

ACTA No. 4
5 de marzo del 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Reunión ordinaria

Se da inicio el día martes 5 de marzo del 2024 a las 7:10 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera virtual por plataforma ZOOM, atendiendo a que el avance de la virtualidad Implementado a nivel mundial es procedente y se ha instituido como una herramienta práctica y eficiente para discutir temas determinantes de la propiedad horizontal, de manera seria, responsable y puntual, 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.

La presidente del Consejo, solicita sea incluido en el orden del día la aprobación del acta No 2 de fecha 7 de febrero 2024 y lo somete a aprobación. Es aprobado por unanimidad de los tres (3) consejeros presentes.

Quedando el orden del día así:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Aprobación acta No 2 de fecha 7 de febrero 2024
3. Lectura y aprobación del acta anterior.
4. Informe comité de convivencia.
5. Informe del Revisor fiscal.
6. Informe del Contador del mes de enero 2024
7. Informe del Administrador.
8. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNION DE CONSEJO DE LA ADMINISTRACION

1. LLAMADO A LISTA Y ASISTENCIA

Presentes	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA H. J2	PRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ. K8	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL

Ausentes	CARGO
CARLOS ROBERTO RADA. F3	VICEPRESIDENTE
FRAY ESTEBAN LOAIZA A6	VOCAL

INVITADOS:

Revisora Fiscal: Paola Castillo

Contador: Johnny Becerra

Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante:

Comité de convivencia: Denis Nobile Villate y Rosa Victoria Ramírez Riaño

Se encuentran presentes 3 de los 5 consejeros por lo tanto hay quórum decisorio y deliberatorio para sesionar; se inicia la reunión de Consejo.

2. APROBACIÓN ACTA No 2 DE FECHA 7 DE FEBRERO 2024

El acta fue elaborada y dejada con anterioridad a disposición de los consejeros, en el chat de WhatsApp del consejo, para revisión y observaciones, por parte del consejero Edgar Rodríguez, quien fungió como secretario.

Se deja constancia que no hubo pronunciamiento por parte de consejero alguno en el chat y en la reunión no hay observaciones.

Se somete a aprobación. Es aprobada por los 3 consejeros presentes, es decir por unanimidad, los cuales constituyeron quorum decisorio y deliberatorio para la presente reunión.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

El acta No. 3 de fecha 17 de febrero 2024, tal como consta en la misma, después de un receso de 15 minutos, fue aprobada por los consejeros presentes, quienes constituyeron quorum de decisorio y deliberatorio en esa reunión extraordinaria.

4. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Se da la bienvenida a las integrantes del comité de convivencia.

Se les solicita de manera respetuosa se apoyen en los procedimientos con los que cuenta el conjunto descrito en el reglamento de propiedad horizontal, código de ética y manual de convivencia existentes.

En igual sentido se les manifestó el apoyo del consejo de administración en lo que consideren requieran asesoría siempre y cuando no interfiera con decisiones que como consejo deban tomar en otra instancia.

Se indica por parte de la señora Denis Nobile que en la administración se dejó radicado el informe con fecha 4 de marzo, firmado por las señoras Victoria y ella, en donde indican que a la fecha no se ha registrado ninguna situación que haya ameritado su intervención.

Se solicita a la señora Sol, informe al consejo si en la administración se encuentran los documentos de los casos que por convivencia se reportaron en el conjunto durante el año 2023, teniendo en cuenta que todo lo llevado en nombre del conjunto debe reposar en la oficina de administración como antecedentes y de los cuales deben tenerse eventualmente como soporte para lo informado en la asamblea de copropietarios del 4 de febrero 2024.

La administradora del conjunto, señora Sol Ángel, indica que no se encuentran ni en el archivo de carpetas generales ni en el de las casas, sin embargo, seguirá buscando información al respecto.

Ante esta circunstancia y por la envergadura del asunto, se somete a aprobación, se solicite a los miembros del comité de convivencia del año 2023, se sirvan allegar a la administración los soportes de los casos que por convivencia se reportaron en ese año.

Es aprobada por los 3 consejeros presentes, es decir por unanimidad, los cuales constituyeron quorum decisorio y deliberatorio para la presente reunión .

Se agradece a las señoras Denis Nobile y Rosa Victoria Ramírez su participación y se retiran de la reunión.

5. INFORME DEL REVISOR FISCAL

Se deja constancia que debió requerirse al señor José Rafael Villarraga, revisor fiscal saliente, para que rindiera dictamen sobre los estados financieros del mes de enero 2024, toda vez que se encontraba para ese mes desempeñando sus funciones y más aún cuando se le habían pagado los honorarios desde el 21 de enero 2024 de manera anticipada.

El informe fue dejado en la administración el día 4 de marzo 2024 el cual fue dejado en el chat del conjunto ese mismo día.

Se da lectura al informe.

OBSERVACION

El señor consejero Jaime González manifiesta que específicamente lo que tiene que ver con la copropiedad, le parece importante resaltar, que haya habido unas situaciones de pago de impuestos del año 2023 en enero 2024 y no fueron advertidas, porque son situaciones que debieron darlas a conocer a la asamblea, no sabemos si serán posteriormente objeto de sanciones o no.

Otras situaciones de documentación soporte se supone que en todos los informes de revisoría fiscal se evidenciaron, llama la atención muchos puntos, ya la revisora fiscal evaluará.

El señor consejero Edgar Rodríguez, manifiesta que podemos ver que, como lo plasma el revisor fiscal, debió mencionarlo al terminar cada bimestre, toca revisar. Hay unos gastos que corresponden al año 2023: papelería, galletas dulces, elementos de aseo, navidad, celebración, regalos, novena, avisos señalización cubierta tanque de agua pago de servicios, tensión cable energía, compra elementos eléctricos, cosa si bien es cierto se gastaron esos se han debido causar, porque corresponden a un periodo anterior contra una cuenta reembolso de caja menor, entonces se hace al administrador quien responde por esos recursos.

El contador Johnny Becerra, menciona el tema del Réteica fueron 3 declaraciones que de parte de contabilidad fueron elaboradas y presentada oportunamente sin embargo el pago no se hizo y se cancelaron el 18 de enero del 2024. En las reuniones de consejo se mencionaba y de acuerdo con la palabra del señor Gentil Niño él decía que si se presenta alguna sanción el asumiría esto.

Así mismo el contador da a conocer respecto al reembolso de caja menor cuando hay gastos que hay en un mes lo recomendable es que quede en el mes correspondiente, desafortunadamente para el cierre del fin de año se le preguntó al Señor Niño que si había alguna factura soporte algo pendiente y la respuesta es que todo ya estaba entregado a contabilidad. Por lo tanto, hubo un reembolso de caja menor en el mes de enero del 2024, uno por valor de \$1.086.360 que correspondía a gastos del mes de diciembre del 2023 y que no fueron causados en el mes de diciembre del mismo año; esta novedad se evidencio en la primera y única entrega del cargo de Administrador del Señor Gentil Niño a la señora Sol Ángel Castillo, porque no se había efectuado la contabilidad de enero del presente año.

El revisor fiscal Rafael Villarraga, en su informe menciona que hay unos pagos que no tienen soporte, Con el CE 5488 anticipo por \$735.000 sin soporte alguno concepto no especifico a nombre de Gentil Eduardo Niño Muñoz administrador y representante legal del momento del giro, no hay soporte de transferencia ni soporte del gasto, Con el CE 5487 girado a Piedad Trujillo Jaramillo NIT 52.168.679 por alquiler sonido y sistema para asamblea, se giró anticipo por \$1.400.000 existe soporte de transferencia bancaria no hay soporte que respalde el pago

factura contrato o documento equivalente, así mismo se evidencio que Con el CE 5485 y 5486 se pagó la nómina se pagaron \$140.606 por cada trabajador cuando en realidad debió pagarse \$162.000 por subsidio de transporté, la diferencia es de \$21.394 por trabajador. Con el CE 5483 pagado a Edgar Alfonso Reyes García la factura no cumple requisitos, entonces así es muy complicado, se sugiere que la nueva revisora fiscal sea la que solicite el paz y salvo al 31 de diciembre a la compañía de seguros y la empresa de vigilancia.

Así mismo se manifiesta por parte de los señores del consejo que el informe de revisoría fiscal, sea socializado mes a mes con los copropietarios.

Así mismo la nueva Revisora fiscal Paola Castillo, manifiesta que teniendo en cuenta los diferentes hallazgos y observaciones que dejo el anterior profesional, ya ella entra a verificar todas esas novedades y realizar así las acciones de mejora.

Por otro lado, los señores consejeros le solicitan a la señora administradora que si la documentación pertinente del nuevo administrador y revisor fiscal ya quedo radiada en la alcaldía de municipio de Flandes.

La administradora informa que ya quedo radicada dichos documentos en la secretaria de gobierno, pero se presento la novedad que la carta de aceptación de la revisora fiscal se evidencio que ella estaba presentando como apoyo en este cargo a otra profesional, entendiéndose que acepta el cargo como persona jurídica y no natural como se presentó ante la asamblea de copropietarios.

Los señores consejeros manifiestan que el día de la asamblea de copropietarios, la revisora fiscal se presentó como persona natural y que no fue aceptada o aprobada como persona jurídica.

La revisora fiscal da conocer que hubo una equivocación en el envío del documento pero que este ya fue subsanado y se reenvió el respectivo documento para el respectivo proceso, pero que es importante aclarar que, en el momento de ausencia temporal, siempre se debe asignar a alguien para hacer el proceso, es por ellos que allí se deje constancia de la profesional en caso de cualquier ausencia temporal, pero hace hincapié que la visitas y la aceptación del cargo es ella quien la realiza.

El revisor fiscal saliente manifiesta que el Acta de Asamblea debió publicarse el 26 de febrero, no siendo cierto, toda vez que los 20 días hábiles se cumplían el 1 de marzo del 2024, día en el cual fue publicada.

6. INFORME DEL CONTADOR DEL MES DE ENERO 2024

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

El señor contador inicia la explicación de los puntos más relevantes del informe contable.

OBSERVACIONES

Los señores consejeros le preguntaron cuanto costo la asamblea extraordinaria en noviembre ya que se evidencia que este año la asamblea se gasto mas de 5 millones en comparación a las anteriores

El señor contador manifiesta que las 2 convocatorias de asambleas extraordinarias de noviembre tuvieron un gasto de \$ 1.675.000.

Los Consejeros señalan que, atendiendo a que, con la asamblea del mes de noviembre, se incurrió en gastos, es preciso que se realicen los respectivos cobros a los propietarios inasistencia a la asamblea y por quienes no se pudo realizar una primera convocatoria; es importante tener como fundamento la Ley y el Reglamento, para así tomar las respectivas

acciones, es decir se adelante el debido proceso, teniendo en cuenta que la información que se le brindo al Copropietario por parte del Administrador saliente, no fue clara y a última hora cambiaron algunos códigos de las casas.

Los señores Consejeros dejan constancia de que, en el año 2023, se dejó de recibir 5 meses de intereses por parte del CDT ya que este fue entregado el 25 de marzo del 2023 y hasta el 6 de septiembre del mismo año, se constituyó por un valor de \$26.341.948.

Los consejeros preguntan ¿cuánto dinero se le adeuda por honorarios al administrador saliente señor Gentil Niño.

La señora administradora informa que el anterior administrador tiene 2 anticipos por valor de febrero es de \$310.000 y \$735.000 para un valor total de \$ 1.045.000.

Los señores consejeros acuerdan que teniendo en cuenta esos anticipos que el señor administrador saliente realizo y que hasta la fecha no hay soportes de ellos, y que se le debe 18 días, por lo tanto, es importante que se realice el cruce de cuentas

Por otro lado, los señores consejeros solicitan se informe, por qué las cesantías de los trabajadores que debieron pagarse a diciembre del año pasado y consignarse hasta el 14 de febrero de este año, no se pagaron ni en la fecha oportuna, ni por el valor completo.

El señor contador manifiesta que el administrador saliente no le pidió colaboración o asesoría, pero ya con la actual administradora ya se dio solución pagando el excedente de cesantías, para evitarle al conjunto sanciones monetarias y también se pagó la diferencia del auxilio de transporte que se había cancelado por menor valor.

En cuanto a l descuento por asistencia a las reuniones ordinarias se acuerda que se aplica por la reunión ordinaria efectuada dentro del mismo mes ya que ese es el espíritu de la norma plasmada en el reglamento, y teniendo en cuenta que es allí donde se trata todos los temas de cómo va el conjunto en sus diferentes aspectos y realmente es donde el consejo entra a desempeñar plenamente sus funciones. Sin embargo, se deja claro que algunos consejeros asesoran de manera permanente a la Administración en los diferentes temas cuando sean requeridos.

Se deja constancia que se envía al grupo de WhatsApp y se lee, un artículo del periódico del tiempo, de fecha reciente, en donde según la ley se habla de la importancia que tiene el administrador para verificar y constatar que los consejeros que queden elegidos sean propietarios de acuerdo con el reglamento de la propiedad.

La revisora fiscal manifiesta que se realizara el respectivo informe basado en la Ley y teniendo en cuenta el reglamento de propiedad horizontal.

7. INFORME DEL ADMINISTRADOR

La Administradora señala que su informe es del mes de febrero ya que esta desde el 19 de febrero inicio su servicio. Y en gran parte será el que se da en la reunión para analizar el mes de febrero.

Los consejeros dejan constancia que el administrador saliente no dejo informe del mes de enero como correspondía, ya que él fue quien cumplió como tal, aunado a que con anticipación se pagó sus honorarios del mes de enero, el día 21 de enero del 2024.

Se dio lectura del respectivo informe a los señores consejeros.

OBSERVACIONES

Los señores consejeros manifiestan la importancia de que los copropietarios conozcan el estado en el que se recibió el conjunto, así mismo dan a conocer que en múltiples ocasiones se le

9

solicito al administrador saliente un informe ejecutivo de como se encontraba el conjunto, pero nunca se recibió dicho documento.

Se solicita a la señora Sol, informe si hay correspondencia para el consejo, respondiendo que dentro de la carpeta dejada por el señor Niño en el escritorio y no entregada a ella, encontró un derecho de petición al representante Legal con copia al consejo de la señora Denis Nobile.

Se le solicita a la señora Administradora dar a conocer al consejo el derecho de petición y al que no se le dio respuesta por el señor niño, así como informe si hay soporte de la solicitud.

Igualmente y de acuerdo con la relación de documentos leída en el informe de administración se advierten unas comunicaciones del administrador gentil Niño al señor Fray Esteban Loaiza de la casa A-6 actual consejero, en donde se le solicita con fecha 5 de octubre del 2023 suspenda un trabajo en la zona común y otro de fecha 10 de octubre del mismo año en donde se le indica la prohibición de realizada ya que es zona común; así se le indica a la administración se adelante lo necesario para verificar las situaciones y adelante lo propio dentro de sus funciones y tendientes a la recuperación de la zona común que es evidente fue tomada por el propietario de la casa A6 sin autorización alguna. La Administración debe salvaguardar de acuerdo con la ley los bienes de la copropiedad entre los cuales están inmersas las zonas comunes.

Se solicita adelantar el cobro de cartera para que la copropiedad continúe con sus compromisos, especialmente manejar el conjunto al día.

que se radico, pero no se le dio respuesta por los anteriores miembros del consejo y en su defecto por el administrador del momento.

8. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se aprueba por unanimidad de los 3 consejeros presentes enviar los informes de revisoría fiscal y de administración a todos los copropietarios.

Se aprueba por unanimidad de los 3 consejeros presentes el cargo de la señora administradora como secretaria de las reuniones de consejo de administración.

Se aprueba que debe procurarse que las reuniones se realicen en dos horas, si se tiene que, los informes son enviados por la administración con anterioridad a la fecha de reunión y los consejeros han tenido la oportunidad de analizarlos y llegar con las inquietudes para solicitar aclaraciones, y/o explicaciones si son del caso.

Se aprueba que las intervenciones por consejero sean más concretas y claras, dando 2 minutos de tiempo por cada intervención y que no superen un numero de 3 por cada informe.

Se aprueba que los estados financieros se deben enviar a más tardar el 15 de cada mes, con el fin de que puedan ser analizados.

Se solicita se efectúe el mantenimiento a todas las áreas del conjunto y también sus alrededores porque fue dejado con mucha suciedad y con los árboles frondosos, lo que conlleva a menos claridad y seguridad.

Siendo las 10:30 p.m. cumplido el orden del día, la presidente del consejo da por terminada la reunión, agradeciendo a todos los presentes su asistencia. *PH*

LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA