

ACTA No. 283
27 de ENERO del 2023
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 27 de enero del 2023 a las 6:00 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 continua con la recomendación del auto 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 Ángel Castillo Bustamante. 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 dio lectura al acta anterior número 282 del 15 de diciembre del 2022, se aprueba el acta por unanimidad y por los cinco (5) consejeros presentes.

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Los consejeros encargados del comité de convivencia manifiestan que hasta la fecha no se ha presentado ningún tipo de inconvenientes dentro del conjunto Aragón III etapa.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

OBSERVACIONES

Los consejeros manifiestan que referente a la ejecución presupuestal en donde aparecen los \$6.150.000 que se encuentran allí como deterioro de moto bombas, es importante precisar que eso es realmente un gasto y que realmente se invirtió en una moto bomba, por lo tanto, se sugiere que en el presupuesto que se va a presentar a la asamblea, el termino deterioro se cambie por compra de moto bomba, ya que la información que se le presente a los asambleístas debe estar clara.

En los estados financieros se habla que la caja menor quedo en \$0, entonces es importante que para este año 2023, se pueda fijar que la caja menor sea un salario mínimo que está en \$1.160.000 pesos, en donde se especifique que la caja menor a partir de la fecha se establezca un salario mínimo con su respectivo ajuste.

El contador manifiesta que, dentro del presupuesto hay un ítem que se llama mantenimiento y maquinaria, con un valor de \$7.500.000 con una ejecución de \$2.359.000, con una menor ejecución de \$5.140.000, por lo tanto un tema es la política contable o ajuste contable, por lo tanto la moto bomba y su instalación se llevó como deterioro, porque se compre y se deterioró en el ejercicio, en el presupuesto se puede decir que se tenía \$7.500.000 lo cual se gastó \$2.359.000, quedando así \$5.140.000, lo cual compensaría esos \$6.150.000.

El señor consejero sugiere la importancia que dentro del presupuesto se ubique como gasto la moto bomba y ya no va a parecer \$2.359.000, sino un valor de \$8.150.000 y así quedara una sobre ejecución de \$1.000.000, allí se podría ubicar una nota en donde se especifique el mantenimiento y maquinaria incluye la compra de una moto bomba por valor de \$6.150.000, por tal motivo es que se da la sobre ejecución, ya que es del mismo rublo.

Los señores consejeros aclaran que en el manual de tesorería se aprobó incrementar el valor de la caja menor a un salario mínimo, por lo tanto, allí quedó inmersa la autorización por el consejo sobre el valor de la caja menor.

La señora administradora aclara que se adquirió una moto bomba y el hidrante dela agua, por lo tanto, es la suma de 6.150.000.

Todos los consejeros refuerzan la importancia de que el presupuesto contable, sea claro en cada uno de los rublos y si es necesario dejar la respectiva nota contable para que haya una mayor claridad en el presupuesto; Es importante recalcar sobre la compra de la moto bomba se vea modificada y aclarada en el informe fiscal.

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

Los consejeros manifiestan que referente a las observaciones que ellos enviaron en cuanto al procedimiento de pago por PSE, lo que se quería era conocer si verdaderamente, en la administración se está dejando la evidencia, por si cualquier copropietario llega a solicitar el extrato, se pueda dar claridad de los valores que aparecen en el mismo; es importante que en la administración repose una carpeta con los extratos de pagos por pse y que se especifique en que consiste cada pago.

La administradora manifiesta que se tiene una carpeta con los movimientos de pagos de cada mes y se especifica a que casa se le realiza el respectivo abono de administración.

Los consejeros recomiendan que, para la causación del interés del CDT, se solicite una certificación bancaria sobre dicho interés o utilizar una fórmula para poder calcular el valor aproximado de dicho interés, para poder anexarlo a dicho informe.

El contador solicita a la administradora pedir en el banco dicha certificación para poder modificar dicho valor en el presupuesto.

Los consejeros manifiestan que referente a la deuda que el señor Luis Mora con la propiedad, es importante que repose un documento fiscal en donde se manifieste que dicha suma está pendiente por cancelar, así mismo es importante tener claro de dónde sale ese valor que el señor Luis Mora le debe a la copropiedad.

La administradora realiza un breve recuento de lo sucedido, aclarando que la propietaria de la casa G-6 Le dio la plata de la administración y como soporte de pago le entrego unos recibos de caja que ya en el conjunto no se venían manejando, por lo tanto, la copropietaria anexo fotocopia de los recibos y una carta en donde se expone dicha situación y hace la renuncia, así mismo la casa D4 hay tenía condonación de intereses y un recibo que el señor Edgar alcanzo a copiar una factura de un pago que el señor Luis, en donde se evidencia que el valor fue alterado.

El consejo le solicita a la administradora, que les informe, si ella tiene los soportes necesarios que respalden dicha deuda, ya que se tiene un proceso penal con el señor Luis Mora.

La señora administradora informa que los soportes están en la fiscalía y que ella tiene los listados de cartera señalados cuales fueron las casas en las que se le realizó la condonación de intereses.

Los consejeros indagan si alguien realizó dicha certificación de esos valores

La administradora manifiesta que el revisor fiscal en su momento no la realizó, por lo tanto, el anterior consejo se reunió y acordaron en realizar una demanda por abuso de confianza, seguido a esa autorización se inició a realizar la denuncia penal; hasta la fecha el proceso se encuentra archivado ya que la fiscalía requiere el documento del revisor fiscal en su momento en donde certifique dichas actuaciones

La presidenta manifiesta que el proceso al encontrarse archivado, quiere decir que no encontraron mérito para seguir adelante con esa investigación y decidieron archivarla, así mismo se le solicita a la señora administradora pedir una constancia en donde se evidencia que el proceso esta archivado, para tomar una decisión si mantiene o no ese valor en la contabilidad de la copropiedad.

Referente a la casa I-08 que pertenece al banco Caja Social los consejeros manifiestan que es importante trabajar con valores reales y actuales, debido a que esos \$17.000.000 es una propuesta que hace dicha entidad, mas no es el valor real o aprobado, entonces es importante que el presupuesto se trabaje con los valores que se lleva hasta la fecha.

El contador concluye que: de los \$64.000.000 que debe la casa 98, \$38.000.000 son de intereses, se tiene provisionados o deteriorados al 100%, allí ya no habría problema porque ya se han reconocido, de los \$26.000.000 de cuota de administración tenemos un deterior de \$15.000.000, si se reconoce contablemente los \$11.190.000 y los asambleístas acepten los \$17.000.000 o lo que decidas, se tendría que reconocer un ingreso en los estados financieros contablemente.

JA

Los consejeros manifiestan y recalcan la importancia de trabajar con valores reales y no provisionar los \$17.000.000. En cuanto al proceso del señor Luis Mora se indica que cuando se tenga el certificado, de cómo va el proceso, se decide si la deuda se lleva a castigo y se le expone a los copropietarios.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Este informe se envió con anticipación con el fin de ser analizado; así mismo se dio a conocer el nuevo avalúo de toda la copropiedad.

OBSERVACION

En cuanto a la vigilancia es importante resaltar que la copropiedad se encuentra muy por debajo de las tarifas que establece la súper intendencia de vigilancia y seguridad privada, en la carta que ellos envían manifiestan la importancia de analizar dicha situación, ya que es muy escandaloso subir en un contrato de una vez el 30% en la tarifa.

La administradora manifiesta que, en reunión con el señor contador y revisor fiscal, acordaron en una propuesta para la empresa de vigilancia que, a partir de junio del presente año, ir aumentando 3% dicho porcentaje y así irlo aumentando mes a mes.

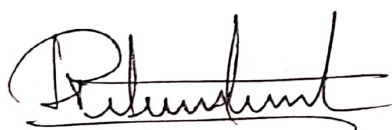
Los consejeros aprueban que el tema de vigilancia y su aumento se llevara a la asamblea general de copropietarios; y así mismo realizar otro si al presente contrato, y solicitar a la señora administradora 3 cotizaciones de empresas de vigilancia incluida la de Texas, con el fin de exponerle a los asambleístas las diferentes cotizaciones.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

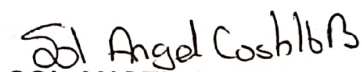
Los consejeros manifiestan la importancia de hacer circularización de cartera, por medio de una carta en donde se manifieste valor que tiene hasta la fecha y si está de acuerdo o no con esa deuda.

Por otro lado, le recomiendan a la administradora que para el 17 de febrero ya tener el cálculo de los gastos de la asamblea.

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



LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE



SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA.