



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

### Reunión de Consejo 01-2024

Fecha: 12 de abril de 2024

Hora: 7pm

Lugar: Salón social Conjunto Roble

### ASISTENCIA:

Asistente,	Calidad	Asistencia
1. Adriana Rocío Pardo González, Apt 4203	Consejera	Presencial
2. Carlos Enrique Cala Rodríguez, Apt 5702	Consejero	Presencial
3. Edwin Manzano Sánchez, Apt 4804	Consejero	Presencial
4. Javier Monroy Velandia, Apt 6604	Consejero	Presencial
5. Javier Ricardo Naranjo Rojas, Apt 6804	Consejero	Presencial
6. Ricardo Alfredo Gaviria Peña, Apt 3503	Consejero	Presencial
7. Ricardo Buitrago García, Casa 28	Consejero	Presencial
8. Xiomara Quesada Monroy	Revisora Fiscal	Presencial
9. Marco Tulio Ruiz Guatame	Administrador	Presencial

Excusaron su asistencia el consejero Andrés Mauricio Latorre Acosta y la consejera Alba Esperanza Parra Domínguez

Con la presencia de siete (7) consejeros, se da inicio a las 7pm a la reunión del consejo.

### ORDEN DEL DÍA

1. Nombrar los miembros principales y Suplentes del Consejo de Administración de acuerdo a lo establecido en el parágrafo 5 del artículo 61 del reglamento de propiedad horizontal en concordancia artículo 46 de la Ley 675 de 2001; Artículo 63 parágrafo primero y segundo del PH.
2. Nombrar el presidente del Consejo de Administración.
3. Nombramiento tesorero para la presente anualidad.
4. Determinar reglamento al interior de la colectividad. (fecha de reuniones, quórum etc.)
5. Informe del administrador y determinar su continuidad en el cargo
6. Propositiones y varios

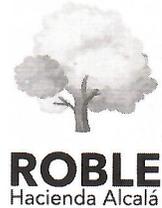
### DESARROLLO:

1. **NOMBRAR LOS MIEMBROS PRINCIPALES Y SUPLENTES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE ACUERDO A LO ESTABLECIDO EN EL PARÁGRAFO 5 DEL ARTICULO 61 DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CONCORDANCIA ARTICULO 46 DE LA LEY 675 DE 2001; ARTICULO 63 PARÁGRAFO PRIMERO Y SEGUNDO DEL PH.**

El consejero Ricardo Gaviria procede a leer los artículos artículo 61 del reglamento de propiedad horizontal, indicando que:

- Se debe nombrar 5 principales y 5 suplentes
- Cuando un principal falte, será remplazado por uno de los suplentes presentes

- No hay suplentes asignados a un principal de forma fija. Cualquiera de los consejeros suplentes puede reemplazar a cualquier principal ante su ausencia.
- Todos los consejeros que asistan a la reunión tendrán voz



Se procede a decidir los principales y suplentes

### **Principales**

- A. **Adriana Rocío Pardo González**, Apt 4203
- B. **Edwin Manzano Sánchez**, Apt 4804
- C. **Javier Naranjo**, Apt 6804
- D. **Ricardo Alfredo Gaviria**, Apt 3503
- E. **Ricardo Buitrago García**, Casa 28

### **Suplentes:**

- A. **Carlos Enrique Cala Rodríguez**, Apt 5702
- B. **Javier Monroy Velandia**, Apt 6604

Se vota de forma unánime por la elección de principales y suplentes

### **2. NOMBRAR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.**

El consejero Ricardo Gaviria explica la naturaleza del presidente del consejo. Aclara que su única función legal es firmar el contrato del administrador.

Se indica que después de firmar el contrato el presidente es un consejero más. En caso que el presidente no esté en una reunión, cualquiera de los demás que estén como principales en esa reunión, podrá obrar como presidente de la reunión.

El consejero Ricardo Gaviria se postula como presidente. Ninguno de los demás se postula. Los consejeros votan de forma unánime y eligen al consejero Ricardo Gaviria como presidente del Consejo

### **3. NOMBRAMIENTO TESORERO PARA LA PRESENTE ANUALIDAD**

Se menciona la importancia del tesorero y de su actividad avalando los pagos. Se indica que la sra Carolina Córdoba, consejera en el periodo anterior fue hasta ahora la tesorera, pero que ya se retiró del consejo por lo que debe ser reemplazada.

Se indica que el tesorero puede soportarse en los demás miembros del consejo ante cualquier duda.

El administrador indica que se realizan pagos en 2 jornadas de pagos al mes. Un alrededor del día 15 del mes y otra a final de mes. Indica que la mayoría de pagos se presentan el último día hábil del mes. Indica que el administrador sube los pagos a la plataforma web del banco, los cuales quedan en un estado pendiente hasta que el tesorero los autorice con el 2do token. Indica que además el tesorero firma el cheque de la caja menor. Indica que, si el tesorero no está presente, los documentos se le entregan en PDF para su revisión.

Indica que hay 3 tokens,

- Uno administrativo
- Uno para autorizar
- Uno para operar (del administrador)

Todos los pagos, transferencias, compras, pagos PSE pasan a autorización. Ningún pago pasa sin la autorización del token del tesorero.

Acta No. 001.030.201-0  
 ADMINISTRACIÓN

Se elige al consejero Ricardo Buitrago, Casa 28 como el tesorero para este periodo.



**4. DETERMINAR REGLAMENTO AL INTERIOR DE LA COLECTIVIDAD. (FECHA DE REUNIONES, QUÓRUM ETC)**

**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

El consejero Ricardo Gaviria Indica que lo más importante es citar un día fijo al mes para las reuniones del consejo

El consejero Ricardo Gaviria decide que preferiblemente las reuniones serán presenciales, pero sin descartar que se puedan reunir de forma no presencial mediante una conexión.

La revisora Fiscal Xiomara Quesada indica que es mejor que la reunión sea temprano en el mes, para que se revisen los estados financieros.

Se recomienda que entre más consejeros participen se tendrá más puntos de vista y opiniones para tomar decisiones.

Se decide que el consejo se reunirá el 2do martes de cada mes a las 7.30pm

La revisora Fiscal Xiomara Quesada indica que para esa reunión el administrador presente su plan de trabajo para ese mes.

Se propone que el administrador sea el secretario de las reuniones para la elaboración del acta, más se indica que el consejo puede reunirse sin la presencia del administrador.

Se indica que el comité de convivencia será invitado a las reuniones de administración, para que den sus aportes con voz, pero sin voto, sin que esto signifique que el consejo debe aprobar o involucrarse en las decisiones del comité

La revisora solicita que para la reunión mensual el acta este socializada e impresa.

El administrador indica que la entregará previamente por WhatsApp al consejo para que la revisen

**5. INFORME DEL ADMINISTRADOR Y DETERMINAR SU CONTINUIDAD EN EL CARGO**

El administrador indica que aun que no se revisarán estados financieros, si se presentará un informe de tesorería con la situación financiera y obligaciones que el conjunto tiene a la fecha. (Adjunto a esta acta)

Se entrega un informe de tesorería a 31 de marzo y un informe de tesorería al 12 de abril

- El informe comienza con un pantallazo que tiene los saldos de las cuentas bancarias
- Luego los fondos no disponibles
  - Fondos imprevistos
  - CDT Banco Falabella \$36.200.000
    - Fondo de repuestos ascensores \$10.000.000
    - Reinversión seguridad 2023 \$8.170.000



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

- Uso salón social al 1 dic 2023 \$5.260.000
- Uso local disponible abril a 2024 \$12.000.000
- El CDT da 2.800.000 de intereses en 30 julio 2024
- Cuenta corriente al 12 de abril \$41.117.000. De este dinero se realizan las siguientes reservas
  - alquiler de los salones sociales a la fecha \$2.000.000
  - Local Disponible \$9.000.000
  - Recaudos sanciones incumplimientos Reglamento \$ 641.900
  - Inasistencia Asamblea \$696.000

Después de las reservas se tendría un efectivo disponible de \$ 28.779.000 a la fecha

- Se procede a leer las obligaciones que se sabe que tendrá el conjunto durante abril
  - Honorarios abogados cobro ejecutivo - marzo
  - Aseo abril
  - Revisoría fiscal abril
  - Retroactivo RF
  - Contabilidad abril
  - Retroactiva contabilidad
  - Administración abril
  - Retroactivo admón.
  - Fondo imprevistos abril
  - Retroactivo Fondo imprevistos abril
  - Vigilancia abril
  - Mant. Ascensores apts abril
  - Mant. Ascensor parqueadero A abril
  - Mant. Ascensor parqueadero B abril
  - Jardinería abril
  - Cuota asociación abril
  - Vigilancia Hacienda Alcalá abril
  - Mant. Motobombas abril
  - Arreglo engranaje brazo mecánico puerta vehicular- aprox
  - Arreglo biométrico T4
  - arreglo poste (Eléctrico)- cs 64
  - arreglo poste (Soldadura)- cs 64
  - reporte Ministerio trabajo 2024
  - Ambientadores ascensores febrero y marzo

Se explica que el arreglo de brazo mecánico de la puerta vehicular esta en proceso. Se debe comprar un engranaje que cuesta cerca de 350.000 y se calculan 150.000 de mano de obra.

Se explica que, por daño, se cambió el biométrico de la torre 4.

Se explica que la residente de la casa 64 informó que con el carro había dañado un poste y que el arreglo de este se le cobrará en el recibo de mayo.

La Revisora Fiscal Xiomara Quesada solicita que a la Sra. de la casa 64 se le envíe un comunicado para el cobro de la reparación del poste. Se aclara que la Sra. es propietaria del inmueble. El consejo solicita que se envíe una

Alcalá Roble  
NR: 901.030.201-0  
ADMINISTRACIÓN

comunicación a esta residente al respecto para asegurar el pago. Solicitan que se realice un formato estandarizado para estas situaciones.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

En total estos gastos suman: \$ 72.816.219, lo que dejaría una liquidez negativa de --(\$44.036.550).

El administrador explica que durante los primeros meses del año se hizo el pago de la póliza de seguro y otros pagos y que el aumento de la cuota se realizará en mayo, por lo que se espera recuperar la liquidez en los siguientes meses.

El administrador indica que el conjunto debe reunirse con las 3 empresas que salieron mejor calificadas en la consultoría, para solicitar que corrijan las propuestas de acuerdo a los errores matemáticos que la consultoría encontró. Adicional se debe solicitar una contrapropuesta mejorando la propuesta a ver que descuento se puede lograr.

El consejero Ricardo Gaviria solicita que se siga el orden del día.

Se somete a consideración la continuidad del administrador.

El consejero Edwin Manzano indica que en los primeros administradores se cometieron muchos errores y al llegar al administrador Marco Ruiz hubo mejoras, pero que en los últimos meses se ha visto el deterioro de las zonas comunes. Indica que Roble tiene un deterioro mayor que otros conjuntos. Indica que la recepción y las torres necesitan muchas mejoras para evitar mayor deterioro. Indica que aun que el administrador ha hecho buen trabajo en otras áreas se debe mejorar mucho el mantenimiento de las zonas comunes. Indica que Roble es el conjunto mas desvalorizado en la zona.

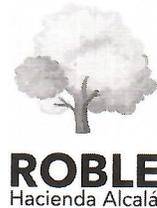
La consejera Adriana Pardo indica que en las torres hay varios deterioros que se deben mejorar. Recuerda de un momento el año pasado en que varios propietarios se quejaron del estado de las zonas comunes.

El consejero Ricardo Gaviria indica que todo es susceptible de mejorar. Que el Administrador Ruiz es abierto a aceptar correcciones y que con un plan de trabajo se pueden mejorar varios aspectos.

El consejero Javier Monroy indica que hay varios aspectos que se pueden mejorar

La consejera Adriana Pardo indica que no se deben tocar subjetividades, sino dirigirse en lo objetivo. Indica que en este momento hay una persona que ha funcionado y definir tareas para recuperar las zonas comunes del conjunto. Indica que está de acuerdo con nombrar de nuevo al sr Marco Tulio Ruiz en la administración, pero hacer un plan de trabajo para que el consejo pueda hacerle seguimiento y verificar su cumplimiento.

Alcalá Roble  
Nº: 901.030.201-0  
ADMINISTRACIÓN



La consejera Javier Naranjo indica que hay mucho desaseo en las torres por la distribución que se hizo del personal de aseo para que también atendiera las zonas de casas, lo que llevó a desmejorar el aseo de las torres. Indica que sería bueno hacer un plan de trabajo. Recomienda actualizar el letrero del conjunto.

La consejera Adriana Pardo recomienda hacer mejoras en los parques infantiles y el salón infantil.

El consejero Ricardo Gaviria indicó que no se concibe como el administrador con la experiencia que tienen incurra en errores como no identificar con cedula de ciudadanía a los propietarios asistentes a la Asamblea y no esté el espacio para determinar quienes asisten mediante apoderado.

De igual forma puso de presente que no existió ningún control ya que se permitió que una unidad privada fuera representada en la Asamblea por dos propietarios lo cual viola lo previsto artículo 25 Ley 675 de 2011 Artículo 48 del Reglamento de Propiedad Horizontal- Resaltó igualmente que se presentaron errores como no tener el Reglamento de la Asamblea, lo cual no puede volver a ocurrir ya que el administrador tiene toda la información y la experiencia. Señaló que el no tener identificados a los asistentes a la Asamblea pueden generar problemas al momento de la imposición de las multas por inasistencia.

La revisora fiscal Xiomara Quesada solicita que para la próxima reunión el administrador presente un plan de trabajo, de las actividades a realizar. Indica que aun que el presupuesto quedó tan ajustado. Solicita que los consejeros indiquen sus solicitudes al administrador para que para la próxima reunión el entregue el plan de trabajo soportado en cotizaciones y ofertas.

El administrador aclara que la Asamblea aprobó el presupuesto presentado por la administración que fue calculado según la ejecución del 2023.

El consejero Ricardo Gaviria señala que las puertas de acceso al conjunto están siempre dañadas que se han tenido un sin número de intervenciones que no son gratuitas pero que no sirven porque su arreglo no dura nada que somos un conjunto de puertas abiertas y por lo tanto se debe buscar una solución que no implique un gasto continuado.

El consejero Edwin Manzano indica que se determine prioridades.

El consejero Ricardo Gaviria señala que en la actualidad se reciben mercancía de carácter comercial que no cabe ni en la bodega y en su sentir no hace parte de recepción de correspondencia y encomiendas normales. Indica que si llegan cajas con mercancías que superen determinado tamaño deben ser recibidas por sus propietarios y no volver una bodega el área de recepción de la copropiedad. Con esto pide al señor administrador hacer un reglamento para la recepción de paquetes y correspondencia que permita mejorar el aspecto de la recepción de nuestra agrupación.

Los consejeros por unanimidad acordaron llevar a cabo una Reunión Extraordinaria del Consejo de administración sin la participación del administrador el día viernes 19 de abril, 7.PM en el segundo piso del salón social de la agrupación para la cual cada consejero se comprometió hacer un recorrido por la agrupación para proponer políticas planes y programas que permitan mejoras de administración en el conjunto residencial.



Los asistentes votan por la continuidad del sr **Marco Tulio Ruiz Guatame** como administrador y representante legal del Conjunto Residencial Roble ET1, para el periodo del **1 de abril de 2024 al 1 de abril de 2025**.

## **6. Propositiones y varios**

El consejero Ricardo Gaviria pide que se analice el audio enviado por el consejero Andrés Latorre, en el grupo de WhatsApp del Consejo. En el audio el consejero Latorre expone su punto de vista respecto al quorum de la Asamblea que decidió sobre el mantenimiento de fachadas y la cuota extraordinaria respectiva.

El consejero Ricardo Gaviria expone que, en desarrollo de la Asamblea general de la copropiedad, el explicó que su criterio al considerar no se había alcanzado el 70% de los coeficientes de copropiedad para alcanzar el quorum calificado para decisión de la cuota extraordinaria al tenor de lo normado en el artículo 46 de la Ley 675 de 2011. Por su parte la Revisora Fiscal presentó a la Asamblea una interpretación contraria que era el 70% de los coeficientes asistentes a la reunión. La Asamblea decidió acoger la segunda interpretación.

En este orden, Indica que hay un hecho cierto y es que la Asamblea decidió al respecto y que hay un mandato claro donde se estableció una cuota extraordinaria y se determinó la fecha para su causación y por lo tanto la Administración debe proceder hacer efectivo el mandato de la Asamblea. En este orden, resaltó que la vía o camino que le queda a las personas que estén en desacuerdo es impugnar la decisión adoptada en Asamblea al tenor de lo normado en el artículo 49 de la Ley 675 de 2001, en cuyo caso será un juez de conocimiento quien resuelva la controversia.

El consejero Ricardo Gaviria Indica que independiente a las posiciones de cada quien, en lo personal a pesar de su interpretación no demandará el acta de la Asamblea ya que existe un interés superior como es el que se lleve a cabo la impermeabilización de la agrupación. También resaltó que mientras no exista una decisión de carácter legal las decisiones de la Asamblea están en firme y deben ser ejecutadas.

Los consejeros expresan por unanimidad su conformidad.

El Administrador indica que en mayo se causará la nueva cuota de administración con el retroactivo.

En junio se causará las cuotas de las fachadas, el valor se dividirá en 12 meses, que se cumplirán en junio de 2025. Los residentes podrán pagar esas cuotas en cualquier momento durante esos 12 meses ya que la Asamblea no autorizó cobro de intereses. En la reunión ordinaria de la Asamblea de 2025 se podrá hacer un análisis del comportamiento de este recaudo.

El administrador indica que se citarán a las 3 empresas para pedirles que hagan las correcciones en sus propuestas y que hagan una contra propuesta, para seleccionar uno entre los 3. El administrador entrega a los consejeros un comparativo de las empresas y los costos.



## SANCIONES

A la Asamblea dejaron de asistir un total de 22 inmuebles, con los que se iniciará el proceso de notificación.

Se leen los tipos y montos de sanciones que indica el reglamento del conjunto.

### 1-102- Sanción por manejo de mascotas

El administrador indica que en semanas pasadas llegó la queja de los residentes de la torre 1 por una mascota que estaba fuera de la casa haciendo sus necesidades. Indica que el 21 de marzo se envió la notificación inicial a la residente con las fotos de las evidencias. Días después se recibió la respuesta de la residente, la cual es leída al consejo. Indica que ya con anterioridad se había presentado una situación similar con otra mascota. La residente solicita que no se le coloque ninguna multa ya que la mascota la dejó salir su hijo mientras ella no estaba. Indica que para solucionarlo envió el perro a vivir a otro lugar.

Solicita ayuda con un gato que entra a su apartamento.

La consejera Adriana Pardo indica que la responsabilidad al tener mascotas no solo es sobre los animales sino también sobre los demás miembros de la familia para que sean responsables con su manejo, para que no afecte el espacio común de los demás. Indica que se debe aplicar la sanción.

El consejero Javier Naranjo indica que se debe poner la sanción

El consejero Javier Monroy indica el procedimiento que se tomó el año pasado

El administrador recomienda que se puede tomar en cuenta la respuesta y acciones que tomó la residente.

El consejero Carlos Cala indica que las sanciones económicas no son lo más efectivo por que las personas seguirán transgrediendo las normas, indica que se debería prohibir las mascotas que no sean de compañía. El consejero Ricardo Gaviria indica que el consejo se debe limitar lo que indica el reglamento del conjunto.

**Decisión:** El consejo toma en consideración que la residente respondió la notificación y tomó ciertas acciones para prevenir que la situación vuelva a presentarse y aplica una sanción por la mitad de una cuota de administración.

### 4-202, parqueo en zona de visitantes

El administrador indica que el residente parqueaba un vehículo en la zona de visitantes. Que con anterioridad había respondido que era de un hijo que no vive en el conjunto, pero que tras revisar las minutas y reportes de los guardas se encontró que el residente era el que

ingresaba el carro y lo parqueaba en esa zona. Indica que con posterioridad a la notificación el residente continuó parqueándolo en ese lugar.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

El consejo debate al respecto

**Decisión:** El consejo toma en consideración que el residente no respondió la notificación y decide aplicar una sanción económica por una cuota de administración

#### **4-103, parqueo en zona de visitantes**

El administrador indica que el residente parqueaba un vehículo en la zona de visitantes y frente a la torre por largos periodos de tiempo. Que con anterioridad ya se había notificado al respecto, pero continúa parqueando su vehículo en esa zona

El consejo debate al respecto

**Decisión:** El consejo toma en consideración que el residente no respondió la notificación y decide aplicar una sanción económica por una cuota de administración.

#### **Casa 50 - parqueo en zona de visitantes**

El administrador indica que el residente parqueaba un vehículo en la zona de visitantes y que tras la notificación dio una respuesta escrita y procedió a corregir la situación. El administrador lee la respuesta del residente donde explica que la razón que lo llevó a parquear en ese lugar es evitar que se dañe el pasto en la zona de parqueo de su casa pero que aun que lo dejaba en visitantes, no lo hacia en fines de semana, se excusa e indica que corregirá la situación para no tener ni generar conflictos

El consejo debate al respecto.

**Decisión:** El consejo toma en consideración que el residente respondió la notificación y corrigió la situación. El consejo decide hacer llamado de atención.

#### **Apt 4104 - parqueo en zona de visitantes**

El administrador indica que el residente parqueaba un vehículo en la zona de visitantes y que tras la notificación dio una respuesta escrita y procedió a corregir la situación. Igual que se notificó al propietario quien dijo que hablaría con el arrendatario residente. El administrador lee la respuesta del residente donde explica que desconocía la prohibición y que no volverá a ocurrir

El consejo debate al respecto

**Decisión:** El consejo toma en consideración que el residente respondió la notificación y corrigió la situación. El consejo decide hacer llamado de atención.

#### **Cs 51 - parqueo en zona de visitantes, Cs 49 - parqueo en zona de visitantes**

#### **Cs 60 - parqueo en zona de visitantes, Cs 56 - parqueo en zona de visitantes**

El administrador indica que los residentes de estos inmuebles parqueaban un vehículo en la zona de visitantes y que tras la notificación no dieron respuesta, pero retiraron los vehículos y no volvieron a parquear.

El consejo debate al respecto



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

**Decisión:** El Consejo toma en consideración que los residentes si bien no dieron una respuesta a la notificación y corrigieron la situación- El consejo decide hacer llamado de atención a cada uno.

**Casa 34 – Estructura de un toldo ubicado parcialmente en zona común**

El administrador indica que el residente colocó un toldo (o parasol) que está ubicado parte en su zona verde privada y parte en la zona verde común contigua. Indica que el consejo solicitó que se le notificará al respecto para que reubicará su estructura a la zona privada. En la notificación se le indicó que en caso de un evento social o de necesitarlo, podría córrelo de nuevo a la zona común pero no dejarlo allí de forma permanente.

El administrador muestra la notificación que le fue entregada al residente

El consejero Ricardo Gaviria argumenta que al colocar el toldo fuera de la zona privada se delimita la zona común, lo que es una apropiación de la zona común. Indica que si se realizó una labor larga de adecuación de las zonas comunes y de recuperación de jardines no se debe perder esa inversión y trabajo que se hizo.

La consejera Adriana Pardo indica las plantas que se sembraron debieron colocarse en el limite de la zona privada.

El consejero Ricardo Gaviria indica que esto se realizó para conciliar con las personas que aceptaron abrir sus jardines. El administrador indica que esto se hizo para ayudar a que las personas no ingresaran a los jardines privados.

El consejero Ricardo Gaviria indica que el toldo está anclado en la zona común.

El consejero Edwin Manzano indica que se debe controlar este tema con todas las casas.

El administrador lee la respuesta que envió el sr. Andrés Latorre de la casa 34 a la notificación, donde responde que el uso de la estructura metálica no cambia el fin de uso del área donde se encuentra, que es una zona común. Indica que la estructura permite el paso de los residentes a la zona común. Solicita que se le comparta el marco normativo del conjunto donde se prohíbe el uso de estas estructuras y su afectación en el fin de áreas comunes.

La consejera Adriana Pardo indica que la estructura puede no impedir el paso pero que visualmente si genera una barrera.

El consejero Javier Monroy indica que la estructura esta en zona común.

El administrador indica que hay vecinos que tiene este tipo de estructura pero que la ubican dentro de su zona privada.

La consejera Adriana Pardo indica que estas estructuras no están prohibidas dentro de su propiedad. Solicita que se revisen las demás casas.

RECIBIDO  
Nº: 2014.03.20  
ADMINISTRACIÓN

El administrador indica que el sr Andrés Latorre de la casa 34 le envió varias fotos de otros inmuebles que tienen elementos en la zona común, como materas, sillas y otros.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

El consejero Ricardo Gaviria pregunta por que no se ha aplicado la sanción antes. El administrador indica que no se ha aplicado por que el consejo no se había reunido a revisar este caso.

La revisora fiscal solicita indica que el administrador desea quedar bien con todos y por ello no hace el control debido. El Administrador responde que no está de acuerdo con que se llegue a ese tipo de conclusiones y se emita un juicio de valor sobre los motivos del administrador.

La consejera Adriana Pardo solicita que se le envíe una carta al sr de la casa 34 y a las demás casas que estén ocupando zonas comunes que se les da un tiempo prudencial para no ocupar las zonas comunes.

En este punto de las áreas comunes se resaltó que es obligación de la administración hacer respetar las áreas comunes que no requiere de una queja máxime cuando el tema ya fue tratado por la asamblea general de la copropiedad.

El consejo decidió por unanimidad que se notifique a todos y cada de los infractores que estén dando un uso inadecuado a las áreas comunes tales como colocar materas que haga delimitaciones etc, indicándoles que tiene un plazo de quince (15) días hábiles para corregir la (s) irregularidades, so-pena de causar multas sucesivas mientras persista las perturbación e inicio de acciones policivas al tenor de lo normado en el Título VII -- DE LA PROTECCIÓN DE BIES INMUBLES -- CAPÍTULO I -- DE LA POSESIÓN, LA TENCIA Y LAS SERVIDUMBRES Artículos 76 y Título XIV DEL URBANISMO CAPITULO I COMPORTAMINTOS QUE AFECTAN LA INTEGRIDAD URBANISTICA artículos 135 de la Ley 1801 del 29 de julio de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de policía y de Convivencia.

Fecha límite para notificar a los infractores en los términos ya descritos 26 de la abril de 2024.

La consejera Adriana Pardo solicita que envíen estas notificaciones a todos los inmuebles que estén ocupando y delimitando las zonas comunes, resaltando que ya que se hizo una inversión para la recuperación de estas zonas. La revisora fiscal solicita que se deje en el acta qué día se va a hacer la notificación.

El administrador indica que se realizará en la siguiente semana.

### **Botonera ascensor torre 1**

El administrador indica que hay un daño en la botonera del ascensor de la torre 1, que se produjo durante la pandemia cuando los residentes aplicaban alcohol. Este daño hace que se marque el botón del piso 2 y bloquea el equipo en el piso 2. Indica que Schindler que hace un arreglo eliminando el botón del piso dañado y cambiando por otro.

Indica que el cambio de la botonera tiene un costo \$5.800.000 enviada por Schindler

Alcalá Roble  
Nit: 901.030.207  
ADMINISTRACIÓN

El consejo solicita que se busque el repuesto con otros proveedores y que se mire la opción de afectar la póliza de zonas comunes.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

**Próxima reunión interna del consejo:** 19 de abril.

**Próxima reunión mensual:** 14 de mayo.

  
Ricardo Alfredo Gaviria Peña  
Presidente Consejo Administración

  
Marco Tulio Ruiz Guatame  
Secretario

Alcalá Roble  
Nit: 901.030.201-0  
ADMINISTRACIÓN