

Fecha: 11 de Junio de 2024

Hora: 7.00pm

Lugar: Salón social, torre de portería

Asistentes:

**Asistente, Inmueble**

1. Carlos Cala, Apto 5702
2. Esperanza Parra, Apto 2302
3. Javier Naranjo, Apto 6804
4. Ricardo Gaviria Peña, Apto 3503
5. Andrés Latorre, Casa 34
6. Xiomara Quesada Monroy
7. Marco Tulio Ruiz
8. Mario Dávila

**Calidad**

- consejero - Suplente  
consejero - Suplente  
consejero - Principal  
consejero - Principal  
consejero - Suplente  
Revisora Fiscal  
Administrador  
Comité de Convivencia

**Asistencia**

- Presencial  
Presencial  
Presencial  
Presencial  
Presencial  
Presencial  
Presencial  
Presencial



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quorum
2. Elección de presidente y secretario de la reunión.
3. Aprobación del orden del día
4. Aprobación del acta anterior,
5. Participación del Comité de convivencia
6. Reporte de actividades de convivencia y deliberación para imposición de sanciones.
7. Informe financiero
8. Reporte de Administrador del mes de mayo
  - a. Informe de reclamación de la póliza por daños ascensores.
  - b. informe de reclamación ante Prodesa cerramiento
  - c. Informe de respuesta a reclamaciones de la asamblea
9. Informe y toma de decisiones sobre opciones y mejoras zonas comunes
10. varios

**DESARROLLO:**

Antes de comenzar la reunión hace presencia la señora residente de la casa 54, Yolima Pérez solicitando ser escuchada por el Consejo de Administración, para presentar una queja por el proceso de cobro ejecutivo que adelanta la administración.

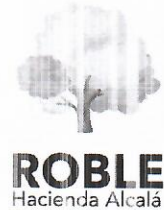
La señora Yolima expone que estaba pendiente de poderse reunir con el consejo en mayo, pero por un cambio de fecha en la reunión, del cual no se le avisó no pudo asistir. Se encuentra inconforme por la forma como se ha adelantado un proceso de cobro a una deuda de administración. Informa que ella tenía un acuerdo de pago con la administración que viene desde diciembre de 2020, pero que presentó una demora en pago en febrero de 2024 y que la administración decidió ejecutar la deuda pasándola a cobro mediante los abogados. Expresa que existe una ley vigente que se expidió en la pandemia que obliga a mantener los acuerdos de pago. Expresa que la administración no le ha aceptado sus solicitudes. Expresa que se le ha afectado la paz de su hogar y que la administración la hace llamar los fines de semana alterando a su familia. Expresa que ha sido maltratada por la forma como se maneja el proceso de cobro. Indica que en los pagos que ha hecho tiene pagos adelantadas de cuotas de administración, por lo cual no se encuentra en mora según el acuerdo y que, por esto, el cobro mediante abogados es injusto. Indica que, en la contabilización, sus pagos se han llevado a cubrir unas deudas anteriores y otros a deudas nuevas y solicita que se tenga en cuenta el acuerdo de pago que incluye la condonación de los intereses de mora.

El sr Andrés Latorre expone que sin conocer el acuerdo en efecto las normas contables indican que los abonos a deudas deben contabilizarse a las deudas mas antiguas.

47  
*[Handwritten signature]*



El sr Ricardo Gaviria solicita que la contadora y el sr Andrés Latorre que tienen mayor conocimiento contable se reúnan con la Sra. Yolima Pérez para revisar su queja. Indica que con esto el consejo podrá darles respuesta a sus peticiones antes de la próxima reunión del Consejo.



El administrador Marco Ruiz expone que la administración en el mes de enero, antes de terminar el mes envió un correo electrónico a los residentes de la casa 54 respecto al no pago de la cuota de administración informando que, de no pagarse, se incumplía el acuerdo y que pasaría a los abogados. Indica que sobre ese correo no recibió respuesta hasta el 6 de febrero cuando hizo entrega de la deuda a los abogados, por lo que la administración si realizó el proceso de cobro debido. Indica que adicional a esto ya realizó una reunión en la oficina de administración con la Sra. Yolima Pérez, la administración, la revisora fiscal y los abogados, en la cual la Sra. Yolima expuso estos mismos argumentos los cuales fueron respondidos en su totalidad. Indica que de esta reunión se dejó un acta firmada. Indica que la administración no ha hecho llamados los fines de semana, ni ha enviado a llamar mediante los guardas a la señora Yolima en días domingos como ella afirma. Indica que no desea que se creen falsas expectativas ya que en este momento la administración ya hizo entrega de la cuenta a los abogados, se encuentra en cobro ejecutivo y por lo tanto la administración no tiene competencia para realizar ningún acuerdo.

El sr Ricardo Gaviria pide que la contadora del conjunto y el sr Andrés Latorre se reúnan con la sra Yolima Pérez, para atender sus inquietudes y darle una respuesta de parte del consejo.

La señora Yolima acepta, queda atenta a la fecha de esa reunión y se retira.

El sr Ricardo Gaviria toma la palabra y lee 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**

Se encuentran presentes siete (5) consejeros, de los cuales son principales: Javier Naranjo, Ricardo Gaviria, suplentes: Carlos Cala, Esperanza Parra, Andrés Latorre. Se cuenta con quorum de liberatorio y decisorio.

**2- Nombramiento de presidente y secretario de la Reunión**

Se nombra por unanimidad al sr Ricardo Gaviria como presidente y Marco Ruiz como secretario de la reunión.

**3- Aprobación del orden del día**

Se lee el orden del día enviado previamente a los consejeros y se aprueba por unanimidad

**4- Revisión y aprobación acta reunión anterior**

El administrador informa que el acta anterior fue socializada por WhatsApp semanas atrás. Informa que los consejeros Edwin Manzano y Javier Naranjo realizaron algunas observaciones al acta, las cuales fueron tenidas en cuenta e incluidas en el texto de la misma.

Se indican cuales fueron los puntos principales tratados en la pasada reunión.

Ninguno de los asistentes expresa objeción al acta y se aprueba el acta de la pasada reunión del 7 de mayo de 2024.

**5- Participación del Comité de convivencia**

Alcaldía Roble  
N.N. 361.030.201-3

El sr Mario Dávila expone que el comité ya realizó organizó con la administración algunas campañas de educativas y que su principal actividad fue la venta de una lechona para recoger recursos para los parques infantiles. Indica que se logró reunir \$1.601.000 que se destinarán para la compra de una patineta eléctrica que será rifada para recaudar más recursos, para mejoras en los parques infantiles. Indica que no han realizado hasta ahora ninguna sanción por convivencia.



El sr Ricardo Gaviria expresa que es la primera vez que el comité de convivencia funciona y que es deber del Consejo de Administración es apoyar al comité en sus actividades. Indica que el comité ya comenzó con actividades y que puede realizar otras actividades educativas como "reciclaje", "buen vecino". Indica que es un buen comienzo. Indica que las campañas que puede realizar el comité

El administrador indica que ya Habitat respondió sobre la instalación de una caseta de reciclaje permanente en el conjunto.

El sr Mario Dávila indica que el comité de convivencia desea coordinar esfuerzos con el consejo para unir fuerzas. Indica que desean que los dineros que recaude el comité se inviertan en la zona donde los niños juegan futbol ya que genera problemas de convivencia.

El sr Carlos Cala pregunta si es posible modificar las zonas externas para hacer canchas. El sr Marco Ruiz responde que esas zonas hacen parte de las zonas de sesión de la constructora al municipio y que están fuera de nuestro alcance.

El sr Andrés Latorre solicita que el comité establezca fechas concretas, para que no se diluya en el tiempo.

La administración indica que con la inversión y el proyecto que desea hacer el comité podremos reglamentar el uso de esa zona. Indica que a los residentes de los primeros pisos se les ha dado respuesta que esta es una solución a los problemas de convivencia que se generan cuando los niños juegan futbol.

*[Pasa a la siguiente hoja]*

RECIBIDO  
NIT. 901.030.201.0  
ADMINISTRACIÓN

412  
[Handwritten signature]

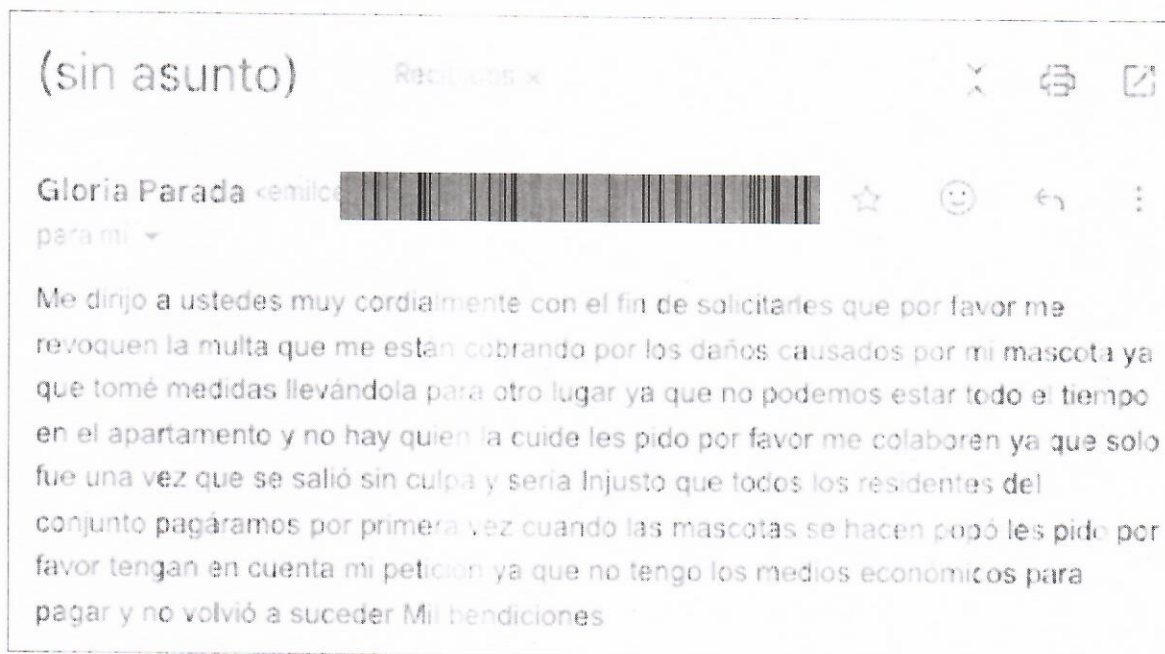


## 6- Informe de procesos por incumpliendo del reglamento PH

### a- Proceso sancionatorio del apartamento 1-102 por tenencia inadecuada de mascotas.



El administrador lee al consejo la respuesta de la señora Gloria Parada por la sanción impuesta por el Consejo en su reunión de



El Administrador vuelve a hacer un recuento del caso, y da al consejo su recomendación de que la sanción no se revoque, sino que se mantenga.

El sr Carlos opina que se puede revocar y hacer un llamado de atención

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| • Carlos Cala,          | Revocar la sanción hacer llamado de atención     |
| • Esperanza Parra,      | Revocar la sanción hacer llamado de atención     |
| • Javier Naranjo        | Revocar la sanción hacer llamado de atención     |
| • Ricardo Gaviria Peña. | Mantener la sanción y bajar a la mitad del valor |
| • Andrés Latorre,       | Revocar la sanción hacer llamado de atención     |

El sr Gaviria solicita que se deje en el acta que su voto de Mantener la sanción y bajar a la mitad del valor, se debe a que en efecto la infracción se cometió al retirar la sanción sería cambiar completamente la forma como se están analizando las sanciones.

**Decisión:** El consejo decide en 4 votos contra 1, en revocar la sanción económica y hacer llamado de atención. El llamado de atención queda como precedente en caso que la situación vuelva a presentarse.

*[Pasa a la siguiente hoja]*

Alcaldía Roble  
Nit: 501.030.201-0  
ADMINISTRACIÓN



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

**b- Proceso por problemas de convivencia entre el residente de la casa 34 y el residente del apartamento**

El administrador informa al consejo que este caso se presentó días atrás cuando el residente de la casa 34 parqueó su vehículo sobre la vía, mientras su esposa e hija dejaban una basura en el cuarto de basuras.

Momentos después el residente de 1501 don Jorge Osorio, quien iba saliendo en su vehículo para detrás del sr Andrés, le pita y al no mover su carro el sr Andrés, el sr Jorge le adelanta por la derecha pasando el vehículo sobre el andén.

El administrador informa que aun que no se presentó ningún hecho que lamentar, en el video se puede ver que unos segundos después que el vehículo del sr Jorge sobrepasa al del sr Andrés, sale caminando la hija menor de edad del sr Andrés. Indica que aun que no ocurrió ningún hecho, si hubo imprudencia ya que por unos segundos hubiera podido tener mayores consecuencias. Indica que el sr Andrés solicitó el reporte al consejo y que la administración recibió la siguiente respuesta de parte del sr Jorge.

*Mosquera 28 de mayo de 2024*

*Asunto: Disculpa por manejo inadecuado en las vías internas del conjunto residencial*

*Estimados Señores consejo de administración:*

*Me dirijo a ustedes con el fin de expresar disculpas por haber accedido de manera inadecuada con mi vehículo en las vías internas dentro del conjunto residencial el día 18 de enero.*

*Reconozco que mi acción no se ajusta a las normas establecidas para el buen funcionamiento y seguridad del conjunto, y lamento sinceramente las molestias que haya podido causar.*

*Quiero enfatizar que este incidente es un hecho aislado y que nunca había incurrido en una falta similar. Reconozco mi error y me comprometo a que no volverá a ocurrir comprometiéndome a respetar todas las normas del conjunto residencial, incluyendo las normas de tránsito y siendo más consciente y responsable al conducir dentro del conjunto.*

*Siempre me he esforzado por mantener una conducta amable y servicial con todos los residentes, y considero que este incidente no refleja mi verdadero comportamiento.*

*Les pido una vez más que me disculpen por esta falta y les aseguro que tomaré las medidas necesarias para evitar que vuelva a suceder.*

*Agradezco su comprensión.*

*Atentamente,*

*Jorge M Osorio*

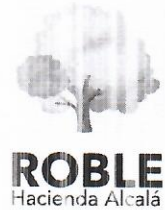
*Residente 1501*

El administrador informa que en efecto nunca se han presentado problemas de con el sr Jorge en otros temas de convivencia. Indica que en el tiempo en que han estado en el conjunto han sido respetuosos de las normas de convivencia y no se han recibido quejas de ningún tipo, por lo cual solicita al consejo que tome esto en consideración a la toma de su decisión.

El sr Carlos Cala indica que el sr Jorge no ha expresado ninguna razón para su comportamiento. El sr Ricardo indica que el sr Jorge presenta una excusa a su comportamiento. El sr Carlos Cala indica que aun que hay culpa leve, si existe una imprudencia.

Alcalá Roble  
Nir: 307.030.201-0  
ADMINISTRACIÓN





El consejo procede a votar.

- Carlos Cala Aplicar una sanción
- Esperanza Parra Aplicar una sanción.
- Javier Naranjo Aplicar una sanción.
- Ricardo Gaviria Peña Aplicar una sanción.

El consejo pide que se aplique una sanción de una cuota de administración

El Sr Mario Dávila del comité de convivencia pide que tengan en cuenta la situación económica para los propietarios por la cuota extraordinaria opina que aplicar una sanción por media cuota de administración es más que suficiente.

El consejo debate y vuelve a votar por el valor de la sanción que impondrá

- Carlos Cala Media cuota de administración
- Esperanza Parra Media cuota de administración
- Javier Naranjo Una cuota de administración.
- Ricardo Gaviria Peña Media cuota de administración

El consejo decide por (3) tres votos a (1) uno aplicar una sanción económica por el valor de media (1/2) cuota de administración.

**c- Proceso sancionatorio – 4103. Parqueo en zona de visitantes.**

El administrador informa que este caso corresponde a los propietarios del 4103 que en la reunión del consejo de mayo, asistieron para hablar al respecto de la misma.

El administrador lee la respuesta de los propietarios:

Mosquera, 08 de Mayo de 2024

Señores  
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN  
Conjunto Residencial El Roble  
Asunto: Solicitud

Reciban un cordial saludo. La presente tiene como fin su contestación a la carta del 17 de abril del año en curso, enviada por el administrador, en la cual el consejo de administración, resuelve aplicar una sanción económica por hacer uso del parqueadero de visitantes en reiteradas ocasiones.

Por los hechos anteriormente expuestos quiero aclararles que en esos días nos vimos obligados a parquear en visitantes en horas de la noche ya que mi esposa sufrió un percance en su salud lo cual hizo que tuvieramos que ir al hospital militar durante 4 días seguidos y mi hijo nos dejó el vehículo de él aquí ya que por el pico y placa nos era necesario disponer de él en cualquier momento. Cabe aclarar que solamente por esa situación fue que hicimos uso indebido del parqueadero de visitantes.

Siendo ya expuesta nuestra situación queremos solicitar de manera atenta se tenga en consideración retirar la sanción impuesta.

Agradezco de antemano su comprensión, quedo atento a su respuesta.

JOSE VICENTE BUSTOS A.  
CEL: 3107634002

CLARA INES BARAJAS MENDOZA  
CEL: 3111178689

NIT: 901.030.201-0  
ADMINISTRACIÓN

*[Handwritten signature]*

El administrador indica que con posterioridad a los hechos que forman parte de la sanción, en los reportes de los guardas se evidencia que parquean de nuevo en la zona de visitantes con cierta frecuencia.



El sr Ricardo Gaviria procede a leer el reglamento el artículo 71 del reglamento de propiedad horizontal

**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

ARTÍCULO 71°.- IMPOSICIÓN DE SANCIONES Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de

Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, a sí como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, a saber: 71.1) Corresponde al Consejo de

El consejo debate sobre los hechos en cuestión de la sanción y la reincidencia de la conducta.

El consejo procede a votar:

- Carlos Cala, No revocar la sanción
- Esperanza Parra, No revocar la sanción
- Javier Naranjo No revocar la sanción
- Ricardo Gaviria Peña. No revocar la sanción
- Andrés Latorre, No revocar la sanción

El consejo decide de forma unánime NO REVOCAR la sanción impuesta en la pasada reunión

### **Sanciones por inasistencia a la asamblea ordinaria del 7 de abril**

El administrador informa que el 10 de mayo se envió las notificaciones a los inmuebles que no asistieron a la asamblea del 7 de abril. Indica que de todas las notificaciones, solo algunos vecinos respondieron, dando las excusas y sustentando las razones de su inasistencia. Se procede a leer las respuestas.

**3-402, Adriana Pardo**

*Mosquera, 17 de Mayo del 2024*

*Señores*

*ADMINISTRACION ROBLE  
HACIENDA ALCALA CONJUNTO ROBLE  
Ciudad*

*ASUNTO: NOTIFICACION PROCESO SANCIONATORIO POR NO ASISTENCIA  
TORRE 3 APTO 402*

*Respetados Señores*

*De acuerdo al asunto en referencia me permito explicar el por que no asistimos a la asamblea realizada el día 07 de Abril del presente año.*

Alcalá, 17 de Mayo del 2024  
NIT: 301.630.201-0  
ADMINISTRACION



Confirmando que el día 07/04/2024 tuvimos que viajar en representación de la empresa para la cual trabajamos en el exterior (Adjunto carta de la empresa donde se evidencia que estamos realizando tramites de cuentas en el banco CHASE), por esta razón debíamos viajar en esa fecha.

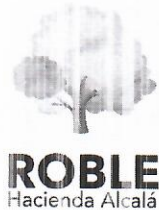
Teniendo en cuenta que no era posible asistir a la Asamblea, La señora CLARA IBEL CAPERA HERNANDEZ Identificada con CC 39.650.589 de Bogotá e iba a ser nuestra Apoderada, pero el día 07 de abril iba a disponerse a ir para la reunión y empezó a presentar un dolor abdominal para lo cual fue inmediatamente a su centro medico y le indicaron que debía estar en reposo, como esto se presento el mismo día no pudimos ubicar un vecino u otro familiar que nos pudiera hacer el favor de representarnos.

Entendemos la importancia de estas reuniones para el conjunto, por lo que siempre hemos asistido sin falta, queremos que estudien nuestro caso ya que en esta ocasión fue algo de fuerza mayor.

Adjuntamos documentación que prueba nuestra situación.

Cordialmente,

Andrea Paola Garzón Capera, Kevin Daniel Vargas Criales



El administrador muestra las evidencias que adjunto la Sra. Paola, documentos de viaje e incapacidad médica de la Sra. que les representaría

El consejo debate y de forma unánime deciden que es valida la excusa y no imponen sanción económica

#### 1-104 – Claudia Salinas.

Buen día

Agarraderas comunicarse con Davivienda para que explique las razones por las cuales no envió delegado en representación de mi apto, porque lo tengo por leasing

Cordialmente

Claudia Salinas

El administrador indica que la Sra. la señora indica que la responsabilidad de asistir a la asamblea es del Banco con quien tiene el Leasing.

El consejo debate y de forma unánime decide que se imponga la sanción de una cuota de administración por inasistencia a la asamblea.

#### 1-104 – León Fernández

Sres. Consejo de Administración Roble, atento saludo, cómo es de conocimiento por parte del Sr. Marcos Administrador del conjunto, les comunico que SI asistí personalmente a la Asamblea celebrada el mes de abril con la firme intención de participar en la misma, pero por quebrantos de salud debí retirarme atendiendo las recomendaciones de mi médico quien valga la pena resaltar me extendió incapacidad por un término de 15 días por intermedio de la EPS a la cual estoy adscrito.

Es menester que me encontré incurso en una fuerza mayor razón por la cual les solicito con el debido respeto NO imponer sanción alguna por las consideraciones expuestas.

Es menester informar que hice llegar incapacidad a nuestro Administrador don Marcos. Con gratitud

Alcalá, Bogotá  
NIT: 301.050.201-0  
ADMINISTRACIÓN





El sr Marco Ruiz indica que hoy 11 de junio sin las reservas de Fachadas , uso de salones, local , Sanciones y recuperación de cartera quedan en el banco 23 millones de pesos de liquidez.



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

<b>BANCO CAJA SOCIAL CUENTA CORRIENTE 7923 , 11 de junio</b>		\$ 89.433.048
<b>AHORRO FACHADAS</b>		\$ 14.476.007
<b>RESERVA USO SALONES</b>	Diciembre	\$ 300.000
	Enero	\$ 700.000
	Febrero	\$ 500.000
	Marzo	\$ 200.000
	abril	\$ 600.000
	mayo	\$ 600.000
	<b>TOTAL SALONES</b>	\$ 2.900.000
<b>LOCAL</b> <i>* Ingreso en el CDT</i>	Reserva en CDT *	\$ (12.750.000)
	Disponible	\$ 9.000.000
	<b>TOTAL SALONES</b>	\$ 9.000.000
<b>Recaudo efectivo por Sanciones</b>	Incumplimientos RPH	\$ 641.900
	Inasistencia asamblea	\$ 696.000
	<b>TOTAL sanciones</b>	\$ 1.337.900
<b>Recuperación de Cartera a Dic 2023</b>	Enero	\$ 8.485.176
	Febrero	\$ 12.518.722
	Marzo	\$ 5.008.039
	Abril	\$ 6.862.193
	Mayo	\$ 5.558.742
	<b>TOTAL CARTERA RECUPERADA</b>	\$ 38.432.872
<b>TOTAL EFECTIVO OPERACIONAL</b>		\$ 23.192.269

El sr Marco Ruiz indica que aun que aun es temprano en el mes, proyectando las cuentas por pagar a junio se necesitan 76 millones para atender las obligaciones del mes.

Indica que teniendo en cuenta que hay 6.9 millones de pesos en cuotas de administración pagadas por anticipado se necesita recaudar 69 millones de pesos en lo que resta del mes para atender las obligaciones del conjunto

La revisora fiscal aclara que los ingresos del local tienen como destino para las fachadas.

El administrador responde al sr Andrés Latorre que se causan mensualmente 90 millones de pesos mensuales en cuotas por administración y que en mayo y junio ya se comenzó a recibir el dinero del retroactivo que repone la liquidez del conjunto.

NIT: 900.000.000  
 ADMINISTRACIÓN

*[Handwritten signatures]*





**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

CONJUNTO RESIDENCIAL ROBLE ETAPA 1		
ESTADO DE TESORERIA A 11 de Junio		
<b>CUENTAS POR PAGAR EN MAYO</b>		
Laiton Lawyers	Honorarios abonados cobro ejecutivo mayo	\$400,447
Glasseo servicios	Aseo Junio	\$7,965,188
Xiomara Quesada	Revisoría fiscal Mayo	\$1,496,116
Marta Helena Marquez	Contabilidad Junio	\$1,496,116
Marco Ruiz	Administración Junio	\$3,500,105
Grundfos	Mant. Motobombas	\$1,370,414
Enel	Z comun (Bombas, Ascensores, Postes de luz, Portería)	\$5,250,000
Enel	Torre 1 - Aprox	\$90,000
Enel	Torre 2 - Aprox	\$90,000
Enel	Torre 3 - Aprox	\$90,000
Enel	Torre 4 - Aprox	\$90,000
Enel	Torre 5 - Aprox	\$90,000
Enel	Torre 6 - Aprox	\$90,000
Conjunto Fes Roble	Fondo imprevistos Junio	\$838,211
Seguridad Superior	Vigilancia Junio	\$3,528,146
Ascensores Schindler	Mant. Ascensores junio Junio	\$3,903,000
Paantec	Mant. Ascensor parqueadero A Junio	\$526,827
Paantec	Mant. Ascensor parqueadero B Junio	\$526,827
Ecoprocesos Habitat	Jardineria Junio	\$2,150,116
Mr Tanque	Servicio de fumigación	\$660,000
Asoalcala	Cuota asociación mayo	\$2,199,887
Asoalcala	Vigilancia Hacienda Alcalá Junio	\$3,225,169
Diselectros	Mantenimiento transferencia eléctrica Realizada en Junio	\$1,166,000
Rento Kill	Ambientadores ascensores Junio	\$175,000
Jonatan Montoya	Revisión fallo energía	\$145,000
Jonatan Montoya	Análisis eléctrico para reclamación a enel	\$900,000
<b>Total</b>		<b>\$ 76.918.779</b>

<b>ANÁLISIS LIQUIDEZ DEL CONJUNTO (Teniendo en cuenta información anterior)</b>	
<b>Menos Vr CORRESPONDIENTE A CUOTAS RECIB X ANTICIPADO</b>	<b>\$ (6.369.458)</b>
<small>(Dineros correspondientes a cuotas futuras y son necesarias para cubrir gastos de los meses correspondientes.)</small>	
<b>Menos CUENTAS POR PAGAR proyectadas para mayo</b>	<b>76.918.779</b>
<b>SALDO DE LIQUIDEZ a 28 de mayo</b>	<b>-60.595.988</b>

La Sra. Marta Márquez destaca que en el mantenimiento de zonas comunes hay una sobre ejecución de 208% sobre ejecutado. De los 2 millones que había de presupuesto hay ejecutados un poco mas de 5.5 millones de pesos.

La Sra. Xiomara Quesada indica que la ejecución presupuestal permite tener una visión general de lo que está disponible.

La Sra. Marta Márquez indica que, en revisoría, administración, contabilidad, servicios públicos se está en presupuesto.

El administrador explica que se ha hecho una inversión en el mantenimiento de las torres, comprando pintura de mejor calidad, lavable que permita limpiar las manchas de las paredes. También se hicieron los trabajos de mantenimiento y mejora del cuarto de basuras con la pintura epoxica

NIT: 807.050.201-0  
 MINISTERIO DE ACCIÓN

*[Handwritten signature]*

Indica que también hay sobre ejecución en los mantenimientos de las puertas por el daño que hubo en el la puerta vehicular con los rodamientos que se cambiaron y el engranaje del brazo.



La Sra. Xiomara Quesada destaca que no se ha ejecutado los mantenimientos de parqueaderos, la certificación de ascensores, mantenimiento del gimnasio, mantenimiento de extintores.

Inicia que con el plan de trabajo del administrador se debe reflejar las necesidades presupuestales.

El administrador resume que hay las inversiones que se desean hacer se pueden sacar del dinero de reinversión o de la recuperación de cartera. Que el dinero de reinversión está disponible para que se paguen con el las facturas de las inversiones que se desean hacer.

El sr Gaviria indica que se debe hacer un presupuesto apegado a la realidad.

#### 8- Reporte de Administrador del mes de mayo

El administrador informa que se inició el mantenimiento de la torre 4 y la torre 3 ya que eran las que tenían mayor afectación.

Se están arreglando todas las paredes de todos los pisos. Se están reinstalando las puertas de los contadores.

Y se están reparando las cubiertas de las claraboyas

El sr Ricardo solicita que se realice la bitácora de mantenimiento. Pide que no se presenten excusas y se hagan esas bitácoras

Solicita también que se realice la reglamentación de los parqueaderos de visitantes.

El sr Cala indica que hay un cambio en el tema de cobro de parqueaderos por parte de los conjuntos residenciales por los cambios legales que se han adoptado en los últimos días.

La sra Xiomara Quesada indica que aun que la ley 675 permite que los conjuntos recauden dinero por otros conceptos distintos a las cuotas de administración para reinvertirlos en la copropiedad, deben pagar iva sobre estos. Entonces los Conjuntos deben comenzar a realizar cambios y asumir estas obligaciones.

El sr Gaviria pide que primero se realice el reglamento de uso y cobro de estos espacios.

El consejo debate al respecto y analizará el tema con los documentos jurídicos necesarios.

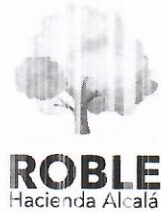
El sr Marco Ruiz Informa que el conjunto viene enfrentando un problema por constantes variaciones en el voltaje eléctrico que entrega Enel Codensa. Indica que por un fallo en el control de la transferencia eléctrica, con cualquier variación en el voltaje, la transferencia eléctrica suspende el fluido eléctrico de la red y activa la planta, aun cuando esa variación se encuentre dentro de los parámetros seguros del la transferencia (entre 180V y 245V). Esto genera que la planta eléctrica se active innecesariamente, en horas de la noche los fines de semana que es cuando mas ocurren estos picos de energía (debido a que las fabricas suspenden su operación y la red tienen estas variaciones de voltaje.) Con el mantenimiento que la empresa Deselectros (fabricantes de la planta eléctrica) realizó en la transferencia, se encontró que existe un fallo en el dispositivo electrónico que controla los picos y el informe

RECIBIDO  
ADMINISTRACIÓN

LA  
AJO



técnico indica que se debe cambiar este dispositivo. El informe indica que el daño en el mismo se produjo por variación en el voltaje.



El sr Ruiz indica que se hará la correspondiente afectación a la póliza de zonas comunes. Adicional india que se está haciendo un análisis de la variación de voltaje para hacer una reclamación a Codensa para que solucionen las variaciones del voltaje.

El sr Marco Ruiz, indica que es importante hacer la reclamación a Enel y sustentarlo con el análisis de dato de las variaciones de voltaje, ya que aun que las zonas comunes tienen una protección, los inmuebles privados no tienen esa protección y pueden sufrir daños en electrodomésticos. Informa que la empresa de mantenimientos recomienda instalar un control de picos de voltaje que los aterrice a la tierra, tanto para zonas comunes como para zonas privadas. El sr Andrés Latorre solicita que el equipo de control de voltaje se solicite varias cotizaciones

EL sr Marco muestra al consejo el sistema de control de tareas con el que está haciendo seguimiento a las actividades de la administración

### Atencion a residentes

Detenido	Sin empezar	En progreso	Listo
+	<input type="checkbox"/> Queja 5401 - Mascotas Cambio llaves 7 - Habitar Gotera casa 27 Gotera Torre 5 Piso 8 Extracto casas 5	<input type="checkbox"/> Queja casa 25 - esbucala Carta Consejo - Casa 5 3903 <input type="checkbox"/> Casa 55 - Humedad Queja por cumplimiento casa 63 contra casa 51 Gotera Torre 1 801	<input type="checkbox"/> Casa 64 - Humedad <input type="checkbox"/> Autorización ingreso 1801 <input type="checkbox"/> Casa 20 Gotera <input type="checkbox"/> Apt 1702 - humedad <input type="checkbox"/> Continuidad residencia 63-2

### Mantenimientos

Sin empezar	En progreso	Listo
<input type="checkbox"/> Arregio linea camaras <input type="checkbox"/> betonera torre 2 <input type="checkbox"/> Aplicar herbicida <input type="checkbox"/> Reparaciones via <input type="checkbox"/> Mantenimiento Casa Infantil <input type="checkbox"/> Tapas de cajas de comunicaciones <input type="checkbox"/> Fachadas <input type="checkbox"/> Mantenimiento Torre 2 <input type="checkbox"/> Mantenimiento Torre 5 Mantenimiento Torre 6 Mantenimiento Portena Mantenimiento Torre 1	<input type="checkbox"/> Pradesa grietas y mueladinos Habeas data <input type="checkbox"/> Mejoras a portena <input type="checkbox"/> Letrero <input type="checkbox"/> Pradesa - Muro Inspeccionamos S.A.T. revis alarmas incendios <input type="checkbox"/> Cotización extintores <input type="checkbox"/> Mantenimiento Torre 3 <input type="checkbox"/> Mantenimiento Torre 4	<input type="checkbox"/> Cotizar compra Diesel <input type="checkbox"/> Botonera torre 1 <input type="checkbox"/> Arregio Remo gimnasio <input type="checkbox"/> Representación Legal <input type="checkbox"/> Cuarto de Basuras <input type="checkbox"/> Retirar poliobri muro colegio <input type="checkbox"/> Aromatizantes <input type="checkbox"/> Fumigación

Nit: 861.050.261-0  
**ADMINISTRACIÓN**

*(Handwritten signature)*



**ROBLE**  
Hacienda Alcalá

## Administrativo

● Sin empezar

Parqueo Motos - Cobro

Parqueo Visitantes - Cobro

Cobro Jurídico - Mayo

Manua - caja menor

Biciateros -

Ubicar material trabajo jardineros

Rifa Bicicleta - comite convivencia

Acta reunión consejo Junio

Zona Juegos

● En progreso

Recorrimientos

Seguridad Superior -  
Revisión

Reuniones Asocalcá

● Listo

Acuerdo pago casa 41

Cta cobro gustavo

Certificados residencia

Reclamo ENEL TORRE 3

## Sanciones

● Sin empezar

Unidad

+ 1000

● En progreso

Guerra Cs 34 - 1501

Zonas comunes - Jardines casa

Sanciones por inasistencia  
asamblea

Sancion 1102 - Mascotas

Sancion 4103 - Vehículo

Sancion CS 17 - Basuras

Sancion 3501 vehicular

Sancion 4104 - vehicular

Sancion 4201 - Vehicular

Sancion casa 37 - Basuras

sancion casa 76 - mascotas

● Listo

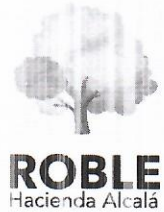
INTE: 4103/2014  
DIRECCIÓN DE  
ADMINISTRACIÓN

*[Handwritten signature]*



### Informa que ya se realizó:

- Cuarto de basuras
- Entrega de caseta de reciclaje
- Cambio botonera de ascensor torre 1
- Montaje de muro exterior por parte de Prodesa, pendiente de entrega final.
- Retiro de poli sombra
- Algunas propuestas de mantenimientos en portería
- Mantenimiento de la torre 4
- Cotizaciones de recarga de extintores, para recarga en julio.
- Fumigación zonas comunes



### Informa que está en proceso

- Cambio de botonera del ascensor T2
- Reclamación al seguro por botonera de ascensor T1
- Mantenimiento alarmas de red contra incendios

### Pendiente

- Reclamación a Prodesa por grietas de parqueaderos
- Realizar reparación de grietas
- Reclamación por grietas en vías
- Organización de Bicyclero

### Cotizaciones

El administrador presenta la cotización enviada por el jardinero para realizar mejoras en jardines y zonas verdes comunes. También para instalar materas en la zona de visitantes para el cerramiento. (Ver adjunto)

El sr Ricardo Gaviria indica que la Cotización es muy costosa. Pide que se traigan otras cotizaciones y se analice la opción de hacer el cerramiento del parqueadero en ladrillos. Pide que no se realicen cerramientos en zonas comunes.

El sr Carlos Cala da unas sugerencias respecto al depósito, al baño y cocina de los guardas.

La sra Esperanza Parra pide que se consigan los planos de la portería para revisar que se puede hacer.

El consejo determina que se va a priorizar los proyectos de la portería, el letrero del conjunto y las zonas verdes y parques y pide que se soliciten cotizaciones para estos proyectos.

A las 9.45 pm se da por terminada la reunión.

  
Ricardo Gaviria  
Consejera, presidente de la reunión

  
Marco Ruiz  
Secretario de la reunión

Nro: 007150520  
ADMINISTRACION

