

ACTA No. 6
20 de abril del 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Reunión ordinaria

Se da inicio el día 20 de abril del 2024 a las 5:30 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera presencial en el kiosco del Conjunto, para tratar el siguiente orden del día.

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Informe comité de convivencia.
4. Informe del Revisor fiscal.
5. Informe del Contador.
6. Informe del Administrador.
7. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA REUNION DE CONSEJO DE LA ADMINISTRACION

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DE QUORUM

Presentes	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA H. J2	PRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ. K8	VOCAL 5:45 p.m.
FRAY ESTEBAN LOAIZA A6	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL

Ausente	CARGO
CARLOS ROBERTO RADA. F3	VICEPRESIDENTE

INVITADOS:

Revisora Fiscal: Paola Castillo, **Ausente**
Contador: Johnny Becerra, **Ausente**
Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante: **Presente**
Comité de convivencia: Denis Nobile Villate, **Presente**
Rosa Victoria Ramírez Riaño, **Ausente**

Hay quórum decisorio y de liberatorio para sesionar por encontrarse presentes 4 de los 5 consejeros; se inicia la reunión de Consejo.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se da lectura al acta No. 5 de fecha 26 de marzo del 2024, por parte de la administradora.

El consejero Fray Loaiza interrumpe la lectura para preguntar que respecto del asunto del Señor Carlos Rada quien fue el que procedió a decir que el señor no es propietario, pide le aclaren; la Doctora Lida le recuerda al Señor Fray que están en el punto lectura y aprobación del acta y no resolviendo puntos, nos debemos ceñir al contenido del acta; a lo que se refiere del contenido en el acta del Señor Carlos Rada Sol acaba de mencionar la participación de la Revisora Fiscal en donde ella debe aclarar la situación,, sin embargo

la presidente le indica que consta en acta anterior.

¿El Señor Fray pregunta de nuevo quien se dio cuenta de eso? La Doctora Lida le dice que eso no se habló en la reunión anterior y que están en lectura de lo que paso en la reunión, que debemos ceñirnos al tema que se está tratando y si hay lugar a aclaración del tema lo deberán tratar en otro punto, dice también que estamos en aprobación del acta, si se tiene una inquietud dejarlo para el tema de varios o si en el informe de revisoría hay alguna situación toma el tema, por ahora estamos en aprobación del acta.

Interviene consejero Fray dice que sería mejor tener una carpeta con todos los temas se tratan para así poder tener más en los puntos.

El consejero Jaime pide a Sol se envíe previamente el acta a los consejeros para que cada uno tenga conocimiento de la lectura; la presidente indica que es una solicitud valida pero que no es camisa de fuerza porque para eso está el punto de lectura y aprobación del acta; Sin embargo, se le pide a la administración tomar atenta nota de la solicitud que se está haciendo de manera respetuosa, si es posible mandarla y si se presenta alguna dificultad hacerla saber.

La presidente somete a aprobación el acta No 5 de fecha 26 de marzo 2024, el consejero Jaime dice que de su parte ve que todos los temas están ya que fue muy extensa y la aprueba.

La presidente pregunta a los consejeros:

Jaime González, quien aprueba.

Edgar Rodríguez la aprueba

Lida Patricia García Herrera la aprueba.

Fray Loaiza no aprueba. Se deja constancia que el consejero Fray Loaiza no da aprobación por que no se le paso con anterioridad el acta.

De acuerdo con la votación anterior, queda aprobada el acta por mayoría, con tres votos de los de los cuatro votos posibles.

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Fue radicado en la administración con anterioridad.

La Señora Denis Nobile da lectura al informe:

“Señores Consejo de administración de la ciudad. Durante el periodo de marzo 27 a abril 18 del presente año, es un gran logro y motivo de satisfacción para nosotros el poder decir que hemos mantenido un ambiente de convivencia pacífico y respetuoso. Este resultado no sería posible sin la colaboración y el esfuerzo de cada uno de los residentes, cuya actitud positiva y compromiso con las normas de convivencia han contribuido a mantener un espacio seguro y agradable para todos. Recordemos que la convivencia pacífica no es solo una meta para alcanzar, sino un proceso constante que requiere de la colaboración y el compromiso de todos. Sigamos trabajando juntos para mantener el espíritu de Aragón III, en el que la amabilidad, el respeto y la cordialidad sean los pilares sobre los cuales construyamos un hogar en el que todos nos sintamos bienvenidos y valorados. Agradecemos nuevamente su participación y apoyo en este camino hacia una convivencia positiva y enriquecedora para todos. Sigamos cultivando la armonía en nuestro querido Conjunto Aragón III, demostrando que juntos somos capaces de construir un lugar donde cada uno pueda sentirse en casa. La esencia de la convivencia es realmente sencilla: Valores universales y el respeto a todos los seres humanos. Estamos en este mundo para convivir en armonía y respeto mutuo. Cordialmente, Rosa Victoria Ramírez y Denis Nobile V”.

Los consejeros agradecen al comité de convivencia.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La Administradora informa que estuvo verificando en el correo electrónico hasta la 1:00pm del día de hoy y no ha llegado el informe; los consejeros preguntan si por parte de administración se mandó invitación a la señora Revisora fiscal a la reunión presencial, quien indica que fue enviada.

Los consejeros presentes expresan su molestia a la no asistencia de la Revisora Fiscal Paola Castillo ya que representa a los copropietarios de nuestro Conjunto Aragón III.

El consejero Fray Loaiza indica que, si se toman la molestia ustedes de viajar, mucho más las personas que contratamos deben estar aquí en la reunión presencial.

El consejero Jaime manifiesta que la revisora fiscal que es la representación de los copropietarios debe estar en la reunión, es una obligación que tiene ella, aparte de sus funciones.

El consejero Edgar dice que ella es la representante de los 135 propietarios.

La presidente refiere que se debe dejar constancia que de acuerdo con lo que manifiesta la señora administradora, que siendo la una de la tarde no se envió el informe como tampoco se presentó en la reunión; también dejar constancia que había una solicitud del consejero Fray Loaiza den enviar con anticipación los informes para que pudiéramos revisar y poder hacer más observaciones puntuales y detalladas si las hay.

El consejero Jaime indica que es sabido que en asamblea general se presenta un informe anual, pero la revisora fiscal debe participar de las actividades de la copropiedad y parte de ellas es representar a los copropietarios en las reuniones de Consejo de Administración, para saber cómo va la copropiedad, cómo va el presupuesto.

El Consejero Fray insiste en que los informes deben ser entregados con anterioridad, porque eso dice el reglamento.

La Presidente del Consejo manifiesta que aquí en el conjunto se institucionalizó la entrega de informes con anterioridad, pero no es que este consagrado en el reglamento, de esa manera lo ideal y esa fue una solicitud formal que se hizo que lo entregaran, pero si no lo hicieron por la alguna razón, no importa pero deben venir a rendirlo y en su humilde opinión, el informe de revisoría es el que nos da las luces para saber que está pasando con la copropiedad y para que como consejo podamos tomar acciones si hay alguna observación de legalidad contable o administrativa en la que el consejo pueda intervenir; esto se ha repetido en reuniones pasadas y de nuevo se dice, a más de ser la representante de 135 casas es nuestra carta de navegación para saber en que se debe mejorar, en que se está fallando y no esperar a un informe de asamblea ordinaria cuando ya no se pueden hacer correctivos. La administradora informa que la Revisora paso los primeros días de abril sin previo aviso en plan de auditoria para la caja menor y reviso unos soportes del mes de febrero del presente año reviso el libro de actas y coloco un sello, que pasado unos días el 16 de abril vía WhatsApp dejo: "Estimados buenos días De manera atenta y de acuerdo al cierre reportado vía WhatsApp el día viernes quedamos atentos a que nos indiquen en qué momento podemos acceder para descargar la información financiera correspondiente al mes de marzo de 2024".

El consejero Jaime dice que la Señora Revisora puede ver los estados virtualmente pero que no la exime de verificar in situ, es decir presencial. Los cuatro consejeros presentan su molestia por que la Revisora no verifico los soportes financieros. Son cuatro las auditorias que debería realizar por mes "Financiera, Control Interno, Operativa de Gestión y auditoria de cumplimiento".

La presidente pide que quede consignado que la revisora no justifico su ausencia antes de las 5:00pm del día en curso. El consejero Fray dice que uno de los compromisos que expuso en asamblea la Revisora Paola es "que una vez por semana vendría a revisar" y que por eso ella gano, y que de ahí la importancia de presentar los informes con anterioridad porque siquiera (sic) estuviéramos enterados de las situaciones.

Los consejeros que asisten hoy aprueban el no pago de honorarios hasta que el consejo reciba, examine y sea sustentado el informe en la próxima reunión.

5. INFORME DEL CONTADOR

El informe de contador fue entregado con anterioridad el 12 de abril. El señor contador no se hizo presente y justifica su inasistencia, atendiendo a que tenía programada una asamblea. Se le pregunta a la Administradora si da por recibido a satisfacción el informe de él y si puede ella sustentarlo. La señora Sol contesta que si lo da por recibido porque entrego el informe y para sustentarlo no, porque él no está presente para su análisis.

Teniendo en cuenta que hay un componente técnico donde se debe dar explicación por parte del contador, se aprueba por los cuatro consejeros presentes el no pago de honorarios hasta que el consejo apruebe el informe del contador, que será en la próxima reunión.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Se envió con anticipación, la presidente manifiesta que la señora Sol está enviando del 19 al 29 de febrero. A continuación, se relaciona los pagos realizados durante el mes de marzo:

- Se realizó el pago de la retención en la fuente el día 11 de marzo del 2024 por valor de \$261.000.
- El día 11 de marzo del 2024, se consignó a la cuenta del fondo de imprevisto la suma de \$361.500, correspondiente al mes de marzo.
- Se realizó el ajuste de caja menor a un salario mínimo legal vigente, por valor de \$140.000.
- Se cancelo la suma de \$15.224.853 a la empresa de vigilancia Texas Ltda. Con factura No.6349 del mes de febrero del 2024.
- Se cancelo el 13 de marzo del 2024, la seguridad social del mes de junio del 2023, que el administrador saliente no cancelo, por lo que se debió cancelar un valor de \$1.086.800, por lo que en la liquidación de los parafiscales se reflejó el cobro de interés de mora de 232 días de la siguiente manera: Cafasur \$21.500,

La presidente pide aclaración si esa diferencia por no pago se le sumo a la cuenta del señor Niño, la Administradora informa que ya está dentro de las deudas por cancelar del administrador saliente, también recalcan la importancia del revisor fiscal en su informe mensual, como la de estar pendientes los consejeros en asistir a cada reunión y detallar punto por punto.

- Sena \$10.800, ICBF \$16.200, Salud \$67.200, Pensión \$86.000 y Riesgos Laborales \$2.900, para un total de mora de \$204.600, por los dos trabajadores.
- Se realizó en mantenimiento de la cerca eléctrica y concertina parte perimetral cabañas del rey y potrero sectores manzanas k1 hasta k8, J6 y J7, I6 y I7, E6 y E7 y D4, su costo fue de \$1.104.500.
- El día 15 de marzo del presente año, se realiza traslado de dinero a la cuenta del fondo de imprevisto por la suma de \$723.000 de los meses de enero y febrero del año en curso.

La presidente pregunta ¿ese traslado debe ser cada mes? ¿Tan poco lo hicieron?, el Revisor Fiscal anterior para la asamblea no hizo las observaciones, la Revisora Fiscal quedo en pasarle un comunicado al señor Niño, quedo en un punto en el acta que acabamos de aprobar, pero por su ausencia nos quedamos sin saber si lo hizo.

- El día 20 de marzo del presente año, se canceló el recibo de agua por un valor de \$1.876.146, ya que en el mes de febrero el administrador saliente no lo cancelo, por lo tanto, en marzo llego acumulado.
- Se cancelo la suma de \$62.000 correspondiente al ICA del mes de enero y febrero del 2024.

DOTACIONES

Se realizó la primera entrega de dotación el 11 de marzo del 2024, a los señores Héctor Figueroa y José David Mendoza trabajadores del conjunto (Calzado, vestuario, cachucha y guantes), por un total de \$358.000.

Los consejeros presentes aprueban dar dos dotaciones adicionales en compensación por la falta de 2 dotaciones que durante el periodo del año pasado del señor Niño, es decir que la administración pasada no cumplió con esta norma laboral, dichas dotaciones serán entregadas en los meses de mayo y octubre.

ZONAS COMUNES

- Se realizó poda en los sectores entre las casas A5 y B1 y sector Motel las cabañas del Rey.
- Se realizó mantenimiento al cable de los bafles del kiosco del conjunto.

- Se realizo el mantenimiento de pintura de color blanco en andes de todo el parqueadero del conjunto.
- Se realizo el mantenimiento de pintura de todas las líneas amarillas de todo el parqueadero del conjunto.
- Se realizo cambio de bombillos de alumbrado público de los siguientes postes en las manzanas y casas L6, N8, M14.
- Se realizo reparación y mantenimiento de acometidas eléctricas aérea y subterránea de los predios E3, E4, F6, F7 y F8, cambiándose los chupos por conectores de perforación tanto en la caja como en la red aérea de baja tensión, por un valor de \$300.000.
- Se realizo en mantenimiento de la cerca eléctrica ya que se encontraba dañada (se verifica el impulsador, estado del perímetro de la cerca, aisladores), por lo tanto, se realiza tensión de cuerda, arreglo y organización de la concertina para evitar contacto con la cerca eléctrica, estos arreglos se realizaron en la parte perimetral de cabañas del rey y potrero sectores manzanas k1 hasta k8, J6 y J7, I6 y I7, E6 y E7 y D4, su costo fue de \$1.104.500.
- Se realiza poda de los árboles de mango que están ubicados al lado de la piscina y los de la zona peatonal que están en la zona principal de la entrada del conjunto.
- Se realiza poda de los árboles que se encuentran en la vía principal de la entrada del conjunto.
- Se instalo en la entrada de la piscina el reglamento para su uso con sus respectivas restricciones, como también las señalizaciones para los baños de dama y caballero, extintor, advertencia de cámaras de seguridad de la copropiedad y en el sector de parque de los niños, se instaló el prohibido de mascotas en esta zona, por un total de \$320.000.
- Se realizo reparación y mantenimiento de acometidas eléctricas aérea y subterránea, de los predios L5, L7, L8, 08, 07, 06, se cambiaron los chupos por conectores de perforación tanto en la caja como en la red aérea de baja tensión, por un valor de \$300.000.
- Se compraron y se plantaron dos árboles AITI, que fueron plantados al frente del parqueadero de la cancha múltiple, por valor de \$80.000.

El consejero Fray dice que respecto de que se habla de parqueaderos, el tiene derecho a un parqueadero, ya que se ve afectado porque detrás de su moto parquean otra y para el que tiene una moto grande es complicado sacarla.

La administradora dice que no es posible tener un parqueadero exclusivo por ser comunales y que desde tiempo atrás se determinó la zona para el parqueo de motos.

El consejero Fray Loaiza dice que en los reglamentos de propiedad horizontal dice "Todos tienen derecho a un parqueadero por vehículo independiente de que sea carro o moto"; se aclara por parte de la administración leyendo el Artículo Dieciséis del reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Aragon III Etapa: los usuarios de las zonas que de acuerdo con este reglamento se destinan para el estacionamiento de vehículos, deben sujetarse a las siguientes reglas: la Administradora lee todas las numerales y hace énfasis en el numeral 14 "Las motocicletas no podrán sobre pasar el área de parqueo de visitantes, ni exceder su velocidad en cinco kilómetros (5km) por hora.

La presidente de Consejo dice que es un punto que se debe tomar en asamblea.

El consejero Fray propone que por parqueadero se parqueen dos motos, una al lado de la otra. La presidente pide a administración tome las indicaciones e informe la nueva

organización de las motos, la Administración acata la sugerencia y dice que indicará a los guardas de seguridad para colaboración del nuevo parqueo de moto.

- Se realizó arreglo de manguera PF Y UNION PF de la casa 6 Manzana O, por motivos de ruptura de la manguera PF, su costo fue de \$100.000.
- Se realizó arreglo de manguera PF Y UNION PF entre las casas H11 y H12 (antejardín y zona peatonal) ya que se presentó una fuga de agua, por lo que su costo fue de \$100.000.
- Se realizó el viacrucis en la entrada principal de los conjuntos aragones.
- El sábado de vigilia pascual se realizó misa en el kiosco del conjunto a las 4:00 p.m.
- La convocatoria del tanque de reserva de agua se trabajó con el ingeniero Ángel López propietario de la casa M3 y delegado de la Asamblea para este tema y se publicará el lunes 22 de abril del presente año.

La Administración para mayor aclaración con respecto a la demolición y reposición de la tapa de reserva de agua lee la parte en el acta de asamblea donde se aprueba que se haga por medio de interventor ingeniero civil Ángel López propietario de la casa M3 y se ejecute por un maestro de obra: "Se aprueba la obra de con el maestro bajo la supervisión del ingeniero Ángel de la casa m3 con un coeficiente del 84.28% se deja constancia que el quorum en el momento de la votación es del 84.28 de los coeficientes. Al haber aprobado la anterior decisión del propietario de la casa K8, solicita que se realicen más cotizaciones a maestros de obra, para cumplir con los manuales de contratación del condominio que existen por lo menos sean tres ofertas o propuestas diferentes, propuesta que es reforzada por la presidente de la asamblea. El señor revisor fiscal precisó que la asamblea realizada el año pasado, previamente había destinado la suma de 27 millones de pesos aproximadamente para la construcción de un nuevo tanque de reserva de agua potable recursos que cuenta con una destinación específica de 33 millones de pesos depositados en fondos de imprevistos así mismo la asamblea propone que la obra se ejecute con recuperación de cartera amorosa en este sentido debe la asamblea decidir con cuál o ambos rubros realizará la obra previamente aprobada se somete a votación la siguiente pregunta: ¿aprueba usted que los recursos para ejecución de la obra de demolición se tome de resultados opción recuperación de cartera de la casa I8?. El 88.13% opción fondo de previsión un resultado de 7.3% opción recuperación de cartera 4.56% se aprueba la mayoría de la obra con recursos de la recuperación de la cartera de la casa i8 con un coeficiente del 77.79% a la al haberse aprobado la obtención de recursos se propone el nombramiento de la comisión independiente del consejo para la supervisión de la obra se somete a votación la siguiente pregunta : ¿a prueba usted que ese nombre una comisión verificadora de la obra?, resultados opción c 26.9%, opción no 73.91% no se aprueba la integración de una comisión para la supervivencia de la obra con un coeficiente del 79.35% por lo que se precisa que el consejo electo será quien verifique los términos de contratación. El ingeniero Ángel López sugiere hacer un cronograma de las temporadas de afluencia de los propietarios altas y medias y bajas que tiene el conjunto para afectar lo menos posible a la comunidad."

La Presidente pregunta si dejaron el presupuesto de la obra en la convocatoria y la señora Sol contesta "no señora".

La Presidente indica que "Nosotros como consejeros supervisaremos y la interventoría estará del ingeniero Ángel López propietario de la casa M3.

El consejero Fray Loaiza dice que es mejor una placa fácil, el también dice que los consejeros deben decidir con que materiales se debe hacer; La presidente dice que fue aprobado por asamblea placa en concreto y que el ingeniero Ángel López va hacer la interventoría y decide los materiales mas convenientes para ejecutar la obra y con la administración tienen que hacer unos términos de referencia, la asamblea no aprobó

comisión verificadora es suficiente con el consejo para que hagamos la supervisión y verifiquemos, nosotros no tenemos más injerencia.

El consejero Fray Loaiza pregunta ¿Cuál es la propuesta del Ingeniero?

El consejero Edgar Rodríguez pregunta quién va a seleccionar al maestro de obra? La presidente dice que la asamblea dejó la responsabilidad del presupuesto en el ingeniero; el consejero Edgar Rodríguez pregunta se va hacer una inversión de veinticinco millones de pesos y nosotros no vamos a tener injerencia en esto?, la presidente dice no, en la asamblea se dejó en manos de Don Angel y lo dice con mucho respeto, le aclara que el ingeniero no se puede pasar del presupuesto aprobado también por asamblea, le aclara al señor Edgar Rodríguez y al señor Fray Loaiza, que nosotros como consejo no podemos intervenir por que entraríamos a coadministrar y eso si no podemos.

El consejero Jaime dice que si le hablan de cuanto cuesta los materiales para la obra el diría "no que pena yo no opino porque no tengo ni idea"; la administradora lee el soporte técnico elaborado por el ingeniero OBJETO: OBRA CIVIL, CONSISTENTE EN LA DEMOLICION Y REPOSICION DE LA PLACA MACIZA EN CONCRETO REFORZADO QUE SIRVE DE TAPA AL TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE Y CUBIERTA DEL CUARTO DE MAQUINAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III UBICADO EN EL MUNICIPIO DE FLANDES (TOLIMA; ESPECIFICACIONES TECNICAS PARA LA DEMOLICIÓN Y REPOSICIÓN DE LA PLACA MACIZA QUE SIRVE DE TAPA AL TANQUE DE RESERVA DE AGUA POTABLE Y CUBIERTA DEL CUARTO DE MAQUINAS, DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III MEDIDAS DE LA PLACA MACIZA: Largo: 10,40 metros, Ancho: 4,65 metros, Alto: 0,10 metros. Desfogues de gases: Cuatro (4) tubos de tres pulgadas con terminación en cuello de ganso Escotillas: Dos (2) tapas móviles, de medidas 1 metro por un metro (1mx1m), para ingreso al interior del tanque, confinamiento metálico (Angulo) y base en similar especificación. ACTIVIDADES PARA REALIZAR: PRELIMINARES: Aislar zona a intervenir, con poli sombra, cinta visible, avisos y señalización indicativos de obra. Desocupar el tanque, extraer el agua en su totalidad. Instalar tapones en los tubos por donde fluye el agua para el llenado del tanque y cerrar las válvulas que permiten el paso del líquido. Recubrir el interior del tanque utilizando cartón, icopor o cualquier otro material que proteja la base, las paredes, tuberías y accesorios que hay dentro del mismo. Seleccionar área de depósito transitorio de escombros. DEMOLICION DE LA PLACA EXISTENTE: Utilizando elementos de corte para el concreto y herramientas adecuadas, se hará el rompimiento de la placa existente y se retiraran manualmente los escombros incluyendo el acero de refuerzo, evitando que caigan al interior del tanque. Limpieza borde de los muros y vigas portantes, deben quedar libres de todo residuo de concreto y/o metal. Acopio de escombros en lugar definido por la administración del Conjunto. ARMADO DE CAMILLAS Y FORMALETA, Por tratarse de un tanque con vetustez superior a los 20 años, se recomienda que los parales que sostienen la camilla para el encofrado donde se arma y funde la placa maciza sea de madera consistente y debidamente evaluada para soportar el peso del acero y del concreto.

La presidente recomienda tomar fotos de como se ejecuta la obra y el antes y después.

- Se realizo la terminación del contrato con la Empresa Texas Ltda., como es costumbre en este conjunto para establecer la continuidad o no de la misma, sumado a las quejas de varios propietarios del servicio que se encontraba prestando y para que la nueva administración tomara decisiones.

Así mismo se realizó la convocatoria de la empresa de vigilancia.

De acuerdo con la convocatoria se presentaron 16 empresas como consta en el registro respectivo.

Se radicarón 9 propuestas, sobre las cuales se efectuó la verificación de cumplimiento de acuerdo con la convocatoria.

Les presento al consejo el resultado dejando a disposición de ustedes todos los documentos de este proceso y solicitarles se indique a la Administración que empresa debe prestar el servicio de vigilancia, ya que el consejo de

Administración por la cuantía es quien debe autorizar.

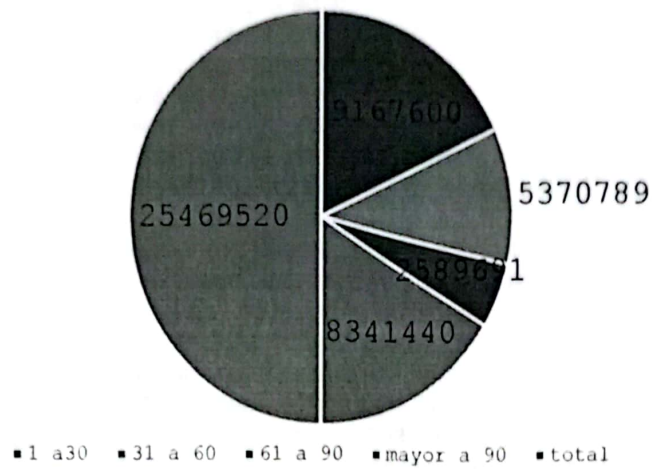
El consejero Fray Loaiza pregunta porque cambian la compañía de vigilancia. El contrato se vence anualmente y por norma se debe hacer convocatoria dando prioridad a la actual compañía y por otro lado hay quejas de propietarios en contra de algunos vigilantes.

El señor Fray Loaiza pregunta cuales son esas quejas, Sol contesta que hubo pérdida de documentos que se dejaron radicados en portería para el revisor Fiscal y ninguno supo donde se encontraban, otra, dejan radicado una queja con varias hojas y solo apareció una hoja, la Doctora Lida dice que recibió quejas también de algunos propietarios, algunos los encontraron durmiendo, no hacían rondas, la administradora dice que para evitar mas molestias de los propietarios y residentes ella pidió el cambio de todos los guardas para que no se pensara en favorecimientos con alguno, la presidente argumenta que eso es sano. La presidente ¿por qué medios comunico la convocatoria?, Sol, por redes sociales, WhatsApp de grupos de administradores de Flandes, Girardot, Ibagué; se recibieron 16 propuestas de empresas de Girardot, Ibagué, Bogotá, fueron radicadas en el libro para que sea transparente, se tomaron puntos de referencia se verifico información, hubo empresas que solo mandaron resoluciones de la superintendencia y en su mayoría de las propuesta estaban incompletas, la que cumplió con todos los requisitos fue El Progreso, el consejero Jaime pregunta si se ajustan las propuestas a nuestro presupuesto, Sol contesta que no todas se ajustan que Texas dice que nuestra vigilancia vale veintiséis millones y que se ajusta a quince millones, el consejero Jaime dice que como es posible tanta rebaja, la Presidente dice que el estrato del conjunto que es tres (3) puede ajustar su presupuesto pero que Texas no debió mencionar ese valor y que ella eso no le parece; el consejero Jaime pregunta si El Porvenir se cubre nuestro presupuesto? al cual responde la Administradora que si y además cumple con todos los requisitos de la convocatoria, pregunta la Presidente si esta empresa tiene una propuesta económica, licencia de funcionamiento certificado de multas y sanciones, póliza de responsabilidad y seguridad para los vigilantes, autorización del ministerio de trabajo para horas extras aprobadas por el Ministerio de Trabajo, Rut actualizado, Rup vigente; la Administradora informa que cumple con todos los requisitos y que el RUP se vence el 23 de abril. El consejero Fray pregunta ¿si la Revisora Fiscal ya revisó las propuestas? Sol, le aclara que no, qué ella revisa si la contratación cumple con todas las normas establecidas, la presidente debe estar constituida con no menos de 20 años, relación de armamento, estados financieros, certificaciones de experiencia y garantizar que el personal se encuentre contratado; una manera de verificar y garantizar es mediante una plataforma que se llama renova que es de la superintendencia de vigilancia y seguridad privada que permite ver si realmente los vigilantes están subidos en la plataforma; el consejero Jaime en este cuadro comparativo están todos los parámetros para saber quién cumple y quién no?, por ejemplo dice la presidenta, Texas no cumple con agencia de sucursales en el departamento del Tolima, no tiene certificado de multas y sanciones, gravísimo, no aporta Rut, no aporta requisitos financieros. El consejero Fray ¿si ellos en un evento tienen un plan de contingencia? solo refiriéndose a la empresa el porvenir, la Administradora dice ellos hacen estudios de mercado de seguridad y no lo muestran hasta que no estén contratados, tienen oficina en Melgar es otro de los requisitos exigidos. El consejero Jaime y el valor agregado no lo pedí, la Doctora dice que no es legal porque los vigilantes empleados dejan de recibir algo como parte de dotación, cosas similares para compensar el valor agregado. El consejero Jaime ¿cómo llegó esta compañía al conjunto? por convocatoria la Administradora contesta todas las propuestas llegaron por convocatoria tengo firmada la asistencia, para el reconocimiento del conjunto era otro de los requisitos en la convocatoria. La presidente pide aclaración si fue administración quien radico o fue en la minuta de los vigilantes, Sol dice que fue en la minuta y realizado por la vigilancia.

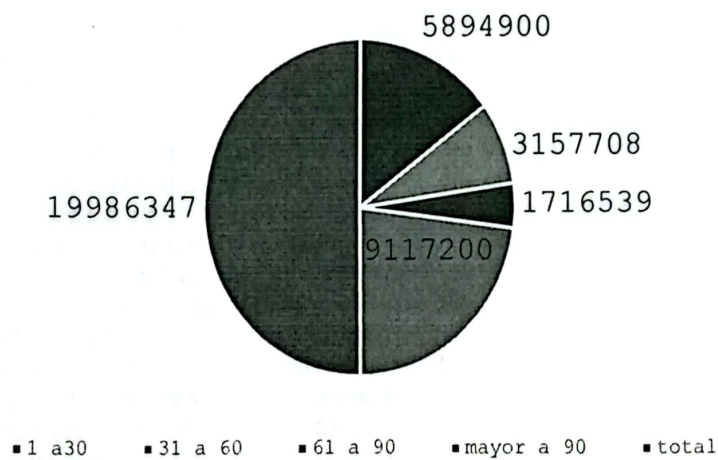
CARTERA

Me permito informarle que se realizó cobro de cartera vía telefónica y por WhatsApp, lo cual varios propietarios se pusieron al día y otros propietarios realizaron abonos a la deuda por concepto de administración.

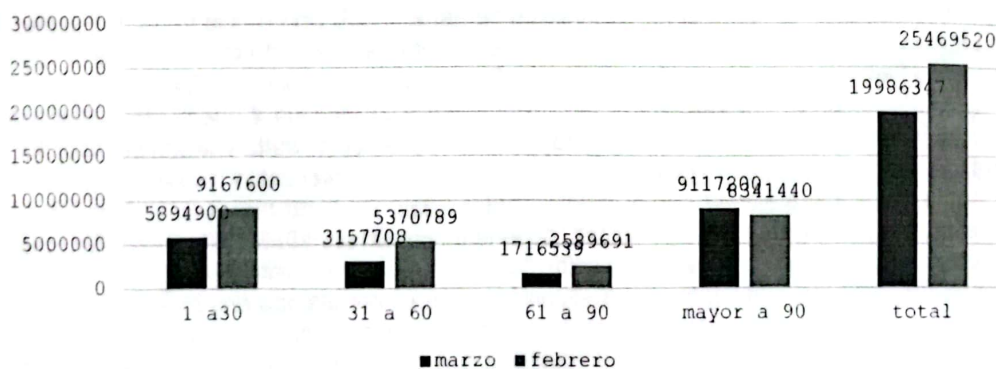
TOTAL DE CARTERA FEBRERO 2024



TOTAL DE CARTERA MARZO 2024



Título del gráfico



La administradora dice que una de las tareas asignadas tenía que elaborar una carta de solicitud de documentos para la señora Rosa Victoria Ramírez de la casa E1 y procede a leerla: Flandes, abril 12 del 2024 Señora ROSA VITORIA RAMIREZ RIAÑO Manzana E casa 1La Ciudad, Solicitud documentos. Respetada señora Rosa Victoria Ramírez Riaño me dirijo a usted en calidad de representante Legal del Conjunto Residencial Aragón III Etapa del Municipio de Flandes, Tolima, nos hemos percatado de la reciente instalación de cámaras de seguridad en su casa, y en aras de garantizar el cumplimiento de las normativas y regulaciones vigentes, requerimos que nos proporcione la orden emitida por la autoridad competente que justifique la instalación de dichas cámaras en su propiedad. Este documento es esencial para verificar que la instalación ha sido realizada de acuerdo con las disposiciones legales pertinentes Ley 1581 del 2013. Adicionalmente, en caso de que existan autorizaciones específicas de los propietarios que pudieran ser afectados por las grabaciones de las cámaras instaladas en su casa, le solicitamos que también nos haga llegar dichas autorizaciones. Es fundamental contar con el consentimiento de todos los propietarios involucrados para asegurar el respeto a la privacidad y la protección de datos de conformidad con la normativa aplicable. Su colaboración en la presentación de esta documentación es crucial para garantizar la transparencia y legalidad de la instalación de cámaras de seguridad en el Conjunto Residencial Aragón III Etapa. Estamos comprometidos en velar por la seguridad y privacidad de todos los residentes, y por ello es necesario contar con la información solicitada. Quedamos a la espera de recibir la orden de la autoridad competente y, en su caso, las autorizaciones correspondientes para proceder con la revisión y validación de la instalación de las cámaras de seguridad en su propiedad. Agradecemos su atención y colaboración en este proceso Atentamente SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE Representante Legal. A su vez la señora Rosa Victoria Ramírez de la casa E1 dar respuesta a la solicitud y procede a leerla: Flandes abril 16 del 2024, señora sola Ángel Castillo Bustamante administradora conjunto residencial Aragón 3 Flandes Tolima, respetada señora como es de conocimiento de la asamblea de copropietarios el día 17 de septiembre del año 2023 la señora Janet Rondón Pedraza identificada con cédula de ciudadanía 51,586 867 residente de la casa H1 del conjunto residencial Aragón III, me persiguió con un cuchillo de una manera amenazante e intimidante lo cual puso en riesgo mi integridad física y psicológica. Primero estas acciones fueron y están siendo denunciadas en la fiscalía general de la nación en la sede de Girardot. Segundo debido a los hechos mencionados el señor Gentil Eduardo Niño Muñoz administrador del conjunto residencial Aragón 3 en el período 2023 a febrero del 2024 en comunicación enviada a mí el 26 de septiembre del 2023 me recomendó instalar circuito cerrado de televisión y sistema de alarmas ante la amenaza a mi integridad física emocional patrimonial y los demás hechos sucedidos debidamente denunciados ante la entidad competente con la señora Rondón por tal razón instale en mi propiedad cámaras de seguridad acorde también a las recomendaciones de las personas que llevan mi denuncia reitero que las cámaras exclusivamente apuntan a los límites de mi propiedad y en las cuales no se puede ver observar áreas comunes personas o áreas de propiedad privada por tal razón informo que no debo o no retiraré las cámaras de seguridad que se encuentran en mi predio pues reitero son de mi propiedad no generan gasto alguno a la copropiedad y una vez más no están grabando zonas comunes personas o propiedades privadas ahora bien en caso de que las cámaras sean retiradas de mi propiedad o manipuladas sin mi autorización tomaré las acciones legales pertinentes entre esas las denuncias penales a que haya lugar adicionalmente hago responsable a la copropiedad del conjunto residencial Aragón 3 a la señora administradora soy Ángel Castillo Bustamante identificada con cédula de ciudadanía número 39 560 065 de Girardot, al consejo administrador de cualquier adicionar de los demás de copropietarios residentes o trabajadores que pongan en riesgo o afecten mi integridad física emocional patrimonial de mi mascota o mi familia finalmente reitero que en caso de sufrir alguna afectación la señora administradora Sol Ángel Castillo Bustamante deberá responder por la posición de garante que tiene hacia mí mi propiedad y mi mascota ya que debe primar frente a cualquier otra reclamación mi derecho a la vida integridad física psíquica y moral cordialmente Rosa Victoria Ramírez de año propietaria de la casa e1 conjunto residencial Aragón III, con copia la Fiscalía General de la nación Girardot Inspección de Policía, anexos imágenes cámaras copias carta enviada por el señor Gentil Eduardo Niño la administradora también dentro de la respuesta comenta que tiene la copia de la carta hecha por el administrador gentil Eduardo niño como parte de la contestación y procede a leerla: Flandes, de septiembre 26 del 2023 señora Rosa Victoria Ramírez Riaño consejera de administración conjunto residencial Aragón III Flandes Tolima. Asunto; atención requerimiento verbal situación personal presentada entre los propietarios E1 y H1, respetada señora Victoria reciban en nombre del conjunto residencial Aragón 3 el conjunto de administración y de la administración y del administrador un cordial y cálido saludo aunado a los mejores deseos y éxitos y tareas que diario desarrolla. Gentil Eduardo Niño Muñoz en calidad de administrador del conjunto residencial Aragón me permito acudir ante usted para dar contestación a su petición verbal respecto a los inconvenientes sus citados con la propietaria de la H1 ante lo cual se han presentado los siguientes

requerimientos de parte suya. Solicitud de videos de cámara de fechas de agosto 30 dos ocasiones septiembre 02, 04 y 05. Tema fue enviado a la empresa de vigilancia Texas para el respectivo trámite y a usted ya fueron entregados en las condiciones de tiempo modo y lugar. Solicito su mejoramiento del alumbrado público. Solicitud de mejoramiento del alumbrado público del frente de su casa en tal sentido esta administración dentro del proceso de poda de árboles que ya encontraban previstas para dar inicio la semana pasada por las manzanas K hacia la manzana E. Sin embargo, se dio inicio por la manzana E casa 1 con podas de los árboles de toda zona mejorando las funciones del alumbrado público. Anudado a lo anterior y por petición suya también se mejoró el alumbrado público con las instalaciones de un reflector led de 50 instalado en el poste ubicado en la diagonal a su vivienda también por petición verbal suya se procede a solicitar formalmente a la empresa de seguridad Texas el suministro de una cámara para circuito cerrado de televisión bajo cualquiera de las siguientes modalidades: préstamo o comodato la cual se encuentra en vigilancia y/o autorización por parte de Texas Bogotá. Cotización del suministro de cámaras de circuito cerrado de televisión con cargo al conjunto. Anudado al anterior se instruyó al equipo de Texas para que presenten mayor atención en las cámaras 03, 11 y 17 que tienen visión hacia el predio E01. Por otro lado, manifestar que de su predio se tiene visión en el sistema de CCTV con cámaras las número 03, 11 y 17 como puede ver en las siguientes imágenes: En virtud de los hechos mencionados y sucedidos con usted se recomienda para salvaguardar su integridad y la de su predio, sirva instalar: Sistema de alarma para su residencia. Sistema de circuito cerrado de televisión CCTV. De la misma manera se ha solicitado al personal de vigilancia y seguridad Texas que aumente la frecuencia de ronda de una hora a cada 30 minutos de tal manera que se privilegie la seguridad de la copropiedad y por supuesto la suya. Revisión de las cámaras CCTV cuando usted vaya a la portería o administración o a su predio. Especial detenimiento de su predio en el CCTV. Finalmente pedirle que tenga en cuenta que: Nuestro reglamento de propiedad horizontal tratando de prever la presentación de cierto tipo de situaciones en el capítulo 11 de las sanciones, soluciones alternativas de conflictos, comité de convivencia, procedimiento para la imposición de sanciones y recursos por tal motivo nuestra petición radicaría que su señoría agote las instancias de incurrir al comité de convivencia de nuestro conjunto. Por otro lado, por favor recomendarle que su señoría acuda a la justicia ordinaria (jueces de la república, fiscalía). para que su caso sea tratado desde la perspectiva jurídica personal y social que usted necesita. Por supuesto manifestamos que cualquier otra petición o solicitud con todo gusto estamos prestos a cooperar. Cordialmente, Gentil Eduardo Niño Muñoz administrador.

La presidente dice que se tiene que dar contestación al derecho de petición puesto por la Señora Denis Nobile, el consejero Fray pide se haga una investigación; la Administradora informa que leyó las actas de consejo anterior y no hay reflejado el problema entre las casas H1 Y E1 y tampoco hay informe de convivencia en las actas, cuenta que la Revisora Fiscal vino y pidió los manuales de la propiedad y o sorpresa en esa carpeta archivada encontró documentos de convivencia dentro de estos documentos encuentra una denuncia ante la policía y un acuerdo hecho ante la misma autoridad entre las dos partes, también encuentra una queja de la señora Sara por unas obras, una queja de agravio puesta por la Señora Olga Lucia hacia la señora Vicky que en ese momento era vicepresidente del consejo y propietaria de la casa E1, una queja de la señora Denis contra la casa D4. La presidente de consejo ¿si entre los documentos encontrados hay alguno de autoridad que le indique o sugiera colocar cámaras? Ya que ella recuerda que en asamblea la señora Victoria dijo que las coloco por sugerencia de autoridad competente, la administradora no hay ninguna sugerencia o autorización para colocar cámaras, la Administradora aclara al señor Fray que el conjunto solo tiene permiso para colocar cámaras de seguridad. La presidente dice tenemos un derecho de petición de la Señora Denis con copia al consejo, por que ella mando una carta al señor Administrador y no fue contestada a satisfacción, la Administradora lee la parte de solicitud del derecho de petición: Solicitud: Atendiendo a los hechos mencionados, solicito respetuosamente: a) Una copia física o digital de la autorización emitida por los propietarios o residentes que otorgan permiso para ser grabados por cámaras y equipos de audio diferentes a los del circuito cerrado de televisión (CCTV). b) El documento que avala y autoriza explícitamente a la administración del Conjunto Residencial Aragon III para grabar mediante cualquier tipo de equipo de video o audio, incluyendo aquellos ajenos al sistema de CCTV. c) Se esclarezca el motivo por el cual no se anexaron los documentos pertinentes en la respuesta anterior y se adjunten en esta ocasión. Finalmente, espero que esta solicitud sea atendida en los términos estipulados por la ley, y agradezco de antemano la colaboración y atención inmediata a este derecho de petición. La presidente dice que tenemos que estudiar muy bien el caso y determinar si estas cámaras se encuentran en zona común; la administración lee el artículo 14 del reglamento de propiedad horizontal del conjunto: Fachadas "todos los muros, puertas, ventanas y demás elementos que conforman las fachadas exteriores e interiores del conjunto tienen calidad de bienes comunes; así no se trate de muros estructurales. Por

lo tanto, queda prohibida variar en cualquier forma el tipo de ventanas, aumentar o disminuir su número, y en general modificar en alguna forma su diseño. Lo mismo se aplicará para las puertas de acceso a las unidades de dominio privado" la presidente dice que los ponen en una situación incomoda porque esta señora si le quitamos esto amenaza por responsabilidad si algo le pasa a ella y por el otro lado también recibimos que si no hacemos nada nos denuncian ante la superintendencia de industria y comercio, me llama la atención de industria y comercio porque si hay mucha jurisprudencia al respecto, la sentencia de okobos es bueno tenerla poque hay nos da una ilustración de que fue lo que ocurrió en esa situación. La administración propone que la nueva empresa de vigilancia puede dar un concepto con respecto a que tipo de cámaras son.

Otra tarea que me dejaron averiguar en fiscalía cómo va el proceso en contra de Luis Mora, por reflejarse en las cuentas por cobrar de nuestra contabilidad, Fiscalía mando una citación al señor Niño en calidad de administrador para que de unas solicitudes de información, el señor Niño no se presentó, Fiscalía mando un investigador de campo buscando al señor Mora quien fue atendido por una hermana del señor Mora, encontraron el número telefónico del señor fue notificado para que asistiera a Fiscalía no se presentó así mismo la Fiscalía solicito la antecedentes judiciales y se encontró con que hay antecedentes por fabricación de estupefacientes y distribución de narcotráfico. La Administradora lee el documento dado por la Fiscalía: Teniendo en cuenta los puntos ordenados en la orden a policía judicial emanada por su despacho, se procede a realizar labores de vecindario en el conjunto residencial Aragón 3, con el fin de tomar contacto con el actual administrador y citarlo para diligencia de entrevista, es así como se realiza entrevista de manera verbal con el guarda de seguridad del conjunto Aragón 3, quien aporta el número del señor Gentil Niño al abonado celular 3168332933, con quien se toma contacto y se cita para diligencia de entrevista, en la cual no asistió ni informa el motivo de la no asistencia, también se le insistió nuevamente en llamarlo, pero el número no es contestado por lo antes expuesto no se logra realizar la entrevista con el antes mencionado. En cuanto al punto de realizar el arraigo y la reseña del señor Luis Antonio Mora Bernal, inicialmente se llama en repetidas oportunidades al abonado celular 3212942977, el cual en todo momento se encontraba apagado, es así como el suscrito funcionario, se trasladó a realizar labores de vecindario en el municipio de Girardot, más exactamente en la manzana 5 casa 8 barrio Kennedy de Girardot, con el fin de lograr la ubicación del indiciado una vez en el lugar se indaga sobre el señor Luis Antonio Mora Bernal, donde una mujer que manifestó ser hermana del indicado que no vive en esa residencia, que esa casa era de la señora madre de indiciado, solicitándole que si podía ubicarlo, llama a un número de la esposa, ya que según ella el señor Luis Antonio Mora Bernal no tiene número celular, donde se le comunica a través de su hermana para que asista a las instalaciones de la Fiscalía de Flandes, el día 05 de septiembre de 2023 a las dos de la tarde, con el fin de realizar diligencia de arraigo y reseña, el cual quedo notificado por intermedio de su hermana, es de anotar que no se logra obtener otro número de notificación del ciudadano, Llegado el día y hora de la citación este ciudadano no asiste ni informa ningún motivo de su comparecencia, razón por la cual no se logra hacer la diligencia.

Ordenada con el indiciado, de la anterior actividad se deja registro fotográfico de la labor de vecindario. Así mismo se realizó la solicitud de antecedentes del señor Luis Antonio Mora Bernal identificado con cedula de ciudadanía número 11.317.262 quien le figura antecedente por tráfico fabricación o porte de estupefacientes.

Por otro lado, la administradora informa al consejo que hizo convocatoria para abogado, la presidente recomienda no comprometer al conjunto en pagos jurídicos. Se somete a aprobación la recomendación y es aprobada por los cuatro consejeros presentes.

La Administradora pide permiso al consejo para revertir los intereses de la casa C1 vivienda de reparación de víctimas el año pasado el consejo del periodo 2023 al 2024 sumo los intereses de mora a la cuenta del pago de cuota de administración, Sol informa al consejo que desde el 2017 por una reforma en la ley las casas fiscales no pagan intereses de mora ni multas. El consejo aprueba por unanimidad sean revertidos es cartera.

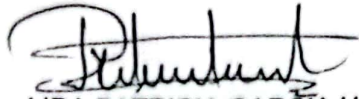
La empresa Aqualia mediante escrito solicita los planos hidráulicos del conjunto, yo respondí que no los tenemos dice Sol. El consejero Edgar pregunta si las llaves del agua de baños están conectadas a los medidores de agua; la Administradora responde que si y fue verificado con el trabajador Héctor y ella.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

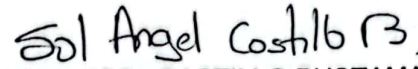
El consejero Edgar le recuerda a Sol que hay que llamar al señor para actualizar el programa Sisco, corregir las fechas que deben tener un orden cronológico y el registro de operaciones; también formatos de información exógena.

El consejero Fray recalca y propone que los informes sean entregados con anterioridad para poder examinarlos con tiempo.

Se da por terminada la reunión siendo las 11:40 pm.



LIDA PATRICIA GARCÍA HERRERA
PRESIDENTE



SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIO