

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 341

Siendo las 5:15 p.m. del día 26 de febrero de 2025, se inicia la reunión del Consejo de Administración, previa convocatoria. Esta reunión se hace de manera virtual 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. Revisión de Cartilla asamblea 2025
4. Revisión de presupuesto para asamblea 2025
5. 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 para deliberar y tomar decisiones:

ASISTENTES		
Torre	Apartamento	Nombre Propietario
8	202	Clara Murcia (presidente)
7	103	Sandra Montenegro
1	103	Liliana Freyre Ramos
8	303	María Pía Ángel
7	301	Francisco Capacho
7	404	Camilo Acosta

OTROS INVITADOS ASISTENTES	
Empresa / Cargo	Nombre
Admejores Administradora delegada	Lucero Guerrero M.
Admejores Coordinadora zona	Paola Soto Guerrero

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.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 341

El Consejo de Administración expresa su desacuerdo ante la decisión de la Administración de convocar a una reunión separada para la revisión del presupuesto y la cartilla, considerando que históricamente estos temas se han tratado en la reunión ordinaria mensual previa a la asamblea.

3. REVISIÓN DE CARTILLA DE ASAMBLEA 2025.

Se procede a presentar la cartilla de la asamblea 2025 al consejo de administración. Salen algunas inquietudes de esta:

- ¿Cuál es el salario que devenga el vigilante del parque?

R: Queda de tarea preguntar a SURAVIG este valor.

- ¿Qué son los turnos de refuerzo que mencionan en el contrato de seguridad?

R: Se informa que es el apoyo que se solicita en un momento determinado según la necesidad del conjunto.

- Se solicita actualizar el cuadro de reinversión con las compras realizadas en el 2025. Esto con el fin de tener claro el valor disponible para los proyectos que se llevarán a la asamblea.
- El consejo solicita que para las compras que se tengan que hacer para el gimnasio, se cuente con la asesoría y el acompañamiento de algún miembro del consejo.
- Se aclara que fue necesario cambiar el TRX porque se dañó el anterior.
- Solicitan realizar cotización de los extintores para cumplir con la norma de 1 extintor por piso.
- El consejo pide que el proyecto de desagües se presente muy claro para la decisión en asamblea.
- Se aclara que la cartilla física se entrega solo a las personas que se les dificulta el material digital y para el consejo. Piden que sea impresa en un tamaño de letra más grande que se entienda.

Se realiza votación para aceptación de la cartilla y se aprueba por unanimidad:

¿Aprueba usted la cartilla de Asamblea 2025?

● Selecciona una opción.

☐ SI 6

☐ NO 0

18:34 ✓

Ver votos

SI 6 votos

7-103 Sandra Montenegro
26/2/2025 a la(s) 18:40

1-103 LILIANA FREYRE
26/2/2025 a la(s) 18:40

~ Desconocido
26/2/2025 a la(s) 18:40 Desconocido

7-301 FRANCISCO CAPACHO
26/2/2025 a la(s) 18:40

7-404 Camilo Acosta
26/2/2025 a la(s) 18:40

8-303 María Pía Ángel
26/2/2025 a la(s) 18:39

NO 0 votos

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 341

Clara Murcia y María Pía Ángel manifestaron su inconformidad por los cambios en la fecha de la asamblea, insistiendo en que se debe respetar la programación original del 15 de marzo.

Paola Soto sugirió que se coordine con Cristian Melgarejo para su participación, ya que su presencia es crucial para responder a las preguntas de los asistentes.

Se acordó que el revisor fiscal podría participar de manera virtual si es necesario.

4. REVISIÓN DE PRESUPUESTO PARA ASAMBLEA 2025.

Paola Soto procede a presentar la propuesta de presupuesto que se llevaría a asamblea.

Se presentaron tres opciones de proyecto de presupuesto:

1. Incremento con el Salario mínimo (9%) quedamos justos.
2. Incremento con el IPC (5.20%) cambiando una recepcionista de vigilancia a una recepcionista normal. Esto bajaría 40 millones de pesos al año.

La señora María Pía Ángel solicita considerar el destino de las recepcionistas de seguridad dada la antigüedad en el conjunto. María Pía Ángel plantea la posibilidad de un incremento promedio del 7% en las cuotas de administración, argumentando que esto beneficiaría a los residentes al no quedar por debajo del salario mínimo. Clara Murcia y Paola Soto discuten la viabilidad de esta propuesta y la necesidad de presentar diferentes escenarios de aumento en la próxima asamblea, enfatizando la importancia de un análisis claro del presupuesto.

La Sra. Clara Murcia pregunta por que en el resultado del ejercicio del 2024 hay un sobrante de \$45.416.250. Se explica que en el mes de diciembre se solicitó descontar el 50% de la factura de vigilancia para tener ese rubro disponible para los proyectos que requiera el conjunto. Lo demás corresponde a los ahorros que se lograron en las facturas de acueducto y energía de las zonas comunes.

Puntos que se aclararon:

- La prima de la póliza del conjunto se incrementa de acuerdo con el avalúo de este.
- El consumo de la energía varía entre torres, debido que hay unas torres que están conectadas con otras áreas comunes como el salón social.
- El consumo de energía que se refiere a servicios generales es el consumo de sótanos y áreas comunes. Se acordó que sería útil detallar el consumo específico de cada torre para evitar confusiones futuras.
- Se destacó la necesidad de certificar los ascensores y las puertas vehiculares, con costos estimados de 250 mil y 200 mil respectivamente.
- Paola Soto explicó que el costo de la póliza de zonas comunes para el año será de 72 millones de pesos, teniendo en cuenta un incremento proyectado por el IPC. Se abordó la importancia de planificar el pago de la póliza en cuotas para evitar problemas de financiación.
- El costo total de vigilancia para el año es de 783 millones, distribuidos mensualmente.
- Se mencionó un incremento del 11% en los servicios de aseo y jardinería, relacionado con el aumento del salario mínimo y el subsidio de transporte.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 341

- Clara Murcia cuestionó las proyecciones de gastos, sugiriendo ajustes basados en el gasto real del año anterior. Paola Soto explicó que algunos costos, como el mantenimiento de motobombas, ya tienen cotizaciones que justifican el presupuesto propuesto.
- Se revisaron otros rubros, como el mantenimiento de zonas comunes y suministros, con el objetivo de optimizar el presupuesto.
- Paola Soto expuso las proyecciones de ingresos, mencionando que el ingreso por sanciones por inasistencia se mantuvo por debajo de lo proyectado el año anterior.
- Se abordó el tema de los ingresos por uso de parqueaderos y la necesidad de cambiar la terminología para evitar problemas fiscales, sugiriendo términos como "derecho a uso" en lugar de "alquiler".
- Liliana Freyre Ramos y Clara Murcia coincidieron en que es crucial comunicar la situación financiera a los residentes y considerar la implementación de cuotas extraordinarias para cubrir imprevistos.
- Sandra Montenegro destacó que con un aumento en la cuota de administración, se corre el riesgo de que más personas no paguen.
- Paola Soto presentó cifras sobre las reservas obligatorias y los saldos en cuentas, indicando que hay 161 millones en el CDT y 48 millones en la cuenta corriente.
- Se discutió la posibilidad de utilizar rendimientos generados, pero se acordó que el fondo de imprevistos no debe ser tocado.
- Clara Murcia sugirió la importancia de estructurar bien las propuestas para la asamblea, incluyendo la instalación de paneles solares y la mejora de la iluminación.
- También se mencionó la necesidad de abordar el tema de los balcones, que ha sido una solicitud recurrente de los residentes.
- Camilo Acosta cuestionó si el fondo de imprevistos, que asciende a 14 millones, seguirá creciendo de manera indefinida.
- Paola Soto confirmó que el 1% del presupuesto anual de 1.423 millones es correcto y sugirió que se necesita un monto mayor para cubrir posibles daños, como los de un ascensor.
- El consejo solicita que el presupuesto sea tratado en asamblea en los primeros puntos, para que se pueda discutir con más cuidado.
- Además, se discutieron errores en las fórmulas de variación en el presupuesto.

COMPROMISOS

- Enviar la citación para la asamblea y el informe de la cartilla a los miembros del consejo.
- Clara Murcia revisará el presupuesto y las inquietudes que hayan surgido para tomar decisiones en la próxima reunión.
- Compartirá el informe de la cartilla y el presupuesto en la próxima reunión.
- María Pía Ángel solicita que se aclare el salario mensual del vigilante.
- Informe sobre la prueba piloto del proyecto desagües de balcones para presentarlo en la asamblea y solicitar las cotizaciones actualizadas para el trabajo en todos los balcones.
- Coordinar con Cristian Melgarejo para la presentación del informe en la asamblea.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARÍA DEL ALCÁZAR I

REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Acta 341

- Paola Soto revisará y enviará el presupuesto definitivo a la asamblea dejando en amarillo los rubros que necesitan revisión para el presupuesto.
- Camilo Acosta revisará las fórmulas en el Excel para corregir los porcentajes de variación que están mal formulados.
- Paola Soto organizará la propuesta para que la asamblea apruebe tomar quince millones de los rendimientos y catorce millones del bono de reinversión de vigilancia.

5. CIERRE DE LA REUNIÓN

Una vez agotados los temas del orden del día se finaliza la reunión siendo las 8:27 p.m. del 26 de febrero del 2025.

En constancia firman:



Clara Murcia
Torre 8 Apto. 202
PRESIDENTE DE CONSEJO



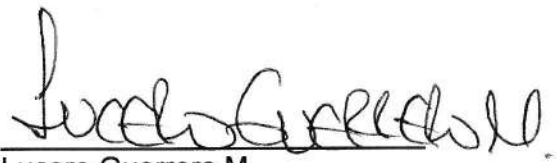
María Pía Ángel
Torre 8 Apto. 303



Sandra Montenegro
Torre 7 Apto. 103



Francisco Capacho
Torre 7 Apto. 301



Lucero Guerrero M.
Admejores
SECRETARIO



Liliana Freyre
Torre 1 Apto. 103



Camilo Acosta
Torre 7 Apto. 404