La Pradera	**ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ORDINARIA N. 509**
09/05/2024	**Hora de inicio: 7:40 p.m.** **Hora de terminación: 10:25 p.m.**

En Bogotá D.C., a las 7:40 p.m. del día 09/05/2024, se reunieron los consejeros: **Pablo Cantor, Lizzet Castillo, Carmenza Medellín, Franklin de la Torre, Carlos Corredor Paipa, José de Jesús Cárdenas, Alicia Aguilar** Administradora. Se declara instalada la presente reunión con el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quorum.
2. Aprobación de las actas de consejo No 506, 507 y 508.
3. Informe de administración.
4. Proposiciones y varios.
5. Cierre de Sesión.

1. VERIFICACIÓN DE QUORUM.

Lizzet Castillo	presencial	6-901
Carmenza Medellín	Presencial	7-1104
Carlos Corredor Paipa	Presencial	3-1103
Franklin de la Torre	Presencial	5-601
Jesús Cárdenas	presencial	3-102
Pablo Cantor	presencial	4-403

Se inicia la reunión siendo las 7:40 p.m. con quorum deliberatorio para la toma de decisiones.

2. APROBACION DE LAS ACTAS DE CONSEJO No 506, 507 y 508

La aprobación de las actas No 506, 507 y 508 se deja para la próxima reunión para que todos los miembros del consejo las revisen y envíen sus sugerencias.

3. INFORME DE ADMINISTRACION

La señora Alicia Aguilar presenta el informe de administración, inicia con los contratos vigentes, el conjunto tiene un contrato laboral a término indefinido con la señorita Tatiana Hernández, están pendientes las vacaciones del período comprendido entre septiembre de 2022 a septiembre de 2023 y la primera dotación del año 2024. Los contratos vigentes por prestación de servicios son los siguientes:

CONTRATISTA	SERVICIO QUE PRESTA	VIGENCIA
Seguridad Superior	vigilancia	30/06/2024
Misión Servir	aseo y toderos con i	30/11/2024
Otis	mantenimiento de ascensores	31/12/2024
Reagroincol	mantenimiento equipo de presión, motobombas eyectoras y red de incendios	01/09/2024
Dieselectros	mantenimiento planta eléctrica	01/11/2024
José López	contador	31/05/2024
Flor Alicia Aguilar	administradora	31/05/2024
Liliana Tocarruncho	revisora fiscal	hasta la asamblea
Sandra Milena Pinzón	Implementación SG-SST	31/12/2024

La póliza de áreas comunes tiene vigencia hasta el 29 de junio de 2024. Teniendo en cuenta que su expedición es por un año, se debe enviar una carta solicitando la prórroga hasta el 31 de diciembre de 2024.

Respecto a los procesos jurídicos de la Copropiedad, la administradora informa:

Proceso de Restitución del Minimarket, el día 11 de marzo de 2024 se radicó en el juzgado el memorial solicitando el despacho comisorio para la Inspección de Policía realice la diligencia de restitución se encuentra en despacho y la fecha no hay ningún avance.

En el caso de la queja interpuesta en la Superintendencia de Industria y Comercio en contra del conjunto, aún no ha salido la resolución cerrando el caso, pero se dio cumplimiento en el mes de octubre del año 2023 con la presentación de la auditoria en donde consta que la Copropiedad tiene vigente las políticas del tratamiento de datos personales.

En el aspecto financiero en el mes de abril/24 se hizo la apertura de los dos CDTS aprobados por el consejo de administración, uno por $100.000.000 y otro por $40.000.000 ambos con una tasa de 9.95 E.A., con una vigencia de noventa días.

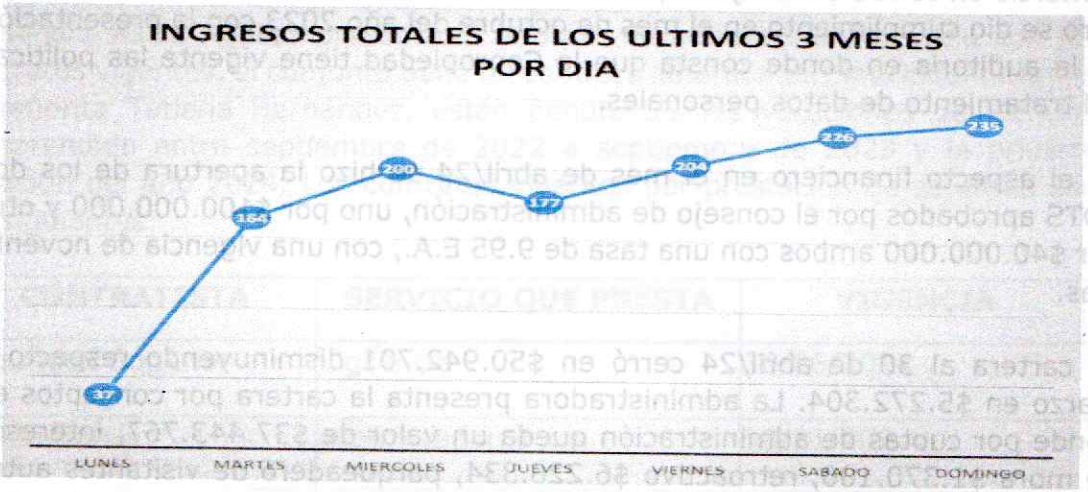
La cartera al 30 de abril/24 cerró en $50.942.701 disminuyendo respecto a marzo en $5.272.304. La administradora presenta la cartera por conceptos en donde por cuotas de administración queda un valor de $37.443.767, intereses de mora $1.370.100, retroactivo $6.226.334, parqueadero de visitantes autos $4.419.850, parqueadero de visitantes motos $389.250, parqueadero de años anteriores $54.600 y piscina $198.100. Además, expone los casos de cuotas superiores a $500.000 entregados por la revisora fiscal, indicando el avance de cada uno.

La administradora presenta la carta enviada por la señora Rosa Cárdenas, quien solicita un acuerdo de pago de la siguiente manera: abonos mensuales de $200.000 más la cuota del mes vigente. El valor adeudado corresponde a los parqueaderos de visitantes utilizados en abril y mayo/24, ya que hizo dos abonos significativos en el mes, pagando los parqueaderos de años anteriores y los conceptos de administración. El consejo por unanimidad no acepta el acuerdo de pago, porque la señora Rosa Cárdenas utiliza varios parqueaderos de visitantes y el valor facturado mensual supera el millón de pesos, por lo que el valor de la deuda aumentaría considerablemente.

Adicionalmente el señor Carlos A. Corredor Paipa recuerda que en el manual de convivencia está establecido que los propietarios no podrán pernoctar o mantener de manera indefinida en el mismo cupo de parqueadero de visitante su vehículo, por ello el consejo por unanimidad, solicita a la administración pedir que sean desocupados los espacios que ella ha utilizado por varios meses.

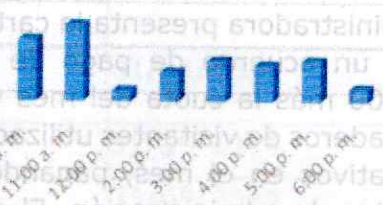
Se cumplió con la presentación de los estándares mínimos del SG-SST ante el ministerio de trabajo, obteniendo una calificación de 95%, nos queda pendiente conformar la brigada de emergencia, para alcanzar el 100%

La administradora presenta gráficamente el uso de la piscina por días y por horas, concluyendo que los días en que más se utiliza el servicio son los fines de semana, así mismo se evidencia que en los horarios entre semana, el menos concurrido es el de 2:00 p.m. a 3:00 p.m. y los domingos el último turno de 6:00 p.m. a 7:00 p.m.



MARZO HORARIO MARTES A VIERNES

MARZO HORARIO FINES DE SEMANA



Luego de realizar el análisis de las cifras y de lo expuesto en la Asamblea General Ordinaria del presente año en cuanto a los costos de la piscina, el consejo por unanimidad decide ajustar los horarios de funcionamiento para optimizar el uso de este espacio de la siguiente manera:

Martes a viernes: de 3:00p.m a 8:00 p.m. Sábado continúa igual: de 10:00a.m a 1:00 p.m. y de 2:00p.m. a 7:00p.m. Domingos y festivos de 10:00a.m. a 1:00 p.m. y de 2:00 p.m. a 6:00 p.m. Se solicita a la administración publicar dicha información para conocimiento de todos los residentes.

Para tomar decisiones respecto a las clases de natación, el consejo solicita que la profesora Rosalba Franco presente una propuesta en reunión de consejo, mejorando la retribución que hace al conjunto de $3.900 por clase frente a los $24.000 que cobra por cada niño.

La administradora presenta el comparativo del uso del parqueadero de visitantes de abril/24 versus el mes de abril/23:

Mes	Valor Facturado	Unidades
abr-23	$ 5.124.000	824
abr-24	$ 8.338.200	1.069

Para finalizar la administradora presenta las cotizaciones de los trabajos pendientes por realizar:

- Mantenimiento de Gimnasio:

EMPRESA	CONCEPTO	TECNIMAQ	SERGYM	HYM SOLUCIONES PARA GYM
Multifuerza	guaya	$70.000	$90.000	$130.000
	tapiceria	$140.000	$490.000	$390.000
	mantenimiento correctivo	$120.000	$120.000	$90.000
Caminadoras	banda	$450.000	$352.000	$ 600.000
	mantenimiento correctivo	$80.000	$110.000	$95.000
	mantenmiento preventivo	$80.000	$110.000	$95.000
Spinning evo	perilla		$75.000	$45.000

	sillín	$70.000	$75.000	$85.000
Spinning schwin	biela	VA		$170.000
	pedales	$70.000	$65.000	$310.000
	sillín	$70.000	$75.000	$85.000
Otras spinning	mantenimiento	$210.000	$380.000	$90.000
Elíptica	mantenimiento preventivo	$80.000		
TOTAL OFERTA		$1.440.000	$1.942.000	$2.180.000
FORMA DE PAGO		30% anticipo, 70% al final	contra entrega	50% anticipo, 50% final

El señor Franklin de la Torre solicita a la administración aclarar con los proveedores algunos ítems que no son claros y presentan diferencias en los valores entre una y otra cotización, para ser presentadas en la siguiente reunión y poder tomar una decisión en cuanto al mantenimiento del gimnasio.

- Mantenimiento de pintura primeros pisos y zona P y techo del salón social:

CANTIDAD	DESCRIPCION	EASY	HOMECENTER	FERREJAIMES
6	canecas vinilo tipo 1	$ 1.762.800	$1.511.400	$1.559.400
1/2	caneca supermastic	$40.150	$61.900	$52.500

14	pliegos de lija #120	$26.600	$25.200	$28.800
2	rodillos 9"	$12.960	$25.800	$17.000
2	brochas 3"	$ 25.800	$25.800	$13.000
8	pares de bisagras	$159.600	$78.400	$60.000
	total	$2.027.910	$1.728.500	$1.730.700

N°	DESCRIPCION	EASY	HOMECENTER	FERREJAIMES
6	Láminas de drywall 244 X 122 ancho	$239.400	$235.800	$239.400
6	Omegas	$42.540	$27.000	$36.000
6	Viguetas	$43.140	$31.200	$36.000
6	Angulos	$62.340	$59.400	$24.000
1/2	Caneca Supermastic	$40.150	$61.900	$52.500
100	Tornillos drywall	$13.990	$31.900	$4.000
1	Cinta Malla	$15.790	$7.900	$12.000
	TOTAL	$457.350	$455.100	$403.900

El consejo por unanimidad aprueba realizar la compra del material de la pintura y del arreglo del techo del salón social en Homecenter.

- Arreglo flauta reguladora torre 9

EMPRESA	VALOR TRABAJO	VALOR TOTAL
Reagroincol Ltda.	$2.900.000 + IVA	$3.451.000
Su Bombeo Eléctrico	$3.200.000+IVA	$3.808.000
Diseñamos y Construimos	$2.891.000+ AIU	$3.444.337
Wilson Martínez	$4.620.000	$4.620.000

El consejo por unanimidad aprueba que el trabajo para el arreglo de la flauta reguladora de la torre 9 sea realizado por la empresa Reagroincol.

4. PROPOSICIONES Y VARIOS

La administradora informa que el día de hoy en la reunión con la empresa Superior, se estableció que el valor de reinversión a favor de la Copropiedad es de $10.412.000 correspondientes a la aprobación del consejo del año pasado para la compra del computador y el mantenimiento correctivo de las puertas.

El señor Pablo Cantor propone que este valor sea descontado de la factura del mes de mayo/24 teniendo en cuenta la problemática que se ha tenido en cuanto al pago de proveedores por parte de ellos. El consejo por unanimidad aprueba que se realice de esta manera y solicita a la administración que para la próxima reunión se presenten las tres cotizaciones para la compra del computador y para el mantenimiento correctivo de las puertas.

Carlos A. Corredor Paipa solicita enviar un comunicado al minimarket para que no realicen actividades en áreas comunes del conjunto, ya que el fin de semana se celebra el día de la madre y en fechas especiales anteriores han tomado espacios comunes para hacer las celebraciones.

Lizzet Castillo menciona el caso del apto 6-301, al cual llegan varias personas por turno como si funcionara una especie de centro de atención telefónica dentro del inmueble, solicita hacer seguimiento al respecto.

Franklin de la Torre pregunta cada cuanto colocan las toallas desechables en el gimnasio porque en ocasiones no ve, recomienda verificar el contrato y hacerle seguimiento, dado que, las hojas que llenan las operarias de aseo dicen que se habían suministrado en abril y a la fecha de la presente reunión no está registrado, pasando más de ocho días, menciona que hay que hacer cumplir el contrato. La administradora responde que estas toallas se incluyeron en el contrato del servicio de aseo para evitar adicionales, envían cuatro paquetes mensuales y se están colocando semanalmente.

5. CIERRE DE SESIÓN

Agotado el orden del día, siendo las 10:25 p.m. se hace el cierre de sesión y firman para constancia.

Pablo Cantor
Consejo Administración

Alicia Aguilar
Secretaria