. del día 02 de octubre 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 336.
4. Presentación informe revisoría fiscal con corte al 31 de agosto de 2024.
5. Presentación estados financieros con corte al 31 de agosto de 2024.
6. Intervención Arquitecta Leidy Cuesta proyecto cuarto de basuras
7. Gestión administrativa de cartera agosto de 2024.
8. Contratos próximos para vencer
9. Revisión de compromisos dejados.
10. Informe de administración septiembre de 2024.
11. Propositiones y varios. Votaciones
 - Solicitud Beatriz López 4-503
 - Respuesta a derecho de petición de información Martha Torres 9-503
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
8	202	Clara Murcia
5	103	Claudia Torres
7	404	Camilo Acosta
7	103	Sandra Montenegro
1	103	Liliana Freyre Ramos
8	303	María Pía Ángel
7	301	Luis Francisco Capacho

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

Admejores Coordinadora zona	Paola Soto Guerrero
Contador	Pablo Anaya
Revisor Fiscal	Cristian Melgarejo
Leidy Cuesta	Arquitecta

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 336

El acta 336 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 AGOSTO 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 Sr. Francisco Capacho solicita la palabra y pide al revisor fiscal y al área contable, tener en cuenta las normas de contabilidad internacionales. En este caso para lo que aplica al conjunto, se refiera a la NIIF 18 que es el reconocimiento de los ingresos, a la NIIF 37 que habla sobre las provisiones y para el caso de don Cristian como revisor fiscal, la NIA 320.

La NIIF 18 habla básicamente sobre los reconocimientos de los ingresos y dice: Los ingresos se deben reconocer siempre y cuando sea probable que los beneficios asociados a ese ingreso fluyan o entren a la entidad, en este caso a la administración. ¿Cuándo se aplica ese reconocimiento de ingreso? Se aplica en el mismo momento en que se va a contabilizar un ingreso. En el caso particular, este ingreso viene ya desde el 2011. Han pasado 14 años y la probabilidad de que entre no ha surgido; luego esto sería para un pueblo. Yo lo invito que tome en cuenta esta NIIF 18 y es obligatorio que se aplique y no necesita autorización para aplicar esta ley. Por lo tanto, yo le pido el favor, ojalá desde mañana, que ya no reconozca este ingreso, que ya han pasado 14 años y no existe la menor probabilidad que ese ingreso vaya a entrar a la copropiedad.

Ahora, en cuanto a Don Cristian que le aplica la NIA 320 y la NIIF 37. La NIIF 320 habla sobre la materialidad e importancia relativa. Un revisor fiscal debe velar por la integridad de los activos que verdaderamente existan. Luego, si uno mira objetivamente la cartera del 9-503, esta cartera está edificada sobre unos valores que no tienen razón de ser. Yo lo invito también a don Cristian que usted no tiene que pedirle a ninguna parte, ni a la administración, ni al consejo, para aplicar esta NIA 320 y se tumbe. Usted tiene la facultad de solicitar que esta cartera se le dé de baja o, como mínimo, aplicar la NIIF 37 y hacer una provisión para las deudas de dudoso recaudo. Esta provisión tendría que ser del ciento por ciento. Esto es la parte en cuando a contabilidad.

Ahora voy a hablar sobre la parte jurídica. Si recordamos un poco allá en el 2010, cuando se aprobó la cuota de compensación, esa cuota de compensación fue aprobada por la

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

asamblea, pero le faltó un punto muy importante, que era haber ordenado a la administración o al consejo, para que se hiciera la modificación en el reglamento de propiedad horizontal. Eso no se hizo y era tan importante, porque ese cobro de la administración está dado según los coeficientes de cada apartamento y esto estaba imponiendo un nuevo cobro adicional, pues está violando el reglamento y está violando la ley de la copropiedad, que es la 675 del 2001. Luego esta parte, como la está violando, no tiene validez. Segundo, en el 2010 con algunas personas se hizo un acuerdo y se levantó un acta, donde ellos decían: "sí, aceptamos lo del cobro, pero ese cobro lo aceptamos siempre y cuando se haga la modificación de los artículos que ustedes tienen ahí del reglamento de propiedad horizontal". Eso al final, porque las dos cosas estaban unidas. Decía, sí lo aceptamos **siempre y cuando** se haga la modificación en el en el reglamento. Eso no sucedió; vino la asamblea del 2012 donde dice: No aceptamos hacer el cambio en el reglamento; luego el acuerdo que se hizo allá en el 2011 con aquellas personas que firmaron el acta, quedó volando, no tiene valides, quedó en el aire. Luego, ¿Qué está imperando? Sigue viva la impugnación del acta. Al seguir viva la impugnación del acta, yo le pido a la administración y al consejo que, se haga una nueva conciliación con la señora Martha, que es la única que tiene el problema, y se haga un acuerdo con ella para que este este problema, que ya viene de atrás, se resuelva y no tengamos que seguir hablando sobre este punto, porque ya nos estamos desgastando mucho sobre esta parte. Eso es todo lo que yo tenía que hablar. Gracias

Sr. Cristian Melgarejo: Básicamente esto se viene tratando en todas las reuniones. Pero don Francisco, la provisión de cartera se viene haciendo y en cuanto a la NIA que usted menciona, ella menciona lo del tema de velar por los activos, pero también dice que uno debe velar por los intereses generales y no particulares, y eso es precisamente lo que yo estoy haciendo. Por eso pues digamos que la solicitud que usted hace el consejo, en cuanto a la conciliación con doña Martha y pues no sé hasta dónde sigue siendo este tema desgastante, porque inclusive, y usted mismo es testigo, se acordó una reunión con revisoría fiscal, y ella no asistió. Inclusive pues nosotros demoramos media hora, 40 minutos revisando, algo que hubiéramos podido revisar con ella, pero pues no lo hizo. Entonces pues no sé hasta dónde pueda el consejo tomarse este tipo de atribuciones y la señora Martha pueda ir y no vaya a salir de pronto con otra excusa como la vez pasada. Entonces no sé, yo ya dejo esto en consideración del consejo. A lo largo de los meses les he venido pronunciando cuál es mi postura, cuál es el tema y todo el proceso que se ha hecho. Entonces pues pienso que repetir lo que les he venido diciendo en los últimos cuatro o cinco meses pues no da a lugar. Entonces sí, pondría a consideración del consejo la moción del consejero Francisco.

Paola Soto: Para aclarar el punto de la impugnación del acta, en su momento y de años anteriores tuvieron los dos meses siguientes a la publicación del acta y el acta en ese momento no se impugnó, entonces las decisiones ya están sentadas. Entonces los términos que tenía la señora Martha para impugnar el acta pues ya pararon. Entonces para dejar eso Claro, gracias.

Sr. Francisco Capacho: Paola, pero eso debieron sacarlo al principio cuando impugnaron el acta. Haberle informado a cada uno de ellos que ya no era procedente impugnar el acta.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

Paola Soto: Don Francisco, en ese momento yo no estaba en la administración en el 2010. No estaba la actual administración y no impugnaron el acta en su momento.

Sr. Francisco Capacho: Si usted mira allá atrás, verdaderamente la administración y el consejo nadie se pronunció diciendo, "no usted no tiene ninguna razón, ustedes están por fuera de términos, no tiene validez esa impugnación". Eso no lo conozco yo.

Paola Soto: Hasta hoy escucho a Don Francisco que van a impugnar el acta.

Sr. Francisco Capacho: No. El acta está impugnada según lo que yo sé y lo que yo conozco. La impugnación del acta de ese tiempo sigue viva porque hubo la impugnación de estas personas dentro del tiempo. No ha habido ninguna conciliación. Sí hubo una conciliación allá con un con una universidad de unos estudiantes.

Paola Soto: Sr. Francisco, la conciliación se hizo, llegaron a un acuerdo de que se iba a llevar eso a la siguiente asamblea. Dos años posterior a eso se llevó a la asamblea, la asamblea manifestó que aprobaba unos puntos, los otros dos no quedaron aprobados. Por lo tanto, no se incorporaron en el reglamento, pero de acuerdo con la conciliación, eso sí se llevó a la asamblea y eso sí lo ejecutó en su momento la administración.

Sr. Francisco Capacho: Ahora, el abogado de ustedes por orden de administración llegó e hicieron una demanda. Demandaron unas cuentas que ya estaban pagadas.

Paola Soto: No señor. Al momento de radicar la demanda no don Francisco, y eso ya se habló en reuniones anteriores, que a la señora se le dio mucho tiempo para que pagara, incluso se le en su momento se le condonó la mitad de la cuenta.

La Sra. Clara Murcia interviene y solicita explícitamente que este caso sea tratado fuera de las reuniones del consejo, en común acuerdo con la administración, revisor fiscal y contabilidad. Solicita sea realizada una votación para definir si este tema se seguirá tratando por parte del consejo o no.

Se procede a enviar la encuesta y se presenta los resultados de la votación:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

Respecto al tema de cartera del apartamento 9-503,
por favor votar:

7 de 13 miembros votaron.

El tema será tratado de forma externa en conjunto
con la empresa administradora y los involucrados

7 votos *

1-103 LILIANA FREYRE
2/10/2024 a la(s) 20:21

7-301 FRANCISCO CAPACHO
2/10/2024 a la(s) 19:20

7-103 Sandra Montenegro
2/10/2024 a la(s) 18:58

8-303 María Pía Ángel
2/10/2024 a la(s) 18:57

5-103 Claudia Torres
2/10/2024 a la(s) 18:52

Ver todos (2 más)

El tema seguirá siendo tratado en las reuniones de
consejo

3 votos

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

Realiza la presentación el señor Pablo Anaya de los estados financieros al 31 de agosto de 2024. El documento se anexa como parte integral de esta acta. Respecto a la ejecución presupuestal se presentan los puntos más relevantes.

En cuanto al ingreso:

- Se han otorgado menos descuentos por pronto pago, de los que estaban presupuestados. Tenemos una variación de \$9.146.985.

En cuanto a gasto:

- Servicio de acueducto y alcantarillado, variación de \$2.277. 205 de ahorro
- Servicio de energía, variación de \$7.657.695 de ahorro
- Fumigación y control de roedores sobre ejecución de \$732.200. A medida que llegue el mes de diciembre, se compensará.
- Repuestos de ascensores un ahorro de \$2.673.650
- Certificación de ascensores sin ejecutar
- Mantenimiento de áreas comunes. El presupuesto de 8 meses es de \$17.760.000 y a lo que va ejecutado es de \$25.387.155. Se debe a la obra ejecutada en la torre 4 por siniestro, el cual se encuentra en reclamación con la aseguradora.

6. INTERVENCIÓN ARQUITECTA LEIDY CUESTA PROYECTO CUARTO DE BASURAS

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

La arquitecta Leidy Cuesta presenta el informe correspondiente a la cita que obtuvo en la curaduría respecto a los permisos para construir el cuarto de acopio para basuras.

**Leidy
Cuesta
Valencia
Arquitecta**

Arquitecta y M.D.S.A. I.M.F.

Septiembre 30 de
2024

Señores (as):

Conjunto Residencial Santa María de Alcázar I

Dirección: Calle 114A No. 45-65- Bogotá

Teléfono: +(57) 213 68 71

Correo: santamariaalcazar1@gmail.com

Ciudad

REF: CONCEPTO TÉCNICO

Mediante la presente de forma atenta presento concepto técnico relacionado con "Diseño y trámite de licencia de Construcción de cuarto de basuras del Conjunto Residencial Santa María de Alcázar I."

DATOS DEL LOTE

Localidad	11- Suba
Dirección:	CL 114A 45 65 ET 2
UPL (POT 555):	UPL27- Niza
Tratamiento urbanístico:	Consolidacion
Dimension de Antejardines:	5 mts
Área de actividad:	De proximidad - AAP Área generadora de Soportes urbanos
Lote con frente a tipo de vía:	Arterial, construido calle completa

De acuerdo a la información contenida en la base de datos del distrito, respecto al desarrollo urbanístico CONJUNTO RESIDENCIAL LA ALHAMBRA SUR-ORIENTAL COLPATRIA, con código de plano S128_3-02, y Acto administrativo No. 158 del 8 de abril de 1987, se revisaron la conformación de las áreas definidas dentro del diseño original de conjunto y la disposición de espacios libres que permitan viabilizar la construcción de el cuarto de basuras requerido por los copropietarios.

Con el fin de revisar la pertinencia de localizar el cuarto de basuras sobre la fachada que comunica con la calle 114A se tiene que:

De acuerdo a los estipulado bajo el Decreto 555 de 2021 "por el cual se adopta la revisión general del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá" y lo reglamentado en la Resolución 1631 de 2023 "Por la cual se actualiza el Mapa CU-5.5

Contacto

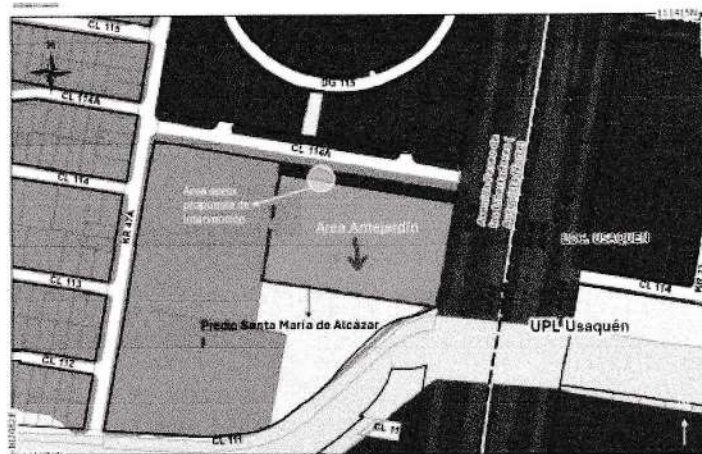
+(57) 305 762 9880
Leidy-3573@hotmail.com
Bogotá - Colombia

1/3

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Acta 337

**Leidy
Cuesta
Valencia
Arquitecta**

"Dimensionamiento de Antejardines" que hace parte del Decreto Distrital 555 del 29 de diciembre de 2021, el área correspondiente a la línea ubicada en el paramento o límite del predio y contando cinco (5) metros hacia el interior del predio esta constituido como área de antejardín.



Fuente: SINUPOT

Entendiendo que la normativa urbana prohíbe la construcción de elementos sobre las áreas de mitigación urbanística en este caso en el antejardín establecido, en virtud de lo establecido en la Resolución 1631 de 2023, la urbanización puede reducir el área del antejardín establecido el la norma con las siguientes condiciones:

"En los lotes esquineros que se localizan en las zonas de la ciudad catalogadas como sectores consolidados y que no cuenten con plano de loteo, que cuenten o tengan aprobadas licencias de construcción que hayan previsto reducción de la dimensión del antejardín en el lado de mayor longitud, se aplicará dicha reducción y deberá prever empate con el antejardín reglamentario colindante en longitud de fachada no mayor a tres (3) metros." Numeral 2.5 CRITERIOS PARA LA DEFINICIÓN DEL DIMENSIONAMIENTO DE ANTEJARDINES.

Con lo anterior se entiende que la intervención dentro del predio debe darse:

- Dentro de los linderos que delimitan el predio.
- Se debe respetar las áreas de antejardín definidas, las cuales se pueden reducir hasta en dos (2) metros. SIN EMBARGO, el antejardín debe tener CONTINUIDAD con el antejardín del predio vecino, parámetro que esta limitado por acceso a parqueaderos subterráneos. Por tal motivo el antejardín deberá mantenerse como se encuentra actualmente (respetando cinco (5) metros desde el paramento).

Contacto
+57 305 762 9880
leidy_3573@hotmail.com
Bogotá - Colombia

2/3

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

**Leidy
Cuesta
Valencia
Arquitecta**

Así las cosas, se concluye que:

- El área prevista para diseñar y construir el cuarto de basuras deberá responder a las normas establecidas en el POT y reglamentación de la norma urbana para la ciudad de Bogotá, esto implica respetar el área de antejardín establecido sin afectar su continuidad.
- Se podrá contemplar la construcción del cuarto sobre un área dentro del predio de la copropiedad que no afecte los elementos urbanos del conjunto y permita un acceso directo calle- espacio dispuesto.
- Las cotizaciones presentadas apuntan a la construcción del cuarto de acuerdo a las disposiciones normativas urbanas vigentes, y en el entendido que se requiera la evaluación de otro espacio para su desarrollo teniendo en cuenta lo mencionado anteriormente.

Leidy Yiseth Cuesta Valencia

Arquitecta

Esp. Gestión Ambiental Urbana - Esp. Gerencia de proyectos

Se concluye que la opción de hacer el cuarto de acopio en la zona planteada no es posible. Se propone en el andén del parque, pero tampoco es posible. Toda construcción que se desee hacer debe ser al interior del conjunto.

La Sr. María Pía Ángel pregunta si hay alguna propuesta adicional para aprovisionar este cuarto. La arquitecta replantea la propuesta de tomar en compra dos parqueaderos privados al lado de la portería sur, idea que fue descartada en su momento porque es poco probable que alguien seda estos parqueaderos para el proyecto.

Paola Soto solicita sea tratado el tema de la escalera, ya que también se a manejado con la arquitecta Leidy Cuesta. Lucero Guerrero informa que el caso ya fue escalado en la pagina de Bogotá te escucha, pero el caso fue remitido a otra área y así está en espera de respuesta. Se le consulta a la arquitecta Leidy Cuesta si hay forma de escalarlo de una forma mas directa con el distrito.

La arquitecta sugiere escalarlo con el IDRD quienes son los gestores de parques, y estarían en la facultad de recibir la solicitud de reconstruir las escaleras por el estado en el que se encuentra. Aconseja que, si no hay respuesta por la página, se puede ir directamente a las oficinas del IDRD en los días de atención al ciudadano y buscar al uncionario que tenga asignado el caso.

El consejo concluye que al no ser viable la construcción del cuarto de acopio, se deje el tema cerrado y con el informe de gestión que se realizó en la curaduría, ya hay argumentos necesarios para informar a la asamblea las razones por las cuales no se pudo ejecutar este proyecto.

7. GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE CARTERA AGOSTO DE 2024

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

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

8. CONTRATOS PRÓXIMOS PARA VENCER

CONJUNTO SANTA MARIA DEL ALCAZAR 1 P.H.					
SERVICIOS FIJOS - CONTRATOS					
PROVEEDOR	NIT/CEDULA	SERVICIO	VIGENCIA		VALOR A PAGAR
			DESDE	HASTA	
ADMEJORES S.A.S	800170851	ADMINISTRACION	01 DE DICIEMBRE DE 2023	30 DE NOVIMBRE DE 2024	\$ 1.225.679
		CONTABILIDAD			
ADMEJORES SERVIASEO 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 AGOSTO DE 2024	31 DE JULIO DE 2025	\$ 9.723.537
SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA	800250591	VIGILANCIA PARQUE	01 AGOSTO DE 2024	31 JULIO DE 2025	\$ 2.058.828
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	860.066.946-6	VIGILANCIA PRMADA	09 DE ENERO DE 2024	08 DE ENERO DE 2025	\$ 58.130.093
TECNIVEC S.A.S	901396777-1	MTTO ASCENSORES	25 OCTUBRE DE 2023	24 OCTUBRE DE 2024	\$ 2.372.692

La señora Claudia Torres pregunta cuanto incrementará el contrato de la empresa de la administración. Se aclara que el incremento se basaría en el IPC.

Respecto a la renovación del contrato de todero y jardinero, la Sra. Clara Murcia solicita que este cuadro sea presentado con anticipación y se pase la carta de terminación de contrato a tiempo, ya que a la fecha ya se renovó automáticamente y si se quisiera hacer algún cambio o negociación, ya no es posible. Tenerlo presente para los otros contratos y evaluar como está la oferta en el mercado.

9. 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. María Pía Ángel pregunta el motivo por el cual no se había abierto por tanto tiempo. Se explica que probablemente fue por el estado de deterioro que presentaba la fuente, unido a la época de racionamiento. Ya con el arreglo que se realizó, se puede evaluar la opción de abrirla una o dos horas a la semana.

Paola Soto propone someter a votación del consejo la opción de abrir o no la fuente y de ser aprobado, cuantas horas se haría.

Se realiza votación con los siguientes resultados:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

Teniendo en cuenta que el agua de la fuente es recirculante, ¿Está ud. de acuerdo en abrir la fuente?

8 de 13 miembros votaron.

Si. 2 horas a la semana. Sábado y Domingo

8 votos *



7-404 Camilo Acosta
Hoy a la(s) 12:08



1-103 LILIANA FREYRE
Hoy a la(s) 11:21



8-303 María Pia Ángel
Hoy a la(s) 11:18



7-301 FRANCISCO CAPACHO
Hoy a la(s) 8:33



~ Desconocido
Hoy a la(s) 6:52

Desconocido

Ver todos (3 más)

Si. 1 hora a la semana. Domingo en la mañana

0 votos

No estoy de acuerdo en abrir la fuente.

0 votos

Respecto al proyecto de aguas lluvias, se presenta cotización del diseño del proyecto, para que sobre ese se pueda realizar la licitación. La Sra. Clara Murcia solicita que, si ellos realizan el diseño, no apliquen a la licitación, ya que se puede prestar para malentendidos y ellos tendrían de alguna manera una ventaja frente a los demás postulantes. Aparte que cobran por diseño y si llegan a quedar elegidos, cobrarían por el proyecto también. Lucero Guerrero aclara que, en conversaciones con el proveedor, él Ingeniero informa que, si ellos quedan elegidos para dicho proyecto, el valor del diseño se descontaría del costo del proyecto. La Sra. Clara Murcia solicita que esto se aclare en la cotización, antes de autorizar la ejecución del diseño. Queda como compromiso consultar dicha cotización con mas proveedores.

También se trata el tema de la presencia de ratones en los apartamentos. El consejo solicita cotizar un experto que nos ayude con el control de roedores en las madrigueras que se encuentran alrededor del conjunto. Se aclara que el control autorizado ya se realizó y hay una sobre ejecución en ese ítem de fumigación. Indican que este es un tema prioritario y se debe tratar como tal, así sea que no se compre mesa de ping pong. Se realizaría con el valor de reinversión de la empresa de seguridad.

Se presenta la cotización del proyecto de cambio de techos solicitada por el consejo:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

COT. 1843

FECHA: 12.09.24



Especialistas en Impermeabilización

Bogotá, septiembre 19 de 2024

Señores:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I P.H.

NIT: 830.031.638-2

Atn. Sra. Lucero Guerrero, administradora

Cel 3505456825

santamariaalcazar1@gmail.com

CL 114A N° 45-65, Bogotá D.C

**Ref. CAMBIO TEJADO ASBESTO POR FIBROCEMENTO +
ACABADO TEJA COLONIAL EXISTENTE 2 OPCIONES**

Respetados señores:

Reciba un cordial saludo en nombre de DEKONS SAS, en atención a su amable solicitud, nos permitimos presentar el procedimiento que se debe realizar para cumplir con el objetivo de la referencia.

Ref. CAMBIO TEJADO ASBESTO POR FIBROCEMENTO + ACABADO TEJA COLONIAL EXISTENTE

OPCIÓN 1. CUBIERTAS OBRA GENERAL - TRABAJO EN ALTURAS

1. Adecuación de campamento en área designada por administración, delimitación y señalización punto de acopio.
2. Suministro e instalación de puntos de anclaje en cubiertas anclados a viga existente (trabajo en alturas), instalación de ocho anclajes x torre = 80 anclajes.
3. Señalización y delimitación de áreas a intervenir, adecuación para trabajo en alturas, anclaje de líneas de vida en estructura existente.
4. Desmonte de tejado existente en teja colonial en barro cocido, desmonte y trasiego hacia áreas comunes, acopio en lugar destinado por administración.
5. Desmonte de teja existente en asbesto, verificación y refuerzo de estructura con perfiles 4x8 calibre 18, modulado para la instalación de teja en fibrocemento.
6. Instalación de teja en fibrocemento, despunte donde lo requiera, uso de amarre armado de abajo hacia arriba, incluye instalación y caballete.
7. Suministro e instalación de caballete en teja en fibrocemento ajuste a estructura existente. Suministro e instalación de teja en barro cocido, previamente se realizará un prelavado buscando mejorar la apariencia del tejado, instalación y asentado con mortero impermeabilizado. Suministro e instalación de caballetes en teja de barro cocido, altura a 20 cm sobre línea existente en mortero.
8. Mantenimiento, limpieza y lavado e impermeabilización de canales, suministro y aplicación de emulsión asfáltica a dos manos en el área total de canales.

Calle 130 N°45 – 62 ☎ 305 7533767 🌐 www.dekonssas.com
Bogotá D.C. - Colombia

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

9. Transporte de materiales y equipos. Retiro de escombros y materiales sobrantes, aseo y entrega de obra.

De acuerdo con las actividades mencionadas anteriormente, nos permitimos presentar a su consideración nuestra oferta comercial para realizar las obras de la referencia y desarrollar el proyecto:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1	CUBIERTAS OBRA GENERAL - TRABAJO EN ALTURAS				
1.1	Adecuación de campamento en área designada por administración, delimitación y señalización punto de acopio.	Global	1	\$ 1.424.435	\$ 1.424.435
1.2	Suministro e instalación de puntos de anclaje en cubiertas anclados a viga existente (trabajo en alturas), instalación de ocho anclajes x torre = 80 anclajes.	UN	80	\$ 311.391	\$ 24.911.304
1.3	Señalización y delimitación de áreas a intervenir, adecuación para trabajo en alturas, anclaje de líneas de vida en estructura existente.	M2	4200	\$ 12.261	\$ 51.495.652
1.4	Desmonte de tejado existente en teja colonial en barro cocido, desmonte y trasiego hacia áreas comunes, acopio en lugar designado por administración.	M2	4200	\$ 19.217	\$ 80.713.043
1.5	Desmonte de teja existente en asbesto, verificación y refuerzo de estructura con perfiles 4x8 calibre 18, modulado para la instalación de teja en fibrocemento a supe.	M2	4200	\$ 28.763	\$ 120.886.957
1.6	Instalación de teja en fibrocemento, despunte donde lo requiera, uso de amarre armado de abajo hacia arriba.	M2	4200	\$ 45.304	\$ 190.278.261
1.7	Instalación y caballete. Suministro e instalación de caballete en teja en fibrocemento ajuste a estructura existente.	M1	1840	\$ 47.826	\$ 88.000.000
1.8	Instalación de teja en barro cocido existente, previamente se realizará un prelavado buscando mejorar la apariencia del tejado, instalación y ajustado con espátula impermeabilizada.	M2	4200	\$ 39.217	\$ 164.713.043
1.9	Suministro de teja barro cocido faltante, se considera un 5% del total.	M2	210	\$ 87.913	\$ 18.461.739
1.10	Instalación de caballetes en teja de barro cocido, altura a 20 cm sobre línea existente en manoera.	M1	1840	\$ 16.609	\$ 30.560.000
1.11	Mantenimiento, limpieza y lavado e impermeabilización de canales, suministro y aplicación de emulsión asfáltica a dos manos en el área total de canales.	M2	1640	\$ 16.609	\$ 27.238.261
1.12	Transporte de materiales y equipos. Retiro de escombros y materiales sobrantes, aseo y entrega de obra.	Global	1	\$ 7.686.957	\$ 7.686.957
Administración			\$ 80.636.955	SUBTOTAL	\$ 806.369.652
Imprevistos			\$ 40.318.483	AIU	\$ 161.273.930
Utilidad			\$ 40.318.483	IVA/U	\$ 7.680.512
VIGENCIA DE LA OFERTA: Treinta (30) días.				TOTAL	\$ 975.304.094

Nota: Todas las medidas deberán verificarse en obra llevadas al campo y ejecución

OPCIÓN 2. CUBIERTAS OBRA GENERAL - TEJA UPVC SIMULA TEJADO COLONIAL - TRABAJO EN ALTURAS

1. Adecuación de campamento en área designada por administración, delimitación y señalización punto de acopio.
2. Suministro e instalación de puntos de anclaje en cubiertas anclados a viga existente (trabajo en alturas), instalación de ocho anclajes x torre = 80 anclajes.
3. Señalización y delimitación de áreas a intervenir, adecuación para trabajo en alturas, anclaje de líneas de vida en estructura existente.
4. Desmonte de tejado existente en teja colonial en barro cocido, desmonte y trasiego hacia áreas comunes, acopio en lugar designado por administración.
5. Desmonte de teja existente en asbesto, verificación y refuerzo de estructura con perfiles 4x8 calibre 18, modulado para la instalación de teja.
6. Instalación de teja en UPVC colonial rojo 1.97 x 0.72 m (2.3mm), despunte donde lo requiera, uso de amarre y ajuste con tornillo autoperforante + empaque sello hermético, instalación de abajo hacia arriba.
7. Suministro e instalación de caballete teja en UPVC colonial rojo ajuste a estructura existente.
8. Mantenimiento, limpieza y lavado e impermeabilización de canales, suministro y aplicación de emulsión asfáltica a dos manos en área total de canales.

Calle 130 N°45 - 62 305 7533767 www.dekonssas.com
Bogotá D.C. - Colombia

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

9. Transporte de materiales y equipos. Retiro de escombros y materiales sobrantes, aseo y entrega de obra.

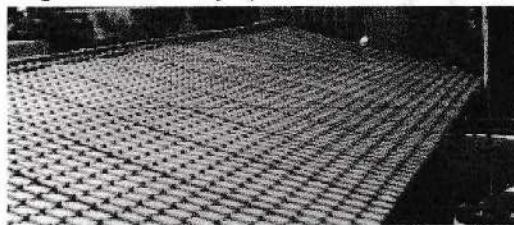
De acuerdo con las actividades mencionadas anteriormente, nos permitimos presentar a su consideración nuestra oferta comercial para realizar las obras de la referencia y desarrollar el proyecto:

ITEM	DESCRIPCIÓN	UN	CANTIDAD	VR. UNITARIO	VR. TOTAL
1	CUBIERTAS OBRA GENERAL - TEJA PVC SIMULA TEJADO COLONIAL - TRABAJO EN ALTURAS				
1.1	Adecuación de componentes en área designada por administración, demolición y realización punto de anclaje.	Global	1	\$ 1,424,435	\$ 1,424,435
1.2	Suministro e instalación de puntos de anclaje en cubiertas anclados a viga existente (trabajo en alturas), instalación de ocho anclajes a torre = 80 anclajes.	UN	80	\$ 211,291	\$ 26,911,304
1.3	Perforación y colocación de áreas o intersecciones, adecuación para trabajo en alturas, anclaje de líneas de vida en estructura existente.	M2	4200	\$ 12,361	\$ 51,495,632
1.4	Desmonte de teja existente en teja colonial en barro cocido, demonte y traslado hasta áreas comunes, acopia en lugar destinado por administración.	M2	4200	\$ 19,217	\$ 80,713,043
1.5	Desmonte de teja existente en asbesto, verificación y refuerzo de estructura con perfiles de 8 pulgadas 18, modificado para la instalación de teja en fibrocemento o upvc.	M2	4200	\$ 28,753	\$ 120,861,937
1.6	Instalación de teja en UPVC colonial rojo 1.97 x 0.72 m (2.3mm), después donde lo requiera, uso de anclaje y ajuste con tornillo auto perforante + empalme sellado hermético, instalación de obra hasta arriba.	M2	4200	\$ 97,478	\$ 409,608,696
1.7	Instalación cableteja. Suministro e instalación de cableteja en teja upvc dicha a estructura existente.	M	1840	\$ 91,304	\$ 168,000,000
1.8	Mantenimiento, limpieza y lavado e impermeabilización de canales, sustitución y aplicación de pintura anticorrosiva a dos manos en el área total de canales.	M2	1840	\$ 15,609	\$ 27,239,261
1.9	Transporte de materiales y equipos. Retiro de escombros y materiales sobrantes, aseo y entrega de obra.	Global	1	\$ 5,947,826	\$ 5,947,826
Administración				\$ 89,602,617	SUBTOTAL \$ 890,026,174
Imprevistos				\$ 44,501,309	AJU \$ 178,005,235
Utilidad				\$ 44,501,309	IVA/U \$ 8,433,249
					TOTAL \$ 1,076,466,657

VIGENCIA DE LA OFERTA: Treinta (30) días.

Nota: Todas las medidas deberán verificarse en obra llevadas al campo y ejecución.

Imagen de referencia teja upvc colonial



FORMA DE PAGO: Todo costo: Anticipo del 50 % para suministro de material, pago de seguros y traslado de personal 40 % como avances de obra y 10 % a la entrega de la obra.

TIEMPO DE ENTREGA: 10 a 15 días hábiles por cada torre después del inicio de obra. El tiempo se puede prolongar por el clima en caso de lluvia. Tiempos a convenir, se puede intervenir varias torres simultáneamente con 2 cuadrillas de trabajo

GARANTÍA:

MANO DE OBRA: 18 meses de garantía si se presentan defectos o fallas por aplicación.

Calle 130 N°45 - 62 305 7533767 www.dekonssas.com
Bogotá D.C. - Colombia

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

MATERIAL: Características, protección UV, resistencia al impacto, no se oxida ni genera hongos, más de 20 años de vida útil, mayor distancia entre apoyos, 10 años de garantía, resistencia al fuego, resistencia termoacústica.

PERSONAL: Contamos con personal altamente calificado, especializado en el área de impermeabilizaciones y certificados para trabajo seguro en alturas avanzado, debidamente afiliados a EPS y ARL.

PÓLIZAS: (Aplica para contratos de \$5.000.000 en adelante)

Garantía de cumplimiento

Pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales.

Buen manejo del anticipo

NOTAS:

- ✓ El valor dado en la presente cotización aplica para las actividades totales en ella, si se aprueban actividades parciales, el valor de éstas puede variar.
- ✓ En caso de que salgan ítems adicionales se le informará para su respectiva aprobación.
- ✓ El tiempo de entrega puede ser prolongado según los imprevistos en obra.
- ✓ El propietario suministrará el servicio de energía y agua necesaria para los trabajos a ejecutar.
- ✓ El propietario suministrará escaleras y andamios necesarios para realizar la obra.
- ✓ Al generar y aceptar la factura electrónica es equivalente al acta de entrega y se da por recibida la obra.

Cordialmente,

Área Comercial
Design & Konstruktion SAS
Nit 901055028-0

10. INFORME DE ADMINISTRACIÓN SEPTIEMBRE DE 2024.

CIRCULARES

- Se comunica el calendario distrital con las próximas fechas de racionamiento.
- Avance de la puerta vehicular. El consejo pregunta sobre la ejecución de dicha puerta. Se les explica que solo falta la adaptación de la puerta corrediza que forma parte de la baranda peatonal. La demora se debe a que inicialmente se había considerado un diseño de talanquera, pero al intentar ejecutarse no funcionaba como se había pensado. El proveedor, para dar solución, adaptó una puerta batiente, pero tampoco fue aceptada porque dificultaba el paso peatonal y la reacción de los guardas al momento de una emergencia de seguridad. Finalmente se adaptará el sistema de puerta corrediza y se informa que se realizará esta instalación para que el proveedor que manejará la instalación de los brazos pueda dar continuidad a su ejecución. Se aclara que los brazos se colocaron momentáneamente para evaluar su funcionamiento, pero hay que hacer varias pruebas antes de ponerlos en marcha definitivamente.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

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.

El Sr. Camilo Acosta interviene con dos puntos:

1. Informa que los guardas están haciendo un mal uso de la puerta al lanzarla para abrirla, utilizando un cono de señalización que amortigua e impide que se golpee con la pared. Considera que esa mala practica puede afectar la puerta y pide que mientras se adaptan los brazos, los guardas abran de forma correcta la puerta.
2. Pide que se incentive el uso del paso peatonal, con el fin de evitar accidentes con los vehículos que transiten por la rampa. Finalmente, el objetivo de la baranda es que sea usada para evitar transitar por la rampa de acceso vehicular.

MANTENIMIENTO

Como puntos destacados del mantenimiento:

- Arreglo de la fuente por valor de \$1.435.000
- Restauración de las manijas de las puertas a la entrada de las torres
- Retiro del helecho que sale por la ventana del apartamento del 8-302
- Venta de la puerta vehicular antigua por valor de \$250.000, consignado a la cuenta del conjunto.

CONTRATISTAS

- **ASEGURADORA** Se presenta rotura de tubería de agua potable de 4" que afectó la torre 7 y 8.
- **ICM** Certificación de 7 ascensores próximos a vencer. Valor \$2.093.000. El ascensor de la torre 6 no pasó certificación ya que se debe realizar un cambio en el cable de tracción.
- **TECNIVEC** Se realiza cotización para el cambio del cable de tracción por valor de \$2.318.000.

BIENESTAR LABORAL

- Celebración de cumpleaños de Álvaro Sierra y Luz Pinilla
- Capacitación por parte de la empresa de seguridad sobre responsabilidad vial
- Entrega de detalle de amor y amistad al personal por parte de la empresa Te Servimos.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337

11. PROPOSICIONES Y VARIOS

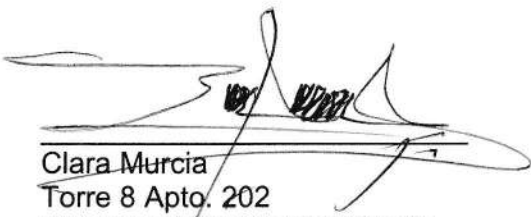
La Sra. Administradora Lucero Guerrero presenta dos cartas radicadas en la administración por parte de los residentes:

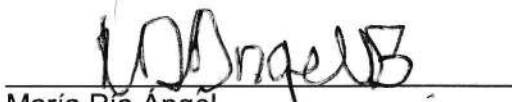
- Solicitud de la Sra. Beatriz López del 4-503, quien pide que el día de racionamiento no se abran el tanque de reserva en la noche, con el fin de quitarle carga operativa a la tubería evitando así posibles daños. La Sra. Sandra Montenegro opina que puede que tenga razón y que, en lugar de abrir en la noche, esa hora se cambie para el siguiente día y se abra el tanque una hora mas temprano, pero en ese caso no se estaría logrando el ahorro que se busca, porque en la mañana es cuando mas se gasta agua para el baño. Además, esa fue una decisión que se tomó en votación con todo el conjunto. Concluyen que se siga manejando como hasta el momento.
- El Sr. Camilo Acosta pregunta si la apertura se hace de forma progresiva para disminuir el impacto de la presión sobre la tubería. Se aclara que así se está realizando.
- Se presenta la respuesta de la señora Martha Torres, donde manifiesta su inconformidad con la respuesta al derecho de petición que se dio en días pasados, ya que se había informado que había un fallo del juzgado referente a la impugnación del acta del 2010, cuando en realidad no hubo tal fallo y tampoco hubo conciliación entre las partes involucradas.
- La señora Sandra Montenegro informa que el vidrio de la capilla tiene una filtración que causa una gotera al interior del oratorio. Se informa que se reportó con la aseguradora y estamos en espera de la respuesta. Por el momento se sella la fisura con silicona.

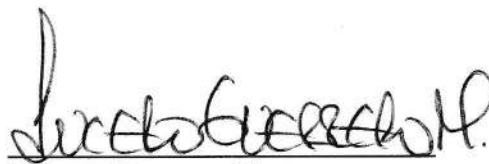
11. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 8:48 p.m. del miércoles 2 de octubre del 2024.

En constancia firman:


Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
PRESIDENTE DE CONSEJO


María Pía Ángel
Torre 8 Apto. 303


Lucero Guerrero M.
Admejores
SECRETARIO


Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103

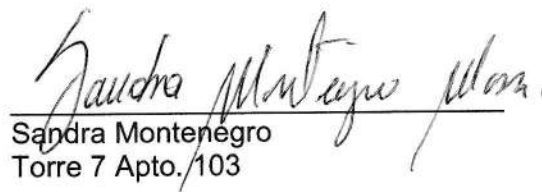
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 337



Camilo Acosta
Torre 7 Apto. 404



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Francisco Capacho
Torre 7 Apto. 301



Claudia Torres
Torre 5 Apto. 103