

**REUNIÓN DE CONSEJO, Y ADMINISTRACIÓN.**
**FECHA: 26 julio de 2023**      **LUGAR: Presencial**
**HORA INICIO: 7:15  
P.M.**
**RESPONSABLE: ADMINISTRACIÓN**
**HORA FINAL: 10:00  
P.M.**
**DESARROLLO DEL ACTA**

El día 26 de julio del 2023, siendo las 7:15 p.m. se reúne de manera virtual el consejo de administración, comité de convivencia con el fin de desarrollar el siguiente orden del día:

**ORDEN DEL DIA:**

1. Llamado y verificación Quórum
2. Lectura y Aprobación Orden del día
3. Contrato aseo
  - 3.1. Elección de empresa de aseo
4. Condonación de intereses
5. Información de CDTS
6. listado y cuadro de pendientes actualizado
7. Estados financieros
8. Varios
  - 8.1. Problemática de tuberías
  - 8.2. Ascensores
  - 8.3. Seguimientos a mantenimientos
  - 8.4. Clase de gym
  - 8.5. Gestión de Comité de Convivencia
  - 8.6. Comunicado enviado por Consejo de Administración
  - 8.7. Reunión proponente de fachada
  - 8.8. Emergencia
  - 8.9. Póliza de las áreas comunes
  - 8.10. Listado de pendientes
  - 8.11. Asistencia de la señora Marcela Plazas a reuniones de Consejo.
  - 8.12. Parqueadero
9. Cierre

**1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM**

Siendo las 7:15 p.m., del 26 de julio de 2023, en la modalidad virtual, se inicia la reunión de Consejo y Administración.

Nombre Completo	Función	Asistencia
Catalina Huertas	Consejero	Asiste
Kimberly Aya	Consejero	Asiste
Jhon Céspedes	Presidente	Asiste

Neftali Hernández	Consejero	Asiste
Jhon Caro	Consejero	Asiste
Arturo Castebianco	Consejero	Asiste
Jilka Marín	Representante legal	Asiste
Johana Barragán	Administradora delegada	Asiste

## 2. APROBACION ORDEN DEL DIA

La señorita Johana Barragán procede a leer el orden del día propuesto para el día de hoy, el cual se pregunta si se tienen observaciones o adiciones al orden del día propuesto, por consiguiente, la señorita Johana Barragán somete a aprobación el orden del día, el cual es aprobado por unanimidad.

## 3. CONTRATO DE ASEO

La señora Catalina Huertas pregunta por qué no se han vencido los términos del contrato de aseo.

La señora Jilka Marín, representante legal, informa que en este tema se presentan dos episodios, porque acá se encuentra presente el residente o el gerente de la compañía y esto se convierte en un conflicto de intereses, adicionalmente, por asamblea, ustedes aprobaron un Manual de Contratación, y cuando se presentó la carta, fue dada en conocimiento un día de más de la fecha de cancelación y el contrato, puede darse por terminado de manera unilateral, ayer el señor nos envió la carta de la aceptación de la terminación de contrato.

El señor José Hernández propone que deben ser generadas unas alarmas o un cuadro de las fechas, y con ello, tener presente las fechas de la terminación de los contratos.

El Consejo de Administración solicita que por favor se informe con tiempo cuando vayan a vencerse un contrato y así mismo, colocar aviso en los calendarios, para tenerlos más presente, también en el informe del mes, deben colocarse el cuadro de los contratos que estén próximos a vencerse y con ello, revisar la continuidad de este.

La Administración informara cada vez que vayan a vencerse algún contrato, su continuidad o su terminación y su nueva licitación, para velar al bienestar de la copropiedad.

### 3.1. ELECCIÓN DE EMPRESA DE ASEO

La administración comunica que el día 25 de julio, se recibió la aceptación de la terminación del contrato por parte de la empresa SOINSER, por lo anterior, fue requerido abrir una urna de la licitación de la empresa de aseo, y en la apertura nos acompañó el señor Juan Daza, Catalina Huertas y el señor José Hernández, por parte de la administración estuvo Catalina Ruiz, coordinadora de los delegados y Johana Barragán, administradora delegada.

Después de hacer la apertura Catalina y Johana realizaron el cuadro comparativo con las 8 propuestas que llegaron.

Es adjuntado el cuadro comparativo.

CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DE PONTICON								
Proyecto 1	Proyecto 2	Proyecto 3	Proyecto 4	Proyecto 5	Proyecto 6	Proyecto 7	Proyecto 8	Proyecto 9
ANAGROUPO S.A.S	ANAGROUPO S.A.S	ANAGROUPO S.A.S	MULTISERVICIO GOLF S.A.S	MULTISERVICIO GOLF S.A.S	MULTISERVICIO GOLF S.A.S	MULTISERVICIO GOLF S.A.S	MULTISERVICIO GOLF S.A.S	MULTISERVICIO GOLF S.A.S
1	2	3	4	5	6	7	8	9
100%	70%	48%	77%	32%	82%	32%	32%	32%

En donde es informado que hay cuatro empresas que cumplen con el porcentaje para seguir en la convocatoria

- ANDIASEO cumple 100% con lo requerido en la licitación.
- ANAGROUP obedece al 70% de lo requerido por que le hace falta una documentación.
- MULTISERVICIO GOLF acata con el 77% del requerido por que le hace falta una documentación.
- NASEO completa el 82% de lo requerido debido a falta de una documentación.

El Consejo de Administración insta a que se enviadas a las tres empresas, un correo en donde se les informe sobre la documentación que se encuentra pendiente y que cuentan con el término de antes del mediodía del 27 julio para subsanar y así poder citar a entrevista, el viernes en la modalidad virtual a las 7:00 p.m., y el que no cumpla con los requisitos mencionados anteriormente, no será tenido en cuenta en la posible contratación.

#### 4. CONDONACIÓN DE INTERESES

La Administración informa que como es de conocimiento, los únicos que pueden tomar la decisión de la condonación de los intereses es la Asamblea, esta decisión no se encuentra dentro de las facultades de la Administración y tampoco del Consejo de Administración, y como fue observado en la asamblea, solo se presentó un residente, en el cual solicito que se le condenaran los intereses.

Por lo anterior, se llevará a la asamblea extraordinaria como punto y que sean ellos mismos los que tomen la decisión.

El señor Jhon Cespedes, presidente, pregunta que si la Administración informe sobre este punto y todos los puntos de vista, tanto en lo positivo como en lo negativo para la copropiedad.

La señora Jilka Marín, representante legal, informa que ella en este punto de la asamblea, dará la explicación sobre este tema y que se asesorará mejor para el bienestar de la copropiedad.

La señora Catalina Huertas menciona que si el Consejo de Administración puede dar una opinión sobre este tema del por qué si condonar los intereses y de los que no están de acuerdo con la condonación y que con esto se podría generar la cultura de no pago de la misma.

La administración informa que el generar la cultura del no pago, van a llegarse a no cumplirse con los pagos de los mantenimientos de fijo de la copropiedad y se deben cumplir con estas obligaciones.

La administración informa que para la asamblea, se pueden hacer las asambleas no presenciales, como lo tiene estipulado el reglamento de propiedad horizontal; la administración informa que se han contemplado las diferentes opciones para poder realizar la asamblea como en el colegio, en la modalidad virtual, por torres, en el parqueadero, alquilando unas carpas, sonido, sistema de votación, entre otros, pero al fin, su medio de votación resultará siendo un medio tecnológico.

## 5. INFORMACIÓN DE CDTs

La Administración presenta el cuadro donde se relaciona uno a uno de los CDTs que tiene la copropiedad en donde se menciona la entidad bancaria y su monto, fecha de apertura.

Identificación del CDAT: Número o código identificador único de cada CDAT	Monto: El monto total invertido en cada CDAT.	Entidad de apertura: El nombre de la entidad financiera con la que se abrió cada CDAT.	Interés: La tasa de interés pactada para cada CDAT.	Vigencia: El periodo de tiempo durante el cual los CDAT estuvieron vigentes.	Finalización/Caducidad: Si los CDAT ya han finalizado o caducado, indicar la fecha correspondiente.	Estado de fondos: En caso de que alguno de los CDAT haya sido retirado antes de su vencimiento, solicitamos conocer el destino que se le dio a los fondos retirados de los CDAT, detallando los soportes de su uso (por ejemplo, facturas, contratos, informes, etc.).
1902050010339	7.390.761.000	AV VILLAS		5 DE FEBRERO 2019	VIGENTE	FONDO DE IMPREVISTO
2104050020866	6.871.881.000	AV VILLAS		9 DE ABRIL 2011	VIGENTE	FONDO DE IMPREVISTO
1806130903337	11.907.029.000	AV VILLAS		13 DE JUNIO 2018	VIGENTE	FONDO DE IMPREVISTO
1806130903334	11.290.507.000	AV VILLAS		13 DE JUNIO 2018	VIGENTE	FONDO DE IMPREVISTO
17112700040512	25.264.893.000	AV VILLAS		17 DE NOVIEMBRE 2017	07 mayo 21	Se retiró en el año 2021 y el retiro se hizo por parte de la señora Ilika Muro. los fondos fueron invertidos en el IGV para recepción y pago de proveedores de la copropiedad
208682	11.161.767.000	CREDIFINANCIERA	8%	16/05/2012	VIGENTE	RECUPERACION DE CARTERA AÑOS ANTERIORES MANTENIMIENTOS DEL CONDOMINIO
22645	40.000.000.000	CREDIFINANCIERA	11%	19/01/2013	VIGENTE	Este CDAT corresponde al fondo de imprevisto del año 2012 ya que para los arrendos de recepción y nivel final se usó el fondo de imprevisto en el cual el consejo de administración informó que esa plata se había guardado en CDAT por las problemáticas que se venían presentando por SAPON
251072	18.000.000.000	CREDIFINANCIERA	11.40%	28/09/2012	VIGENTE	NOTA: Este corresponde para luces perimetral y nivel final

La Administración informa sobre los CDTs que se encuentran activos, que son 4 en el Banco AV VILLAS, y 3 en CREDIFINANCIERA, por lo anterior, informamos que ya se encuentran los certificados de cada uno con fecha vigente.

El Consejo de Administración solicita que, por favor, la representante legal solicite al Banco AV VILLAS un certificado, con los rendimientos de cada uno de los CDTs y a que tasa se encuentran.

## 6. LISTADO Y CUADRO DE PENDIENTES ACTUALIZADO

La Administración informa que en el cuadro que se presentó en la entrega del Consejo de Administración, fue creado por la señora Nataly Sarasty, en el cual, ella lo maneja para evaluar los compromisos que se dejan pactados en la reunión de Consejo y así mirar si se ejecuto en el tiempo que se debe hacer y si está resuelto o incompleto, también se encuentra un ítem en el contrato donde se tiene la vigencia en la copropiedad, adicionalmente, se tiene el ítem de los mantenimientos fijos de la copropiedad, y otro de los proyectos que están por ejecutar.

La representante legal informa que la empresa OUTSOURCING M&R SAS va implementar en los conjuntos, una plataforma que se llama MUNILY, en la cual, podrán revisar su cartera, realizar reservas del salón social y enviar PQRS de vigilancia, administración, convivencia, entre otro, como también acá podemos sacar graficas de los PQRS que llegan.

El Consejo de Administración informa que se harán revisiones de los compromisos que sean pactadas en las reuniones de Consejo.

## **7. ESTADOS FINANCIEROS**

La Administración informa que los estados financieros ya se encuentran en revisión nuevamente por el área contable, lo cual, ya se le ha dado respuesta a los informes emitidos por la revisoría fiscal, pero cabe aclarar que, la administración en los estados financieros de diciembre 2022 no fueron aprobados en asamblea y se deben llevar nuevamente a aprobación de la ejecución de la empresa anterior administradora de enero a octubre y por parte de nosotros de noviembre y diciembre, pero si es muy importante que sepa, que si el revisor fiscal solicita que se revisen los estados financieros de otros años, no se realizará esta revisión.

El señor José Hernández solicita que se revise el informe de los puntos que el señor William Cruz, revisor fiscal, glosó de los estados financieros.

El Consejo de Administración solicita que a la reunión solicitada por el señor revisor fiscal, se encuentren los dos contadores, aparte de la copropiedad, para que se conozcan los puntos que el señor revisor fiscal, glosó de los estados financieros 2022 y que solución se pudiera dar.

La Administración se compromete a enviar los informes remitidos por la revisoría fiscal, y las respuestas que la administración ha emitido.

## **8. VARIOS**

### **8.1 PROBLEMÁTICA DE TUBERÍAS Y ASCENSORES**

El señor Arturo Castebianco menciona que la torre 4, envió a la administración, un comunicado donde manifiesta su inconformismo sobre las fallas que se vienen presentando en la tubería y en los ascensores y que van a solicitar una reunión con la Administración y el Consejo de Administración.

La Administración informa que los daños de los tubos, es un daño que viene de mucho tiempo atrás, que se han venido corrigiendo, en el cual se ha manejado con la empresa que tienen los mantenimientos de los equipos de motobombas, también se han venido revisando los ascensores pero cabe aclarar que, hay piezas que son por desgaste, otros por fallas, por fluctuaciones de electricidad en el sector, pero la empresa que tiene el mantenimiento THYSOT ha venido manejando esta novedad, hasta llegar a un punto de equilibrio.

La Administración informa que se puede citar a la empresa de los ascensores, para que informe cuales son las fallas que se presentan en los ascensores a menudo y cuáles son sus soluciones.

El señor Arturo Castebianco menciona que es bueno conocer el histograma de los ascensores y saber cuáles son las fallas más frecuentes y cuáles son las piezas que más se desgastan y si se podría tener un stop de estas piezas.



El Consejo de Administración solicita que se les dé por terminado el contrato, ya que no están cumpliendo con los requisitos, y a su vez, comunicar a la comunidad que se está presentando con ellos, así como que se va a buscar un nuevo instructor que cumpla con los requisitos.

#### **8.4 GESTIÓN DE COMITÉ DE CONVIVENCIA**

El Consejo de Administración menciona que va a citar al Comité de Convivencia, para saber qué gestión se está realizando.

La Administración informa que el Comité de Convivencia no ha dado respuesta a los casos entregados desde la primera reunión.

#### **8.5 COMUNICADO ENVIADO POR CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

La Administración informa que este comunicado fue contestado el día 4 junio del año en curso y fue socializado en la reunión con el Consejo de Administración.

#### **8.6 REUNIÓN PROPONENTE DE FACHADA**

La Administración informa que de acuerdo con la solicitud del Consejo de Administración se programó una reunión con los 5 proponentes para la licitación de la fachada, esta reunión quedó programada para el día 29 julio de 2023 a partir de las 8 de la mañana hasta 11:40 a.m. y después será con el señor Juan Pablo Triviño.

#### **8.7 EMERGENCIA**

El Consejo de Administración menciona que cuando pase alguna novedad en alguna torre o alguna área común que afecte a la comunidad, se deberá informar de inmediato a los residentes.

La Administración informa que cuando pasa alguna novedad, se debe tener un tiempo prudente mientras se llama a la póliza y se solicita la asistencia, y se debe esperar a que ellos realicen la visita y saber cuál es el paso por seguir y así poder informar a la comunidad.

El Consejo de Administración propone que cuando ocurran estas novedades, se le informe a la comunidad del proceso, que evento y así poder tener la comunidad informada.

#### **8.8 PÓLIZA ÁREAS COMUNES**

El señor Jhon Céspedes informa que se siente preocupado con la atención de la póliza, la cual no está cubriendo con los servicios solicitados y en los tiempos de atención de esta.

La Administración informa que con la póliza será revisada con el corredor, de que está ocurriendo, también informa que con los siniestros que la aseguradora no ha cubierto, se pasará una reclamación conjunta y se pasará para su pago, pero se está hablando con el proveedor SERVITODO para que el informe pase conjunto a los daños que se han pasado.

#### **8.8. ASISTENCIA DE LA SEÑORA MARCELA PLAZAS A REUNIONES DE CONSEJO**

La Administración informa que, en las asambleas pasadas, se aprobó un reglamento de funciones y deberes, en el cual, uno de ellos, manifiesta que de no haber asisto a tres (3) reuniones de Consejo de Administración consecutivas, no podrá seguir participando en el Consejo de Administración.

Por esta razón, la Administración informa que la señora Marcela Plaza no podrá seguir en el Consejo de Administración por sus respectivas fallas a las reuniones realizadas.

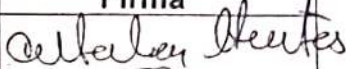
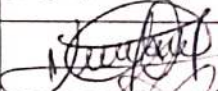
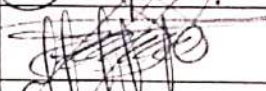

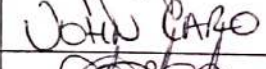


### 8.9. PARQUEADERO

El Consejo de Administración pregunta que, si ellos pueden realizar los recorridos en las noches, para saber cómo se está llevando el funcionamiento de este, y si se está cobrando el uso de visitantes y si se tiene un censo de vehículos.

La Administración informa que si se tiene un censo y que ellos podrán realizar el recorrido cuando ellos lo crean conveniente y así revisar estas zonas comunes de la copropiedad.

### 9. CIERRE

Siendo las 10:00 pm (hora) se finaliza la reunión de Consejo de Administración.

Nombre Completo	Función	Firma
Catalina Huertas	Consejero	
Kimberly Aya	Consejero	
Jhon Céspedes	Presidente	
Neftali Hernández	Consejero	
Jhon Caro	consejero	
Arturo Castebianco	Consejero	
Jilka Marín	Representante legal	
Johana Barragán	Administradora delegada	