

ACTA No. 275
24 de MAYO del 2022
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 24 de MAYO del 2022 a las 6:12 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera virtual por plataforma ZOOM, atendiendo a que el Gobierno Nacional a través del Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 222 del 25 de febrero de 2021, prorrogó la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarada mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, prorrogadas por las Resoluciones 844 del 26 de mayo de 2020, 1462 del 25 de agosto de 2020, 2230 de 27 de noviembre de 2020 hasta el 31 de mayo de 2021 y resolución No.738 del 26 de mayo del 2021 prorroga hasta el 31 de agosto del 2021, resolución 1315 del 2021 prorroga hasta el 17 de Noviembre del 2021 y la resolución 1913 del 25 de noviembre del 2021 prorroga hasta el 28 de febrero del 2022, la resolución 304 del 2022 prorroga la emergencia sanitaria hasta el 30 de abril del 2022 y la resolución 666 del 28 de abril del 2022 prorroga hasta el 30 de junio del 2022 la emergencia sanitaria, así mismo ha manifestado que dadas las circunstancias hay que establecer medidas de cuidado para preservar la salud y la vida, evitar el contacto y la propagación del coronavirus COVID-19, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum
2. Lectura y aprobación del acta anterior
3. Informe del 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 ASISTENCIA

ASITENTE	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA	PRESIDENTE
GERMAN MEDINA	VICEPRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ	VOCAL
JAIME GONZALEZ	VOCAL
ALVARO CICUA	VOCAL
SOL ANGEL CASTILLO	SECRETARIA ADMINISTRADORA

Invitados: Rafael Villarraga. Revisor Fiscal
Johnny Becerra, Contador.
Sol Angel Castillo, Administradora

Se encuentran presentes los 5 consejeros, por lo tanto, hay quórum decisorio y de liberatorio para sesionar; se inicia la reunión de Consejo.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se recomienda a la señora administradora que las actas se deben enviar con el tiempo suficiente con el fin de poderla revisar y realizar las respectivas correcciones.

Se aprueba el acta por unanimidad



3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

En reunión se informa por parte de los señores consejeros que hasta la fecha no se presentó ningún tipo de inconveniente, queja o llamado de atención en la copropiedad, por lo tanto, no se vio la necesidad de reunirse para llevar un informe sobre inconvenientes de convivencia en el conjunto residencial Aragon 3.

En igual sentido la administradora informa que no hubo alteraciones de convivencia.

4 INFORME DEL REVISOR FISCAL

Este informe se envió con anticipación con el fin de ser analizado.

El señor revisor fiscal inicia la explicación de cada uno de los puntos expuestos en su informe.

OBSERVACIONES

Los señores consejeros solicitan se indique porque en el estado de situación financiera realizaron una reclasificación del CDT, lo quitaron de la cuenta de inversiones y lo subieron a una cuenta de fondos de imprevistos cuenta 1125 (fondo de uso restringido), en esta cuenta quedo la cuenta de ahorro como el CDT.

El señor revisor fiscal informa que se realizó esa reclasificación puesto que la inversión es corriente, no es una inversión a largo plazo, por eso se dejó como efectivo equivalente, pero si el consejo determina otra cosa no hay problema, puesto que en las dos cuentas quedan bien.

Así mismo el señor revisor fiscal informa que los intereses que el CDT genera se están reinvertiendo en el mismo CDT, por consiguiente, se lleva a la cuenta de patrimonio de fondo de imprevisto.

Los señores consejeros manifiestan que tienen unas observaciones en cuanto al balance de prueba: que en los intereses de mora de la cuenta 13050502 aparece un debito por \$734.100 pesos y en la cuenta 13990510 los intereses de mora deberían ser por el mismo valor, pero aparece un valor de \$776.200, por lo tanto, hay una diferencia de \$42.100 pesos, anteriormente se contabilizaba los intereses en el balance y se llevaba como provisión, con el fin de dar un control a los intereses.

El señor revisor fiscal manifiesta que como el conjunto ya no se maneja las cuentas de orden, pues son cuentas de control, pero se están manejando los intereses como ingreso, de una parte, y de otra se disminuye esa cuenta por cobrar por deterioro de cartera; hace la invitación para que con el consejo se reúnan y así se pueda fijar una política al respecto, con el fin de conocer si se sigue llevando como esta o se causa los intereses y efectivamente se causa el ingreso contablemente.

El consejero acepta la invitación y delega para estos efectos a los consejeros Edgar Rodríguez y Jaime González.

Manifiesta el consejo que el fondo de imprevisto está estimado por el 1% del total de las cuotas de administración, teniendo en cuenta las cuotas acumuladas hasta marzo estas suman un total de \$ 119.594.000 por lo tanto el 1% de las cuotas de administración seria \$1.195.940, por ende, falta contabilizar \$16.940.

El contador aclara que el fondo de imprevisto se guía por el presupuesto para el año 2022, y se observó que había una diferencia en el acumulado y de lo que había para este año, por lo tanto se tomó el presupuesto de lo que ya estaba cargado y se contabilizo para ir al mes de abril, cabe resaltar que se está trabajando con el que quedo cargado en el sistema, que también se puede ver reflejado en el ejecución presupuestal que se encuentra como fondo de imprevisto

es lo que ya tenemos hasta el cierre de abril, en el análisis es \$1.179.000 y mensualmente da un valor de \$294.750, se realizó el ajuste en abril porque había un acumulado en marzo y teniendo en cuenta las observaciones que ustedes dejaron en abril, se realizaron los respectivos ajustes, por lo tanto se está trabajando y llegando con el presupuesto que quedo cargado y aprobado para este año.

El consejo manifiesta que mirando el PIG en el mes de marzo se tenía \$ 90.330.000 causados por cuotas de administración y esta el 1% que son \$903.300, cerrando el mes con \$119.594.000 causados por cuotas de administración, por eso se habla de la diferencia de \$16.940.

El contador indica que cuando se revisa el fondo de imprevisto y teniendo en cuenta la ley 675 esta dice el 1 % sobre el total de gastos, pero como hay unas pequeñas diferencias en los criterios, esta también es válida en donde dice que el 1% del total de la administración, cuando se hace el cálculo matemático empiezan esas pequeñas diferencias, porque el 1% del total de las cuotas de administración es diferente sobre el 1% sobre el total de gasto, entonces lo que se hizo fue que teniendo en cuenta el presupuesto y el total del año que está en \$ 3.537.00 y el acumulo abril es \$1.179.000, por lo tanto ese es valor que se está contabilizando mensualmente para ir de la mano con este valor; Es importante aclarar que esta diferencia se debe porque en los primeros 4 meses se estaba pagando y efectuando por un valor diferente.

5. INFORME DEL CONTADOR

Este informe se envió con anticipación con el fin de ser analizado

El señor contador inicia la explicación de cada uno de los puntos expuestos en su informe.

OBSERVACION

El consejo felicita al contador por su buen informe y por dar solución a los diferentes hallazgos u observaciones realizadas en el mes anterior.

Los consejeros preguntan sobre el aumento de cartera, puesto que es un aumento significativo reconociendo que también se debe a las diferentes sanciones que se realizaron por no cumplimiento a la asamblea general de copropietarios.

El consejo recomienda hacer continuar con el seguimiento de las casas que se encuentran en mora solicitando su pago con el fin de no llegar a un cobro jurídico.

La administradora interviene manifestando que la cartera se subió por las sanciones y por diferentes motivos que se le han venido presentando a los propietarios, pero es importante resaltar que se mantiene comunicación constante y se informa el respectivo valor a pagar mes a mes.

El consejo le solicita a la señora administradora que, en los informes de administración, se deben reflejar los motivos por los cuales se aumenta la cartera y así mismo conocer el proceso que se lleva.

De otra parte, los señores consejeros indagan cual es el tiempo que llevan las consignaciones por identificar.

En respuesta la administradora manifiesta que hay unas del 2016, 2017, 2018 y otras del 2021.

El contador señala que para volver ingresos esas partidas por identificar según el código de comercio deben existir un tiempo de 5 años, las consignaciones que superen ese tiempo toca hacer un acta que quede por consejo, así mismo se anexaría la gestión que ha hecho revisoría fiscal y administración referente a estas consignaciones por identificar.

La presidenta del consejo indica la importancia de realizar el acta y anexar los respectivos soportes de procesos de circularización de esas consignaciones y si en su momento llegase alguien a reclamar se realizaría el respectivo proceso para reversar dicho pago o consignación.

El consejo solicita a la Administradora y contador que, para la próxima reunión se envíe la información clara de las partidas que aún no se han podido identificar con el fin de depurar esas consignaciones del 2016, 2017 y 2018; las del 2021 y del presente año continuar el proceso de identificar los dueños.

Los señores consejeros manifiestan la importancia de crear un nuevo rubro, una sub cuenta o una línea presupuestal referente a la compra del tanque del hidrante y la bomba del motor de la piscina en donde el ingreso sea cero, pero tenga un porcentaje en ejecución.

El contador da su punto de vista referente a dicha solicitud de crear nuevo rubro, una subcuenta o una línea presupuestal, puesto que se tiene respuesta clara y coherente de dicha inquietud.

El revisor fiscal le parece coherente dicha propuesta, pero recalca que esa reclasificación, se podría realizar por la parte de ingreso, ya que hay unos proyectos de inversión allí y se deben reflejar qué se va a realizar con el dinero que quedo; así mismo comparte la idea de crear un rubro que se llame proyecto de inversión, y se hace la respectiva inversión de dicha obra, en donde se especifique que se compró con el fin de que a final de año el presupuesto no se vea sobre ejecutado, así mismo aclara que dentro de las partidas fiscales cuando hay déficit en una y sobre ejecución en otras dentro de las mismas partidas, el consejo tiene la facultad de hacer las respectivas transferencias sin la previa autorización de la asamblea.

El consejo aprueba que se le dé copia al señor contador de las observaciones que se evidenciaron en el informe contable.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Este informe se envió con anticipación con el fin de ser analizado; se leyó el respectivo informe a cada uno de los señores consejeros.

OBSERVACIONES

El consejo solicita a la señora administradora realizar una bitácora de mantenimiento a la maquinaria del conjunto, con el fin de poder reclamar a la aseguradora el evento de reportar daño o cambio de equipo para evitar ese gasto para el conjunto.

La señora administradora manifiesta que estos equipos están desde que se construyó el conjunto Aragon 3, generalmente el tiempo de vida útil es de 10 años, así mismo explica que hay un equipo el cual no se puede hacer mantenimiento porque viene completamente sellado y se evidencia que está dañado cuando comienza a salir partículas o regar líquido.

La señora administradora expone el proceso de la casa A3 en donde se requiere por parte de la abogada y del juzgado 1 promiscuo municipal de Flandes, realizar un nuevo acuerdo de pago o una nueva solicitud de ampliación de pago con el fin de que el proceso ejecutivo no se active, ya que la propietaria ha venido pagando muy puntual y la deuda a fecha actual se encuentra en \$1.200.000.

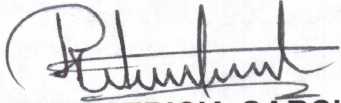
La presidente del consejo manifiesta la importancia de realizar el acuerdo de pago firmado por las partes, un otro si, sin poner cuantías.

Se le recuerda a la señora administradora continuar y estar pendiente del proceso que se lleva con el señor Héctor Figueroa, respetando el debido proceso, y calificar la decisión ya que el conjunto no debe haberse afectado por dicha situación.

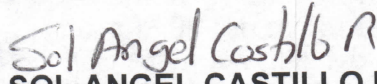
7. PROPOSICIONES Y VARIOS

No se presentaron proposiciones y varios.

Siendo las 9:00 p.m. se da por terminada la reunión.



**LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE**



**SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA**