

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	<b>Comité:</b> CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	<b>No:</b>	<b>Pág. 1 De: 7</b>
	<b>Lugar:</b> Administración	<b>Fecha:</b> 31 Julio del 2023	<b>Hora Inicio:</b> 6:45 pm

<b>Asistentes</b>	
1.	Cesar Cifuentes - Presidente
2.	Jenny Dávila – Tesorera
3.	Lorena Valencia- Secretaria
4.	John Jairo Rendon - Vocal
5.	Carlos Salazar - Vocal

<b>Asistentes</b>	
	<b>Invitados:</b>
	José Luis Salazar – Administrador
	Trinidad Sarria – Contadora
	Diana López – Revisora Fiscal
	Pepita Pérez – Cte. Convivencia
	Juan Escondido – Cte. Convivencia
	[Nombre del Infractor] – [Numero del Apto.]

<b>Agenda (orden del día)</b>	
1.	Llamado a lista y verificación del quórum
2.	Aprobación del orden del día
3.	Citación a descargos – [Número del Apto.]
4.	Lectura y aprobación del acta anterior
5.	Informe financiero – Cartera
6.	Informe de la revisora fiscal
7.	Informe XXXX XXXXXX – SG-SST
8.	Informe y gestión del administrador
9.	Asamblea – Proyectos de Mejora
10.	Proposiciones y varios

**REUNION ORDINARIA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION  
ACTA No**

En Santiago de Cali, siendo las 6:45 pm, del 31 de Julio del 2023, de manera presencial, dando cumplimiento a la convocatoria a reunión ordinaria de Consejo de Administración, se reunieron las personas arriba relacionadas en la oficina de administración, con el fin de desarrollar el orden del día:

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	Comité: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	No:	Pág. 2 De: 7
	Lugar: Administración	Fecha: 31 Julio del 2023	Hora Inicio: 6:45 pm

## Desarrollo de la Reunión:

### REUNION ORDINARIA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION

El administrador abre la sesión:

#### 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se constata que hay quorum para tomar decisiones y se inicia la reunión de consejo

#### 2. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Se lee el orden del día y es aprobado por los miembros del consejo.

#### 3. CITACION A DESCARGOS – [Numero del Apto.]

Hace presencia en la reunión la señora **[Nombre del Infractor]**, residente del apto. **[Número del Apto.]** No hace presencia en la reunión la señora **[Nombre del Propietario]**

- a. El señor administrador inicia la reunión presentando a todas las personas reunidas.
- b. El administrador explico que esta parte de la reunión de consejo se llevó a cabo con el fin de cumplir con la citación a descargos enviada a la señora [Número del Apto.] el pasado (Fecha).
- c. El administrador informo a todos los presentes que el pasado 27 de Junio del 2023, en horas de la mañana, una residente de la copropiedad reportó a la portería haber visto una mascota de color blanco haciendo sus necesidades fisiológicas en frente de la torre 6.
- d. La misma residente reportó que al momento del incidente vio al dueño de la mascota buscando el animal, para lo cual el residente reporto al dueño de la mascota que esta había hecho sus necesidades al frente de la torre 6. El dueño de la mascota expresó que su mascota se había escapado del apartamento.
- e. La persona dueña de la mascota fue identificada después como la señora [Nombre del Infractor].
- f. El dueño de la mascota hizo caso omiso a las observaciones hechas por la residente y no recogió el popó dejado por la mascota.
- g. Una vez se revisaron los videos de las cámaras de seguridad de la propiedad, se evidenció que la mascota en mención pertenecía al apartamento [Número del Apartamento].
- h. Esta clase de incidente se ha repetido varias veces en la propiedad. De hecho, el pasado 8 de Marzo del 2023, el administrador envió una carta de llamado de atención a la señora

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	Comité: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	No:	Pág. 3 De: 7
	Lugar: Administración	Fecha: 31 Julio del 2023	Hora Inicio: 6:45 pm

[Nombre del Infractor] para que tuviera cuidado con la mascota, ya que esta se había visto deambulando libremente en la zona común.

- i. El pasado 27 de abril del 2023, el administrador envió un audio de WhatsApp informando una vez más a la señora [Nombre del Infractor] que su mascota había sido vista otra vez deambulando en la zona común y haciendo sus necesidades fisiológicas en la zona común, para lo cual era muy preocupante que los residentes del apartamento no se encargaban de recoger el popó del animal.
- j. El pasado 19 de Mayo del 2023, una vez más el administrador envió un audio de WhatsApp informando a la señora [Nombre del Infractor] que su mascota se había hecho popó otra vez en la zona común.
- k. Se muestran a todos los presentes las fotos y videos tomados de la mascota en cuestión de las diferentes ocasiones en que ocurrieron las infracciones.
- l. El administrador explicó que la mal tenencia de la mascota viola sin justificación alguna el ARTICULO DECIMO TERCERO del reglamento de propiedad horizontal, el cual dice que es prohibido “Arrojar basuras o desperdicios a las áreas comunes o permitir que los animales domésticos realicen sus necesidades fisiológicas sin cumplir con las normas de aseo para estos casos”, “Mantener animales domésticos deambulando en las zonas comunes, como corredores, escaleras, zonas verdes, etc. Los propietarios de los mismos son responsables de los daños que puedan ser ocasionados por dichos animales”, “Los caninos deberán ser conducidos con collar y correa”
- m. Adicionalmente el reglamento establece que: “El incumplimiento de estas normas será sancionado con una multa equivalente al 50% del valor de la cuota de administración que le corresponda residente por la primera vez y del 100% del valor de la cuota de administración por la segunda vez”.
- n. La violación a la norma viola sin justificación alguna el manual de convivencia el cual dice: ARTICULO 94: Se prohíbe que los animales domésticos o mascotas deambulen libremente por las zonas comunes como también que hagan sus necesidades en las zonas verdes y comunes del conjunto. ARTICULO 95: En todo momento los perros llevarán puesto el collar cuando sean trasladados del apartamento hacia la zona exterior o viceversa. El propietario de la mascota deberá colocar y retirar el collar de la mascota dentro de su apartamento para evitar que estos deambulen por las zonas comunes sueltos.
- o. Adicionalmente, el administrador explicó a los presentes que se habían dado muchas oportunidades a la señora [Nombre del Infractor], para que corrigiera la violación sin que se hubiera tomado en cuenta la solicitud.
- p. El administrador solicitó oficialmente al consejo imponer a la señora [Nombre del Infractor], una sanción equivalente al 50% de una cuota de administración por la constante violación al reglamento de la unidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	Comité: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	No:	Pág. 4 De: 7
	Lugar: Administración	Fecha: 31 Julio del 2023	Hora Inicio: 6:45 pm

- q. Para dar cumplimiento al debido proceso a la señora [Nombre del Infractor], se concedió la palabra y espacio para presentar su defensa.
- r. La señora [Nombre del Infractor], informó a todos los presentes que ella es una persona que mantiene muy ocupada, y existen momentos en los que la mascota se ha escapado. No ha permitido intencionalmente que la mascota deambule libremente por la zona común. Pidió disculpas y prometió que esta situación no volvería a ocurrir.
- s. La señora [Nombre del Infractor], se retiró de la reunión.
- t. Luego de analizar los hechos, el consejo de administración concluyó que la violación denunciada existió y violó, sin justificación, el artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal de la unidad. El consejo de administración hizo la observación de que se hicieron numerosos intentos para que la señora [Nombre del Infractor], corrigiera la violación para lo cual se hizo caso omiso.
- u. Para dar cumplimiento al debido proceso, se aplicó el artículo 59 de la ley 675 del 2001, y el artículo 13 del reglamento de propiedad horizontal de la unidad para la imposición de sanciones por obligaciones no pecuniarias. El consejo de administración valoró la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atendieron criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado, y la reincidencia.
- v. Cumplidos los trámites impuestos, referente al PROCEDIMIENTO para la imposición de sanciones, el Consejo de Administración, RESOLVIO:
- w. Imponer a las señoras [Nombre del Infractor], como inquilina del apartamento [Numero del Apartamento], y a la señora [Nombre del Propietario], como propietaria del apto. [Número del Apartamento] y responsable por el comportamiento de sus inquilinos, CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH, una sanción de acuerdo con lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal.
- x. Advertir a la señora [Nombre del Infractor], y a la señora [Nombre del Propietario], acerca de posibles sanciones sucesivas de persistir con la violación al reglamento.
- y. Esta decisión fue tomada con un quorum valido de reunión de consejo de administración y el voto unánime de los miembros del consejo.

#### 4. INFORME FINANCIERO – CARTERA

La señora contadora da un informe detallado de los activos, pasivos, y patrimonio de la unidad. Da un informe del flujo de caja. Se revisa también la ejecución presupuestal. Cuentas x pagar. Igualmente se revisan las consignaciones por identificar.

Se revisa la cartera. La abogada que lleva el caso del apto. 406C radicó una tutela en contra del juzgado por llevar mucho tiempo con este caso sin dar respuesta a la solicitud presentada

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	Comité: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	No:	Pág. 5 De: 7
	Lugar: Administración	Fecha: 31 Julio del 2023	Hora Inicio: 6:45 pm

por la copropiedad para el remate del inmueble.

Solicitar al señor XXXX XXXXXX cuenta de cobro final para legalizar el pago de la instalación de la red IP.

Revisar pago del señor XXXX XXXXXX del mes de junio, al parecer no fue efectivo.

Revisar presupuesto para reclasificar actividades de integración en el rubro de mantenimiento de zonas comunes, de acuerdo a lo acordado en asamblea.

Los siguientes aptos recibieron carta de cobro persuasivo este mes: 406E y 205I.

Favor considerar si debemos castigar la cartera por la cuenta de difícil cobro del apto. 406C.

El informe contable es aprobado por los miembros del consejo.

## 5. INFORME DE LA REVISORA FISCAL

La revisora fiscal presenta su informe de revisoría.

La revisora fiscal explica que ya se radico la información de Beneficiarios Finales solicitados por la DIAN. La información fue radicada en cabeza del representante legal.

Se solicita pedir el RUT del señor XXXX XXXXXX. Existen dudas a las retenciones que se tienen que aplicar.

## 6. INFORME XXXX XXXXXX – SG-SST

El señor XXXX XXXXXX hace presencia en la reunión. El señor XXXX XXXXXX manifiesta que seria bueno hacer el simulacro de evacuación a mediados del año y no esperar hasta el ultimo mes. Se hicieron las capacitaciones de Brigada de Emergencia este mes.

Está pendiente la capacitación para el uso adecuado de extintores. Está pendiente la auditoria de nuestro SGSST. La revisora fiscal se compromete a revisar el sistema este 28 de Agosto a las 5:30 p.m. en compañía del señor XXXX XXXXXX en la oficina de administración.

## 7. INFORME DE GESTIÓN DEL ADMINISTRADOR

**SGIRS:** Esta semana se radicó nuestro cuadro de indicadores SGIRS en la plataforma de la Alcaldía

**CONTRATO MURO PERIMETRAL:** La señora Dávila, y el señor Cifuentes, miembros del consejo, manifiestan no tener claridad acerca de cómo va el proyecto y solicitaron al administrador hacer un recuento de todo el proceso.

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	Comité: CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	No:	Pág. 6 De: 7
	Lugar: Administración	Fecha: 31 Julio del 2023	Hora Inicio: 6:45 pm

El contrato fue ejecutado con muchos problemas debido a los retrasos presentados por el contratista. Afortunadamente el trabajo finalmente se hizo. Se explican los detalles de la obra.

**RED IP:** El administrador informa que la instalación de la red IP a todo el rededor de la parte interna de la unidad ha llegado a su fin. Ahora será más fácil instalar cámaras en la propiedad.

**ENERGIA:** El Administrador informa que estamos teniendo mucho consumo de energía. Se propone solicitar una cotización acerca de la instalación de paneles solares en la unidad. Adicionalmente, se instalará una lampará perimetral solar para probar la efectividad de esta.

**PINTADA PUERTA VEHICULAR:** El administrador informa que se necesita pintar la puerta vehicular, peatonal, y reja del lobby las cuales esta en muy mal estado. Se presentan 3 cotizaciones para este trabajo. Se aprueba la cotización presentada por el señor XXXX XXXXXX.

## 8. ASAMBLEA PROYECTOS DE MEJORA

**REPARACION FACHADA:** Se revisan las cotizaciones presentadas por el administrador. Se hace la observación de que las reparaciones a la fachada que tienen que hacerse en las partes donde algunos propietarios has ocasionado daños por instalación de Aires Acondicionados debe ser pagadas por los mismos propietarios. Se aprueba la cotización presentada por el señor XXXX XXXXXX, con la condición de que primero haga la reparación de la perlita de una de las torres para que todos podamos verificar la calidad del trabajo.

**CANAL TORRE G:** La canal ya está instalada. Estamos pendientes a la reparación de muros internos los cuales tienen desprendimiento de repello y causan filtraciones de agua entre la canal y la solapa.

**CANAL CAMINOS INTERNOS:** Tenemos aprobada una cotización por parte del señor XXXX XXXXXX. Estamos a la espera de que este contratista termine algunos trabajaos pendientes en la zona común antes de iniciar con esta obra.

**RED IP:** El contratista informa que ya fue terminada la obra.

## 9. PROPOSICIONES Y VARIOS

Favor solicitar a la abogada de la propiedad radicar vigilancia judicial en el proceso del apto. 402C. Lleva mucho tiempo en el juzgado sin una solución.

Siendo las 9:34 pm se da por terminada la sesión.

CONJUNTO RESIDENCIAL APROPH	<b>Comité:</b> CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	<b>No:</b>	<b>Pág. 7 De: 7</b>
	<b>Lugar:</b> Administración	<b>Fecha:</b> 31 Julio del 2023	<b>Hora Inicio:</b> 6:45 pm

<b>Acta</b>		
	<b>Elaboró:</b> José Luis Salazar Administrador	<b>Aprobó:</b> Cesar Cifuentes Presidente del Consejo