

Acta Reunión de Consejo ²⁰²³

Fecha: 28 de agosto de 2024

Hora: 8pm

Reunión por presencial



Grabación

<https://youtu.be/RC7p9GTcChI>

<https://youtu.be/AjzHXnDDcqM>

Orden del día

1. Verificación Quorum, Elección del presidente y secretario de la reunión
2. Presentación de la empresa Tecnoingeniería, consultora de fachadas y revisión del contrato
3. Informe Financiero
4. Sanciones

Asistentes:

Asistente, Inmueble

Calidad

Asistencia

- | | | |
|------------------------------|---------------|-----------------|
| 1. Omar Samán , casa 52 | Consejero | Presencial |
| 2. Ricardo Gaviria, apt 3503 | Consejero | Presencial |
| 3. Carolina Córdoba, Casa 29 | Consejero | Remoto por zoom |
| 4. Ricardo Buitrago, Casa 27 | Consejero | Remoto por Zoom |
| 5. Wilson Garzón , Casa 56 | Consejero | Presencial |
| 6. Marta Márquez | Contadora | Presencial |
| 7. Marco Ruiz | Administrador | Presencial |

DESARROLLO:

1. Verificación Quorum

Se inicia la reunión a las 8pm y se verifica el quorum con la presencia de 4 de los 7 consejeros Ricardo Gaviria, Apto 3503 obrará como Presidente de la reunión y el administrador como el secretario.

Se leen los puntos principales del acta anterior y los asistentes no manifiestan ninguna inconformidad

2. Presentación de la empresa Tecnoingeniería, consultora de fachadas y revisión del contrato

Se informa que el contrato con la empresa Tecnoingeniería ya se revisó en su parte legal por el sr Ricardo Gaviria y en la parte técnica por el sr Wilson Garzón.



Los representantes de Tecnoingeniería informan que solicitaron un cambio sobre los diagnósticos que se realicen por cada uno de los inmuebles de casas y apartamentos, sin realizar visitas al interior de los inmuebles. El administrador indica que es una de las solicitudes del Sr Garzón, indicando que a cada casa se le dé un diagnóstico de las afectaciones de cada inmueble. Tecnoingeniería indica que las visitas al interior de los inmuebles exceden su propuesta.

Los ingenieros de Tecnoingeniería leen su propuesta al consejo. Indican que su propuesta tiene un alcance de hacer un diagnóstico al exterior de los inmuebles y no al interior, haciendo tipologías y caracterizando dónde se encuentran las fallas al exterior de los inmuebles.

Se debate la forma cómo se pagarán las obras.

Se une a la reunión el sr Wilson Garzón de la casa 56. Explica que la razón de hacer diagnósticos por inmueble, tiene como propósito explicarle a cada propietario cuáles son sus daños y cuáles son los costos.

El sr Gaviria indica que la división de los costos, no debe relacionarse al estado de un inmueble frente a otro, sino a lo que indica la ley referente a la división de coeficientes de cada inmueble.

Los ingenieros de Tecnoingeniería que las actividades para los inmuebles solo se diferencian en la preparación, como tratamiento de grietas. El sr Garzón indica que hay actividades que serán iguales para todos, pero que habrá que hacer diferencia entre apartamentos y casas. El administrador interviene e indica que las diferencias entre inmuebles y casa están plasmados en las diferencia de coeficientes. Las casas tienen una representación mayor reflejada en los coeficientes.

El sr Garzón insiste en su apreciación que los coeficientes pueden ser una forma para dividir los costos del proyecto, pero también debe tenerse en cuenta la diferencia de labores entre casas y aptos.

EL administrador pregunta si hay diferencia en las actividades entre casas y aptos.



ROBLE
Hacienda Alcalá

Los ingenieros de Tecnoingeniería indican que ellos harán su trabajo en 2 capítulos, uno para torres y otro para casas.

El sr Gaviria retoma el tema de la modificación de la cláusula sobre visitas al interior de los inmuebles.

Se lee de nuevo el alcance del contrato Se acuerda que se hará una revisión y una memoria de las fachadas de cada casa y una para cada torre. Indican que la información se tabulará separadamente para cada casa y para cada torre y quedará acompañado por un registro fotográfico y una memoria descriptiva para cada inmueble.

Se acuerda la forma de pago en cuotas así:

- 30% Al inicio del contrato
- 30% a la entrega de la consultoría al Consejo
- 40% Pago final a la entrega y presentación de la calificación a la Asamblea de copropietarios

Se leen los párrafos del contrato

Se leen las garantías del contrato. Se acuerda que se deberá entregar un plan de inversión del anticipo al inicio del contrato.

Se indica que el valor del contrato es de \$17.850.000

Se indica que las prorrogas mencionadas en el contrato son validas solo por caso fortuito y fuerza mayor.

Los consejeros asistentes votan si para aprobar el contrato con las modificaciones solicitadas por el consejo y los ingenieros de Tecnoingeniería.

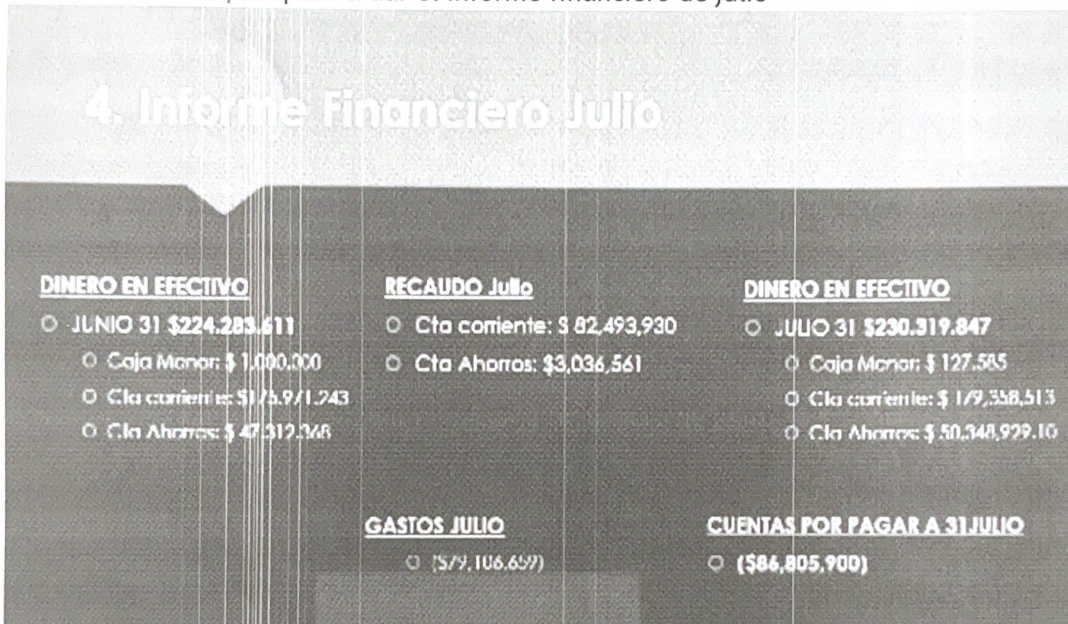
Se aclara que las revisiones de las fachadas se harán solo con grabaciones de vuelo de dron, no con descensos verticales sobre las fachadas. El consejo solicita que el protocolo usado para filmar y tomar fotos con dron, permitan verificar las afectaciones



ROBLE
Hacienda Alcalá

4. Informe financiero

La sra Marta Márquez pasa a dar el informe financiero de julio



Donde se destaca que a junio 31 se cerró el mes con \$ 224.283.611 así:

- Caja menor \$1.000.000
- Cta Corriente \$ 175.971.243
- Cta Ahorros \$47.312.368

El recaudo en Julio fue:

- Cta Corriente \$82.493.930
- Cta Ahorros \$3.036.561

Se cerró el mes de julio con: \$230.319.847 así:

- Caja Menor \$127.585
- Cta Corriente \$179.358.513
- Cta Ahorros \$ 50.348.292

Los gastos en Julio fueron de /\$79.106659 y se dejaron cuentas por pagar a 31 de julio por \$86.05.900

Se aclara que el fondo de imprevistos esta en la cuenta de ahorros y esta monetizado a julio.

4. Informe Financiero Junio



ROBLE
Hacienda Alcalá

<u>CARTERA a Julio 31</u>	<u>RESERVAS a Julio 31</u>
<ul style="list-style-type: none">○ Mayo \$113,247,119○ Junio \$111,196,998○ Julio \$ 111,148,095	<ul style="list-style-type: none">○ Ascensores \$10.000.000○ Salón Social \$3,160,900○ Seguridad \$6,695,045○ Local \$21.600.000 (12 meses)
<u>ABOGADOS a Julio 31</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 2 Acuerdos de pago (5504 y 4703)○ 2 en Jurídico , radicados en Juzgado Mun. Mosquera \$7,257,680 (3302) / \$21,536,600, (11)
<ul style="list-style-type: none">○ \$57.334.106 / 6 Inmuebles	

Se reporta el comportamiento de la cartera:

- Mayo \$ 113.247,119
- Junio \$111.196.998
- Julio \$111.148.095

Sobre estas cifras de cartera según normas contables se aplica un deterioro correspondiente al 100% de los intereses

Se reporta que a 31 de julio se tienen las siguientes reservas de efectivo dentro del dinero disponible en la cuenta corriente

- Ascensores \$10.000.000
- Salón Social \$ \$3.160.900
- Seguridad \$ 6-695045
- Local \$21.600.000 (12 meses)

Se hace el reporte de la cartera que manejan los abogados:

<u>ABOGADOS a Julio 31</u>	<ul style="list-style-type: none">○ 2 Acuerdos de pago (5504 y 4703)○ 2 en Jurídico , radicados en Juzgado Mun. Mosquera \$7,257,680 (3302) / \$21,536,600, (11)○ 2 inmuebles en proceso pre jurídico (2404, 68)
<ul style="list-style-type: none">○ \$57.334.106 / 6 Inmuebles○ Recaudo Julio: 2,950,000 / 3 inmb.	

Se procede a dar el informe de tesorería al 28 de agosto de 2022



CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE (TAPA I)				
ESTADO DE TESORERIA A 28 de AGOSTO DE 2023				
Perfil Compañero		Reservaciones		
Productos de Ahorro	Tarifa	Número de Cuenta	Saldo Disponible	Estado
...
...
ELECTIVO NO DISPONIBLE				
BANCO CAJA SOCIAL CUENTA AHORRO 0746		FONDO IMPREVISTOS		\$ 90.389.331
SALDO EN CAJA MENOR				
SALDO EN BANCOS A 28 de agosto de 2023				
BANCO CAJA SOCIAL CUENTA CORRIENTE 7923				\$ 198.084.428
RESERVA REPUESTOS ASCENSORES				\$ (10.000.000)
RESERVA REINVERSION USO SALONES ENERO - Agosto 28 (a Julio \$3,160,900 + Agosto 500,000)				\$ 3.660.900
RESERVA POR EJECUCIÓN DE 5 MESES POLIZA DE SEGURO (PPT 2023 \$45.963.975 - Gasto 2023 \$24.578.338)				\$ (21.385.637)
RESERVA REINVERSION DE SEGURIDAD				\$ (6.695.045)
RESEVA AIQUILER LOCAL JULIO - JULIO				\$ (23.400.000)

Se indican las reservas a la fecha

- Ascensores \$10.000.000
- Salón Social \$ 3.660.900
- Seguridad \$ 6.695.045
- Local \$23.400.000 (13 meses)

Se hace el reporte de las cuentas por pagar a 28 de agosto por \$88.768.782 . Se hace el reporte de anticipos recibidos por cuotas de administración \$7.303.973, lo que deja un saldo de liquidez a final de mes de \$45.191.891

Remolki inicial	Desdoblante Ascensores	\$ 178.000	
			Total
		\$ 88.768.782	\$ 88.768.782
Durante el mes de Agosto se pagaron ya facturas de Julio y recibos de energía y Acueducto			
ANÁLISIS LIQUIDEZ DEL CONJUNTO (Teniendo en cuenta información anterior)			
Menos Vr CORRESPONDIENTE A CUOTAS RECIB X ANTICIPADO		\$ 7.303.973	
(Se documenta por que estos dineros corresponden a cuotas futuras y son necesarios para cubrir gastos de los meses correspondientes)			
Menos CUENTAS POR PAGAR ACUMULADAS A 28 DE Agosto de 2023		88.768.782	
SALDO DE LIQUIDEZ A 28 DE JULIO DE 2023		45.191.891	
Elaborado por:		MARTA MARQUEZ	MARCO RUIZ
A 28 de Agosto se han recibido pagos de administración de 229 inmuebles, que representan el 80,35% de los inmuebles totales. Podemos esperar un recaudar un 5% más en lo que resta del mes, para terminar Agosto con un saldo de liquidez cercana a los 49 millones, después de haber pagado los gastos del mes y hechas las reservas respectivas.			
En Agosto recibimos pago de la deuda de la casa 68 por valor de \$16.853.340			
En Septiembre realizaremos el pago de lo 2 de 3 cuotas del seguro de zona común por \$ 7.868.735			
En Septiembre para la contratación de la construcción de facturas, se comenzara la utilización de la reserva del local disponible			
En Septiembre - Octubre el consejo debe comenzar a decidir el uso que se le dará a la reserva con el salón social			

Se indica que se debería terminar agosto con una liquidez cercana a los \$49 millones de pesos.

Handwritten signature or initials.



El sr Ricardo Gaviria pregunta por la revisora fiscal . El administrador informa que ella ya realizó revisión y solicitud de modificaciones, sobre los estados financieros entregados al consejo .

El sr Ricardo Gaviria pregunta cual es la recomendación para hacer con el dinero excedente. La sra Marta Márquez indica que el consejo puede presentar a la asamblea recomendaciones respecto a que destino se le debe dar a los dineros disponibles

El administrador indica que una opción es usar los dineros disponibles para un fondo de fachadas. Indica que se debe priorizar lo que se debe hacer de acuerdo a las necesidades reales del conjunto.

El sr Omar pregunta por el cerramiento de la malla de parqueaderos.

El sr Ricardo Gaviria solicita un reporte del destino que se ha dado a los dineros de reinversión de seguridad.

3 REVISIÓN DEL INFORME DE CONSULTORÍA

Sobre las 9pm se da por terminada la reunión.

4. Sanciones

3. Sanciones

SANCIONES IMPUESTAS POR CONSEJO

CASA 36 (Sancción impuesta en reunion 25 Julio- Notificada el 8 de Agosto)
Envió solicitud de los videos de la grabación el 24 de agosto

APTO 2702 (Sancción impuesta en reunion 25 Julio - Notificada el 8 de Agosto)
No envió impugnación a la decisión

APTO 2404 (En reunion 26 Junio - Notificada el 27 de Julio)
No envió impugnación a la decisión

APTO 1301 (En reunión del 26 de Junio - Notificado el 27 de Julio)
Se le notificó el 27 de Julio por correo, Envío respuesta el 14 de Agosto

Se lee la respuesta del recurso de reposición enviado por el residente del apartamento 1301. El sr aun que acepta los hechos y solicita que no se le aplique la sanción argumentando que fue un hecho aislado y por desconocimiento de las normas.



El consejo debate los hechos y circunstancias, envueltas y deciden mantener la sanción y conceder el recurso de reposición ante la asamblea general, ya que el que debe hacer la reposición es el propietario.

El administrador da un reporte de las sanciones impuestas a la fecha y del estado de las notificaciones.

Se lee el caso de la casa 46 , por una sanción a un residente que parqueó su carro en vigilantes. Se informa que después de la notificación corrigió la conducta.

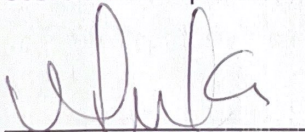
El sr Ricardo Buitrago toca el tema de los parqueaderos de motos en las zonas de visitantes.

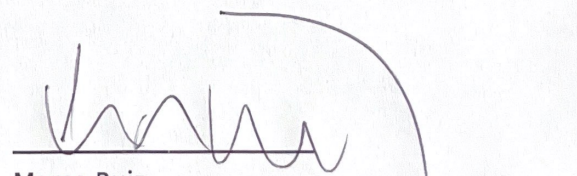
El administrador indica que no hay un límite para que visitantes parqueen en los espacios de visitantes

Los consejeros indican que se debe reglamentar el uso de los parqueaderos de visitantes por los visitantes y llevarlos a la asamblea.

El adminitrador informa que se desmontaron unas lámparas que fueron instaladas por Prodesa y que ilumiban fuera del conjunto , en las áreas donde ahora está el colegio y el conjunto Sauce. Indica que estas se desactivaron para disminuir el consumo de energía. Las lámparas son de muy buena calidad y alto costo, asi que se pueden usar en otro lugar. El consejo indica que se desmontes para reusar en otro lugar del conjunto.

Sobre las 10:17 pm se da por terminado la reunión


Wilson Garzón
Casa 56,
Presidente de la Reunión


Marco Ruiz
Secretario de la reunión
Administrador