

ACTA No. 279
30 de SEPTIEMBRE del 2022
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 30 de septiembre del 2022 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 Angel 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 278 del 26 de agosto 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.

Así mismo la señora administradora complementa que no se ha presentado ningún tipo de inconvenientes, ratificando así lo mencionado anteriormente por los señores del consejo.

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

No se presentó ningún tipo de observación por parte de los señores consejeros

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 señores consejeros preguntan sobre: la cuenta 514525 el cual pertenece a equipo de computación, se reporta un movimiento crédito por \$484.738, el cual se reclasifico a la cuenta 519595 otras son facultades, pero, ¿realmente a que corresponde ese gasto?

El señor contador responde que ese gasto se debe a que hace 3 meses aproximadamente salió la anualidad del programa SISCO, inicialmente se había contabilizado en la cuenta de computación, pero analizando con la señora administradora se observa que había una cuenta que decía compra de software, inicialmente se pensó que solo iba el antivirus y licencia de office, pero ya viendo la cuenta como tal, es software contable, entonces en el mes de agosto se realizó la reclasificación tal como lo detecto el señor Jaime de sacar lo que se había contabilizado de dicha cuenta y pasarla a donde realmente correspondía.

Los señores consejeros manifiestan que en la cuenta 13820 cuentas por cobrar a terceros, que representa la deuda de Luis Mora con el conjunto, por \$ 4.811.171, ¿hay radicado un soporte o un documento que permita validar ese monto?, ¿Así mismo se ha hecho alguna acción o proceso referente a este valor que está a favor del conjunto?

La señora administradora manifiesta que el proceso en fiscalía está un poco quieto ya que la secretaria de despacho no ha podido atenderla, por otro lado, manifiesta que como soporte del proceso está la denuncia ante la fiscalía, el escrito de un propietario en donde soportan recibos que no estaban dentro de la contabilidad, los ingresos de la venta de bebidas de la tienda que estaba en la portería y un recibo de factura que adultero.

Se le recomienda a la señora administradora estar al pendiente de este proceso.

Los señores consejeros manifiestan que el balance de prueba hay una diferencia de \$294.000.

El señor contador manifiesta que toma nota y estará corrigiendo esa novedad, ya que no se había dado cuenta de esos totales.

Al consejo le gustaría saber ¿quién es la persona que registra en el sistema SISCO los pagos de ingreso?, debido a que se observa unas diferencias en cuanto a los descuentos por pronto pago, ya que se observa que algunas casas que tienen pendiente saldos por pagar de 60,90 y 120 días y se les está aplicando este descuento.

La señora administradora informa que la casa G-3, tiene acuerdo de pago y la señora se encuentra cancelando una cuota atrasada y una cuota actual, por lo tanto, a la cuota actual se le debe aplicar el descuento ya que está pagando dentro de los días establecidos.

Handwritten signature

La señora presidenta con el fin de tener criterios claros referente a los acuerdos de pagos, realiza la siguiente pregunta: ¿Si los acuerdos de pagos tienen o no descuento en la cuota actual? ¿Quién autoriza ese descuento?

El señor consejero manifiesta que en otros conjuntos donde él ha trabajado, también se maneja de la misma manera, se abona al saldo anterior y sigue cancelando la cuota mensual del mes de administración y esta se le hace el descuento por pronto pago.

El señor revisor fiscal manifiesta que desde la experiencia, cuando se hace un acuerdo de pago y la persona incumple, automáticamente se re liquida los intereses, desde la primera cuota que haya pagado y se le abona primero a intereses y luego a capital, pero desde que la persona está cumpliendo con el acuerdo de pago abonando a la deuda anterior y además cancela su administración dentro del tiempo establecido, el descuento se le aplica, ya que no hay ninguna ley que respalde dicho proceso, pero el acuerdo de pago presta mérito ejecutivo.

Los señores consejeros manifiestan que para aclarar dicho proceso es importante verificar que dice el reglamento de propiedad en cuanto a las expensas de los morosos, por otro lado, se le solicita a la señora administradora verificar dicho proceso sobre los morosos y acuerdos de pago ya que estarían recibiendo doble beneficio de descuento debido que al hacer acuerdo del pago también se les congelan los intereses.

Por unanimidad de los señores del consejo se acuerda no realizar descuento por pronto pago a las viviendas que tienen acuerdo de pago, ya que siguen siendo morosos y no sería lógico que reciban doble beneficio.

Por otro lado, señor contador manifiesta que el validara los procesos de cierre en SISCO con el fin de verificar a donde o a que corresponde esos \$90.000 pesos, dialogado anteriormente; así mismo manifiesta que los estados financieros siempre se trabajan en conjunto con el revisor fiscal y administración con el fin de que sean los más claros para los consejeros.

En cuanto a la ejecución presupuestal los señores consejeros manifiestan que: en agosto 31 se debía tener una ejecución presupuestal 66%, en los ingresos de la ejecución total 68.7% es decir, vamos 2 % por encima de los ingresos presupuestados, de los gastos la ejecución total alcanza el 63.5% es decir, vamos 3% por debajo de los gastos presupuestados y a nivel ya presupuestal en el mantenimiento de piscina hay un total presupuestado \$16.700.019 y en agosto se llevaba una ejecución de \$16.363.119, es decir el 97.8%, por lo tanto ¿Cuál es el proyectado de la administración a fin de año con ese rubro? Y ¿la construcción del cuarto de químicos se tiene un presupuesto \$2.220.000 que hasta la fecha no presenta ejecución.

El señor contador manifiesta que en cuanto a los puntos porcentuales, referente al ingreso, los rubros que están presupuestados, corresponde a cuotas de administración va al 100%, fondo de imprevisto va al 100%, descuento de consejeros va a un 103%, se tiene un mayor ingreso y ese corresponde a los bonos que dio la vigilancia, multas sanciones que no se tenía presupuestado más interés de mora que esos conceptos generalmente no se presupuestan pero generan un beneficio para el conjunto; en cuanto los gastos se tiene una menor ejecución lo que se observa es que está pendiente ejecutar algunos mantenimientos en áreas comunes y está pendiente los principales se tiene unos honorarios de asesoría técnica que no se ha ejecutado, la póliza de la copropiedad que esta próxima a vencerse, servicios temporales.

La señora administradora informa que el cuarto de químicos ya se está culminando, falta sacar el presupuesto total ya que se pagó la mano de obra y los materiales los compro la copropiedad, en el presupuesto del mes de septiembre ya se verá reflejado ese gasto en el rubro; en cuanto a los temporales en el mes de septiembre también se verá reflejado el gasto ya que se contrató una persona para pintar el conjunto.

Es importante aclarar que el presupuesto de los químicos se ha sobre presupuestado debido al alza de los químicos ya que estos son importados y cada mes varían los precios; así mismo se tiene pensado que rubros no se han ejecutado al 100% y realizar una reclasificación de aquellas cuentas que casi no se han utilizado.

Se solicita por parte de los señores consejeros a la señora administradora darles a conocer como tiene presupuestado esa recalificación puesto que falta todavía 3 meses y ya el rubro se pasó del 100%.

El señor consejero pregunta que, si ya se pagó la póliza de seguros de áreas comunes, ya que este no se evidencia en la cuenta 17 y tampoco se observa en el presupuesto la causación.

El señor contador explica que se está llevando todo al gasto y este año cuando se renueve se realiza la misma contabilización.

Los señores consejeros le solicitan a la señora administradora enviar escaneada las consignaciones bancarias cuenta ventanilla n° 61111907 no se evidencia firma de quienes participaron en su elaboración, revisión y aprobación, por lo tanto, es importante verificar que esta esté debidamente firmada y aprobada

El señor contador manifiesta que esa consignación es el formato que el maneja como muestra de que se realizó el proceso, esta se imprime cuando el revisor fiscal da su aprobación y que todo está debidamente firmado en la carpeta que se maneja en la copropiedad.

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.

OBSERVACION

La administradora se permite leer el informe jurídico enviado por la abogada Esperanza Romero, en donde informa que:

M15: no tiene actuación ninguna

A3: el juzgado acepto el acuerdo por las partes

Así mismo informa que ya se le entre a el abogado Roberto Pinzón, las últimas actuaciones de la casa 18, se entregó el VUR y se evidencia que ya le adjudicaron del remate al banco caja social, Por otro lado, informa que el señor Pinzón le envía la cotización de honorario para adelantar el proceso ejecutivo en contra del banco caja social, este solicita el 20% del valor que se recaude en el proceso y como anticipo solicita \$1.000.000 de pesos y el saldo de los honorarios será sobre el valor recaudado que se cancelara por parte del conjunto apenas reciban la obligación por parte del banco caja social.

Los señores consejeros manifiestan la importancia de probabilidad de éxito del proceso, así mismo preguntan ¿De dónde saldría el recurso del anticipo del proceso para poderle pagar al abogado?

La señora administradora manifiesta que ese gasto se puede salir del rubro de honorarios y asesoría técnica.

Así mismo los señores consejeros autorizan y aprueban a que la señora presidenta para que ella pueda reunirse y hablar con el señor abogado Roberto Pinzón y poder verificar la probabilidad de éxito, ya que ella maneja muy bien el tema.

La señora administradora informa que referente a la inquietud del rubro de mantenimiento de piscina, que esta sobre ejecutado, presenta la propuesta de un traslado presupuestal del rubro de maquinaria y equipo que tiene un valor presupuestal de \$7.500.000, de los cuales solo se ha gastado \$1.549.000, por lo tanto, pido autorización para que ese saldo que queda en ese rubro se pueda trasladar al rubro de mantenimiento de piscina, con el fin de que se pueda completar la plata de los químicos que estamos sobre ejecutado.



Los señores consejeros manifiestan que es importante verificar los recursos de los otros rubros y así mismo reclasificar aquellos gastos que fueron ingresados como mantenimiento de piscina pero que no corresponden a este como los implementos de aseo, etc., y así poder mostrar a la asamblea un presupuesto real, sin importa que en algunos rubros a final del año se encuentren con saldo negativo, pero otros con saldo al 100%, lo importante es que se reclasifiquen los valores y se pueda trabajar con saldos reales, con el fin de que para el presupuesto del otro año se pueda trabajar con saldos reales de gasto.

La señora administradora informa según presupuesto quedo aprobado para el cuarto de depósito \$2.220.000, pero según facturas se gastó \$5.000.360, pero como la empresa de vigilancia dono \$3.000.000 y en asamblea se dijo que ese dinero se iba a utilizar para hacer la obra del cuarto de máquinas la pregunta es: ¿cómo se haría para incluir o compensar ese dinero dentro del presupuesto?

Los señores consejeros contestan que ese dinero ingresa como ingreso no presupuestal, así como los intereses.

Se autoriza a la señora administradora comprar las 6 sillas tipo playeras y ponerlas como activo en compras menores; los panales solares se ubicarían en el rubro de redes eléctricas.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

La señora administradora informa que en el mes de octubre se vence la póliza de la copropiedad, por ende, socializa un cuadro comparativo con los valores totales de las diferentes propuestas de las aseguradoras.

Ingresa el señor Dukeiro Oviedo, asesor de la compañía Dukcar asesores de seguros a explicar las diferentes propuestas de las diferentes compañías de seguros, el consejo de administración aprobó por unanimidad renovar la póliza de las zonas comunes con la aseguradora La previsora

Los señores consejeros solicita al señor asesor un aporte para realizar un avalúo a las zonas comunes del conjunto, en donde el acepta y manifiesta que puede aportar un valor de \$250.000, el consejo acepta dicha donación.

Siendo las 10:30 p.m. se da por terminada la reunión.

LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA