

ACTA DE SESION CONSEJO DE ADMINISTRACION	
ENTE: Consejo de Administración	Acta No
Carácter:	ORDINARIA
Citada por: GENTIL E. NIÑO MUÑOZ	Fecha: MAYO 27 de 2023
PRESIDENTE: FERNANDO DIAZ BOHORQUEZ	Hora inicio: 07:30 am
BOHORQUEZ	Hora Terminación: 10:15apm
SECRETARIO: GENTIL E. NIÑO MUÑOZ	Modalidad: MIXTA

PARTICIPANTES

No.	NOMBRE	RELACIÓN
1	FERNANDO DIAZ BOHORQUEZ	Consejero-presidente
2	ROSA VICTORIA RAMIREZ	Consejera - vicepresidente
3	CARLOS LEAL	Consejero
4	PABLO GONZALEZ ZEA	Consejero
5	PACO ALVAREZ	Consejero
	GENTIL EDUARDO NIÑO MUÑOZ	Administrador
	JOSE RAFAEL VILLARRAGA	Revisor Fiscal
	JOHNNY BECERRA RODRIGUEZ	Contador

ORDEN DEL DIA

1. Llamado a lista y verificación del quorum
2. Informe gestión administrador
3. Revisión estados financieros abril de 2023 (contador)
4. Informe Revisoría fiscal
5. Propositiones y varios

AL PUNTO UNO: LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM

Administrador: como es costumbre de esta administración, agradecer en primera instancia la asistencia de los señores consejeros a esta sesión ordinaria de consejo de administración, igualmente al señor revisor fiscal y al señor contador por estar aquí con nosotros, esperemos que sea una reunión provechosa y lleva de éxitos para todos y para el conjunto.

De la misma manera me permito informarle al señor presidente y los asistentes que contamos con la asistencia de 5 señores consejeros, quienes a continuación relacionamos:

1. Fernando Díaz Bohórquez B-3
2. Rosa Victoria Ramírez D-1
3. Pablo Emilio González H-1
4. Paco Álvarez L – 12 – conectado vía remota plataforma Meet
5. Carlos Leal L – 7 conectado vía remota plataforma Meet

Con lo cual se cuenta con quorum decisorio para instalar válidamente la sesión del día de hoy SABADO 27 DE MAYO de 2023 con carácter ordinaria.

Administrador, Antes de dar inicio a la sesión quiero contarle a los señores consejeros, que como pudieron ver en la convocatoria a la sesión del día de hoy, no se encuentra el punto de informe de administración, sustentado en que en la ultima sesión del mes de abril se dio informe de administración no solo de los TRES días del mes de marzo de 2023, sino que además abordamos todo el mes de abril de 2023, por ello pido a los señores consejeros aprueben la modificación del orden del día de la siguiente manera:

1. Llamado a lista y verificación del quorum
2. Informe Revisoría fiscal
3. Revisión estados financieros abril de 2023 (contador)
4. Propositiones y varios

Administrador, entonces señores consejeros, en consideración la propuesta de modificar el orden del día de hoy 27 de mayo de 2023 como fue presentado hace un momento

Votación:

Fernando Diaz Bohórquez	SI	Carlos Leal	SI
Rosa Victoria Ramírez	SI	Pablo González Zea	SI
Paco Álvarez	SI		

Administrador, informo a los asistentes consejeros, revisor fiscal y contador, que el orden del día fue modificado según propuesta

AL PUNTO DOS: INFORME REVISORÍA FISCAL

Revisor Fiscal, quiero iniciar manifestando que mi informe obedece a la revisión exhaustiva que se realiza a los movimientos financieros, procesos contables, ejecución presupuestal y por supuesto todo lo relacionado con la copropiedad, lo cual me permite evidenciar de manera real el contexto de la copropiedad.

Entonces, iniciamos con un anticipo que aparece en contabilidad a nombre del señor Fernando Diaz en su calidad de presidente del Consejo de Administración, como tengo entendido y observado, eso obedeció a la necesidad urgente de llevar a cabo obra relacionada con el sistema de alcantarillado que se evidencio a partir del sondeo que se realizó.

Sin embargo, si bien asiste el buen nombre y la buena fe y participación de todo el consejo en la decisión, no debe darse este tipo de situaciones, algo para mejorar, insisto, pero sabiendo, que asistió solo la buena fe y conocimiento de todo el consejo, pero en lo sucesivo no deben darse anticipos ni a consejeros ni administradores.

Solicito la legalización de los anticipos, esto nos produce que no se puedan realizar los asientos contables necesarios, pero todos sabemos que sucedió y para que se dio.

Por otro lado, tenemos el caso de Banco Caja Social que envió una propuesta de pago por valor de \$26.341.948, lo cual nos llevará a hacer un ajuste de cartera por ese valor, lo que disminuirá la cartera de manera importante, pero no podemos dejar de seguir realizando los cobros a los deudores.

En cuanto a los anticipos, tenemos un primer anticipo por valor de \$ 4.000.000 a nombre del presidente, por los temas que hace unos minutos conversamos y que todos conocemos con detalle, recordar entonces que los anticipos solo pueden darse a los contratistas, cuando esta situación se da, es porque existe un contrato, existen las facturas, y la copropiedad compra los materiales, documentos equivalentes y en lo posible exigir una póliza, este mismo debe asumir la seguridad social.

Contador, explica: el papel del anticipo sea cual fuere el valor 1, 2, 3 4 o más millones, en este caso nos gastamos \$ 3.700.000 aproximadamente, el resto se envió a caja menor, recordemos que esto infla la caja menor, pero además de ello debe seguir una cronología de inversión y/o gasto para que queden las evidencias necesarias para absolver cualquier situación

Revisor fiscal, este tipo de situaciones que solo obedecen al mejoramiento de la copropiedad, y al compromiso del consejo por sacar las cosas adelante, pero cualquier otra persona podría ver las cosas desde otra óptica, pero tengamos en cuenta que las facturas deben cumplir con unos requisitos exigidos por la DIAN, pues esta entidad cruza la información del vendedor y del comprador, por ello la importancia de exigir la factura electrónica, para salvaguardar a todos.

Contador, hemos sacado toda una relación de los pagos (abonos y anticipos) al señor Ramon Betancur.

Carlos Leal, quiero hacer un aporte en este sentido:

1. El consejo en pleno tuvo conocimiento y estuvo de acuerdo con el anticipo, dado que fue la manera como se podía atender la eventualidad del alcantarillado con la inundación, el banco no nos dejaba sacar dinero, por el cambio, necesitábamos comprar los tubos para la obra, y con plata en el banco y nada que podíamos hacer nada, entonces desde la buena fe el presidente presto el dinero para atender los requerimientos técnicos de la obra de manera diligente, pero como no sabíamos cuánto podría ser el requerimiento de dinero, por eso se habló, autorizó y aprobó la suma de \$ 4.000.000 por que teníamos necesidades apremiantes
2. Por ello, primero trataremos de que esta situación no vuelva a pasar
3. Fue producto de la emergencia que se vivió

Revisor fiscal; tener cuidado con este tema de anticipos, todos los anticipos que se hicieron entiendo que fueron aprobados y con conocimiento del consejo por la urgencia de las necesidades, solicitar a los contratistas póliza por manejo de anticipos (según la cuantía), como revisor mi papel es hacer las advertencias necesarias.

Presidente, señor revisor fiscal y también tendremos especial cuidado con el 70% para el reintegro de caja menor.

Contador, en cuanto a la caja menor, el reembolso de abril, con este tipo de situaciones producto del préstamo y luego del anticipo, tener cuidado, y dejar todo claro para evitar perspicacias de las personas.

Revisor fiscal, ¿entonces en cuanto al caso I08 de Banco Caja Social, que se tiene?

Carlos Leal, en este y todos los casos, hagamos caso de lo informado y solicitado por revisoría fiscal.

Contador, en cuanto a I-08, dos situaciones:

1. La deuda existente era de \$ 66.976.774, por lo cual presento propuesta de negociación a la asamblea
2. La asamblea de marzo de 2023 aprobó la propuesta de pago por valor de \$ 26.341.948

Contablemente todavía aparece los sesenta y seis millones, de lo cual arrojaría una diferencia de casi cuarenta millones, ¿qué hacemos con esa diferencia?

Revisor fiscal, también debemos recordar que hay una plata algo así como cuatro millones por cobrar a un administrador anterior, entonces pensemos en llevar una propuesta a la asamblea de dar de baja ese dinero.

Carlos Leal, quiero señalar algo, cuidado con el registro de la perdida, no debemos afectar perdida de la diferencia, en el año 2023, debemos informar en la próxima asamblea, pero no debemos desdibujar la imagen del administrador ni del consejo, cuidado con el tema de afectar vigencias de años anteriores, no fue un hecho económico de ejercicios anteriores.

Contador, provisión de cartera, no afecta el año 2023, debemos tener claro que esto no es afectable al año 2023.

Revisor fiscal, así se hizo contablemente.

AL PUNTO TRES: REVISIÓN ESTADOS FINANCIEROS (CONTADOR)

Administrador, al igual que en el mes de marzo de y abril de 2023, quiero recordar antes de dar inicio al proceso de revisión de estados financieros que el consejo de administración tiene como facultad revisión y estudio de estados financieros, dado que la función de aprobación y/o desaprobación solo radica en la honorable asamblea general de propietarios de cada vigencia fiscal,

email: conjuntoresidencialaragon3@gmail.com

dicho esto le damos la palabra al Dr. Johnny Becerra en su calidad de contador para que socialice informes del mes de abril de 2023.

Sea además el momento propicio para socializar la solicitud de anticipo a sueldo realizada por el funcionario HECTOR FIGUEROA AGUDELO por temas de orden personal, por lo cual la solicitud realizada, entonces señores consejeros, por favor sometamos a votación la autorización del anticipo a sueldo por valor de CUATROCIENTOS MIL PESOS MCTE (\$ 400.000)

Votación:

Consejero	Opción	Consejero	Opción
Fernando Díaz Bohórquez	SI	Carlos Leal	SI
Rosa Victoria Ramírez	SI	Pablo González Zea	SI
Paco Álvarez	SI		

Entonces, en ese sentido aprobado el anticipo a sueldo del señor Héctor Figueroa que será descontado en un solo pago a final de mes, como quedo consignado en el oficio de petición.

Contador, el informe contable del mes de abril de 2023, fue enviado a administración y revisoría fiscal para tema de revisión y comentarios, de manera general el proceso contable cada mes es el mismo, el recaudo se está haciendo cada mes una vez se tienen los movimientos financieros del mes, se está facturando mensualmente, recordar que para hacer efectivo el descuento en la expensa ordinaria a los señores consejeros es totalmente necesario que se asista a la sesión de consejo cada mes, y que el CDT (Certificado de Depósito a Término Fijo) se constituyó nuevamente el pasado 2 de mayo de 2023 por periodo de 4 meses.

Carlos Jiménez, los estados financieros son balances de prueba, el consejo puede aprobar o avalar, tenemos la responsabilidad de decir sí o no, el consejo goza de plena autonomía.

Paco Álvarez, de acuerdo con la apreciación de Don Carlos, debemos dejar limpio el tema, con las observaciones necesarias, tener en cuenta las observaciones del señor revisor fiscal, ya que todo debe quedar tan claro como el agua.

Carlos Jiménez, la cartera viene fluyendo normalmente, la cartera es responsabilidad de todos nosotros.

Revisor Fiscal, es pertinente tener en cuenta la cartera por edades para la aplicación de los correctivos y acciones necesarias.

Contador, en cuanto al caso del Fondo de Víctimas que es propietario o mejor aún administra un predio, para saber cómo vamos a proceder con ellos, por otro lado, está el caso de Banco Caja Social propietario o administrador del predio I-08 que tenía una deuda de \$ 66 millones, y que ante la asamblea presento acuerdo de pago, la asamblea aprobó y se logró ese recaudo extraordinario, sin embargo, eso tiene otras arandelas, pues los intereses y la diferencia en dineros son responsabilidad de la asamblea que en su saber autorizó ese pago, ahora toca ajustar contablemente esas diferencias tal cual la aprobación de asamblea, tenemos en el caso de cartera algunos predio que debemos prestarles atención:

1. Código 31 con \$ 3.755.000
2. Código 126 con \$ 735.100
3. Código 135 con \$ 480.000
4. Código 156 con \$ 1.084.035

Carlos Jiménez, debemos entonces enviar oficio a Fondo de Víctimas en donde les contemos sobre la deuda, y con esto podamos evidenciar gestión de cobro, también enviar una circular informativa a todos los copropietarios con deuda, la idea es que la cartera no aumente.

AL PUNTO CUATRO: PROPOSICIONES Y VARIOS

Carlos Jiménez; el señor revisor fiscal nos presenta su informe mes a mes, con mucho detenimiento y detalle sobre el comportamiento contable, financiero y fiscal del conjunto, pero también es

email: conjuntoresidencialaragon3@gmail.com

importante que conozca los inconvenientes que se presentan con algunos propietarios en cuanto al tema de arriendos temporales de las viviendas, debemos tener en cuenta que nuestro conjunto es residencial y no turístico, por ello mandamos a hacer un aviso que se colocó a la entrada: "este conjunto NO ES HOTEL", se corren riesgos que tal vez exista el saqueo de una casa, tenemos alrededor del 95% de predios desocupados, que solo la usan los propietarios una o dos veces al año, el resto del tiempo están solas.

Revisor Fiscal, es tema se discutió en asamblea de marzo 2023, y se dejó claro que es residencial y NO TURISTICO, que el arriendo permitido era por meses.

Administrador, entonces en el caso de infringir sería un tema de sanción, tendrían derecho al debido proceso, para eso serian 10 días hábiles para que ejerzan la defensa.

Presidente, como es sabido por ustedes el señor Pablo Gonzales nos había oficiado sobre su retiro del consejo de administración, pero no era irrevocable, luego de sopesar las cosas, arreglar unas situaciones, nos manifiesta abiertamente hoy que su intención es continuar en el consejo y seguir con su papel de consejero.

Revisor Fiscal, ustedes son elegidos por la asamblea, luego entonces es ante ella que deben presentar su renuncia, en el caso que nos manifiestan fue protocolaria, pues el ente que debe aceptar o denegar es la asamblea general de cada año, en ella debe informar que no va a volver y listo, este ente determina que hace.

Paco Álvarez, pienso que el señor Pablo como todos aquí es una persona muy valiosa, y como tal es muy agradable contar con su apoyo y presencia en nuestro conjunto, bienvenido nuevamente.

Presidente, señores consejeros contarles que durante este mes se han programado las vacaciones de los funcionarios de planta del conjunto Héctor y David, para ello se contrató una persona para temas de reemplazos, ya Héctor entro de vacaciones, en este momento se encuentra David, y, por otro lado, nos encontramos con los pagos al día.

Carlos Jiménez, el propósito máximo de la reunión próxima sería saber el tipo y respuesta otorgada por la empresas en raíz de los derechos de petición que se incoaron, entre ellas tenemos AQUALIA, CELSIA, la idea es hacerles ver que con urgencia necesitamos una visita técnica para la solución de: i) inundaciones externas en épocas de invierno, ii) necesidad de podas de los árboles que se encuentran en contacto con líneas de alta tensión, que por su gravedad y peligrosidad eléctrica debe necesariamente tener corte de energía pero desde la subestación de CELSIA, por eso nosotros no podemos hacer ese trabajo.

No existiendo más temas dentro del orden del día de sesión 26 de mayo de 2023, siendo las 10:15 am se da por cerrada la sesión, y se firma en Flandes por Presidente del Consejo y Secretario de la sesión (administrador) en CINCO (05) folios.



Gentil Eduardo Niño Muñoz
Administrador
Secretario de la sesión



Fernando Díaz Bohórquez
Presidente Consejo
Presidente sesión