

ACTA DE SESION CONSEJO DE ADMINISTRACION	
ENTE: Consejo de Administración	Acta No
Carácter:	ORDINARIA
Citada por: GENTIL E. NIÑO MUÑOZ	Fecha: JUNIO 26 de 2023
PRESIDENTE: FERNANDO DIAZ BOHORQUEZ	Hora inicio: 08:00 am
	Hora Terminación: 10:10 am
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 mayo de 2023 (contador)
4. Informe Revisoría fiscal
5. Propositiones y varios

AL PUNTO UNO: LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM

Administrador: La costumbre siempre será la misma al inicio de nuestras sesiones, pues debo siempre agradecer la deferencia de los señores consejeros de asistencia a la reunión de hoy 26 de junio (lunes) teniendo en cuenta que la convocatoria se envió el pasado 23 de junio vía correo electrónico a todos los miembros de esta corporación incluido el señor revisor fiscal y por supuesto nuestro contador, esperemos que sea una reunión provechosa y lleva de éxitos para todos y para el conjunto.

Informar a la presidencia, a los señores consejeros, al señor revisor fiscal y contador que contamos con la asistencia de 5 señores consejeros, quienes a continuación relacionamos:

1. Fernando Diaz Bohórquez B-3
2. Rosa Victoria Ramírez D-1
3. Pablo Emilio González H-1
4. Paco Álvarez L - 12
5. Carlos Leal L - 7

Con lo cual se cuenta con quorum decisorio para instalar válidamente la sesión del día de hoy LUNES 26 DE JUNIO de 2023 con carácter ordinaria.

Administrador, Antes de seguir adelante con nuestra agenda manifestar a los asistentes a esta sesión, que, a diferencia de la sesión anterior, en la cual en el orden del día no teníamos informe de administración, porque se había rendido este informe con adelanto en la sesión, esta vez contamos con nuestro informe y el orden del día seguiría así:

2. Informe de administración
3. Informe Revisoría fiscal
4. Revisión estados financieros MAYO de 2023 (contador)
5. Proposiciones y varios

AL PUNTO DOS: INFORME DE ADMINISTRACION

Administrador, iniciamos recordando como es costumbre que el descuento del 50% que la copropiedad autoriza para los miembros del consejo por la labor loable que hacen en favor de la copropiedad, solo puede ser efectivo en la medida que asistan a las sesiones de consejo sean estas en modalidad virtual o presencial

Como manifestó en el algún momento el señor revisor fiscal nuestro inicio de periodo fue complicado con el tema de las inundaciones de los parqueaderos por temas de obstrucciones de alcantarillado, pero el trabajo realizado en materia de sondear la tubería, cambiar los tramos derrumbados por obsolescencia del material fue un acierto, y al final en la asamblea debe ser reconocido. Por otro lado, debemos tener cuidado con la cartera, pues esta aumentó un poco, recordar que las personas aprovechan los cambios de administrador para este tipo de comportamientos, además manifestar que se pagó en debida forma y dentro de los plazos establecidos por la DIAN el impuesto de RETEFUENTE del periodo CINCO.

Carlos Jiménez, el tema que toca el administrador sobre las inundaciones, es algo que debemos recalcar, pues cuando recibimos el conjunto, tengo un video, de las inundaciones de esos días, y es terrible el sufrimiento que se tiene por el invierno, recordar que las tuberías fueron sondeadas por el señor Ramón Betancur, se sondeó todo el conjunto, esto tuvo un costo de \$ 400.000 por día, y fueron cuatro días de sondeo, con lo cual detectamos un problema importante entre la conexión del alcantarillado entre manzanas H y M, lo cual generaba inundaciones, esta obra que fue después del cambio de 14 metros de tubería de 12" novafort en la manzana M recién iniciaba nuestro periodo e iniciaba el administrador, ha sido un acierto importante, pues las inundaciones de la zona mencionada no ha se han dado como se daba en ocasiones anteriores, también se sondeó entre E-01 y I-01 encontrando muchas raíces y hojas secas.

También hicimos reparaciones en la zona de la entrada de piscina, pues había cinco puntas que se encuentran levantadas y se convierten en un peligro para los transeúntes, no sea tengamos un accidente por esto, también se realizó un arreglo en la zona de anden que colinda con la piscina, fueron cambiados 7 metros de largo por 1 metro de ancho del andén mencionado.

Aclaremos que estas actividades y obras han sido de público conocimiento por parte del consejo de administración, por otro lado, también tenemos conocimiento de las circulares emitidas por la administración para diversos temas, y respaldamos totalmente la publicación y el contenido que en ningún momento ha sido impertinente o grosero, por el contrario se trata con mucho decoro y respeto a todos en las publicaciones, la idea con esto es tratar de poner orden a lo que venía sucediendo, sin decir que estaba sucediendo algo malo o anormal, simplemente son periodos distintos, consejos distintos, administradores distintos, y situaciones distintas.

Revisor Fiscal, vale la pena la aclaración de Don Carlos, además de muy pertinente y oportuna, pues debemos manifestar que en el informe de administración debería consignar que producto de los recorridos habituales del conjunto de manera individual y algunas veces con acompañamiento del consejo se han detectado esos problemas y por eso la manera y forma de atacarlos (problemas).

Administrador, complementando lo que dijo Don Carlos, también se realizó obra de mejoramiento de anden con desnivel en la zona de Manzana B casa 3, puesto que allí el andén estaba más bajo que el desagüe con lo cual se presentaba en lluvias inundación.

También se ha llamado a la aseguradora para temas de asistencia de seguros por daños en temas hidráulicos en zona comunes Manzana B casa 3 y Manzana N casa 11

En ese sentido se han realizado 3 obras a saber:

1. Anden con desnivel en contra, en la manzana B casa 3

email: conjuntoresidencialaragon3@gmail.com

2. 5 puntas de andenes frente a entrada de piscinas
3. Cambio de 7 metros por 1 metro de andén en zona común al lado de ingreso y cerca de portería.

Presidente, aquí es un equipo y todos aportamos, cada uno un grado de arena, contarles que se compartió con ustedes la propuesta que llegó de construcción del tanque de agua potable para su revisión y estudio.

Revisor Fiscal, lo que comenta el presidente es muy importante, y para ello les doy una recomendación, teniendo en cuenta que es una cifra altamente representativa,

1. Contratar un consultor que se encargue de determinar las obras y cantidades de obras a realizar, con esto se tiene unificación en la oferta a publicar
2. Establecer los términos de referencia, en cuantías (obras, dinero, y tiempos)
3. Publicación de la convocatoria, propuestas (cotizaciones)
4. Convocar posteriormente a asamblea, en donde se les contara:
 - 4.1. Obras a ejecutar
 - 4.2. Tiempos de ejecución
 - 4.3. Costos totales
 - 4.4. Aproximación de la cuota extraordinaria a pagar

Administrador, retomando en cuanto al estado del predio C-03 con la Unidad de Víctimas se entró en contacto telefónico y correo electrónico con ellos, se les notificó la deuda mediante la facturación mensual, pero además de eso se les envió comunicado donde consta la deuda existente, de esa manera se les envió, además:

1. Estado de cuenta
2. Resolución de representación legal
3. Cedula de representante legal
4. Certificación bancaria (AV VILLAS)

En cuanto a la cartera, de acuerdo a la información suministrada por el señor contador, y lo evidenciado por el programa contable SISCO se han enviado de manera personalizada oficio en el cual motivamos a los propietarios con deuda a que se acerquen a la administración para que puedan revisar su cuenta, realizar acuerdos de pago, pero a la fecha no hemos recibido ninguna propuesta de deudores. Relacionado con este punto a sus correos les enviamos la propuesta de cobro jurídico del abogado MIGUEL MEJIA.

Carlos Jiménez, me parece un poco cara la propuesta, además que se cobrarían viáticos en casos de tener que venir a Flandes o Girardot para atender temas relacionados con la gestión de cartera.

Presidente, por otro lado, informar que hace unos días, el puente pasado más exactamente se presentó un altercado entre invitados de propietarios.

Administrador, el pasado 18 de junio en horas de la tarde (17:30 horas) se presentó en primera instancia agresión verbal entre visitantes de los predios L 02 y C 02 por temas de intolerancia, en ese momento el equipo de vigilancia procedió a llamar a la policía, que hizo presencia momentos después, intervinieron en el proceso y al final se llegó a amable composición de los involucrados, frente a este mismo tema, con el consejo de administración se envió oficio de notificación proceso a los involucrados. De la misma manera se remitió a comisión de convivencia para cartas en el asunto.

Revisor fiscal, en estos casos se debe convocar a la comisión de convivencia dentro de los siguientes 10 días, para que de manera posterior el consejo de administración estudie el caso y proceda con la imposición de la respectiva multa si existen méritos, la cual debe ser operacionalizada por administración, sin vulnerar el debido proceso a la defensa que les asiste a los involucrados.

AL PUNTO TRES: REVISIÓN ESTADOS FINANCIEROS MAYO DE 2023 (CONTADOR)

Contador, hemos tocado puntos importantes durante esta reunión, sin embargo, debo retomar un punto que, aunque fue aprobado por la asamblea me tiene inquieto, y tiene que ver con el caso de Banco Caja Social y la casa I-08, dado que la deuda existente por 66 millones y algo, y la asamblea autorizo que pagaran 26 millones y pico con el debido castigo de la cartera.

Por otro lado, informar no tanto, más bien recordar que este mes se presentó un adelanto a sueldo del empleado David Mendoza, para ser cancelado en dos pagos, uno el 30 de este mes y el otro con el pago de la prima de servicios de junio, con lo cual completaría el adelanto a sueldo.

En cuanto a la ejecución presupuestal esta se encuentra ligada (amarrada) a las obras realizadas, y allí me detengo un poco:

1. Obra número uno, sondeo del sistema de alcantarillado con el señor Ramón Betancur
2. Obra número dos, a raíz del sondeo se detectó que el alcantarillado de la manzana M se encontraba derrumbado y se procedió al cambio
3. Obra número tres, el mismo sondeo arrojó que otra tubería de alcantarillado estaba colapsada entre pozos de aguas negras entre manzanas M y H,

Se debe destacar que en estas obras la PREMURA y URGENCIA manifiesta por las inundaciones nos llevó a su realización, y eso aunado al cambio de consejo, al cambio de administración y la falta de flujo de caja disponible para atender estas eventualidades, no llevo a actuar muy rápido para atención.

Con estas obras, se generaron anticipos de obra al señor RAMON BETANCUR, pero, aquí el responsable de los dineros como sujeto económico es el señor administrador por ello todos los anticipos, y luego los demás pagos de estas obras fueron cargados al administrador, y en la medida que se vayan pagando, y luego se legalicen se descargarán del administrador y pasaran a la contabilidad al rubro de mantenimiento.

Se dio cumplimiento a las retenciones en la fuente que nos obliga la DIAN, con corte al mes de mayo de 2023, es decir, ahora en junio se pagó el periodo 5 que corresponde a mayo, se realizó el respectivo registro contable, recordar también que se procedió al cálculo del ICA que se paga en Flandes por la prestación de servicios, esto nos da pie para recordar que el consejo de administración en su proceso de hacer las cosas bien pero con el ánimo de lograr ahorros en los gastos, autorizó uno de los trabajos del señor Ramón que no se aplicara retención en la fuente, nos lleva a las siguientes situaciones:

1. El consejo autorizo asumir retefuente
2. Existe una cuenta por cobrar a cargo del conjunto en cabeza del consejo por esta autorización

Informar que debemos tener cuidado con los anticipos de manera tal que no queden en cabeza de nadie, excepto del contratista, es decir, aquí deben hablar los documentos solamente, aunado a entender los procesos de legalización de los contratos con las obras finiquitas y el dinero pagado, todo esto en búsqueda de la transparencia.

Revisor Fiscal, me parece interesante e importante este tema y esta reunión, sobre todo que hemos capitalizado y avanzado en los inconvenientes que se han suscitado por algunos temas, pero se hace necesario revisar y tener en cuenta que:

1. Solo los contratistas, y cuando hay un contrato de por medio se podrán hacer anticipos o giros, dependiendo de la cuantía sería importante solicitar póliza de cumplimiento
2. Las reglas de auditoria no se pueden ni se deben pasar por alto, esto quiere decir que siempre debemos pensar mal para que nos vaya bien
3. Cuando las cosas sean sumamente urgentes se girará al administrador que tiene con qué responder en caso que sea necesario, mientras se llenan los requisitos, pero la urgencia debe ser apremiante.

4. La cartera aumento en 4 millones en la categorización por edades, que en algún momento podrían convertirse en difícil recaudo, en ese sentido recordemos la cuenta que existe por cobrar al señor LUIS MORA por \$ 4.811.000, y debemos presentarla a la asamblea con nombre propio

Administrador, en cuanto a las obras, se han realizado varias durante el mes de junio de 2023, aunque pequeñas son de gran impacto en la calidad de vida de las personas, pues miremos:

1. La corrección de las 5 puntas que estaban frente a la entrada de piscinas se convertía en un posible accidente para cualquier persona, ya se solucionó.
2. La corrección del andén en zona de ingreso al lado de piscina, igualmente
3. Finalmente, y fue la primera obra el andén entre casas B3 y G7, también.

Revisor Fiscal, quiero dejar claro que NO ES FACULTATIVO del consejo de administración o del administrador negociar retentivo pues quien lo negocie como manera de bajar costos, de igual manera debe ser asumido y pagado por la copropiedad, y en caso de ser necesario pagado con su propio pecunio, pues la copropiedad no puede hacerse cargo de esos cargos tributarios que no deben darse.

Contador, teniendo en cuentas las diversas obras realizadas, los diversos contratos derivados de esas obras, debo manifestar que los contratos están bien hechos, y a cada uno de ellos se les aplico en debida forma la retención en la fuente, y se pagara el próximo mes cuando se pague el periodo 6.

Administrador, se han seguido al pie de la letra las recomendaciones del señor revisor fiscal, del señor contador y por supuesto de los señores consejeros.

Contador, seguimos con nuestro informe, hemos detectado consignaciones por identificar por valor de \$ 1.603.000 producto de diversos factores, mala digitación del banco, mala digitación del copropietario o quien hace el pago, en fin. En este punto destacar la circular emitida por administración sobre las consignaciones por identificar el mes pasado, que permitió

Presidente, ¿Cómo va la ejecución presupuestal de acuerdo a las obras realizadas hasta el momento?

Contador, la cuenta de mantenimiento es de \$ 14.954.000, en mayo fue la suma de \$ 2.887.000

Revisor Fiscal, no confundir señores consejeros, una cosa es el acumulado o mensual, una cosa es \$ 24.000.000 menos \$ 9.000.000

Presidente, anotación del señor revisor fiscales muy bien hecha y en buen momento, cuanto llevamos a la fecha, cuanto queda por ejecutar.

Contador, la cuenta es de \$ 14.000.000 - \$ 2.880.000, existieron algunas obras que se realizaron en junio de 2023, hasta mayo había una ejecución de alrededor de \$ 11.000.000 y existe una diferencia de alrededor de \$ 3.900.000.

Carlos Jiménez, agradecemos que la información contable y financiera de cada mes, sea enviada a los señores consejeros para poder estudiar con detenimiento y tranquilidad y de esta manera poder hacer las recomendaciones necesarias sobre el tema.

PUNTO CUATRO: INFORME REVISORÍA FISCAL

Revisor Fiscal, En esta oportunidad quiero dirigirme a todos ustedes consejo de administración, presidente del consejo, administrador y contador, para manifestar claramente que la responsabilidad de la información de los estados financieros es responsabilidad primeramente del administrador como representante legal y quien delega la función de la contabilidad en el señor contador, quien al final da fe pública de las actividades financieras y contables de la copropiedad.

Por otro lado, en cuanto a la situación financiera quiero destacar que:

email: conjuntoresidencialaragon3@gmail.com

1. Flujo de efectivo no se adjuntó por parte del señor contador
2. Ejecución presupuestal si se adjuntó por parte del señor contador
3. Cartera por edades si se adjuntó por parte del señor contador
4. Conciliaciones bancarias si se adjuntó por parte del señor contador
5. Extractos si se adjuntó por parte del señor contador
6. Libros acumulados enero mayo si se adjuntó por parte del señor contador

En cuanto al manejo de anticipos como regla de auditoria se recomendó que estos deben ser estatuidos para cada obra, el contratista es responsable de la obra, del cobro, de las garantías, en caso de ser posible por la cuantía establecer las pólizas necesarias, el aporte de parafiscales, debe ser plasmado en un contrato que respalde la obra, se recomendaron ajustes contables en el mes de abril a raíz de las obras de alcantarillado y en una de ellas existió un anticipo al presidente por temas de cambio de firmas, cambio de administrador, premura y urgencia de la obra por motivo de la inundación.

Una vez revisada la información no presenta salvedades relevantes, la información digitalizada corresponde a la información física y bancaria, y todo corresponde a la apreciación certificada del señor Johnny Becerra como contador.

En cuanto a la situación laboral de los empleados del conjunto se observa que se encuentra al día.

En materia tributaria nos encontramos al día se pagó oportunamente el periodo No 5 (mayo 2023), hemos hecho recomendación que la información llegue un poco más temprano para poder revisarla y proceder a firmar el formulario DIAN.

Presidente, con gratitud recibimos las recomendaciones del señor revisor fiscal, manifestar que tuvimos problemas inicialmente en materia de plataforma AV VILLAS debido al cambio de administrador y roles en la plataforma hemos buscado solucionar el tema de los pagos, existió un pago doble a proveedor servicio salvavidas, manejar la caja menor y solicitar reintegro con el 70% de ejecución mensual, se han pagado debidamente los servicios públicos, los aportes parafiscales, la nómina, los token que existen han sido utilizados oportunamente, y los roles de administrador y presidente se están dando.

Carlos Jiménez, ok, de acuerdo

Victoria Ramírez, por favor seguir recomendaciones del señor revisor fiscal.

Pablo González, se ha llevado todo lo que nos ha dicho el revisor fiscal con detenimiento.

Paco Álvarez, tengo una inquietud la empresa de servicios públicos Aqualia está cobrando en el servicio la recolección de basuras a todos los propietarios y al conjunto.

Victoria Ramírez, tener en cuenta que Aqualia antes Espuflan como somos conjunto residencial somos solidarios, además la administración debe hacer gestión para bajar.

Revisor Fiscal, importante el tema que trata don Paco, se podría: i) enviar oficio a la empresa, ii) enviar oficio a planeación, iii) enviar oficio a superintendencia sobre el pago del servicio de aseo.

Carlos Jiménez, estoy de acuerdo con los temas tratados, estuve en el conjunto hasta ayery he visto como ha mejorado el conjunto, pero también conozco el tema de la empresa Aqualia, y contra ella también tenemos el tema de revisión del sistema de alcantarillado de aguas lluvias de la zona de afuera del conjunto.

Presidente, señores consejeros, por otro lado, ya se han pasado los tres meses iniciales para los cuales contratamos al administrador, la idea es saber si damos continuidad, pero también con el ajuste de valores de honorarios.

Revisor Fiscal, recordemos que el contrato fue por 90 días, ustedes debieron dar aviso para no renovación, en el caso que no quisieran renovarlo se debió notificar 30 días antes, por ello ya toca

definir el contrato con el ajuste de los honorarios y determinan si hasta diciembre o hasta el periodo del consejo en marzo de 2024 teniendo en cuenta si es valor fijo o cambiante.

AL PUNTO CINCO: PROPOSICIONES Y VARIOS

Administrador, dado el tema que se trató en el punto de revisor fiscal relacionado con el contrato de este servidor, me permito solicitar al honorable consejo de administración tener en cuenta que ya paso el periodo de prueba de 3 meses (90 días) que dados los resultados solicito se dé continuidad al contrato, que se ajusten los honorarios de \$ 1.700.000 a \$ 2.000.000 por periodo de un año a partir de la fecha.

Carlos Jiménez, se acordó en la contratación que el periodo de prueba era por tres meses, estoy de acuerdo que se dé continuidad, que los honorarios se pacten como se acordó y que sean a partir de la fecha por \$ 2.000.000.

Administrador, entonces señores consejeros por favor votar sobre continuidad del contrato, desde la fecha hasta el 31 de marzo de 2024, con honorarios de \$ 2.000.000

Votación:

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

Aprobada renovación hasta marzo de 2024 con ajuste de honorarios por \$ 2.000.000 mensuales.

Carlos Jiménez, entonces aprobado el contrato se debe cargar al rubro de honorarios de aquí en adelante.

Revisor Fiscal, el tema de gastos de movilización se estaban pagando a Sol como un auxilio de transporte, y solo es considerado por el tema de movilización y no es subsidio, se cobra con factura del conjunto por caja menor cada mes.

Contador, si hay necesidad de utilizarlo para desplazamiento no importa en que se movilice si es carro o moto.

Presidente, cuando sea fuera de la sede

Carlos Jiménez, los honorarios son \$ 2.000.000, no limitar el uso de gastos de movilización

Contador, debe cobrarse con cuenta de cobro, el valor del año pasado era \$ 95.000 tuvo el mismo incremento del 13.16% quedo en \$ 207.500 y recordar que Sol cobro eso con retroactivo.

Presidente, era cuando estaba fuera de Flandes.

Carlos Jiménez, partida fija de \$ 200.000, desplazamiento con auxilio de manera permanente

Presidente, cuando fuera distinto a Flandes

Revisor Fiscal, Don Carlos tiene razón, Sol vivía en Flandes, era un cargo fijo por \$ 100.000 mensuales.

Administrador, señores consejeros entonces votación por la suma de \$ 100.000 por concepto de gastos de movilización con cuenta de cobro y con cargo a la caja menor mes por mes,

Votación:

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

Carlos Jiménez, finalizando esta reunión, simplemente agradecer la asistencia, de acuerdo con la compra del botiquín para la piscina

No existiendo más temas dentro del orden del día de sesión 26 de junio de 2023, siendo las 10:10 am se da por cerrada la sesión, y se firma en Flandes por Presidente del Consejo y Secretario de la sesión (administrador) en **OCHO (08)** folios.



Gentil Eduardo Niño Muñoz
Administrador
Secretario de la sesión



Fernando Díaz Bohórquez
Presidente Consejo
Presidente sesión