

## Acta Reunión de Consejo 06-2023

Fecha: 25 de julio de 2023

Hora: 8.00pm

Reunión por presencial



### Orden del día

1. Verificación Quorum, Lectura acta anterior
2. Elección final Consultoría de Fachadas
3. Compra de Póliza se Seguros Zona Común
4. Informe Financiero Junio y de actividades administración
5. Toma de decisiones por faltas al reglamento / Imposición de Sanciones
6. Varios

### Asistentes:

Asistente, Inmueble	Calidad	Asistencia
1. Ricardo Gaviria, Apto 3503	Consejero	Presencial
2. Wilson Garzón, cs 56	Consejero	Presencial
3. Carolina Córdoba, Cs 29	Consejero	Virtual – remoto
4. Omar Samán, Cs 52	Consejero	Presencial
5. Marta Márquez	Contadora	Presencial
6. Xiomara Quesada	Revisora Fiscal	Virtual
7. Marco Ruiz	Administrador	Presencial

Con Posterioridad al inicio de la reunión se unen:

8. Javier Monroy	Consejero	Presencial
9. Andrés Latorre	Consejero	Virtual

### DESARROLLO:

#### 1. Verificación Quorum, Lectura acta anterior

Se inicia la reunión y se verifica el quorum con la presencia de 4 de los 7 consejeros Ricardo Gaviria, Apto 3503; Wilson Garzón, cs 56; Carolina Córdoba, Cs 29 y Omar Samán, Cs 52.

El administrador procede a leer el acta de la reunión del 26 de junio, a la cual asistieron los sr Ricardo Gaviria, Omar Samán y Wilson Garzón. Informa que solo falta por firmar el acta el Sr Wilson Garzón.

## 2. Elección final Consultoría de Fachadas

El administrador informa que el sr Wilson Garzón, por solicitud del consejo realizó las entrevistas a los 3 opcionados que se preseleccionaron,



1. Construcciones A&C SAS, Rodrigo Acosta
2. Tecnoingeniería, Daniel Ramírez
3. Construcciones AyC

El sr Garzón da su reporte al consejo sobre las entrevistas que realizó

1. Construcciones A&C SAS, Rodrigo Acosta: Descarta este proponente por razones técnicas, falta de experiencia y económicas. En la entrevista el proponente mostró algunas falencias técnicas. El valor de la oferta es demasiado económico para los entregables que el conjunto requiere.
2. Tecnoingeniería, Daniel Ramírez. Los entrevistados demostraron tener experiencia en el área de impermeabilizaciones y propiedad horizontal. El precio está dentro de lo presupuestado.
3. Celcons, Oscar Leonardo Celis. Si bien tiene amplia experiencia técnica, esta es en vías, infraestructura y proyectos macro. Demostró tener buenos procedimientos. No tiene experiencia en propiedad horizontal.

El sr Wilson informa que al descartar a Construcciones A&C SAS, Rodrigo Acosta solicitó al administrador que se llamará un 3er proponente para entrevistar y tener 3 opciones. Se informa que dentro de lo presupuestado, se entrevistó a la sra Soraida Amaya Rodríguez de Quida Arquitectos. Quien demostró tener buena experiencia en el área y en propiedad horizontal.

EL administrador informa que el precio de esta propuesta es de 22 millones de pesos.

El sr Wilson pone a consideración si el consejo acepta incluir la propuesta de Soraida Amaya Rodríguez de Quida Arquitectos dentro de los opcionados, dejándolos en:

1. **Tecnoingeniería, Daniel Ramírez.**
2. **Construcciones AyC**
3. **Soraida Amaya Rodríguez de Quida Arquitectos**

### Discusión relevante:

El sr Gaviria si esta consultoría sería sobre todos los términos de referencia incluidos. El sr Garzón responde que si, sobre todos los términos entregados por el administrador.

El Sr Gaviria expone dudas respecto al alcance del proyecto, ya que si se hace una consultoría sobre lo fundamental no debe ser sobre los mismos costos. También expresa que el consejo debe

llegar a acuerdos en varios aspectos para poderlos llevar a la asamblea, tales como la extensión del proyecto, las actividades y la forma como se puede recolectar el dinero.



El sr Wilson informa que al pasar los 5 años de edad hay varios elementos como fachadas, puntos fijos, escaleras, ventanas, cubiertas y otros elementos que están a la intemperie. Informa que esto puede realizarse en etapas con hitos y recoger así el dinero en varias etapas.

El sr Gaviria indica que ya se han hecho mantenimientos en cubiertas. El sr administrador explica que estos mantenimientos han sido 'reparcheos' y mantenimientos correctivos a problemas específicos.

El sr Gaviria indica que el consejo toma decisiones, mediante la votación. Indica que el Conjunto está sometido al régimen de propiedad horizontal. Indica que el consejo debe ponerse de acuerdo en lo fundamental.

El sr Samán indica que el no está de acuerdo con pagar costos superiores a los que implican el arreglo de su casa.

El sr administrador destaca que cada uno de los miembros del consejo debe ponerse de acuerdo y aportar su experiencia en el área. Indica que el consultor es clave para poner acercar los distintos puntos de vista de los miembros del consejo, para así llevarlos a la asamblea. Propone que se haga una votación.

Se hace un debate entre los miembros sobre la relevancia de la contratación del consultor. El sr Gaviria indica que el desea que no ocurra lo mismo con la entrega de zonas comunes donde los resultados no fueron los que el conjunto requería. El sr Samán indica que una empresa que realice todo sería mucho más económico. El Sr Gaviria indica que el consejo puede analizar la orden de la asamblea y si no esta no pertinente o encuentra razones de peso para tomar una decisión distinta, puede hacerlo e informar a la asamblea el por qué de la decisión.

La revisora fiscal indica que es importante comenzar el mantenimiento de las fachadas con una consultoría, que su experiencia es que es la forma correcta de hacerlo. Indica que su recomendación es hacer la consultoría.

El sr Wilson indica que está de acuerdo con la consultoría si esta se realiza en un tiempo cercano a la contratación. Carolina córdoba indica que también está de acuerdo con la consultoría. El sr Wilson retoma el argumento que la ejecución puede hacerse por hitos. El sr Ricardo Gaviria indica que está de acuerdo a hacer la consultoría. El sr Samán se acoge a la mayoría por lo que el voto del consejo es unánime para hacer la consultoría.

**Se pasa a la selección de los proponentes.**

- 1. Tecnoingeniería, Daniel Ramírez.**

2. Construcciones AyC.

3. Soraida Amaya Rodríguez de Quida Arquitectos.



El Sr. Gaviria, el sr. Samán, la Sra. Córdoba y el sr. Monroy votan por contratar a la empresa Tecnoingeniería.

El sr Wilson vota por Soraida Amaya Rodríguez de Quida Arquitectos.

### **Se selecciona contratar a la empresa Tecnoingeniería para la consultoría de fachadas**

El sr Gaviria indica que hay que revisar el artículo 14 y 29 de la ley 675 y el reglamento del conjunto. Hay que realizar y realizar muy bien el contrato que se haga y solicita al sr Garzón que con la administración se revise este tema. Indica que el contrato debe contener todas las condiciones que se acordaron en las entrevistas. El sr Wilson indica que la forma de pago debe quedar vinculados a los entregables.

El sr Gaviria indica que está muy preocupado por el cerramiento perimetral de la calzada peatonal cerca a la Torre 1. Indica que es fundamental que Prodesa informe si lo va a hacer y cuando lo va a hacer. El administrador confirma que en las reuniones Prodesa ha indicado que se realizará ahí un muro de contención. El sr Gaviria indica que debe hacerse por escrito y tener una respuesta por escrito para que este problema que afecta la seguridad del conjunto no quede sin realizar. Indica que debe quedar un compromiso detallado de parte de Prodesa y que haya el material probatorio para poder entablar demandas de ser necesario.

### **3. Compra de Póliza se Seguros Zona Común**

El administrador informa el proceso de la compra de la póliza de zonas comunes con las siguientes características.

- POLIZA ACTUAL con Seguros del agosto 2022 - julio 2023
- POLIZA A COMPRAR con un presupuesto de \$45,963,975
  - Periodo: Agosto 2023 - Diciembre 2023
- En enero 2024 se renovará de nuevo la póliza por 1 año para así ajustarlo al periodo presupuesta anual.
- Contratar una póliza cuyo amparo en Terremotos tenga un deducible por el valor de la perdida, no por el valor asegurado.
- Contratar una póliza que ofrezca asistencias en zonas privadas .
- Que incluya Responsabilidad Civil Extracontractual y R.C. Directores & Administradores .

El administrador indica que se recibieron propuestas de 10 agentes de seguros con 10 aseguradoras. Indica que las mejores 3 opciones son:

- Seguros del Estado \$ 24.162.181
- Seguros La Previsora \$ 25,483,519

- **Seguros Bolívar** Esta aseguradora indica que se debe comprar la póliza por un año y luego cancelarla en diciembre haciendo la solicitud de reintegro del remanente.



	ESTADO Gustavo Fajardo	LA PREVISORA Juan Carlos Laverde	BOLIVAR Alejandro Riveros
ÁREAS COMUNES	45.927'965	45.927'965	45.927'965
CIMENTOS	INCLUIDOS	INCLUIDOS	INCLUIDOS
SUELOS Y TERRENOS	NO	NO	NO
INDICE VARIABLE	5%	0	Amparo Opcional
EQUIPO ELÉCTRICO ELECTRÓNICO	198'681.000	198.681.460	\$198.681.460
MUEBLES Y ENSERES	30'280.000	30.280.000	30'280.000
MAQUINARIA Y EQUIPO	1.690'688.000	1.690'688.000	1.690.687.814
DINERO	5'000.0000	5.000.000	5.000.000
TRANSPORTE DE VALORES	5'000.000	0	0
GIMNASIO	AMPARADO	Si en muebles	NO
<b>TOTAL TODO RIESGO INCENDIO Y ANEXOS</b>	<b>47.857'614.000</b>	<b>47.859'614</b>	<b>47.852.614.252</b>
TERREMOTO	47.857'614.000	47.859'614	47.857'614
TERRORISMO	47.857'614.000	47.859'614	47.857'614
ANEGACIÓN	47.857'614.000	47.859'614	47.857'614
INUNDACIÓN	47.857'614.000	47.859'614	47.857'614
DAÑOS POR AGUA	47.857'614.000	47.859'614	47.857'614
<b>DEMÁS COBERTURAS DE DAÑOS INCLUIDAS</b>	<b>47.857'614.000</b>	<b>47.859'614</b>	<b>47.857'614</b>
Sustraccion Con Violencia Maquinaria	Si	Si	Si
DAÑO INTERNO	Si	Si	Si
ROTURA DE MAQUINARIA	Si	Si	Si
VIDRIOS	Si,	Hasta 2.000mil sin ded	\$2.296.398.2494
Manejo e infidelidad de empleados	50'000.000	no	30.000.000
RESPONSABILIDAD CIVIL EXT	1.000'000.000	1.000'000.000	1.000.000.000
DIRECTORES Y ADMINISTRADORES	100'000.000	\$ 500.000.000	500.000.000
ASISTENCIA ÁREAS COMUNES	15	15	30
ASISTENCIA ÁREAS PRIVADAS	15	5 max	no
ACCIDENTES PERSONALES	NO	No	no
CUOTAS ADMON	6	Si en	\$ 50.000.000
Remoción de escombros		no	si \$4.785.261.425
<b>DEDUCIBLES</b>	<b>ESTADO</b>	<b>LA PREVISORA</b>	<b>BOLIVAR</b>
DAÑOS	-0-	10% VP. Min. 1 SMMLV	3%, Min 1.0 SMMLV
TERREMOTO	3%VP	3% VP min 1 SMMLV	2% VP 2.0 SMMLV
TERRORISMO	5%	15% VP Min 15 SMDLV	3%, Min 1.0 SMMLV
ANEGACIÓN INUNDACIÓN	5%	5% VP min 15 SMDLV	3%, Min 1.0 SMMLV
VIDRIOS	-0-	Hasta 2.000mil sin ded	3%, Min 1.0 SMMLV
ROTURA DE MAQUINARIA	5%	10% VP Min 1 SMMLV	4%, Min 1.0 SMMLV
DEMÁS AMPAROS	10%	10%	
PARQUEADEROS	15%	10%	10% 1.0 SMMLV
INCENDIO O RAYO		SIN	3%, Min 1.0 SMMLV
Equipos Eléctricos y Electrónicos (daño interno)		10% VP Min 1SMMLV	4%, Min 1.0 SMMLV
Sustraccion Violenta		10% VP Min 1SMMLV	3%, Min 1.0 SMMLV
<b>PRIMA ANUAL CON IVA</b>	<b>52.053.938</b>	<b>61.193.977</b>	<b>\$59.747.397</b>
<b>PRIMA 5 MESES</b>	<b>24.162.181</b>	<b>25,483,519</b>	<b>Reintegro</b>
<b>VALOR AGREGADO</b>	<b>retorno del \$1'300.000</b>	<b>retorno 5% antes iva</b>	<b>Avalúo</b>

El administrador indica que los agentes de seguros ofrecen un valor agregado, retornando un valor al conjunto.

El sr Nicolás Monroy, residente del conjunto quien no presentó propuesta ya que su padre es miembro del consejo, interviene y da las siguientes recomendaciones



- Aumentar la cobertura de la póliza de directivos a 500 millones
- Subir la responsabilidad civil
- Aumentar la cobertura del manejo de dinero a 50 millones
- Contratar una aseguradora que tenga asistencia en zonas privadas
- Verificar que cuotas de administración estén cubiertas ante un evento catastrófico

Indica que Bolívar es una aseguradora que acaba de ingresar al mercado de propiedad horizontal, indica que la previsor a al ser estatal toma mucho tiempo para el pago de los siniestros e indica que el estado es una empresa muy buena en propiedad horizontal.

El consejo vota y de forma unánime decide que se renueve la póliza de seguros con **Seguros del Estado**, ya que presenta la oferta más económica, y presta las mejores características, tomando en cuenta las recomendaciones de residente Nicolás Monroy.

#### 4. Informe financiero Junio

La sra Marta Márquez, contadora del conjunto da el informe financiero de Junio :



#### **DINERO EN EFECTIVO**

- A MAYO 31 se tenía en efectivo **\$208.657.508**
  - Caja Menor: \$ 101.500
  - Cta corriente: \$ 162.017.334

- Cta Ahorros: \$ 46.538.674

#### En recaudo se recibió:

- Cta corriente: \$ 85,017,767
- Cta Ahorros: \$773,693
- A JUNIO 30 se tenía en efectivo\$ **224.283.611**
  - Caja Menor: \$ 1,000,000
  - Cta corriente: \$175.971.243
  - Cta Ahorros: \$ 47.312.368

#### Gastos realizados en Junio

- Cuentas pagadas al 30 de Junio (\$71,063.858)

#### Cuentas por Pagar a Junio

- Cuentas por pagar al 30 de Junio (\$68,707,988)

#### Cartera

Se indica que en Cartera durante Junio, se comportó así:

- **Mayo** \$113,247,119
  - **Junio** \$111,196,998
- Esto significa que se tuvo una reducción de (\$2,050,122) (-1,81%)

#### Reservas

En reservas de efectivo se tiene:

- **Ascensores** \$10.000.000
- **Salón Social** \$3.160.900
- **Seguridad** \$6,695,045
- **Uso del Local** \$23,400,000

#### Ejecución Presupuestal

La ejecución presupuestal para junio debe estar al 50%. Los siguientes son los rubros que están sobre ejecutados según el presupuesto

- Acueducto 55%
- Teléfono 64%
- Mant Zonas Comunes 62%
- Asamblea 199%



El sr Gaviria pregunta por la sobre ejecución en los gastos de Asamblea. El administrador responde que es debido al cambio de pasar de asamblea no presencial a presencial y de un presupuesto de 3 millones a gastos de 7 millones donde se incluye la logística de la votación, alimentación y demás necesidades de la asamblea presencial que es más costosa que la virtual

El sr Latorre pregunta por los sobre costos en consumos de energía en zonas comunes. Se responde que el consumo de energía se estabilizó en los últimos meses

## ABOGADOS

Se informa que la agencia de cobro de abogados (Laiton Abogados) maneja cobros por \$58,277,281 correspondientes a 7 Inmuebles. Durante junio se recaudó \$2,950,000 a través de las gestiones de cobro con pagos de 3 inmuebles, de los cuales 1 inmueble normalizó al día la deuda y 2 tienen aun acuerdos de pago con los abogados. 2 inmuebles están en Jurídico, y ya se radicaron los procesos en el Juzgado municipal de Mosquera por \$7,257,680 y por \$21,536,600.

El sr Gaviria pregunta si alguna cuenta ya prescribió. El administrador informa que la cuenta más antigua es la de \$21,536,600, del cual el residente firmó un convenio de pago con la administración reconociendo la deuda.

## 4. Informe Financiero Junio

### CARTERA

- Mayo \$113,247,119
- Junio \$111,196,998
- (-2,050,122) (-1,81%)

### RESERVAS

- Ascensores \$10.000.000
- Salón Social \$3.160.900
- Seguridad \$6,695,045
- Local \$23,400,000

### EJECUCIÓN (50%)

- Acueducto 55%
- Teléfono 64%
- Mant Z Com 62%
- Asamblea 199%

### ABOGADOS

- \$58,277,281 / 7 Inmuebles
- Recaudo junio: 2,950,000 / 3 inmb.
- 1 inmueble normalizó al día la deuda
- 2 Acuerdos de pago
- 2 en Jurídico, radicados en Juzgado Mun. Mosquera \$7,257,680 / \$21,536,600,

Se procede a mostrar y explicar el informe de tesorería que se da con corte en las cuentas bancarias del conjunto a a 23 de julio de 2023 6pm:



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA I			
ESTADO DE TESORERIA A 23 de JULIO DE 2023			
Perfil Consolidado		Fecha: Julio 23 de 2023 06:39 pm	
<b>Productos de Ahorro</b>			
Producto	Número de Cuenta	Saldo Disponible	Estado
Cuenta de Ahorros	*****0746	\$48.803.988,70	Activa
Producto	Número de Cuenta	Saldo Disponible	Estado
Cuenta Corriente	*****7923	\$174.613.987,02	Activa
<b>EFFECTIVO NO DISPONIBLE</b>			
BANCO CAJA SOCIAL CUENTA AHORRO 0746		FONDO IMPREVISTOS	\$ 48,803,988
<b>SALDO EN CAJA MENOR</b>			\$ 135,000
<b>SALDO EN BANCOS A 23 DE JULIO DE 2023</b>			
BANCO CAJA SOCIAL CUENTA CORRIENTE 7923			\$ 174,613,987
RESERVA REPUESTOS ASCENSORES			\$ (10,000,000)
RESERVA REINVERSION USO SALONES ENERO - JUNIO 26 (a mayo: \$2,530,900 + Junio 630.000 )			\$ 3,060,900
DISPONIBLE REINVERSION SEGURIDAD			\$ (6,695,045)
RESEVA AIQUILER LOCAL JULIO - JULIO			\$ (23,400,000)
<b>TOTAL EFFECTIVO OPERACIONAL</b>			<b>\$ 137,714,842</b>
<b>Seguridad Superior Ltda</b>			
Ascensores Schindler	Servicio Vigilancia mes de Julio	\$ 33,480,453	
Panamericana y Andina de Tecnologia- Paantec	Servicio mto mes de Julio	\$ 5,523,296	
Panamericana y Andina de Tecnologia- Paantec	Mtto. Mes de Julio	\$ 454,571	
Panamericana y Andina de Tecnologia- Paantec	Mtto. Mes de Julio	\$ 454,571	
Asociacion de copropiedades - Asoalcala	Aportes asociacion mes de Julio	\$ 1,720,188	
Asociacion de copropiedades - Asoalcala	vigilancia cuenta de cobro Julio	\$ 2,795,743	
Glasseo- aseo areas comunes	servicio mes de Julio	\$ 7,067,780	
XIOMARA QUESADA	Revisoría fiscal Julio	\$ 1,336,354	
MARTA MARQUEZ	Contador mes de Julio	\$ 1,336,354	
MARCO RUIZ	Administracion mes de Julio	\$ 3,125,272	
Movistar	Internet Porteria	\$ 79,273	
MOVISTAR	CELULAR ADMON	\$ -	
HABITAT	Servicio jardinería Julio	\$ 1,999,700	
LAITON ABOGADOS	Honorarios recuperación mes de Junio	\$ 249,095	
GRUNFOS	Mtto motobombas mes de Julio	\$ 1,254,040	
GRUNFOS	Arreglo Motobomba 4	\$ 9,659,934	
Dieslectros	Mantenimiento Planta electrica 3/4	\$ 482,456	
Mr Tanque SAS	Lavado/Impermeabilización Tanques para junio-julio	\$ 12,209,993	
Empastes	Provisión Servicio de empaste libros 2021- 2022	\$ 528,000	
Jonatan Montoya	Mantenimiento CCTV antiguo	\$ 1,500,000	
Conjunto R. ROBLE	Fondo imprevisos Julio	\$ 772,275	
		Total	\$ 86,079,348 \$ 86,079,348
Durante lo corrido de junio se pagaron ya facturas de mayo, recibos energía de junio			
<b>ANALISIS LIQUIDEZ DEL CONJUNTO (Teniendo en cuenta informacion anterior )</b>			
Menos Vr CORRESPONDIENTE A CUOTAS RECIB X ANTICIPADO			\$ 5,286,822
( Se descuenta ya que estos dineros corresponden a cuotas futuras y son necesarias-para cubrir gastos de los meses correspondientes.)			
Menos CUENTAS POR PAGAR ACUMULADAS A 22 DE JULIO DE 2023			51,635,494
<b>SALDO DE LIQUIDEZ A 22 DE JULIO DE 2023</b>			<b>56,922,316</b>
Elaborado por:		MARTA MARQUEZ -	MARCO RUIZ -
A 22 de julio se han recibido pagos de administración de 226 inmuebles, que representan el 79.5% de los inmuebles totales. Podemos esperar aun recaudar un 6% más en lo que resta del mes, para terminar junio con un saldo de liquidez superior a los 60 millone \$, después de haber pagado los gastos del mes.			

## **5. Toma de decisiones por faltas al reglamento / Imposición de Sanciones**

Se recuerda que se deben realizar las notificaciones para las sanciones por no asistencia a la asamblea, no por decisión del consejo sino por decisión de la Asamblea.



El administrador indica que hay 2 reportes de sanciones

**NOTA: El contenido respecto a las sanciones se retira de este documento digital, hasta que se cumplan los términos de las notificaciones, para evitar así incurrir en violaciones al debido proceso los presuntamente implicados.**

**Una vez en firme las decisiones se actualizará el acta publicada en el sitio web, con una versión escaneada del original**

## **6. Varios**

El sr Gaviria solicita que se haga el mantenimiento de las cámaras de seguridad que están sin funcionar y se mejore el acabado del techo en drywall de ese lugar.

El sr Samán solicita que se revise el cerramiento del parqueo de visitantes ya que es muy vulnerable y da muy mal aspecto. El administrador informa que en la asamblea se solicitó aprobación de proyectos de inversión entre los que está este tema de mejorar el cerramiento de la zona de parqueo

Los asistentes se desplazan al parqueo de visitantes, revisan el lugar y solicitan que se realicen cotizaciones para analizar varias opciones como:

- Cortar la placa para abrir de nuevo espacio para sembrar una cerca viva de eugénias
- Construir unas materas que delimiten este lugar y en las que se pueda sembrar una cerca viva de eugénias
- Instalar un cerramiento distinto sobre la malla actual

Con eso a las 8.45pm se da por terminada la sesión.

Firma de asistentes:

**Pendiente por firma de los consejeros, que se realizará cuando se lea y apruebe el acta en la siguiente reunión de consejo a celebrarse la ultima semana de agosto.**