

ACTA No. [[ADMIN: número consecutivo del libro de actas]]
REUNIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO RESIDENCIAL PRADERA 5 — PROPIEDAD HORIZONTAL
NIT [[ADMIN: NIT de la copropiedad]] · Cali, Valle del Cauca

Cómo leer este documento. Lo que está [[ADMIN: ...]] en amarillo lo completas tú: son datos que solo tiene la administración. Lo que está [[VERIFICAR: ...]] en naranja es una cifra o un nombre que se oyó en el audio y conviene confirmar. Las marcas [Audio hh:mm:ss] indican el minuto de la grabación donde consta cada punto; puedes conservarlas o borrarlas antes de firmar. Cuando devuelvas este Word completo generamos el PDF final, sin marcas, para el libro de actas.

1. Fecha, hora, lugar y modalidad

Siendo las **6:35 p. m.** del jueves ocho (8) de octubre de 2026 se reunió de manera presencial, en el salón social del conjunto, el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Pradera 5, en sesión ordinaria convocada por la administración. La reunión se cerró a las **8:12 p. m.** del mismo día. [Audio 00:00:00]

2. Asistencia y verificación del quórum

Se verificó la asistencia de los miembros principales del Consejo de Administración:

Unidad	Nombre	Calidad	Asistencia
302	Marta Lucía Ospina	Presidenta	Asistió
Casa 12	Hernán Ramírez	Miembro	Asistió
104	Claudia Peña	Miembro	Asistió
501	Andrés Mejía	Miembro	Asistió
Casa 7	Luz Dary Cortés	Miembro	Ausente con excusa

Asistieron cuatro (4) de los cinco (5) miembros del Consejo, con lo cual **se declara constituido el quórum** para deliberar y decidir, conforme al reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad. Asistió también el administrador, señor **Jorge Salazar**, quien actuó como secretario de la reunión. [Audio 00:01:20]

En el Consejo de Administración las decisiones se toman por mayoría de los miembros asistentes. No se calculan coeficientes de copropiedad: esa regla aplica a la Asamblea General, no a este órgano.

3. Seguimiento de los compromisos de la reunión anterior

Se revisaron los compromisos que quedaron registrados en el **Acta No. [[ADMIN: consecutivo del acta anterior]]**, correspondiente a la reunión del 10 de septiembre de 2026:

Compromiso	Responsable	Fecha pactada	Estado
Cotizar las cámaras del parqueadero	Administración	20/09/2026	Cumplido
Cobro jurídico a los 4 morosos	Administración	30/09/2026	En curso
Presupuesto de impermeabilización de la cubierta	H. Ramírez	08/10/2026	No se mencionó

El estado de cada compromiso se registra según lo tratado en esta reunión. **«No se mencionó»** significa que el punto no fue abordado en la sesión; no implica incumplimiento, y se deja constancia para que el Consejo decida si lo retoma. [Audio 00:03:05]

4. Aprobación del orden del día

La presidenta puso a consideración el siguiente orden del día, que fue aprobado por unanimidad de los asistentes: [Audio 00:05:40]

4.1. Mantenimiento del ascensor. 4.2. Solicitud de uso del salón comunal. 4.3. Estado de cartera y cobro jurídico. 4.4. Presupuesto de impermeabilización de la cubierta. 4.5. Propositiones y varios.

5. Desarrollo del orden del día

5.1. Mantenimiento del ascensor

El administrador presentó tres cotizaciones para el contrato anual de mantenimiento preventivo del ascensor de la torre 1. Expuso que la empresa que presta el servicio actualmente no ha cumplido los tiempos de respuesta pactados y que en los últimos dos meses se registraron cuatro paradas. [Audio 00:12:10]

Hernán Ramírez (Casa 12): preguntó si la propuesta de Ascensores del Valle incluye repuestos o se facturan aparte. El administrador confirmó que el valor cubre mano de obra y repuestos menores, y que los mayores se cotizan por separado.

Claudia Peña (Apto 104): solicitó que el contrato incluya una cláusula de tiempo máximo de atención para emergencias.

Votación: 4 votos a favor, 0 en contra, 0 abstenciones.

DECISIÓN: se aprueba contratar el mantenimiento preventivo del ascensor con **Ascensores del Valle** por un valor mensual de **[[VERIFICAR: \$1.180.000 · Audio 00:16:40]]**, incluyendo una cláusula de atención de emergencias en máximo cuatro (4) horas. Se faculta a la administración para suscribir el contrato. [Audio 00:14:22]

5.2. Solicitud de uso del salón comunal

Se puso en consideración la solicitud de un copropietario para usar el salón social sin constituir el depósito previsto en el reglamento, por tratarse de una reunión de pocas personas. [Audio 00:38:55]

Andrés Mejía (Apto 501): manifestó que la medida le parece excesiva para eventos pequeños y propuso un depósito reducido.

Marta Lucía Ospina (Apto 302): señaló que el depósito está previsto en el reglamento y que el Consejo no puede dispensarlo caso por caso sin exponerse a reclamaciones de otros copropietarios.

Votación: 3 votos a favor de negar la solicitud, 1 en contra (Andrés Mejía).

DECISIÓN: se niega la solicitud de uso del salón comunal sin depósito previo. Se encarga a la administración revisar si el reglamento permite establecer un depósito diferencial por tipo de evento y presentar la respuesta en la próxima reunión. [Audio 00:41:07]

5.3. Estado de cartera y cobro jurídico

El administrador informó sobre el estado de la cartera a la fecha de corte y sobre las gestiones de cobro persuasivo adelantadas con las unidades en mora superior a noventa (90) días. [Audio 00:52:30]

Cifras de cartera: **[[ADMIN: saldo total de cartera y relación de unidades en mora a la fecha de corte]]**. Las cifras mencionadas en la reunión no se transcriben como definitivas; las oficiales las aporta la administración.

Votación: 4 votos a favor, 0 en contra.

DECISIÓN: se autoriza a la administración a iniciar cobro jurídico para las unidades con mora superior a ciento veinte (120) días, previa remisión de una última comunicación escrita con quince (15) días de plazo. La administración informará el resultado en la reunión de noviembre. [Audio 00:58:14]

5.4. Presupuesto de impermeabilización de la cubierta

El punto no pudo resolverse: las cotizaciones solicitadas en la reunión anterior no estaban completas al momento de la sesión. [Audio 01:01:30]

DECISIÓN: se aplaza el punto. **Hernán Ramírez** queda encargado de reunir las tres cotizaciones y presentarlas en la reunión del 12 de noviembre de 2026. [Audio 01:02:55]

6. Propositiones y varios

6.1. Se recibió una queja por ruido nocturno proveniente de la zona de parqueaderos los fines de semana. Se encarga a la administración fijar un aviso recordando el horario del reglamento y evaluar el refuerzo de la ronda de vigilancia. [Audio 01:09:40]

6.2. Se propuso el cambio de las luminarias del pasillo del bloque 2 por tecnología LED. Se solicita a la administración presentar cotizaciones en la próxima reunión. [Audio 01:14:02]

7. Compromisos de esta reunión

Compromiso	Responsable	Fecha	Estado
Suscribir el contrato con Ascensores del Valle	Administración	20/10/2026	Pendiente
Revisar si el reglamento permite depósito diferencial	Administración	12/11/2026	Pendiente
Iniciar cobro jurídico (mora > 120 días)	Administración	12/11/2026	Pendiente

Compromiso	Responsable	Fecha	Estado
Reunir las 3 cotizaciones de la cubierta	H. Ramírez	12/11/2026	Pendiente
Fijar aviso de horario y evaluar la ronda	Administración	20/10/2026	Pendiente
Cotizaciones de luminarias LED	Administración	12/11/2026	Pendiente

Esta tabla abre el acta de la próxima reunión, con el estado actualizado de cada punto.

8. Cierre

Agotado el orden del día, la presidenta dio por terminada la reunión siendo las **8:12 p. m.** La próxima reunión ordinaria del Consejo se fijó para el **jueves 12 de noviembre de 2026** a las 6:30 p. m. [Audio 01:36:48]

9. Firmas

Marta Lucía Ospina
Presidenta del Consejo

Jorge Salazar
Secretario de la reunión

Documento elaborado por ActaPH a partir de la grabación de la reunión. ActaPH no firma ni da fe del contenido: el acta la validan las firmas de quienes presidieron y actuaron como secretario. No constituye asesoría jurídica.