



## Reunión de Consejo 02-2024

Fecha: 7 de mayo de 2024

Hora: 7.55pm

Lugar: Salón social, torre de portería

### Asistentes:

Asistente, Inmueble	Calidad	Asistencia
1. Adriana Pardo, Apto 4203	consejero - Principal	Presencial
2. Carlos Cala, Apto 5702	consejero - Suplente	Presencial
3. Edwin Manzano, Apto 4804	consejero - Principal	Presencial
4. Esperanza Parra, Apto 2302	consejero - Suplente	Presencial
5. Javier Monroy, Apto 6604	consejero - Suplente	Presencial
6. Javier Naranjo, Apto 6804	consejero - Principal	Presencial
7. Ricardo Gaviria, Apto 3503	consejero - Principal	Presencial
8. Xiomara Quesada Monroy	Revisora Fiscal	Presencial
9. Marco Tulio Ruiz	Administrador	Presencial

### ORDEN DEL DÍA

- 1- Verificación del Quorum y nombramiento de presidente y secretario de la Reunión.
- 2- Revisión y aprobación acta reunión anterior.
- 3- Presentación de estados Financieros de abril.
- 4- Revisión de compromisos de administración según la pasada reunión.
- 5- Reporte de administración.
- 6- Varios, Cronograma de mantenimiento de zonas comunes y priorización de tareas para el mes siguientes.

### DESARROLLO:

El sr Gaviria solicita que se envíe previamente el orden del día.

El sr Marco Ruiz pregunta si alguien tiene inconveniente en que se grabe la reunión para el acta. Ninguno de los asistentes expresa objeción

#### 1- Verificación del Quorum y nombramiento de presidente y secretario de la Reunión

Se encuentran presentes siete (7) consejeros, de los cuales son principales: Adriana Pardo, Ricardo Gaviria y Javier Naranjo, Edwin Manzano y suplentes: Carlos Cala, Javier Monroy, y Esperanza Parra. Se cuenta con quorum de liberatorio y decisorio. Se nombra por unanimidad a la Sra. Adriana Pardo como presidente y Marco Ruiz como secretario.

#### 2- Revisión y aprobación acta reunión anterior

El administrador informa que el acta anterior fue socializada por whatsapp semanas atrás.

La Sra. Adriana Pardo indica que, si hay 2 incongruencias respecto al acta, sobre las fechas que se dejan en el acta. Indica que el compromiso para notificar a las casas por el tema de zonas comunes era 14 de abril, mientras en el acta indica el 29 de abril. Respecto a la fecha de la presente reunión del consejo, en el acta la cita para el 14 de abril, mientras la fecha que debería tener es 7 de mayo.

El sr Marco Ruiz responde que lo acordado era que la reunión sería el segundo martes del mes, mientras que la actual reunión del 7 de mayo se está realizando el primer martes del mes. Indica que la razón para esto es por que los reportes bancarios están llegando dentro de los primeros 6 días del mes. Indica que la administración no objetó la fecha citada por el consejo para no generar ningún conflicto.

El administrador indica que en la reunión pasada se decidió sobre el nombramiento de consejeros principales y suplentes, nombramiento del tesorero, determinación del reglamento al interior de la colectividad, informe del administrador y determinar su continuidad en el cargo y procedimientos varios entre los cuales se impusieron varias sanciones que están en proceso.

En temas varios se presentó el daño en la botonera de la T1 y las notificaciones de las ocupaciones en zona comunes, con elementos privados.

Por unanimidad se aprueba el acta anterior.

### 3- Presentación y aprobación de los estados financieros

Por ausencia de la Sra. Marta Márquez contadora del conjunto previamente informada al consejo, la Sra. Xiomara Quesada presenta los estados financieros.

Indica que en la cuenta corriente del conjunto había un saldo de \$79.432.069 y en la cuenta de ahorros un saldo de \$55.606.641, una caja menor de \$1.000.000 para un total de \$136.038.709 a corte de 31 de abril.

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
Caja general	\$ 0	\$ 0	\$ 0
Caja menor	\$ 1.000.000	\$ 824.939	\$ 175.061
Cuenta corriente Caja social 8702	\$ 79.432.069	\$ 94.254.327	-\$ 14.822.258
Cuenta de ahorros Caja social 7923	\$ 55.606.641	\$ 54.886.867	\$ 719.774
<b>TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>	<b>\$ 136.038.709</b>	<b>\$ 149.966.133</b>	<b>-\$ 13.927.424</b>

Indica que se mantiene el CDT por valor de \$36.200.000

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
Inversiones - CDT	\$ 36.200.000	\$ 36.200.000	\$ 0
<b>TOTAL INVERSIONES</b>	<b>\$ 36.200.000</b>	<b>\$ 36.200.000</b>	<b>\$ 0</b>

Indica que en las cuentas por cobrar hay una disminución de la cartea en cuotas de administración de (\$5.405.481) y de intereses de mora de (\$2.103.356). Indica que, en el mes de abril, por el cobro de retroactivo que fue causado en el mes de abril la cartera tiene un incremento de \$134.953.270 de forma global. En el mes de abril indica que en el mes de abril no realizó un recaudo tan significativo en cuotas de administración.

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
Cuotas de administración	\$ 83.742.995	\$ 89.148.476	-\$ 5.405.481
Intereses de mora	\$ 28.081.408	\$ 30.184.764	-\$ 2.103.356
Cuota extraordinaria 3	\$ 77.024	\$ 77.024	\$ 0
Sanción inasistencia asamblea 2023	\$ 216.630	\$ 232.000	-\$ 15.370
Honorarios abogado	\$ 10.613.699	\$ 11.471.754	-\$ 858.055
Retroactivo cuotas administración	\$ 40.512.540	\$ 766.810	\$ 39.745.730
Daños en bienes comunes	\$ 663.400	\$ 503.400	\$ 160.000
Sanción por incumplimiento al R.P.H.	\$ 402.100	\$ 402.100	\$ 0
Anticipos a Proveedores	\$ 0	\$ 1.100.000	-\$ 1.100.000
Deterioro cuentas por cobrar	-\$ 29.356.526	-\$ 29.356.526	\$ 0
<b>Total deuda copropietarios</b>	<b>\$ 134.953.270</b>	<b>\$ 104.529.802</b>	<b>\$ 30.423.468</b>

La Sra. Adriana pardo pregunta si eso significa que en abril se recibió menos del pago de cuotas de administración por el retroactivo. El administrador explica que la contadora causó

en la contabilidad de abril los cobros de retroactivo, que se vieron reflejados en recibos de pago hasta el mes de mayo, por lo que la cartera crece en abril.



La Sra. Xiomara Quesada indica que el retroactivo no se debió causar en abril si se iba a cobrar en mayo, ya que aparece como una deuda vencida. Indica también que en pagos por anticipado se tiene la cuota de zonas comunes, que aún que ya se pagó, se amortiza todos los meses.

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACON
Póliza de áreas comunes (vigencia del 31 de enero de 2024 hasta el 31 de diciembre de 2024)	\$ 67.621.572	\$ 67.621.572	\$ 0
Valor amortizado a 30 de abril	\$ 22.540.524	\$ 16.905.393	\$ 5.635.131
<b>Gastos pagados por anticipado</b>	<b>\$ 45.081.048</b>	<b>\$ 50.716.179</b>	<b>-\$ 5.635.131</b>

La Sra. Xiomara Quesada indica que para abril quedaron todas cuentas por pagar causadas por \$69.400.484

Proveedor	Abril	Marzo	VARIACON
Marco Ruiz - Honorarios administrador	\$ 3.361.705	\$ 3.125.272	\$ 236.433
Xiomara Quesada - Honorarios revisora fiscal	\$ 1.336.354	\$ 1.336.354	\$ 0
Marta H. Márquez- Honorarios contadora	\$ 1.336.354	\$ 1.336.354	\$ 0
Diana Marcela Miranda	\$ 45.000	\$ 45.000	\$ 0
Miguel Angel Molina	\$ 266.115		\$ 266.115
Carlo Humberto Rodríguez	\$ 855.000	\$ 855.000	\$ 0
Angie Giselle Hurtado	\$ 252.000		\$ 252.000
Farid Dahrouj Manneh	\$ 90.000	\$ 90.000	\$ 0
Leidy Johana Moncaleano	\$ 202.081		\$ 202.081
Julián Camilo Boada	\$ 500.000		\$ 500.000
José Ignacio García	\$ 180.000	\$ 180.000	\$ 0
Leyton abogados- honorarios cobro cartera	\$ 426.741	\$ 759.549	-\$ 332.808
servicio aseo áreas comunes	\$ 7.965.388	\$ 7.965.388	\$ 0
Superior. Servicio y seguridad privada	\$ 39.528.146	\$ 39.528.146	\$ 0
Mantenimiento zonas verdes	\$ 2.146.016	\$ 2.150.016	-\$ 4.000
Mantenimiento ascensores Schindler	\$ 3.903.200	\$ 3.903.200	\$ 0
Panamericana y Andina de Tecnología	\$ 1.018.238	\$ 1.320.498	-\$ 302.260
Dieseles y Electrogenos sas	\$ 538.156		\$ 538.156
Rentokil Initial Colombia SAS	\$ 345.000		\$ 345.000
Grundfos Colombia SAS	\$ 0	\$ 1.324.350	-\$ 1.324.350
Tecnoingenieria de proyectos SAS	\$ 0	\$ 3.300.000	-\$ 3.300.000
Servicio celular	\$ 0	\$ 82.551	-\$ 82.551
Montoya Chia José Jonathan	\$ 0	\$ 723.800	-\$ 723.800
Póliza áreas comunes de la copropiedad	\$ 0	\$ 16.426.419	-\$ 16.426.419
Aportes Asoalcalá	\$ 5.104.990	\$ 5.424.256	-\$ 319.266
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>\$ 69.400.484</b>	<b>\$ 89.876.153</b>	<b>-\$ 20.475.669</b>

La Sra. Xiomara Quesada indica que se tiene la retención en la fuente que se paga en mayo por \$719.479

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACON
DIAN- Retención en la fuente por pagar	\$ 719.479	\$ 641.466	\$ 78.013
<b>TOTAL IMPUESTOS</b>	<b>\$ 719.479</b>	<b>\$ 641.466</b>	<b>\$ 78.013</b>

La Sra. Xiomara Quesada indica que en ingresos recibidos por anticipado se tienen \$7.082.989



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
<i>Anticipos</i>	\$ 7.082.989	\$ 5.574.610	\$ 1.508.379
<b>TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO</b>	<b>\$ 7.082.989</b>	<b>\$ 5.574.610</b>	<b>\$ 1.508.379</b>

La Sra. Xiomara Quesada indica que en ingresos recibidos por terceros se tiene un pago por identificar de \$353.400 y los honorarios de abogados por \$10.497.204.

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
<i>Dinero recibido por error en la cuenta del conjunto</i>	\$ 353.400	\$ 353.400	\$ 0
<i>Ingresos para tercero- Honorarios abogados</i>	\$ 10.497.204	\$ 11.264.339	-\$ 767.135
<b>TOTAL INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS</b>	<b>\$ 10.850.604</b>	<b>\$ 11.617.739</b>	<b>-\$ 767.135</b>

La Sra. Xiomara Quesada procede a mencionar los gastos operacionales del conjunto, de mantenimiento y diversos.

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
<b>HONORARIOS</b>			
<i>Administrador</i>	\$ 15.173.793	\$ 12.048.524	\$ 3.125.269
<i>Revisora Fiscal</i>	\$ 5.345.416	\$ 4.009.062	\$ 1.336.354
<i>Contadora</i>	\$ 2.672.708	\$ 1.336.354	\$ 1.336.354
<b>SEGUROS</b>			\$ 0
<i>Póliza áreas comunes</i>	\$ 22.540.524	\$ 16.905.393	\$ 5.635.131
<b>SERVICIOS</b>			\$ 0
<i>Aseo</i>	\$ 31.918.600	\$ 23.938.950	\$ 7.979.650
<i>Vigilancia</i>	\$ 171.324.198	\$ 128.493.149	\$ 42.831.050
<i>Asoalcalá</i>	\$ 7.519.284	\$ 5.639.463	\$ 1.879.821
<i>Acueducto</i>	\$ 647.470	\$ 319.980	\$ 327.490
<i>Energía</i>	\$ 25.243.810	\$ 19.365.880	\$ 5.877.930
<i>Teléfono</i>	\$ 453.890	\$ 339.970	\$ 113.920
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 282.839.694</b>	<b>\$ 212.396.725</b>	<b>\$ 70.442.969</b>

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
<i>Mantenimiento Zonas Comunes</i>	\$ 3.761.144	\$ 2.485.244	\$ 1.275.900
<i>Mantenimiento ascensores</i>	\$ 15.698.436	\$ 10.741.582	\$ 4.956.854
<i>Mantenimiento jardines</i>	\$ 8.548.053	\$ 6.308.453	\$ 2.239.600
<i>Mantenimiento Equipo de Presion y Bombeo</i>	\$ 1.370.414	\$ 1.370.414	\$ 0
<i>Mantenimiento Puertas</i>	\$ 2.645.037	\$ 1.607.347	\$ 1.037.690
<i>Mantenimiento Planta</i>	\$ 2.216.906	\$ 1.660.031	\$ 556.875
<i>Fumigacion</i>	\$ 520.000	\$ 520.000	\$ 0
<i>Mantenimiento y Repuestos</i>	\$ 145.000	\$ 145.000	\$ 0
<i>Mantenimiento tanque de agua</i>	\$ 1.275.680	\$ 1.275.680	\$ 0
<i>Mantenimiento Cubiertas</i>	\$ 1.129.900	\$ 1.129.900	\$ 0
<i>Repuestos Motobombas</i>	\$ 1.699.524	\$ 1.419.279	\$ 280.245
<i>Mantenimiento Sg-SSt</i>	\$ 280.000	\$ 0	\$ 280.000
<i>Mantenimiento Equipo de Computo</i>	\$ 1.169.515	\$ 933.082	\$ 236.433
<b>TOTAL MANTENIMIENTOS Y REPARACIONES</b>	<b>\$ 40.459.609</b>	<b>\$ 29.596.012</b>	<b>\$ 10.863.597</b>

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
<i>Elementos de aseo y cafetería</i>	\$ 365.950	\$ 267.550	\$ 98.400
<i>Papelería y fotocopias</i>	\$ 123.190	\$ 0	\$ 123.190
<i>Taxis y buses</i>	\$ 110.220	\$ 37.520	\$ 72.700
<i>Fondo de imprevistos</i>	\$ 2.992.839	\$ 2.154.318	\$ 838.521
<i>Gastos asamblea</i>	\$ 9.151.639	\$ 0	\$ 9.151.639
<i>Dotación áreas comunes</i>	\$ 50.000	\$ 50.000	\$ 0
<b>TOTAL GASTOS DIVERSOS</b>	<b>\$ 12.793.838</b>	<b>\$ 2.509.388</b>	<b>\$ 10.284.450</b>

CONCEPTO	Abril	Marzo	VARIACION
<i>Gastos financieros, gastos bancarios</i>	\$ 217.770	\$ 217.770	\$ 0
<i>Ajuste al peso</i>	\$ 146	\$ 146	\$ 0
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>\$ 217.916</b>	<b>\$ 217.916</b>	<b>\$ 0</b>

La Sra. Xiomara Quesada indica que el conjunto tiene un el activo total de \$352,273,028 que está representado en la cartera y en los bancos y en el diferido de gastos pagados por anticipado y se tiene un pasivo de \$88,053,557 y un patrimonio de \$264,219,471, este último conformado por el fondo de imprevistos, Fondo de destinación específico - Reinversión, fondo ingreso salón. Fondo para arreglo ascensor, Fondo por ingreso del local, Resultados del ejercicio, Resultados del ejercicio 2023 y Resultados de ejercicios anteriores.

El administrador indica que *Fondo de destinación específico – Reinversión*, corresponde al dinero de reinversión no gastado a 31 de diciembre de 2023, que está en el CDT. Indica que del Fondo para arreglo ascensor que también está en el CDT ya se realizó un gasto de una reparación en un ascensor de parqueaderos.

La Sra. Xiomara Quesada indica que el patrimonio está representado en el fondo de la cartera el efectivo y el CDT.





**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

**CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA I**

**NIT. 901.030.201-0**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Cifras expresadas en pesos colombianos

DESCRIPCION	REVELACION	Con corte A:	Con corte A:	variacion
		30 de abril 2024	31 de marzo 2024	
<b>ACTIVO</b>				
<b>Activo Corriente</b>				
Efectivo y equivalente al efectivo	3	136,038,709	149,966,133	- 13,927,424
Inversiones	4	36,200,000	36,200,000	-
Cuentas por cobrar	5	134,953,270	104,529,802	30,423,468
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>307,191,980</b>	<b>290,695,935</b>	<b>16,496,044</b>
<b>Gastos pagados por anticipado</b>				
Seguro áreas comunes	6	45,081,048	50,716,179	- 5,635,131
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>45,081,048</b>	<b>50,716,179</b>	<b>- 5,635,131</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>352,273,028</b>	<b>341,412,115</b>	<b>10,860,913</b>
<b>PASIVO</b>				
Cuentas por pagar	7	69,400,484	89,876,153	- 20,475,669
Acreedores oficiales	8	719,479	641,466	78,013
Ingresos recibidos por anticipado	9	7,082,989	5,574,610	1,508,379
OTROS PASIVOS	10	10,850,604	11,617,739	- 767,135
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>88,053,557</b>	<b>107,709,968</b>	<b>- 19,656,412</b>
<b>PATRIMONIO</b>				
Reserva legal - fondo de imprevistos		55,946,193	55,107,672	838,521
Fondo de destinacion especifico- Reversión		8,170,719	8,170,719	-
fondo ingreso salon		5,660,900	5,660,900	-
Fondo para arreglo ascensor		9,697,740	9,697,740	-
Fondo por ingreso del local		21,750,000	19,950,000	1,800,000
Resultados del ejercicio		22,132,455	6,617,393	28,749,848
Resultados del ejercicio 2023		14,864,937	14,864,937	-
Resultados de ejercicios anteriores		125,996,528	126,867,572	- 871,044
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>264,219,471</b>	<b>233,702,146</b>	<b>30,517,325</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>352,273,028</b>	<b>341,412,115</b>	<b>10,860,913</b>

Pasando al estado de resultados se tienen ingresos operacionales por \$357,364,914 que corresponden a las cuotas de administración, intereses de mora y descuentos de pronto pago.

En los ingresos no operacionales se tienen \$2,152,599 que corresponden intereses financieros, uso del salón social y sanciones impuestas por el consejo.

Se aclara que el estado de resultados, refleja todas las cuentas de administración que fueron causadas a los ingresos, pero parte de esas cuotas no se ha recaudado. Se muestran en el estado de resultados los ingresos y los gastos y las cuentas pendientes por cobrar. Indica que en el conjunto se recibe el 85% del recaudo. En uso el salón se ha recibido hasta abril, dos (2) millones de pesos. Se tienen unos gastos operacionales por \$337,167,142.



El ejercicio a abril da un excedente de \$22,132,455, que corresponden al patrimonio.



<b>CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA I</b>				
<b>NIT. 901.030.201-0</b>				
<b>ESTADO DE RESULTADOS</b>				
Cifras expresadas en pesos colombianos				
DESCRIPCION	REVELACION	Con corte A: 30 de abril 2024	Con corte A: 31 de marzo 2024	variacion
<b>INGRESOS</b>				
<b>OPERACIONALES</b>				
Cuotas de administracion		\$ 363,143,600	\$ 241,878,900	\$ 121,264,700
Intereses de mora		\$ 5,579,314	\$ 4,015,520	\$ 1,563,794
Descuento pronto pago		-\$ 11,358,000	-\$ 8,410,500	-\$ 2,947,500
<b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>		<b>\$ 357,364,914</b>	<b>\$ 237,483,920</b>	<b>\$ 119,880,994</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>				
<b>NO OPERACIONALES</b>				
Financieros		\$ 6,593	\$ 4,926	\$ 1,668
Uso salon social		\$ 2,000,000	\$ 1,400,000	\$ 600,000
Ajuste al Peso		\$ 6	\$ 1	\$ 5
Sancion incumplimiento R.P.H		\$ 116,000	\$ 116,000	\$ -
INGRESO POR TARJETAS DE INGRESO		\$ 30,000	\$ 30,000	\$ -
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>		<b>\$ 2,152,599</b>	<b>\$ 1,550,926</b>	<b>\$ 601,673</b>
<b>TOTAL INGRESOS</b>		<b>\$ 359,517,513</b>	<b>\$ 239,034,846</b>	<b>\$ 120,482,667</b>
<b>EGRESOS</b>				
<b>OPERACIONALES DE ADMINISTRACION</b>				
Honorarios		\$ 23,191,920	\$ 17,393,940	\$ 5,797,980
Seguros		\$ 22,540,524	\$ 16,905,393	\$ 5,635,131
Servicios		\$ 237,107,253	\$ 178,097,392	\$ 59,009,861
Mantenimientos y reparaciones		\$ 40,459,609	\$ 29,596,012	\$ 10,863,597
Adecuaciones e instalaciones		\$ 1,073,998	\$ 932,198	\$ 141,800
Diversos		\$ 12,793,838	\$ 2,509,388	\$ 10,284,450
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>11</b>	<b>\$ 337,167,142</b>	<b>\$ 245,434,323</b>	<b>\$ 91,732,819</b>
<b>OTROS EGRESOS</b>				
<b>NO OPERACIONALES</b>				
Financieros		\$ 217,770	\$ 217,770	\$ -
Ajuste al peso		\$ 146	\$ 146	\$ -
<b>TOTAL OTROS EGRESOS</b>		<b>\$ 217,916</b>	<b>\$ 217,916</b>	<b>\$ -</b>
<b>TOTAL EGRESOS</b>		<b>\$ 337,385,058</b>	<b>\$ 245,652,240</b>	<b>\$ 91,732,819</b>
<b>EXCEDENTE (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO</b>		<b>\$ 22,132,455</b>	<b>-\$ 6,617,393</b>	<b>\$ 28,749,848</b>

## Reporte de la revisora Fiscal – Informe

La Sra. Xiomara Quesada indica que en su informe se centró en la cartera. Se informa que, según los consecutivos de los comprobantes contables, no se ve un salto de numeración.

TDOC/MES	ENERO	FEBRERO	MARZO	ABRIL
A	1112	1113	1114	1115
E	2130-2147	2148-2186	2187-2218	2219-2258
I	17488-17735	17736-18000	18001-18248	18249-18510
L	104-106	107-115	116-122	123-408
M		246-247		248-249
S	23885-24169	24170-24454	24455-24739	24740-25024
U	35-36	37-38		
V	197-199	200-204	205-210	211-215
Z	1886-1911	1912-1947	1948-1976	1977-2011

Indica que están pendientes por legalizar aún las actas del 2022 de parte de la administración por la firma del presidente del Consejo de Administración vigente en dicho periodo.

Indica que de enero febrero, marzo, se causaron cuotas por \$80.626.300 mensual, de los cuales en promedio se recibe por anticipado un promedio de 4 millones y se tiene un recaudo mensual promedio del 86%, dando una morosidad del 15%. En abril con la causación del retroactivo se desvirtúa el porcentaje, ya que sin el retroactivo el promedio se mantiene. El 15% de cartera esta entre la mora que llevan los abogados en procesos ejecutivos y la que cobra la administración

MES	1	2	3	4
	<b>FACTURADO MENSUAL SOLO X ADMON Cuota plena</b>	<b>PAGO CUOTA ANTICIPADO Durante Transcurso del año</b>	<b>PAGO DE LA CUOTA DEL MES (Recaudada en el mismo mes corriente)</b>	<b>% DE PAGO CUOTA DEL MES correspondiente = 2+3/1</b>
ENERO DE 2024	80.626.300	4.731.678	63.153.395	84,20%
FEBRERO DE 2024	80.626.300	3.710.349	65.741.751	86,14%
MARZO DE 2024	80.626.300	4.155.928	61.415.792	81,33%
ABRIL DE 2024*	121.264.700	4.096.080	62.358.739	54,80%

La cartera en el mes de abril aumenta por el cobro de 40 millones del retroactivo

MES	CARTERA	ADMON	ONORARIOS ABOGAD	INT DE MORA	OTROS CONCEPTOS
DICIEMBRE DE 2023	121.732.278	82.921.165	7.163.953	29.370.696	2.276.464
ENERO DE 2024	129.342.057	88.012.206	7.965.811	30.313.006	3.051.034
FEBRERO DE 2024	127.271.334	83.719.726	1.112.169	30.333.005	12.106.434
MARZO DE 2024	132.786.328	89.148.476	11.471.754	30.184.764	1.981.334
ABRIL DE 2024	172.041.935	130.397.252	10.839.501	28.679.218	2.125.964

Indica cual ha sido la recuperación de la cartera a 31 de diciembre de 2023 ya que la asamblea no dio un uso específico a ese dinero. De la cartera de 82 millones, durante los 4 primeros meses del mes se han recuperado 32 millones.

RECUPERACION DE CARTERA QUE CERRO 31 DIC 2023 \$82,921,165 EN CUOTAS DE <b>Administración</b>		
MES	ADMON	TOTAL RECUPERACION
ENERO DE 2024	8.485.176	8.485.176
FEBRERO DE 2024	12.518.722	21.003.898
MARZO DE 2024	5.008.039	26.011.937
ABRIL DE 2024	6.862.193	32.874.130

La revisora da la recomendación que los pagos de energía no se realicen mediante cheque para evitar riesgos por el transporte del dinero. Recomienda que se realice a través del portal web, programándolo de forma automática. El sr Marco Ruiz responde que atiende la



recomendación y que en abril se realizó de esta forma ya que no se pudo hacer el pago por el portal web.

Informa que en mayo la revisoría se centrará en los contratos.

Se pregunta si se aprueban los estados financieros de abril. Por unanimidad todos los consejeros aprueban los estados financieros presentados.

El sr Ricardo Gaviria menciona que el administrador debe presentar la póliza del administrador

La revisora Fiscal solicita que se presente el informe de Tesorería. El administrador responde que aún no lo tiene hecho, pero que se enviará con posterioridad.

La presidente deja el compromiso de enviar al consejo el 8 de mayo.



#### 4- Revisión de compromisos de administración según la pasada reunión

##### **Soportes de las notificaciones.**

Se piden los soportes de las notificaciones por el tema de zonas comunes que en el acta quedaron para el 26 de abril. El administrador indica que se entregaron el 29 de abril en físico pero que no tiene soportes. Se pide que se envíen al consejo el 10 de mayo los soportes y se haga seguimiento a las solicitudes de despejar la zona común para e

La Sra. Adriana pregunta por el cerramiento de plantas de la casa 7. El sr Marco Ruiz indica que el residente accedió a que esas plantas se retiraran.

El Sr Ricardo Gaviria solicita que se poden los arboles que están cerca a las casas plantados en zonas comunes.

Se indica que se debe hacer un procedimiento de control e identificación sobre las bicicletas que están en los bicicleteros.

El administrador indica que para las notificaciones realizadas se tubo una respuesta positiva de los residentes respecto a mover los elementos de la zona común. Se deja como plazo el 12 de mayo para que los residentes notificados despejen la zona común.

##### **Botonera del ascensor de la Torre 1 – Proceso para afectar la póliza y cotizaciones**

El sr Marco Ruiz informa que se contactaron 3 empresas:

- **Thissen Krupp TK:** Solicitó más tiempo para enviar la propuesta
- **PH HOLDING:** cotizó por \$5.536.245 (IVA incluido)
- **CONEKTA KONE:** \$6.800.000, si se realiza cambio, de poderse arreglar el costo es menor

**PH HOLDING y CONEKTA KONE** indicaron que solo pueden realizar el cambio dentro de un contrato de mantenimiento.

**El costo de Schindler es: \$5,862,076. (IVA incluido).** Indica que esta pendiente que Schindler revise si puede hacer un mayor descuento. Indica que Ya se contactó con el agente del seguro para la reclamación, por "mal uso". Pendientes de firmar la orden de servicios para proceder a radicar la reclamación del siniestro con

- Factura
- Informe técnico del daño
- Orden de Servicio
- Bitácoras de mantenimiento

El administrador Indica que en los primeros meses del año se pagó la póliza de zonas comunes, tomando el dinero que tenía el conjunto disponible y en los siguientes meses se recuperará esa liquidez.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

El consejo autoriza que se realice el cambio de la botonera en mayo dado la necesidad que tienen los residentes de la torre. La Sra. Esperanza Parra indica la incomodidad que implica los problemas de la botonera para los residentes de la torre. Dada la liquidez actual del conjunto el administrador indica que se puede solicitar a Schindler que el pago de la factura sea en junio cuando se espera tener una mejor liquidez.

La Sra. Adriana Pardo solicita que se diferencie en la cotización de Schindler que se separe el valor del suministro del repuesto del valor la mano de obra por instalación.

### Cotizaciones del arreglo del letrero

El administrador indica que está pendiente de recibir aún las cotizaciones para las opciones en acrílico y metal.



El consejo analiza las opciones y solicita que se coticen dos opciones sea en acrílico o metal.

- 1- Un cambio dejando el soporte del vidrio actual
- 2- Un cambio completo del letrero, con opciones de un jardín e iluminación. Y reusar el vidrio y el soporte en otro lugar del conjunto.

Se pide que se abra una convocatoria abierta a todos los residentes.

### 5- Reporte de administración

El administrador procede a reportar que en abril se tuvo un recaudo del 93% de los inmuebles. (265) con Pagos recibidos en periodo pronto pago 76.5%. (218) Indica que se recibieron de **Cuotas de administración** e intereses: \$85.611.911, por **Uso de salón social**: \$600.000, por el **Local**: \$5.400.000. Se hicieron Pagos a proveedores por \$106.434.249 con un Saldo a 30 de abril: \$79.432.068.

**En mayo** se realizaron Pagos a proveedores de abril por: \$66.316.696. De estos pagos quedaron cuentas pendientes por pagar para la Revisora fiscal: \$1.336.354 y para la empresa Rentokil inicial – por el servicio de aromatizantes ascensores por \$357.000.

El saldo en banco al 2 de mayo era en la Cta. ahorros es de \$55.606.751 y en la cta. Corriente es de \$14.473.345. El Saldo a al 7 de mayo en la Cta. Corriente es de \$43.008.100.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

Procede a dar el siguiente reporte de los procesos que manejan los abogados en procesos ejecutivos:

	Inmueble	Estado	Abril	Mayo
1	3-302	DEUDA NORMALIZADA EN MARZO	\$0	\$0
2	Cs 11	En cobro Judicial, ya con mandamiento de pago. Negociación con Davivienda. Inmueble en leasing	\$30.775.517	\$32,037,987
3	5-504	En acuerdo con los abogados. Realizando abonos	\$4.215.240	\$3,909,141
4	4-703	En proceso con los abogados. Acuerdo incumplido.	\$1.792.725	\$2,024,451
5	2-404	Proceso judicial radicado. A espera de respuesta del Juzgado	\$7.737.553	\$8,532,384
6	Cs 77	En Proceso con abogados. Realizando abonos	\$2.771.506	\$3,730,346
7	3-103	En acuerdo con los abogados.	\$1.923.119	\$2,221,159
8	2-804	En acuerdo con los abogados. Realizando abonos	\$3.791.814	\$1,565,426
9	3-704	En acuerdo con los abogados. Realizando abonos	\$4.902.132	\$4,214,103
10	Cs 21	En acuerdo con los abogados. Realizando abonos	\$4.018.640	\$2,467,410
11	Cs 54	En proceso con los abogados. Sin Acuerdo	\$15.670.190	\$16,405,504
12	Cs 53	En proceso con los abogados. Sin Acuerdo	\$2.101.901	\$2,539,922

Se indica que esta pendiente iniciar el proceso con la cuenta de la casa 17.

La Sra. Xiomara Quesada solicita que se revise el contrato de los abogados para ver cuanto tiempo tiene antes de radicar el proceso ante el juzgado.

**Arreglo de engranaje del brazo mecánico de la puerta Vehicular:** Se realizó la compra del repuesto con la empresa Innomatik, importador directo de la marca Ditec, por valor de \$417.690.

- Mano de obra de desmontaje y montaje \$150.000
- **Cotizaciones:** AccessSystem \$822.290, Sistemtronics SAS, \$696.150 Velco Ingeniería \$595.000.

El sr Javier Naranjo pregunta quién realiza estos arreglos. El administrador responde que los realiza el sr Jonatán Montoya, quien presta sus servicios en arreglos eléctricos menores, mantenimiento de cámaras, quien ha dado buenos resultados en los trabajos realizados hasta ahora. Indica que no realiza mantenimientos a maquinaria del conjunto.

**Adecuación puerta Torre 2:** Se realizó el cambio de dirección de la puerta de la torre 2. La Sra. Esperanza Parra pide que se revise la puerta por que esta afectando el muro. La Sra. Adriana Pardo indica que la puerta de la torre 4 también esta torcida por que el electroimán esta fuera de lugar. También indica que se debe hacer una revisión de los acabados en los pasillos de las torres, paredes, luces, puertas.

**Adecuación cuarta de basuras:** Se renovó la pared completa del hall del cuarto de basuras. Para esto se pintó la parte que tiene contacto con basuras con pintura epoxica gris, se pintaron las ventanas y puerta del cuarto, se instalaron esquineros con ángulos de metal.

Esta Pendiente solicitar a Habitat un quiosco de reciclaje para dejar de forma permanente en el conjunto.



La Sra. Adriana Pardo que junto con el comité de convivencia se realice una campaña educativa para mejorar el reciclaje. El sr Ricardo Gaviria pide que las ventanas del cuarto de basuras se limpien con frecuencia y que se realice con el comité campañas de sensibilización y educación. La Sra. Xiomara Quesada pide que se revise con el Sistema de Gestión si el cuarto cumple con la normatividad vigente y que se contacte con Habitat para campañas de educación y publicidad impresa.

**Sellamiento canecas:** Se soldaron las rejillas de las canecas de zonas comunes y cerraron con candados.

**Notificaciones.** Se realizaron las notificaciones por el tema de zonas comunes. Están pendientes otras notificaciones: 4603 por mala tenencia de mascotas en zonas comunes, casa 16 y 3501 por parqueo en visitantes.

**Jornada con el Comité de convivencia:** Para la feria de emprendimiento se colaboró con el comité en la logística para la venta de 2 lechonas el sábado 5 y domingo 6 de mayo. Se realizó una venta total por \$3.416.000, con gastos por \$1.815.000 y ganancias: \$1.601.000. Este dinero se consignará en la cuenta bancaria del conjunto y se contabilizará como recursos del comité. El comité está planeando una campaña de educación semanal en temas del reglamento.

#### **Varios:**

- El 13 de abril se invitó a los miembros del consejo y comité para una capacitación online.
- Se realizó la redacción, firma y publicación del acta de la asamblea.
- Se publicó el 7 de marzo.
- Se radicaron los documentos para la representación legal ante la alcaldía.
- Se han atendido los cortes de agua.
  - El martes 17, al restablecer el servicio se dañó una válvula de alivio de presión. Se hizo el arreglo sobre las 10pm y restableció el servicio a las 4.30am.
  - Viernes 26 se atendió el racionamiento sin inconvenientes (servicio a las 4.30am).
  - Domingo 5 de mayo se atendió el racionamiento sin inconvenientes (servicio a las 7.30am).

#### **Plan de trabajo:**

**Grietas en parqueaderos:** Tras analizar la situación el consejo solicita que el administrador antes de continuar con estas reparaciones, radique una carta a Prodesa por reclamación del daño estructural dentro del periodo de garantía de 10 años, aún vigente. **Compromiso, radicar la carta a Prodesa antes del 10 de mayo**

**Mantenimiento de Torres:** Por 2 semanas hacer trabajos de recuperación de paredes, luminarias, puertas de contadores y otros. Iniciar por torre 4. En caso de ser necesario solicitar apoyo de todero a la empresa de servicios generales.

**Mantenimiento de zonas comunes,** Se debe evaluar la posibilidad de contar con el apoyo de otro todero por días, teniendo en cuenta el plan de trabajo que se tenga para realizar los respectivos trabajos.

**Arreglar el remo del gimnasio.**



## Arreglo de una línea de cámaras que presentó fallo.

**Tapas de cajas de comunicaciones.** Después de analizar la propuesta expuesta por el administrador el consejo solicita que se realice la prueba con una de las tapas, para evaluar el resultado y la capacidad del todero para instalarlas.



Se pide que se concentre el trabajo del todero en las actividades asignadas para que no queden trabajos sin terminar y de realizar el respectivo seguimiento y control para poder verificar la calidad de los trabajos que se realicen, dado que existen muchos trabajos de reparación muy mal terminados.

**Aplicación de herbicida, Corte de pastos, jardinería y fumigación** El administrador informa que estas actividades están planeadas para ejecutarse durante el mes. El sr Ricardo Gaviria solicita que se compré tierra para restablecer el sustrato de las zonas verdes ya que hay mucha piedra y recebo. El administrador indica que dada la obra en el muro que va a realizar Prodesa, va a solicitar a la constructora que le suministren tierra negra que saque de sus obras.

La Sra. Adriana solicita que frente a la torre 5 y 6 se planten algunos arboles ya que se están dañando esa zona verde por tránsito y juego de los niños. El administrador muestra las propuestas para mejorar las zonas verdes para que los niños puedan jugar.

### Obra del muro - Prodesa

El administrador indica que la obra de la constructora debe iniciar próximamente. El sr Edwin Manzano solicita que se le haga mantenimiento a los puntos del cerramiento que presentan corrosión. El sr Ricardo Gaviria solicita que se realice la limpieza en la parte exterior al parqueadero de visitantes y que se revise la opción colocar materas con plantas para cubrir el cerramiento al lado la zona del parqueadero de visitantes.

**Extintores.** El administrador indica que Se solicitarán cotizaciones para la recarga de extintores. El sr Edwin Manzano solicita que se revise por que en los sistemas contra incendio está mal programada la fecha de los display de los controles en cada torre. El administrador indica que esto se puede hacer con el mantenimiento de la red.

**Mantenimiento de la transferencia.** El administrador indica que este mes se realizará el mantenimiento de la transferencia eléctrica y la recarga de diésel de la planta eléctrica.

**Programa de mantenimientos:** El consejo solicita que el administrador incluya en el plan de mantenimientos regulares, los mantenimientos de la infraestructura, maquinaria y bienes de la copropiedad. Se debe revisar el manual de zonas comunes entregado por la constructora.

### Otros compromisos

- Retirar la poli sombra que está entre el cerramiento y el muro del colegio
- Revisar posibles reparaciones al pavimento de la vía. Estos daños también se deben incluir en la carta de reclamación que se radicará a la constructora
- Ubicar un sitio para colocar el material de trabajo de los jardineros
- Reubicar los tubos y otros elementos que están frente a portería
- Realizar control a los proveedores por las actividades que realizan.
- Organización del bicicletero. Para esto se debe hacer previamente una debida comunicación a los residentes.
- Solicitar a seguridad superior el dinero de las reinversiones para los periodos de 2024 y 2025. La revisora fiscal solicita que no se radique ninguna cuenta de cobro por este dinero. El consejo solicita que este dinero no se invierta en un CDT

- Actividades de comunicación con el comité de convivencia
- Realizar mantenimiento a la casa infantil



**Reunión de Asoalcalá:** Está ya programada una reunión de la asociación de vecinos. El Sr Gaviria indica que el administrador no ha enviado los estatutos a los consejeros.

El consejo delibera y de forma unánime designa al Sr Edwin Manzano como representante del consejo ante la asociación de vecinos Asoalcalá por la vigencia del presente Consejo de Administración.

**Proyecto de mejoras a la portería:** El consejo solicita que la administración realice el mantenimiento de daños menores y falta de acabados en la portería, cuidando que se realicen correctamente. El administrador informa que estos se pueden hacer con el todero.

Adicional solicita que el administrador solicite propuestas económicas con 'renders' de las mejoras que se pueden hacer en la portería para darle un mejor aspecto, incluyendo el lobby, cocina, baño de los guardas, entrada vehicular, soporte de los controles de acceso

Lo anterior teniendo en cuenta que debemos comenzar con los mantenimientos de las zonas comunes, el consejo solicita que adicional al inicio del mantenimiento de la torre 4, para este mes se inicie con los mantenimientos de la recepción y el acceso vehicular teniendo en cuenta lo manifestado en los párrafos anteriores.

**Pagos de parqueaderos.** Tras revisar lo que solicitó la asamblea y debatir al respecto el consejo determina que para los parqueaderos de motos para residentes se cobrarán \$35.000 por mes, con rotación cada 3 meses en el evento que haya solicitudes en lista de espera. Respecto a los espacios disponibles se dejarán algunos para visitantes.

Se deja el compromiso que el cobro de los vehículos de visitantes comience en el mes de mayo.

Se ratifica que todos los ingresos por este aspecto deben ingresar directamente a la cuenta bancaria del conjunto, no serán cobrados a los visitantes sino a los residentes mediante el recibo de administración del mes siguiente, los visitantes tendrán 6 horas iniciales por día sin costo, luego de las 6 horas de parqueo por día, se iniciará el cobro de \$1.000 pesos por hora como lo determinó la Asamblea. Se iniciará realizando en mayo la socialización, inventario de los espacios y sorteo de los espacios dispuestos para ello.

Según lo acordado en la reunión, Para iniciar con el cobro se debe hacer un inventario de las motos de los residentes que están parqueadas en estos espacios, para así establecer el numero y proceder con el sorteo el cual se realizara en el próximo comité de administración.

**Cambio de Cuenta bancaria a Davivienda.** El administrador explica que Davivienda hizo una propuesta para el cambio de la cuenta del conjunto. Tras analizarlo y debatir los pro y contras el consejo decide que no se realice el cambio de cuenta bancaria.

**A las 10.40pm se da por terminada la reunión.**

**Próxima reunión del Consejo:** martes 11 de Julio, 7pm

**Adriana Pardo**  
Consejera, presidente de la reunión

**Marco Tulio Ruiz**  
secretario de la reunión