

ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

No.3

En el municipio de Flandes Tolima, a las 1 00 PM, del día 24 de febrero de 2018, previa citación realizada por la Administración, se reunieron en la sede comunal del conjunto "kiosco", los propietarios y/o representantes del mismo para llevar a cabo la asamblea general ordinaria, de acuerdo a lo establecido en el art 39 de la Ley 675 de 2001, y al Reglamento de Propiedad Horizontal, con el siguiente orden del día propuesto por la administración:

El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
3. Aprobación reglamento para la presente Asamblea.
4. Designación del Presidente y Secretario(a) de la Asamblea Ordinaria.
5. Designación de la Comisión Verificadora del Acta de la Asamblea.
6. Informe Comisión verificadora del acta anterior.
7. Propositiones y Varios
8. Informe Revisor Fiscal.
9. Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 31 del 2017.
10. Informe Gestión de Administración
11. Informe Consejo de Administración
12. Informe del Comité de Convivencia
13. Revisión y Aprobación de Presupuesto de Ingresos y Gastos del año 2018
14. Elección Revisor Fiscal Periodo 2018-2019.
15. Elección Consejo de Administración periodo 2018-2019.
16. Elección Comité de Convivencia Periodo 2018-2019.
17. Cierre Asamblea.

DESARROLLO

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DE QUORUM.

La Sra. Administradora realiza el llamado a Lista arrojando los siguientes resultados

No.	CAS A	NOMBRE PROPIETARIO	PROP	Representado por	C.C. Poder
1	A 1	JOSE GUSTAVO BERNAL	X		
2	A 2	ADOLFO ALEXANDER CHACON LETRADO		RAUL E. MARTINEZ V.	14,325,099
3	A 3	MARIELA BALLEEN RODRIGUEZ		SANDRA PEREZ	28.935.481
4	A 4	JOSE PORTILLA	X		
5	A 5	CLARA INES FORERO		TERESA FORERO	41.399.305
6	A 6	OMAR A RADA	X		
7	B 1	ALBA NELLY PINEDA	X		
8	B 2	EBERT PEREZ GONZALEZ		HERNAN CARDONA	11.331.233
9	B 3	FERNANDO DIAZ B		LUIS FARID VANEGAS DIAZ	11.314.101
10	B 4	MARIA INES DE RICO	X		
11	C 1	UNIDAD VICTIMAS F.R.V		SANDRA VIVIANA LARA FORERO	1.032.397.966
12	C 2	URIEL MORA MONCALEANO		OMAR RADA	19.483.626
13	C 3	CICUA ARIAS ALVARO	X		

14	C	4	ELSA OMAIRA TORRES	X		
15	C	5	TITO ALFONSO CARDENAS	X		
16	C	6	LUIS MARTIN MONTES	X		
17	D	1	JOSE VICENTE VARGAS	X		
18	D	2	ROSA LINA ORTEGA		REBECA TORRES	41.627.235
19	D	3	JOSE ALVARO SARMIENTO	X		
20	D	4	CARLOS EDUARDO ALONSO			
21	E	1	BEATRIZ (BETTY) GONZALEZ DE GONZALEZ	X		
22	E	2	TULIA ELISA CEPEDA			
23	E	3	TERESA MURILLO NIETO		LUZ AMPARO WYTTMAGHAM	51.980.149
24	E	4	FAUSTINO CELY CADENA	X		
25	E	5	YOLIMA SALAZAR		JOSE ELVER CRUZ RODRIGUEZ	14,214,389
26	E	6	HORACIO ARIAS JIMENEZ		FANNY ARIAS	51.636.855
27	E	7	ALEJANDRO PEREZ MARTINEZ	X		
28	E	8	GIUSEPPE A. NOBILE			
29	F	1	LEYDIANA LEAL CARVAJAL	X		
30	F	2	MARINA CASTIBLANCO DE ROMERO	X		
31	F	3	OMAR RADA	X		
32	F	4	JUAN VICENTE PARRA	X		
33	F	5	ELIZABETH DAZA RAMIREZ		MARTINEZ GLORIA	20.410.913
34	F	6	NELSON A REYES	X		
35	F	7	ELADIO GARZON		ALEXANDER MARTINEZ MARTIN	79,801,665
36	F	8	GUDYS RUTH FLOREZ GALVIS	X		
37	F	9	EILLIAM PEREZ	X		
38	F	10	ROSA MARIA BUSTOS DE CABALLERO	X		
39	G	1	NORMA P.ATRICIA ARIZA RODRIGUEZ	X		
40	G	2	ANA INES VIZCAINO NOVOA		GLORIA MARTINEZ	20,410,913

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA PH

NIT. 809.006 091-2

Libro Asamblea

41	G 3	ANA ISABLE MORA GIL		ANA MARIA GIL CASTRO	53.931.007	Nº 0065
42	G 4	TEOFILO ALBERTO TORRES LOPEZ	X			
43	G 5	MARITZA ELIANA ALDANA		NELLY CORREA DE GOMEZ	41.422.151	
44	G 6	DIDIER HERNANDEZ	X			
45	G 7	SOL CATHERINE LOZANO CASTILLO	X			
46	G 8	YAMILE CARDOZO		MANUEL RINCON	17.116.884	
47	H 1	JULIO CESAR ROA	X	OMAR LARA GUZMAN	19.418.335	
48	H 2	JAIME GONZALEZ JIMENEZ	X			
49	H 3	GLADYS FORTALECHE DE MONTE NEGRO	X			
50	H 4	YEISON AZDRUBAL MUÑOZ DURAN	X			
51	H 5	CARMEN GUTIERREZ	X			
52	H 6	MARTHA LUCIA BARRIGA MONROY	X			
53	H 7	HERNAN CARDONA	X			
54	H 8	MARTHA RENGIFO		ROSA REYES DE GARCIA	20.543.174	
55	H 9	JUAN FRANCISCO DUARTE		HERNAN GALINDO	79.202.092	
56	H 10	MARTHA PIZON DE CASAS	X			
57	H 11	LUIS RAUL MESA RIVERA	X			
58	H 12	PILAR MARTINEZ ROA	X			
59	H 13	OMAR LARA GUZMAN	X			
60	H 14	SANDRA PATRICIA REINA QUIJANO				
61	H 15	ASPENCAJANAL		MARIO FERNANDEZ	17.052.993	
62	H 16	ALVARO GOMEZ LOZANO		HERNANA CARDONA	11.331.233	
63	I 1	DIANA YANETH ALDANA RICO	X			
64	I 2	MARITZA GARZON DE RODRIGUEZ	X			
65	I 3	ASPENCAJANAL		MARIO FERNANDEZ	17.052.993	
66	I 4	ROSA MARIA BUSTOS DE CABALLERO	X			
67	I 5	HERNANDO RODRIGUEZ RODRIGUEZ		RAUL MARTINEZ	14.325.099	
68	I 6	CAROLINA GALEANO		LYDA PATRICIA GARCIA	51.870.854	

69	I	7	CARDONA GARCIA HADA	X		
70	I	8	NOE PINZON VEGA			
71	J	1	YESID RENGIFO	X		
72	J	2	LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA	X		
73	J	3	ANGELICA Menco	X		
74	J	4	JOSE TORRES MAURICIO		ROSA DE CABALLERO	41.373.168
75	J	5	MYRIAM DURAN ARIAS	X		
76	J	6	CARLOS A TORRES	X		
77	J	7	HERNAN GALINDO OLAYA	X		
78	J	8	DOMINGO SALAMANCA	X		
79	K	1	ASPENCAJANAL		MARIA NOPE	20.622.902
80	K	2	GUILLERMINA RIVERA		JOSE A GAONA	2.259.526
81	K	3	LUZ MARINA CARDONA		FABIOLA ZULUAGA DE CARMONA	38.986.391
82	K	4	BERTILDA DUARTE VASQUEZ	X		
83	K	5	CARLOS CASTILLO	X		
84	K	6	ILIA JUDITH CAMPOS DE BOHORQUEZ		JAIME BOHORQUEZ ARTURO	79,506,995
85	K	7	SERGIO AUGUSTO ROLDAN GUZMAN	X		
86	K	8	EDGAR RODRIGUEZ NUSTES	X		
87	L	1	JOSE EDUARDO MARTIN MARTINEZ		YENNY CAROLINA SUSAN	53.041.993
88	L	2	REINALDO BAUTISTA	X		
89	L	3	MIRYAM MONROY B.		MONICA YANETH BARBOSA	39.571.203
90	L	4	RICARDO SALAMANCA		OSCAR IVAN BUITRAGO	1.015.393.212
91	L	5	ELIZABETH LOPEZ LOPEZ		GLORIA NELSY BALLEEN	20.490.748
92	L	6	MARIA HELENA PRADA DE ROJAS	X		
93	L	7	OSWALDO ENRIQUE COMBITA	X		
94	L	8	PEDRO TOMAS PATIÑO S.	X		
95	L	9	GERSON OSWALDO BURGOS		CARLOS PABON	5.722.968
96	L	10	ANGELA MARCELA MURILLO	X		
97	L	11	CESAR ERNESTO DAZA	X		

98	L	12	CARLOS TOLOSA JULIAN		DAVID FORERO FONSECA	19.358.553	0066
99	M	1	LEONILDE REYES PIZA	X			
100	M	2	CARMEN MARTÍNEZ	X			
101	M	3	ANGEL DUQUE LOPEZ ZAMBRANO	X			
102	M	4	BLANCA ROJAS PATRICIA	X			
103	M	5	WILMAN BEJARANO ROCIO		MARIA ELIZA BAUTISTA	41.766.074	
104	M	6	SHEILA QUIÑONEZ	X			
105	M	7	ANDRES RAMIREZ				
106	M	8	LUZ MARINA RAMBAL SANTA CRUZ	X			
107	M	9	JOSE ARISTOBULO GAONA	X			
108	M	10	MARIA MERCEDES CARRASCO	X			
109	M	11	JOSE NOE GARCIA	X			
110	M	12	FIDEL ANTONIO ROSAS RIAÑO	X			
111	M	13	MILTON MENDEZ CUELLAR		BERNARDO RODRIGUEZ URIBE	79.599.323	
112	M	14	OSCAR SILVA VARGAS	X			
113	M	15	VIRGILIO MORENO	X			
114	M	16	ESPERANZA PINZON GARCIA		REBECA TORRES	41.627.235	
115	N	1	CLARA RODRIGUEZ ISABEL	X			
116	N	2	MERY NELLY CORREA DE GOMEZ	X			
117	N	3	HECTOR PEÑUEÑA CHACONTA		MARIA ELIZA BAUTISTA	41.766.074	
118	N	4	VICTOR SNEYDER GARCIA MARTINEZ		GLORIA NELSY BALLEEN	20.490.748	
119	N	5	ABADIA ALFONSO PASTRANA				
120	N	6	MIGUEL ANDRES PRADA FRANCO	X			
121	N	7	BERNABE CASTRO B	X			
122	N	8	DAVID FORERO	X			
123	N	9	ORLANDO GARCIA AMAYA	X			
124	N	10	NOHEMY CUEVAS RODRIGUEZ	X			

125	N 11	NUBIA A. RETAVIZCA	X		
126	N 12	ALVARO DAVID PEREA		DAVID FORERO FONSECA	19.358.553
127	N 13	SARA ROCIO GUZMAN	X		
128	N 14	VICTORIA DELGADO H	X		
129	N 15	MANUEL E. RINCON	X		
130	N 16	MANUEL E. RINCON	X		
131	O 1	MIGUEL ANTONIO MORENO A		CARLOS MORENO AJIACO	79.266.453
132	O 2	JAIRO REYES HERRERA	X		
133	O 3	GLADYS ROMERO BEDOYA		SILVIA ANDREA GIL VELASCO	1,117,525,490
134	O 4	ELIZABETH MONROY	X		
135	O 5	JAIRO NAVARRO	X		
136	O 6	OSCAR IVAN BUITRAGO	X		
137	O 7	ASPENCAJANAL		MARIA NOPE	20.622.902
138	O 8	CONSUELO HERNANDEZ	X		
139	O 9	VICTOR CORDOBA	X		
140	O 10	JOSE NELSON FIGUEROA		JOSE GAONA	2.259.526

Luego del llamado a lista, por parte de la Sra. Administradora; el Sr Revisor Fiscal confirma un quorum, representado por ciento treinta y tres (133) unidades de los cuales (87) son propietarios y (46) de poderdantes, lo que equivalente al 95%, para deliberar, y tomar decisiones calificadas.

2. LECTURA Y APROBACION ORDEN DEL DIA.

INTERVENCIONES:

La administradora de la copropiedad coloca en consideración el orden propuesto del día, este fue aprobado por unanimidad ya que existe quórum suficiente para desarrollar la presente asamblea.

3. APROBACION REGLAMENTO PARA LA PRESENTE ASAMBLEA

- La elección de los cargos del Presidente, Secretario de la Asamblea General se hará por postulación nominal al inicio de la Asamblea, la elección de dichos candidatos será por mayoría de votos.
- La comisión verificadora de la redacción y transcripción del acta de la presente asamblea será elegida por los copropietarios y estará conformada por tres (3), copropietarios que hayan asistido preferiblemente a la anterior asamblea.
- La elección de los miembros del Consejo de Administración se hará por plancha y el voto será nominal.
- La elección del Revisor Fiscal se hará por postulación y será mediante voto nominal.
- La elección de los miembros del Comité de Convivencia se hará por postulación y será mediante voto nominal.
- El copropietario que se presente a la asamblea en estado de embriaguez, se le solicitara su abandono de la reunión para poder continuar con el desarrollo de la Asamblea.
- Así mismo, se expulsara de la reunión el copropietario que persista en sabotear la asamblea.

REGLAMENTO DEL DEBATE

ARTICULO PRIMERO: Por derecho, es el Presidente de la Asamblea el director del debate, solamente él puede ceder el derecho al uso de la palabra.

ARTICULO SEGUNDO: El Secretario general tiene las siguientes funciones dentro de la Asamblea

- a. Asignar el orden del derecho a uso de la palabra pasándola al director del debate.
- b. Llevar el orden de las intervenciones de los copropietarios, hacer y elaborar el acta.

ARTICULO TERCERO: Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, la pedirá levantando la mano para que sean anotadas por el Secretario y posteriormente el director del debate la concederá en el respectivo orden.

ARTICULO CUARTO: Las personas que hayan obtenido la palabra deben indicar su nombre, número de Casa y Manzana.

ARTICULO QUINTO: Cada expositor puede hacer uso de la palabra hasta por tres (3) minutos, en cada tema no podrá ningún participante de la Asamblea hacer uso de la palabra más de dos veces.

ARTICULO SEXTO: Todo participante que haga uso de la palabra, debe dirigirse a la Asamblea y no a una persona determinada, ni entablar dialogo con ellas.

La exposición del pensamiento de todo orador debe hacerse en forma breve, clara, concisa, evitando las discusiones inútiles y lenguaje ofensivo y violento.

ARTICULO SEPTIMO: Mientras alguien este interviniendo no podrá ser interrumpido por nadie, solo por el director del debate y esto cuando se esté saliendo del orden o las circunstancias así lo ameriten.

ARTICULO OCTAVO: Las proposiciones que pasan a ser discutidas y sometidas a la votación deberán ser elaboradas por escrito, debidamente firmadas y dirigidas al director del debate. El secretario toma nota para el acta.

ARTICULO NOVENO: Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, pueden delegar a otra persona, preferiblemente copropietario, por medio de un poder, este poder debe ser enviado como máximo hasta un día antes de la asamblea al correo oficial del conjunto: conjuntoresidencialaragon3@gmail.com, el copropietario no podrá hacerse representar por un miembro del Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal, Empleados o Contratistas de la copropiedad.

ARTICULO DECIMO: En las unidades privadas que tienen dos (2) o más copropietarios, deberán reunirse y dar poder para la Asamblea solo a una persona. En los casos de unidades embargadas el secuestre es el delegado; en las sucesiones ilíquidas el representante legal de la sucesión, albacea o administrador de la misma.

ARTICULO DECIMOPRIMERO: Las personas autorizadas solo podrán representar a dos (2) apoderados.

El siguiente reglamento fue aprobado por unanimidad de los presentes a la asamblea, sin ninguna intervención o modificación.

4. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO(A) DE LA ASAMBLEA

La administradora del Conjunto abre la postulación para el cargo de presidente, en la cual se realizaron las siguientes postulaciones:

Postulan por unanimidad al señor Domingo Salamanca copropietario de la casa J-8, el cual no acepta dicha postulación ya que él es miembro del actual consejo de administración; así mismo él postula al señor Jaime Gonzales Jiménez copropietario de la casa H-2 y a don Alejandro Pérez copropietario de la casa E-7, el cual el señor Alejandro Pérez no acepta porque va a realizar varias observaciones y él manifiesta que como presidente solo puede ser moderador.

El señor Jaime Gonzales Jiménez, acepta la postulación indicando que él va a realizar varias intervenciones en el transcurso de la asamblea.

Seguidamente la administradora abre las postulaciones para el cargo de secretaria, en la cual el señor Edgar Rodríguez copropietario de la casa K-8, postula a la señora Administradora para dicho cargo.

Las anteriores postulaciones fueron aprobadas por unanimidad de los presentes a la asamblea.

5. DESIGNACION DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA

Se postulan las siguientes personas:

- E7 Sr Alejandro Pérez
J2 Sra. Lida Patricia Garcia
L10 Sra. Ángela Marcela Murillo

Son aprobados por unanimidad de los presentes a la asamblea.

6. INFORME COMISION VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR

INTERVENCIONES:

El señor Jaime Gonzales Jiménez, presidente de la asamblea, le solicita al comité verificador del acta anterior, que por favor el informe que van a dar de forma verbal, lo hagan llegar por escrito a la administración con las firmas de las personas que quedaron en la comisión verificadora del acta, esto con el fin de que quede en el acta y en la historia legal del conjunto.

La señora Lida Patricia propietaria de la casa J2 y verificadora del acta anterior, informa de manera verbal que el acta se entregó dentro de los términos y procedimientos oportunos, el cual contuvo las diferentes situaciones tratadas guardando fidelidad a lo que se habló en la asamblea, se realizaron algunas observaciones por las personas verificadoras del acta y estas fueron tenidas en cuenta.

El acta y la verificación fueron entregadas de forma oportuna para los trámites respectivos, no se tuvo ningún inconveniente con el consejo de administración y se dio punto final a este cargo encomendado por ustedes.

La comisión verificadora aprueba el acta del 2017.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

INTERVENCIONES:

Hace su intervención el Sr Carlos Bustamante copropietario de la casa L-10, en la cual solicita información para que se le aclare de quien es la responsabilidad de la poda de los árboles, ya que el árbol que se encuentra ubicado en el ante jardín de su casa, está bastante frondoso y está apunto de meterse a su inmueble.

El señor presidente de la asamblea le aclara que es obligación de la administración realizar la poda, pero que de igual manera le recomienda solicitar por escrito la poda del árbol, ya que hay muchos copropietarios que les gusta tener los árboles frondosos.

El señor Yesid Rengifo copropietario de la casa J-1, realiza la intervención preguntando ¿si el propietario tiene que pagar la botada de la poda?; el señor presidente le pregunta a la administradora y le aclara al señor copropietario que la administración realiza una poda con algunas casas que lo solicita y es la administración es la que se encarga de botar y cancelar el valor del transporte correspondiente.

El Señor José Vicente Vargas Bernal, copropietario de la casa D-01 hace las observaciones por escrito y el presidente de la asamblea las lee según lo escrito en el documento: Las siguientes son las observaciones que se tienen sobre el funcionamiento del conjunto y los servicios que este presta.

1. La piscina en las pocas veces que hemos ido la hemos encontrado con falta de mantenimiento y sucia.
2. Se requiere que dejen ingresar sillas plásticas para colocar los elementos de piscina como toallas, chanclas, batas, etc.
3. Mejorar el ambiente alrededor de la piscina adquiriendo elementos de reposo, sombrillas, etc.
4. El servicio de wifi en el kiosco, falla mucho.

Seguidamente lee el escrito de la casa H-6, con respecto a la PROPUESTA de construcción de una sala de juntas para reuniones del Consejo de administración, NO ES NECESARIA, pues pueden utilizar la oficina de administración o el mismo Kiosco donde realizamos las asambleas. Eso sería un gasto innecesario.

El señor presidente manifiesta que los escritos no son proposiciones, sino más bien observaciones que debe resolver la administración.

El Señor copropietario de la casa K-07, Con respecto a los proyectos planteados para mejoras del conjunto (Intervención Piscina, Tanque de agua adicional, arreglo cuarto de máquinas, etc.), sería bueno que para antes de la asamblea se tuviera el alcance de cada uno de los proyectos y el presupuesto por su implementación (ofertas detalladas), esto con el fin de tener estimada la cuota extraordinaria y someter a aprobación durante la asamblea.

Se procede a leer la carta presentada por la señora Rosa María bustos de Caballero copropietaria de la casa F-10 y I-4, se permite manifestar que se aprecia que la actual administración en un 1 año ha logrado recuperar gran parte de la cartera morosa, por otra parte a logrado realizar algunas obras

locativas y recreativas para el bienestar del conjunto y los habitantes, se resalta que han hecho un esfuerzo para cambiar el habito de tanta intriga y mentira que reino por tantos años en este conjunto.

Tema muy importante e inquietante que no se le ha dado a conocer a los propietarios de este conjunto sobre la realidad del manejo de la anterior junta administradora

El presidente de la asamblea interviene manifestando que eso son solo algunos comentarios pero que no se evidencia una propuesta, por lo tanto deja de leer dicha carta

El señor de la casa D-1, realiza la intervención, manifestando que observando los balances se evidencia que sobra cinco millos y algo, en el proceso del años 2017, por lo tanto la propuesta sería que con ese dinero se compraran accesorios para la piscina (sombrija), para mejorar el ambiente de la piscina.

El señor presidente de la asamblea interviene diciendo que esa proposición se tendrá en cuenta cuando estén en los estados financieros y se apruebe el presupuesto, y se dé cuenta de los excedentes que el señor esta mencionando y así poderle dar curso a dicha proposición.

La señora de la casa M-8 interviene diciendo que le gustaría saber y aclarar el por qué cuando ella estuvo en el mes de enero no había agua en su inmueble, manifestando que se encontraba al día en administración y servicio. De igual manera menciona que recibió información de que el hidrante se cerraba, le gustaría que le aclararan el porqué de estos cortes de agua, manifestando que va hacer llegar un derecho de petición para que se le responda

El señor Domingo Salamanca presidente del consejo, da respuesta a la pregunta que tiene la señora de la casa M-8, manifestando que la inquietud que tiene es absolutamente valida, por tal motivo se le aclara lo siguiente: nosotros estamos en un conjunto residencial dependiendo del agua de Flandes, el pueblo de Flandes tiene 5 000 habitantes, las urbanizaciones alrededor en temporada tiene 45 000 personas, 5 veces la capacidad del acueducto, entonces, teniendo en cuenta esa apreciación, se puede decir que hay veces que se va el agua porque el acueducto la quita o en ocasiones llega con poca presión. Tenemos un tanque de reserva para que en un momento determinado que no haya agua, se prenda el HIDRO para suministrar el agua a las casas, este HIDRO se prende únicamente en un horario determinado aprobado en las asambleas anteriores. Porque si viene con presión y se prende el HIDRO rompe todas las tuberías, en enero se reventaron en 6 casas las tuberías, afortunadamente la póliza de seguros nos cubrió eso. Esto es para ustedes sepan del porque a todo momento no se está prendiendo el HIDRO, este solo se prende cuando está baja la presión del acueducto.

El señor de la casa L-8 Pedro Patiño, pregunta ¿Qué si el HIDRO se prende de forma manual? Porque hay unos sistemas que son automáticos y económicos mediante los cuales los aparatos verifican la presión; y si esta baja se prende el HIDRO automáticamente y de esta manera vamos a tener una presión adecuada en el sistema, de acuerdo a las necesidades del conjunto.

Don Domingo responde que está administración está trabajando con lo que se aprobó en el presupuesto del 2016 y por lo tanto no hay plata, y que gracias a la buena gestión de la señora administradora en el cobro de cartera, en este momento no debemos nada; pero no hay ni un peso, ya que todo ha subido y se ha utilizado para cubrir esos gastos, por ejemplo la vigilancia subió el 5.9 %

La señora administradora da a conocer el horario del HIDRO al presidente de la asamblea el cual lo divulga de 6 a 8 am. De 12 a 2 pm. Y 6 a 8 pm, él manifiesta que ese es el horario que se ha tenido trabajando desde la anterior administración

La señora de la G-7 dice que tiene un comentario y manifiesta lo siguiente. Yo soy residente desde hace 10 años en este sector y no es que la administradora quite el agua, sino que es ESPUFLAN y lo digo porque en varias ocasiones he hablado con mi administradora de Aragón 2 y ella manifiesta ellos no avisan a la administración, sino que ellos quitan el agua, y si uno no tiene tanque en la casa se quedan sin agua. Pero no es que la administradora la quite, toca es hablar directamente con ESPUFLAN

El señor Domingo Salamanca recomienda verificar los cheques de los tanques de reserva, porque el agua sube y en ocasiones el cheque no cierra y se devuelve, es por eso que deben revisarlo para que no se desocupen los tanques y no se vaya a quedar sin agua.

El señor presidente de la asamblea le comenta a la administradora que si hay posibilidad de subir una hora más el HIDRO en las épocas de temporada. A lo que la administradora le responde: Si se puede hacer, pero hay que resaltar que nos podemos quedar sin agua.

El presidente de la asamblea teniendo en cuenta lo dicho anteriormente, propone la siguiente proposición, estirar una horita más el HIDRO en las fechas en la que estamos todos los residentes.

El señor de la casa E-4 Menciona que el problema del agua ya lo dijo el sr Domingo y la Sra. Administradora, que esto es un problema del acueducto. Hay es que tener en cuenta lo que dicen de revisar los tanques, los cheques y colocar válvulas para que no se rompa tuberías. Tengo entendido que hay un tanque de reserva, el cual tiene unos niveles que dice cuando pueden prender el HIDRO y cuando no. Es cuestión de colaborarnos todos no es echar la culpa a la administradora, sino que es a ESPUFLAN.

El presidente de la asamblea menciona que aumentar una hora el HIDRO es una primera proposición y una segunda preposición muy concreta es que la piscina tenga sillas y otras cosas.

El señor de la casa A-6 Menciona el problema del agua es general y una solución sería por medio de la administración hacerle una presión a ESPUFLAN para que aumenten la presión del agua.

El presidente de la asamblea solicita a la administradora que haga presión a ESPUFLAN y al señor revisor fiscal que haga el respectivo seguimiento de las reclamaciones que se hagan para el beneficio de la comunidad.

La señora de la casa G-6 dice que una propuesta es que la señora administradora se reúna con los administradores de los Aragonés para arreglar la entrada del conjunto, ya que está muy deteriorada.

La señora administradora les informa que se han reunidos los administradores de los Aragonés, Cancún, Venecia y Acapulco, en la cual se han pasado derechos de peticiones con copia a la contraloría, la respuesta que dieron era que habían enviado el comunicado a la alcaldía de Flandes para que nos dieran respuesta a dicha solicitud. Y la respuesta que nos dan es que nos toca esperar, porque hay un cronograma de trabajo y de acuerdo a eso están trabajando; cabe resaltar que a la alcaldía de Flandes le dieron un presupuesto de 3 mil millones de pesos; Nosotros hace poco tuvimos una reunión con el secretario de gobierno, planeación municipal y dijeron que la reparación de la vía no la pueden hacer porque primero tienen que arreglar la parte de alcantarillado, ya que cuando llueve mucho nosotros nos inundamos. Personalmente le pregunte al señor de planeación que nosotros somos los que más pagamos impuesto predial y porque no nos pavimentan las calles; Los otros administradores de los otros conjuntos dijeron que porque nosotros no damos plata, a lo cual les respondí que porque vamos a dar plata si pagamos unos impuestos; Nos contestaron que tocaba esperar según el cronograma ya que nosotros somos las últimas personas del municipio en donde van a intervenir y estamos ahí vamos con derechos de peticiones, reuniones y no hemos podido solucionar nada.

El propietario de la casa K-5 Carlos Castillo miembro del actual consejo menciona que en las asambleas pasadas se había aprobado el incremento del IPC, como una almohada económica para los primeros 2 o 3 meses, mientras realizábamos la asamblea para que no quedar con el hueco ahí. Y que en base a él se hace el presupuesto. Entonces mi inquietud es la siguiente. El año pasado no se aprobó el presupuesto y se trabajó con lo del año 2016 y en este año solicitamos el aumento del IPC, si no se aprueba el presupuesto presentado, es decir el conjunto no puede seguir como lo estamos llevando, ustedes se dan cuenta que cada año los costos suben así sea un 1%, 2% o un 3%, por lo tanto requeriría que si no se aprueba el presupuesto, por lo menos tengamos esa almohada del IPC, no es mucho pero sirve. Esa es la primera propuesta que tenemos; La segunda propuesta que tenemos es con el tiempo de duración de los consejeros, que si se elige o se reelige que este tenga una máximo tiempo de 2 periodos, para darle mayor participación a todos los propietarios y de esta manera se tenga un descanso por si este quiere continuar; la tercera es una propuesta o insinuación que entre las 5 o 7 personas que estén en el consejo por lo menos haya uno que tenga unos conceptos de contabilidad porque o sino las cosas no van a hilar como deben de hilar.

El presidente de la asamblea menciona que primero se debe analizar el presupuesto, en el momento que estemos analizando el presupuesto miraremos si se aprueba o no.

El sr de la casa E-7 Alejandro Pérez, menciona que haya una noción de orden de la asamblea, respecto a la hora de firmar, ya que manifiesta que van a ser las 3 de la tarde y sigue llegando gente a firmar, yo quisiera saber si hay un limite de llegada para fijar el posible incumplimiento o si en cualquier momento puede comparecer la persona a hacerse presente en la asamblea.

El presidente de la asamblea estipula una hora como mínimo (4:00 pm), ya que manifiesta que el sábado para algunas personas es laboral y que debemos ser conscientes de eso; seguidamente se realiza la votación de algunas proposiciones.

1. Extender una hora más el servicio del agua teniendo en cuenta que se puede quedar sin agua el tanque, cuando estemos la mayoría de los copropietarios.

NO	SI
55	8

No queda aprobada esta proposición.

2. Tiempo máximo (2 años seguidos) de las personas que estén en el consejo de administración.

NO	SI
10	64

El presidente de la asamblea, manifiesta que hay que tener en cuenta el aspecto legal, consulta si hay un abogado porque menciona al señor Pérez el cual dice que no se puede pasar por encima de la ley 675, porque está en ninguna parte limita que una persona pueda estar en un periodo determinado.

No queda aprobada esta proposición.

3. Incremento de la cuota de administración. Se deja para el momento de aprobación del presupuesto.

8. INFORME REVISOR FISCAL

El revisor fiscal manifiesta que fue elegido en la asamblea ordinaria del año pasado en el periodo de 2017 y lo que lleva del año 2018. Envié una copia del dictamen, como ustedes lo leen, es un dictamen limpio no tiene ninguna observación negativa. En general el desarrollo de la actividades de la copropiedad se desarrollaron según la ley, los dineros se manejaron en debida forma no hubo ningún motivo para dejar alguna salvedad alguna o me negara para dar esa opinión profesional.

Empiezo comentándole que una vez fui elegido, le solicite a la administradora, un informe del año anterior para tener una idea de la copropiedad tanto legal y económicamente. Seguido de esto inicié mis pruebas de auditoria, que son unas pruebas que se desarrollaban de manera periódica con el fin de pasar un informe escrito al consejo de administración, que son el grupo representativo de la comunidad, dentro de las pruebas se hace una verificación de los dineros que se recaudan, en cuanto a la aplicación de los dineros que han consignado, esto se hace verificando el extractos bancarios y con los reportes que genera el programa contable, se hace una verificación del 100% de los pagos que se realizan vía transferencia.

Seguidamente hago una verificación de los libros de actas de las asamblea, como de consejo de administración y en algunos momentos de ser necesario les hago un llamado de atención sobre lo importante que las actas tengan la legalidad que implica tener las firmas de presidente y secretario; se pudo evidenciar que las actas si estaban firmadas por el secretario y presidente tanto en las asambleas y reuniones de consejo de administración.

Debido a la ley anti trámite estos libros contables no son obligatorios que estén impresos en medio físicos ya que se utiliza un programa contable debidamente licenciado. Los libros contables se pueden tener en PDF para no usar más papelería.

Otros de los puntos desarrollados es el control de legalidad a la contratación esto implica la revisión de los contratos no solo de empleados sino también a los contratistas, que ellos tengan todos sus documentos en reglas y que ellos tengan los pagos a la seguridad social de sus empleados.

Las obligaciones fiscales como la DIAN, se verifican mensualmente ya que somos personas jurídicas retenedores, mensualmente se tiene que preparar una declaración de retención en la fuente y pagarla, adicionalmente a partir del 2017 fuimos designados por el municipio como agentes retenedores de industria y comercio por medio de una resolución. Estas dos obligaciones tanto nacional como municipal, en el caso de la retención de la fuente este se realizó mensual y en el caso del ICA municipal se realizó bimestral y se realizaron oportunamente.

Las obligaciones laborales también fueron objeto de chequeo y cumplimiento de pagos de prestaciones sociales, la de este año ya se hizo, el año pasado estuvo pendiente de la causación de las prestaciones sociales de los empleados a cargo y se estuvo muy pendiente de la entrega con la prestación y seguridad que debe entregar por ley a todos los

trabajadores, de manera periódica se le hicieron a la señora administradora arqueo de caja menor verificando que se contara con el dinero ya fuera en efectivo en su totalidad o representados en recibos o facturas, los resultados de los 3 arqueo que se le hicieron a la administradora fueron satisfactorios.

En cuanto al registro de los propietarios aquí si no fue posible, ya que en dos ocasiones lo solicite pero se hizo evidente que la comunidad no le ha colaborado a la administradora en el tema de la actualización de datos como el correo, teléfono de contactos y dirección de domicilio, aún se encuentra incompleto pero aquí si se necesita colaboración de ustedes porque de otra manera es imposible contar con esta información completa.

La póliza de seguros de zonas comunes fue revisada y tiene una vigencia del 8 de octubre del 2018 y se les notificó a los señores del consejo las variaciones que hubo tanto en los bienes asegurados y las coberturas que se tenía vigente en el año anterior.

Se confirmó la licencia del conjunto, del software contable WIPCC, y se confirmó que el contador viene elaborando copias de seguridad periódicamente en un disco externo para tener certeza de que la información contable del conjunto no se va a perder en un caso extremo de daño en el equipo.

Se verifico el manual de políticas contable del conjunto que se estableció el año pasado, sobre ese se le hicieron algunas observaciones, que muy amablemente un consejero que es profesional de la contaduría ayudo a solucionar algunas cosas que estaban pendiente de mejorar o ampliar en dicho manual; un tema que ya fue contratado sobre el que también ya comente con el consejo de administración y fue referente a la ley que obliga a la copropiedad a implementar el sistema de gestión de salud y seguridad en el trabajo, eso ya se contrató y se tiene los documentos pertinente, en el año 2018 debe de estar operativamente andando, esto quiere decir, que tanto los documentos que se entregaron y el cronograma de actividades, se deben hacer y diligenciar tanto el de los trabajadores y como el de los contratistas, estos deben de ser diligenciados el año 2018, porque a partir del año 2019 las ARL se van a encargar de evaluar esto, entonces la idea es que el programa no se quede solamente en los documentos elaborados por el ingeniero de seguridad industrial, sino que se trabaje sobre ellos, para el bien de los trabajadores propios del condominio, sino que también para los contratistas que tengan que desarrollar trabajos en la copropiedad cumplan con esto que es de ley.

Se llevó en agosto del año 2017, un inventario de la herramienta y equipos y otros elementos de la copropiedad, sobre el estado de todo lo que se encontró se informó al consejo de administración y se sugiero que algunos elementos que ya por estado de excedencia o por el avanzado deterioro debían darse de baja, para que no aparezca como un inventario útil.

Se llevó a cabo un análisis del comportamiento de la cartera haciendo un paralelo con las cifras de junio 16 vs cifras junio 17, las cifras en ese momento presentaban un descenso cercano al 8% de cartera, pero se notó que la casa 18, representa más del 58 % de la cartera que tienen ustedes de recaudo.

Con la empresa de seguridad LAGUS L.T.A, se llevó a cabo una confirmación de saldos a 31 de agosto del 2017, para confirmar que los saldos contables corresponden con la realidad en cuanto a las deudas por pagar, la cifra que se confirmó correspondía la cuenta del mes de agosto que estaba pendiente de pago puesto que el mes acaba de terminar y esto correspondía a la información existente en el software contable.

De manera general les quería presentar un informe acerca de lo realizado para que ustedes sepan en que consiste el trabajo de la revisoría fiscal, puesto que este trabajo es transparente, por lo tanto entonces es necesario que uno como revisor fiscal le diga a ustedes las cosas que se hacen, para poder llegar decirles en un dictamen que las cosas en su condominio está funcionando dentro de la ley y legalmente.

En este punto no se realizó intervención por ningún copropietario.

ANEXO

Flandes, 7 de Febrero de 2018

Señores
Asamblea General de Propietarios
Conjunto Residencial Aragón Etapa III
Ciudad

Respetados propietarios,

No. 0070

He examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre de 2017 y el Estado Integral de Resultados del Conjunto Residencial Aragón Etapa III, por el Período comprendido del 1 de Enero al 31 de Diciembre el mismo año, junto con sus correspondientes notas o revelaciones, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Dichos Estados financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la administradora de la copropiedad señora Sol Ángel Castillo Bustamante ya que reflejan su gestión, la contabilidad estuvo a cargo del contador público Edilberto Garnica Valderrama portador de la tarjeta profesional 54231-T, quien los preparó acogiendo el nuevo marco técnico normativo de la contabilidad o NIF (Normas de Información Financiera) que fue establecido en el decreto 2706 de Diciembre de 2012 para el grupo contable 3 (microempresas) y apoyado en la orientación técnica N° 15 expedida por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública en Octubre de 2015, que específicamente trata de la convergencia a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) en copropiedades. Una de mis funciones como revisor fiscal consiste en auditar dichos estados financieros y expresar una opinión sobre ellos.

Realicé mi trabajo acorde a las normas de auditoría y de aseguramiento de la información de general aceptación, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera de la copropiedad. La característica principal de la revisoría fiscal es el examen con base en pruebas selectivas de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros; también incluye la evaluación de las normas o principios de contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación y presentación global de los estados financieros. Por lo tanto considero que la auditoría realizada, me proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

El alcance de mi examen, se circunscribe a los aspectos mencionados en los informes periódicos dirigidos al consejo de administración del condominio, en estos informes hice las observaciones que consideré necesarias de tipo contable y/o administrativas y manifesté las recomendaciones de carácter general y de control interno que estimé necesarias, copias de dichos informes están a disposición de los copropietarios en el archivo documental de la administración.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto Residencial Aragón Etapa III al 31 de diciembre de 2017, la contabilidad de la copropiedad se llevó de conformidad con las normas y principios de contabilidad generalmente aceptados y vigentes en Colombia. La administración ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros corresponden a las erogaciones y cargos asociados clara y directamente con la adquisición de los bienes y servicios requeridos para la existencia, seguridad y preservación de los bienes comunes del condominio.

La correspondencia, la contabilidad y los libros de actas de consejo de administración y asamblea general de propietarios se llevan y conservan debidamente. Los actos de la administración del condominio se ajustaron a la ley y a las decisiones de la asamblea general de propietarios.

Se observaron las medidas adecuadas de conservación y custodia de los bienes de la copropiedad y el informe de gestión de la administración y los estados financieros dictaminados son concordantes.

Con relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000, sobre derechos de autor, manifiesto que el software contable en uso, está licenciado debidamente para uso de la copropiedad; así mismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el decreto 1406 de 1999, confirmo que la copropiedad ha efectuado en forma correcta y oportuna, el pago de los aportes al sistema de seguridad social durante el año 2017, por los trabajadores que estuvieron a su cargo.

Igualmente, se evidenció que el Conjunto Residencial Aragón Etapa III, ha cumplido con el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago, así como los reportes de información tributaria exógena a la DIAN.

En relación con la situación jurídica, informo que no existe evidencia alguna de procesos de esta índole en contra de la copropiedad.

Cordialmente,

OMAR ORDOÑEZ PERDOMO

Revisor Fiscal

T.P. 63339-T

9. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DEL 2017

El señor presidente de la asamblea le indica al señor contador que realice un breve resumen ejecutivo sobre los estados financieros, es decir las composiciones de cómo se encuentra los flujos principales del activo, pasivo, patrimonio y el resto de una manera global detallando lo que sea más importante.

El señor contador menciona que la señora administradora le recuerda que hace algún momento entro una proposición en donde un propietario hacia énfasis que los estados financieros arrojaban unas utilidades de \$5.000.000 de pesos valga el momento para aclararle que esa utilidad es meramente contable.

Y se debió a una recomendación hecha por el revisor fiscal, el consejo en pleno junto con la administración decidieron reclasificar los intereses causados que se venían llevando en cuentas de orden, entonces para esta vigencia fiscal del 31 de diciembre estos interés fueron reclasificados el monto de estos interés fueron \$15.476.880, de los cuales \$14.966.000 corresponden a la casa I8.

La recuperación de cartera si ustedes quieren verla reflejada en alguna cifra, en el año 2017 la administración por el solo rublo de interés moratorios recaudo \$ 4.687.459, para el año 2018 este margen solo es de \$ 511.000, si logra cumplir con el recaudo de cartera que está pendiente aparte de la casa I8, solo tendría la oportunidad de recuperar \$511.000 pesos para la presente vigencia fiscal. Este tema hay que tenerlo bien claro, en el momento de votar en el proyecto de presupuesto para el año 2018.

Se inicia con el estado de ingresos, el estado de resultados comparativos en la cual tenemos unos ingresos reflejados principalmente en la causación de las cuotas de administración que sumaron en su totalidad \$263.000.530 para el año 2017 está debidamente causado, provisionado y monetizado el fondo de imprevistos, que para el año 2017 fue de \$2.835.200, viene unas sanciones y multas que son de copropietarios que no asistieron a la asamblea pasada y unas sanciones por violaciones al reglamento de la copropiedad que para ese año fue de \$1.794.000, viene los descuentos de pronto pago que fueron de \$16.947.000 pesos, vienen los gastos operacionales que como ustedes saben que el rublo más significativo es el de la vigilancia, entonces tienen un total de servicios incluido el de la vigilancia ahí están incluidos los servicios públicos como es bien sabido ellos nunca incrementa un porcentaje igual a como incrementan los salarios o el ingreso de la mayoría de los hogares, ellos siempre están por encima del 20% en el año 2017 no fue la excepción; vienen unos gastos de personal que es la nómina que para el año 2017 se redujo a 2 trabajadores a partir del mes de julio, entonces durante el segundo semestre se trabajó con dos colaboradores que es el caso de Héctor Figueroa y David Said; viene los honorarios que esta tanto el de la administración, el contador, el revisor fiscal y está incluido el valor de los honorarios que se la pago a la persona que los asesoro en la implementación del sistema de gestión de seguridad en el trabajo, estos honorarios tuvieron un costo para el años 2017 de \$ 25.118.196; esta la causación total de la póliza del año 2017 por \$ 4.909.598 esta fue adquirida en el mes de octubre y la vigencia es hasta el próximo mes de octubre del año 2018 tiene vigencia 1 año; están los rublos de mantenimientos y reparaciones ahí está incluido el de piscina como el de mantenimiento de aéreas comunes, están las adecuaciones e instalaciones que están en \$18.472.000, están los servicio diversos que están incluidos de papelería, cafetería, gasto de asamblea, gastos de reunión de consejo; viene al final de este el deterioro de la cartera casa I-8; había una consulta acerca de cómo se estaba haciendo este deterioro de la casa I-8 y siempre se ha hecho sobre cuota de administración y las cuotas extras y estas corresponden las efectuadas durante el año 2013 y es por \$1.621.200, entonces esto a la larga afecta el resultado de las operaciones para el año 2017, al tener que deteriorar la cartera en ese valor.

Otros ingresos ordinarios donde están los \$4.687.000 de recuperación de cartera del 2017 y la acusación de los \$15.000.000 que se tralan en cuentas de orden; lo que se plantea por parte del consejo y la administración es que los sucesivos se sigan reflejando en los estados financieros sobre todo en el ingreso por aparte tanto los interés efectivamente recaudado y aparte los causados; para que haya claridad año a año de cómo fue el comportamiento d los interés y haya un mejor control, no es otro interés de que se lleve de esa forma.; entonces viene los financieros donde esta incluidos los rendimientos que genera tanto la cuenta de la copropiedad como la de los CDTs que se tienen actualmente vigentes en los bancos Av villas y Caja social ahí es donde se está llevando todo lo del fondo de imprevistos, aquí se lleva exactamente el valor de los rendimientos que ha generado estos CDTs, viene recuperaciones y concepto diversos para otros ingresos ordinarios y menos otros gastos que son los financieros que es lo que cobra el banco por cada transacción que se realiza mensualmente, ahorita están alrededor de \$ 1.300 más IVA por cada consignación se aprovecha que es una cuenta convenio, entonces todas las transacción tiene el mismo valor hágase de la ciudad en donde se haga, entonces esos \$3.862.985 están en los gastos financieros y otra medida de control interno que adopto el consejo de administración es el manejo prácticamente del 90% de los pagos que realiza la copropiedad lo hace directamente a una cuenta por transferencia ósea que se ha

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA PH

NIT. 809.006 091-2

Libro Asambleas

No. 0071

reducido el mínimo posible el manejo de efectivo por parte de la administración, esto es por políticas que estableció el actual consejo de administración en concordancia con la señora administradora.

Vienen unos gastos extraordinarios que es de \$16.548.301 en estos están reflejados los gastos que no fueron contemplados en el presupuesto vigencia 2017, básicamente es:

- El parque biosaludable que costó \$10.000.000 pesos
- El cuarto de herramienta y locker y vestir para los colaboradores de la copropiedad.

Entonces ese rublo corresponde a esos gastos extraordinarios.

Vamos al balance para la vigencia fiscal 2017, tenemos la cuenta corriente de recaudo normal de administración el saldo a 31 de diciembre como ya lo manifestó el señor revisor fiscal, estas cuentas están debidamente conciliadas a 31 de diciembre, tiene un saldo de \$541.154.65, vuelve y queda pendiente una consignación por identificar, realizada con una referencia 208 de la calle 84 de la ciudad de Barranquilla, por valor de \$150.000 pesos, esta es la única consignación que tenemos pendiente por identificar; a pesar de la socialización que se ha hecho de la cartera no hemos podido saber ni ha habido propietario que nos diga con la prueba documental que se consignación le corresponde a su casa, ya se lleva dos años exactamente desde el 2016; luego viene el fondo de imprevistos que es de \$ 2.688.899, están las cuotas de administración, cuentas por cobrar de la copropiedad que suma \$26.181.758, haciendo claridad que de ese rublo la sola casa I-8 equivale a \$14.778.000 la deuda que tiene con la copropiedad, manejaríamos la diferencia como la cartera por recaudar diferente a la de la casa I-8, están las cuotas extras \$ 290.000 pesos que están pendientes por recaudar; esta la reclasificación que se hizo a las cuentas de orden los intereses que dan \$15.477.878 entonces están reflejadas en este rublo de las cuentas por cobrar contra el ingreso; está la provisión de deudores como les manifestó es de la casa I-8 a 31 de diciembre es de \$7.693.748.

Luego viene la maquinaria y equipo pero para este año se pudo adquirir unos equipos necesarios para darles las herramientas de trabajos a los colaboradores de la copropiedad, entonces se autorizó la compra de un computador y una impresora, se compró un compresor para el tema de la pintada de la copropiedad de las áreas comunes y para el mantenimiento de las estructuras y un cortaseto, por recomendación en el consejo de administración se decidió reflejarse esta compra de estos utensilios para el año 2017, de depreciarlos automática al 31 de diciembre; entonces la idea es reflejar en esta cuenta la adquisición de estos bienes y que sea de control para todos ustedes, por eso reactivó esta cuenta para el año 2017; porque el año inmediato anterior por recomendación del anterior revisor fiscal, yo había presentado inicialmente esta cuenta lo que se había adquirido en el año 2016, pero entonces la aprobación de los estados financieros quedó supeditada a que se atendiera las recomendaciones del revisor fiscal en ese momento, y una de las recomendaciones era que esta cuenta se llevara en ceros que no se reflejara, junto con la consignación por identificar que se llevaba por un menor valor de la cartera que también por recomendación del anterior revisor fiscal se llevan partidas conciliatorias y no se refleja en los estados financieros, entonces eso corresponde a los activos de maquinaria y equipo adquiridos durante la presente vigencia fiscal.

En cuentas de orden se podrán ver la disminución significativa básicamente fue por la reclasificación de los intereses, eso en cuento al balance, la ejecución presupuestal tema neurálgico es que se trabajó con la misma cuota de administración de la vigencia fiscal del 2016, entonces podrán observar que muchas de las cifras aquí en el presupuesto fueron subvaloradas, pero en la ejecución real se llevó de acuerdo a lo que pago la copropiedad durante en el año 2017, por eso ustedes podrán observar en la ejecución diferencias, como igualmente se desglosa cada uno de los ingresos y cada uno de los gastos por cada rublo; entonces la ejecución presupuestal no es otra cosa que el desglose del estado de resultados.

El señor contador manifiesta que si tienen más dudas o inquietudes, con mucho gusto él las resuelve.

INTERVENCIONES

El presidente de la asamblea interviene dándole las gracias al señor contador; en la presentación de los estados financieros se permite puntualizar un asunto que para él es de suma importancia para que todos lo conozcan muy bien y es en el sentido que en el balance general ustedes vieron un rublo que se llama fondo de reserva legal que está en el patrimonio, ahí aparece una cifra más o menos de \$25.000.000, es decir que son unos recursos que el conjunto cuenta para efectos de algún tipo de imprevistos en donde se tenga que hacer uso de esos recursos, esos recursos están representados en el dinero que se tiene en el CDT y el otro dinero en una cuenta de ahorro, lo importante de esto es que todos tengamos conocimiento de que son recursos que no lo van a poder utilizar fácilmente la administración o el consejo en algún momento determinado, porque esos son recursos que solamente se pueden utilizar con aprobación de la asamblea, para que todos tengamos en cuenta y hagamos seguimiento a ese dinero y así está establecido en la ley.

El presidente de la asamblea manifiesta que él sabe que se utilizó un pequeño uso de esos recursos porque hubo un imprevisto que se causó en estos días.

El presidente del consejo de administración interviene explicando el motivo por el cual se utilizó esos recursos, manifiesta a la asamblea que el consejo tuvo que utilizar esos recursos del fondo de imprevistos la suma de \$1 800 000, porque se nos presentó exactamente un imprevisto, ya que se dañó los baños de las piscina y la tubería, pero no se podía esperar a una asamblea para que autorizara eso, porque se corría el riesgo de que se contaminara la piscina con materia fecal.

El presidente de la asamblea propone que dentro de la aprobación de los estados financieros, quede aprobado, porque no lo vamos a ver en estos estados financieros sino que lo vamos a ver en el próximo año, y el próximo año vamos a decir pero como así por qué utilizaron esos recursos del fondo de imprevistos, ya nos han informado que fue efectivamente por un imprevisto de salubridad pública y hubo que hacer designación de ese \$1 800 000, aprobamos los estados financieros y con esa aprobación se da vía positiva de aprobación, para que se hubiese utilizado ese dinero para esos arreglos pertinentes que se hicieron, para que esto quede en el acta.

Interviene el señor Edgar Rodríguez, tesorero del consejo, manifestando que todo pago que él va hacer la administradora me debe enviar los documentos, sin eso él no autoriza nada; dando una breve explicación como se debe pedir una factura en la cual se discrimine el IVA del 19% para que no se quede en el bolsillo del proveedor.

El señor presidente de la asamblea da la palabra algunos copropietarios que tienen duda sobre los estados financieros.

EL sr Alexander Martínez de la casa F- 7. Pregunta que si se afectó el CDT para el arreglo del imprevisto.

El señor presidente responde que se utilizó de la cuenta de ahorro y no del CDT.

El sr Alejandro Pérez de la casa E-7. Manifiesta que tiene una inquietud referente al fondo de imprevisto, en el estado de resultados le gustaría saber porque esta con valor negativo ese rubro del fondo de imprevisto y una explicación más detallada en el que dice más otros ingresos ordinarios nota 11, dice diversos reclamos de responsabilidades \$4.145.171 pesos; eso de que se trata.

El señor contador responde la inquietud del copropietario: En la primera inquietud le responde que se debe calcular el fondo de imprevisto con el 1% del presupuesto de gasto, eso dice la norma de la ley 675, antes de las normas NIIF eso se contabilizaba en gastos, ahora se lleva con un menor valor a las cuotas de administración contra la reserva legal, por eso aparece negativo, la idea es que él debe restar sobre el total de las cuotas de administración como usted podrá darse cuenta y hace el cálculo es el 1% de esas cuotas.

El señor Alejandro Pérez, pregunta ¿Pero si se recaudó y si se está haciendo en la reserva?

El señor contador manifiesta que eso era otro debate que ha habido que si se hace sobre lo efectivamente recaudado o sobre el causal; y aquí procuramos que sea sobre lo causado; y sobre el segundo aspecto responde que es una reclasificación que se hizo a la responsabilidad creada del señor Luis Mora anterior administrador, entonces a raíz de la depuración y circulación de la cartera se encontraron anomalías en ciertos acuerdos de pagos, en los listados de cartera que se cobraron hubo algunos propietarios que se les expedieron paz y salvo, entonces había que respetarle y se reversaron esos intereses y fueron llevados a una responsabilidad a la cuenta 13 que son cuentas por cobrar contra el ingreso.

El señor Alejandro Pérez, interviene diciendo que si está en cuentas por cobrar entonces quiere decir que tenemos ejecutivo o algún trámite por ese valor.

El señor contador responde que si y que eso lo informara la administración en su momento.

El señor Presidente del consejo interviene para responder a la pregunta del señor Alejandro Pérez, El proceso ya está en la fiscalía y está pendiente de conciliación, el consejo de administración no tiene autoridad para conciliar sino que pague todo.

La señora administradora interviene diciendo lo siguiente:

Nosotros presentamos con el señor Domingo, aunque yo solo podía ser como representante legal, nosotros presentamos un denuncia por abuso de confianza, porque hasta ahí porque fue solo por \$4.811 000 pesos. ¿Por qué? Porque yo no estoy autorizada para mirar hacia atrás nada, esto equivale a la casa de la G-6, ella entrego \$705 000 pesos al señor Luis Mora y el señor solo consigno \$500 000, cuando estábamos haciendo los acuerdos de pago con la señora Lina, ella nos hizo llegar

el paz y salvo y el soporte del recibo de caja en donde entrego \$705.000 y en la consignación solo aparecía \$500.000, ella se dio cuenta porque le envié el histórico y el acuerdo de pago. No 0072

El segundo caso es la casa D-4 en la cual hubo unas reversiones de intereses y la otra fue la casa H-1, el señor puso reversión de intereses y asistencia a consejo, el cual el propietario nunca fue consejero; las otras partidas fueron las alteraciones que se tuvo de las facturas, en donde el señor Edgar se dio cuenta.

Luego de poner la denuncia en la fiscalía de Girardot, tuvimos la primera citación en la casa de la justicia del barrio Kennedy para una conciliación, Luis solamente dijo que pagaba el dinero correspondiente a la casa G-6, que lo otro no porque había sido un preacuerdo, que hicieran reversión de todas las transacciones que él había efectuado, personalmente le dije que no se podía hacer eso porque eso ya estaba aprobado y contabilizados en años anteriores, que quede claro que no estaba revisando nada, sino solo estaba haciendo gestión de cobro de cartera, porque a todos mensualmente yo los llamo, les escribo así sea por un saldo pequeño, porque es la forma de sacar esto adelante.

La señora fiscal dijo que eso no le pertenecía a Girardot sino a jurisdicción de Flandes, estamos en espera de la nueva citación por parte de la fiscalía de Flandes.

El señor Edgar Rodríguez, interviene diciendo que hay una propuesta de la señora Rosa, pero el aclara que ni el consejo ni la administración pueden echar para atrás, ni estamos autorizados para ponernos a revisar cosas, el consejo responde a partir del momento en que ocupamos los cargos. Algunas personas se han acercado a decirnos que estamos en la obligación de ser revisor. Si necesitan que haya una revisión nombren una auditoria externa.

El señor de la casa D-1, pregunta ¿Qué por cuanto esta facturado el CDT?

El señor presidente con ayuda del revisor fiscal, responden que hay un CDT en el banco Av villas por un valor de \$ 21. 675.000 pesos el cual vence el 21 de marzo del 2018 y otro en el banco caja social por \$1.489.626 el cual vence el día 5 de junio del 2018.

El señor presidente de la asamblea somete a probación los estados financieros con corte al 31 de diciembre del 2017.

Los estados financieros fueron aprobados por unanimidad de los presentes a la asamblea, es decir por 133 (ciento treinta y tres) asistentes a la asamblea.

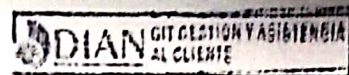
ANEXO

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON 3 ETAPA

EJECUCION PRESUPUESTO 2017.

CONCEPTOS	PROYECTO 2017		EJECUCION DICIEMBRE-2017		VARIACION PTO ACUM	
	ANUAL	EJEC. MENSUAL	PTTO ACUM DICIEMBRE	EJEC. ACUM DICIEMBRE	VAR. ABSOL.	VAR. AC %
INGRESOS						
Cuota de Administracion Casas	263.530.000,00	21.960.833	263.530.000,00	263.530.000,00	-	0,00%
Fondo de Imprevistos	2.635.200,00	219.600,00	2.635.200,00	2.635.200,00	-	0,00%
Sanciones y Multas	-	-	-	1.794.000,00	1.794.000,00	#i DIV/O!
Descuento por Pronto Pago Admon	- 18.000.000,00	- 1.500.000,00	- 18.000.000,00	- 12.160.000,00	5.840.000,00	-32,44%
Descuento por Pronto Pago Consejeros	-	-	-	4.787.000,00		
Rendimientos Financieros	-	-	-	352.798,15	352.798,15	#i DIV/O!
Recuperacion Cartera Morosa - Intereses de Mora	-	-	-	4.687.459,16	4.687.459,16	#i DIV/O!
Causacion Interese Mora	-	-	-	15.477.878,00		
Reintegro de Otros Costos y Gastos	-	-	-	843.642,71		
Otros Ingresos /Reclamos Responsabilidades	-	-	-	4.145.171,00	4.145.171,00	#i DIV/O!
TOTAL INGRESOS	248.165.200,00	20.680.433	242.894.800,00	271.248.749,02	16.819.428,31	5,42%
GASTOS						
GASTOS DE PERSONAL						
Sueldos Empleados a Cargo	47.160.256,00	3.930.021,33	47.160.256,00	37.562.994,00	- 9.597.262,00	-20,35%
HONORARIOS						
De Administracion	15.000.000,00	1.250.000,00	15.000.000,00	15.000.000,00	-	0,00%
Asesoría Técnica-Seguridad en el Trabajo	-	-	-	1.500.000,00	1.500.000,00	#i DIV/O!
De Contador	4.118.736,00	343.228,00	4.118.736,00	4.481.464,00	362.728,00	8,81%
De Revisor Fiscal	4.118.736,00	343.228,00	4.118.736,00	4.136.732,00	17.996,00	0,44%
SERVICIOS						
Servicio de Vigilancia	100.132.740,00	8.344.395,00	100.132.740,00	101.323.309,00	1.190.569,00	1,19%
Otros - Servicio de Salvavidas - (Temporales)	2.130.000,00	177.500,00	2.130.000,00	2.564.600,00	434.600,00	20,40%
SEGUROS						
Seguro de Areas Comunes - Multirriesgo	4.200.000,00	350.000,00	4.200.000,00	4.909.598,00	709.598,00	16,90%
SERVICIOS PUBLICOS						
De Agua	1.400.000,00	116.666,67	1.400.000,00	2.503.428,00	1.103.428,00	78,82%
De Energia Electrica	23.270.000,00	1.939.166,67	23.270.000,00	26.919.373,00	3.649.373,00	15,68%
De Telefono	1.589.223,00	132.435,25	1.589.223,00	1.849.899,00	260.676,00	16,40%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES						
Mantenimiento Areas Comunes	20.000.000,00	1.666.666,67	20.000.000,00	11.841.305,00	- 8.158.695,00	-40,79%
Mantenimiento de Maquinaria y Equipos	7.000.000,00	583.333,33	7.000.000,00	6.829.148,00	- 170.852,00	-2,44%
Mantenimiento Psicinas (Compra de Químicos)	17.800.000,00	1.483.333,33	17.800.000,00	12.098.195,00	- 5.701.805,00	-32,03%
DEPRECIACIÓN						
Depreciación / Amortización	-	-	-	5.475.215,00	5.475.215,00	#i DIV/O!
DIVERSOS						
Papelería - Impresos - Fotocopias	960.000,00	80.000,00	960.000,00	991.440,00	31.440,00	3,28%
Correspondencia	-	-	-	26.300,00	26.300,00	#i DIV/O!
Asamblea General Ordinaria	3.258.000,00	271.500,00	3.258.000,00	904.780,00	- 2.353.220,00	-72,23%
Atenciones Consejeros, empleados etc	-	-	-	1.114.233,00	1.114.233,00	#i DIV/O!
Taxis Y Buses	1.200.000,00	100.000,00	1.200.000,00	885.800,00	- 314.200,00	-26,18%
Legales	13.900,00	1.158,33	13.900,00	-	- 13.900,00	-100,00%
Utiles de Aseo	1.200.000,00	100.000,00	1.200.000,00	1.034.191,00	- 165.809,00	-13,82%
Provision Cartera 2017	-	-	-	1.621.200,00	1.621.200,00	#i DIV/O!
GASTOS NO OPERACIONALES						
Comision Portes, Remesas y Servicios de Tarjeta	3.200.000,00	266.666,67	3.200.000,00	3.862.985,00	662.985,00	20,72%
Imprevistos - Intereses	-	-	-	-	-	#i DIV/O!
SUBTOTAL GASTOS	257.751.591,00	21.479.299,25	257.751.591,00	249.436.189,00	- 8.315.402,00	-3,23%
Fondo de Imprevistos (1%)	2.487.000,00	207.250,00	2.487.000,00	-	- 2.487.000,00	-100,00%
Gastos Extraordinarios	-	-	-	16.548.301,00	16.548.301,00	#i DIV/O!
TOTAL GASTOS	260.238.591,00	21.686.549,25	260.238.591,00	265.984.490,00	5.745.899,00	2,21%
Excedentes o Deficit	- 12.073.391,00	- 1.006.115,92	- 17.343.791,00	5.264.259,02	22.608.050,02	-130,35%

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA PH
NIT. 809.006 091-2
Libro Asamblea



Nº 0073

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON 3 ETAPA
 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
 AL 31 DE DICIEMBRE AÑOS 2016 - 2017

ACTIVOS	2016	2017	VAR.	PASIVOS	2016	2017	VAR.
ACTIVO CORRIENTE							
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO- Nota 3							
				CUENTAS POR PAGAR - Nota 6			
Caja General	0,00	0,00		Honorarios	344.735,00	0,00	
Caja Menor	0,00	0,00		Servicios Públicos por Pagar	3.149.165,00	2.386.750,00	
Cuenta Corriente	3.844.725,00	541.154,65		Otros	9.086.369,00	11.640.074,00	11,50%
Fondo de Imprevistos	5.078,00	2.688.899,08					
	<u>3.849.803,00</u>	<u>3.230.053,73</u>	-16,10%	RETENCION EN LA FUENTE - Nota 7			
INVERSIONES				Honorarios	0,00	9.900,00	
Certificado de Depósitos a Término	23.164.626,00	23.447.272,60	1,22%	Servicios	104.041,00	100.337,00	-3,56%
CUENTAS POR COBRAR - Nota 4				BENEFICIOS LABORALES			
Cuentas de Administración	35.920.404,00	26.181.758,56		Beneficios Laborales	3.659.803,00	2.576.637,00	-29,60%
Cuentas Extras	0,00	290.000,00					
Intereses Mora Propietarios	0,00	15.477.878,00		PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES			
Provision Deudores	-6.072.548,00	-7.693.748,00					
Otros Cuentas por Cobrar	878.400,00	39.815.541,56	29,58%				
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO - Nota 5				ANTICIPOS Y AVANCES Nota 8			
Maquinaria y Equipo	0	3.649.700		Consignaciones No Identificadas	0,00	0,00	
Equipo de Computación y Comunicación	0	1.825.515		Cuotas Anticipadas	2.266.478,00	2.759.476,81	21,75%
Menos Deteriorado	0	-5.475.215	0,00				
				TOTAL PASIVO	<u>18.610.591,00</u>	<u>19.463.314,81</u>	4,58%
OTROS ACTIVOS				PATRIMONIO			
Licencia Office	0	0		RESERVAS			
Licencia Wpcc	0	0		Reserva Obligatoria Fondo de Imprevistos	22.424.494,00	25.059.694,00	
Amortización Acumulada	0	0	0,00	Reserva Legal	0	25.059.694,00	11,75%
TOTAL ACTIVO	<u>57.740.685,00</u>	<u>66.492.867,89</u>	15,16%	RESULTADOS DEL EJERCICIO - Nota 9			
CUENTAS DE ORDEN				Excedente del Ejercicio	-3.283.598,97	5.264.259,02	-260,32%
Cuentas de Orden - Nota 19	43.425.536,00	30.131.043,00	-30,61%	RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIOR			
				Excedentes Acumulados	19.989.199,03	19.989.199,03	
				Perdidas Acumuladas	0,00	16.705.600,06	-16,43%
				TOTAL PATRIMONIO	<u>39.130.094,06</u>	<u>47.029.553,08</u>	20,19%
				TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	<u>57.740.685,06</u>	<u>66.492.867,89</u>	15,16%
				CUENTAS DE ORDEN			
				Cuentas de Orden - Nota 19	43.425.536,00	30.131.043,00	-30,61%

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
 Representante Legal

EDILBERTO GARNICA VALDERRAMA
 Contador
 T.P. No 54231-T
 Ver Notas

OMAR ORDOÑES P.
 Revisor Fiscal
 T.P. No 63339-T
 Ver Dictamen

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON 3 ETAPA
ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE LOS AÑOS 2016- 2017

INGRESOS ORDINARIOS Nota 10	2016	2017	VAR.
Otras Actividades Servicios Comunitarios Sociales	245.568.000,00	245.741.800,00	0,07%
Cuotas de Administracion	\$ 260.908.676,00	\$ 263.530.000,00	
Fondo de Imprevistos	\$ 2.611.324,00	\$ -2.635.200,00	
Sanciones y Multas	\$ 438.000,00	\$ 1.794.000,00	
Menos Descuentos	\$ -18.390.000,00	\$ -16.947.000,00	
GASTOS OPERACIONALES			
Gastos de Personal Nota 12	\$ 42.070.858,00	\$ 37.562.994,00	
Honorarios Nota 13	\$ 23.333.259,00	\$ 25.118.196,00	
Seguros	\$ 7.210.999,00	\$ 4.909.598,00	
Servicios - Nota 14	\$ 132.349.034,00	\$ 135.186.909,00	
Gastos Legales	\$ 13.900,00	\$ -	
Mantenimiento y Reparaciones - Nota 15	\$ 19.488.814,00	\$ 12.295.821,00	
Adecuación e Instalación - Nota 16	\$ 12.597.576,00	\$ 18.472.727,00	
Depreciaciones / Amortizaciones	\$ 4.482.205,00	\$ 5.475.215,00	
Diversos - Nota 17	\$ 7.222.859,00	\$ 4.930.544,00	
Fondo de Imprevistos	\$ 2.611.324,00		
Deteriodo Cartera Casa I08	\$ 1.551.000,00	\$ 1.621.200,00	
	)		
Total Gastos Operacionales	<u>252.931.828,00</u>	<u>245.573.204,00</u>	-2,91%
EXCEDENTE OPERACIONAL	<u>-7.363.828,00</u>	<u>168.596,00</u>	-102,29%
MAS OTROS INGRESOS ORDINARIOS Nota 11	7.391.854	25.506.949,02	245,07%
Intereses Mora Propietarios	\$ 5.486.742,92	\$ 20.165.337,16	
Financieros	\$ 533.695,27	\$ 352.798,15	
Recuperaciones	\$ 1.371.416,00	\$ 843.642,71	
Diversos (Reclamos-Responsabilidades)	\$ -	\$ 4.145.171,00	
MENOS OTROS GASTOS	3.311.625,16	20.411.286,00	516,35%
Nota 18			
Financieros	\$ 3.311.625	\$ 3.862.985,00	
Gastos Extraordinarios	\$ -	\$ 16.548.301,00	
Diversos	\$ -	\$ -	
EXCEDENTE (DEFICIT) DEL EJERCICIO	-3.283.599	5.264.259	-260,32%
Nota 9			

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
Representante Legal

EDILBERTO GARNICA VALDERRAMA
Contador
T.P. No 54231-T
Ver notas

OMAR ORDOÑES P.
Revisor Fiscal Delegado
T.P. No 63339-T
Ver Dictamen

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA PH
NIT. 809.006.091-2
Libro Asamblea

Nº 0074

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON 3 ETAPA
EJECUCION PRESUPUESTO 2017

CONCEPTOS	PROYECTO 2017		EJECUCION EJERCICIO 2017		VARIACION PTO ACUM	
	ANALISIS	EJEC. VIGENCIA	PTO ACUM EJERCICIO	EJEC. ACUM EJERCICIO	VAR. ABSOL.	VARIAC %
INGRESOS						
Cuentas de Administración Casos	268.580.000,00	268.580.000,00	268.580.000,00	268.580.000,00		0,00%
Fondo de Ingresos	2.435.200,00	2.435.200,00	2.435.200,00	2.435.200,00		0,00%
Sanciones y Multas						
Documento por Frente Pago Admin	18.000.000,00	1.500.000,00	18.000.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	#DIV/0!
Documento por Frente Pago Conserjería						
Reclutamiento Propietarios				4.797.000,00	4.797.000,00	32,44%
Recompensación Cartera Morosa - Intereses de Mora				352.798,15	352.798,15	#DIV/0!
Caución Intereses Mora				4.687.409,16	4.687.409,16	#DIV/0!
Reintegración de Otros Conceptos y Gastos				13.477.879,00		
Otros Ingresos / Beneficios Responsabilidades				843.642,71		
TOTAL INGRESOS	248.365.200,00	20.685.433	248.894.800,00	271.248.749,00	22.353.949,00	9,02%
GASTOS						
GASTOS DE PERSONAL						
Sueldos Empleados y Cargo	47.350.254,00	3.930.021,33	47.350.254,00	3.930.021,33	3.930.021,33	8,29%
HONORARIOS						
De Administración	15.000.000,00	1.250.000,00	15.000.000,00	1.250.000,00	1.250.000,00	8,33%
Asesoría Técnica Seguridad en el Trabajo						
De Contratos	4.118.736,00	363.228,00	4.118.736,00	363.228,00	363.228,00	8,81%
De Revisión Fiscal	4.118.736,00	363.228,00	4.118.736,00	363.228,00	363.228,00	8,81%
SERVICIOS						
Servicio de Vigilancia	100.132.740,00	8.344.395,00	100.132.740,00	8.344.395,00	8.344.395,00	8,33%
Otros Servicio de Salvavida (Temporales)	2.130.000,00	177.500,00	2.130.000,00	177.500,00	177.500,00	8,33%
SEGUROS						
Seguro de Años Comunes - Multirriesgo	4.200.000,00	350.000,00	4.200.000,00	350.000,00	350.000,00	8,33%
SERVICIOS PUBLICOS						
De Agua	1.400.000,00	116.666,67	1.400.000,00	116.666,67	116.666,67	8,33%
De Energía Eléctrica	23.270.000,00	1.939.166,67	23.270.000,00	1.939.166,67	1.939.166,67	8,33%
De Telefonía	1.589.223,00	132.435,25	1.589.223,00	132.435,25	132.435,25	8,33%
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES						
Mantenimiento Áreas Comunes	20.000.000,00	1.666.666,67	20.000.000,00	1.666.666,67	1.666.666,67	8,33%
Mantenimiento de Maquinaria y Equipos	7.000.000,00	583.333,33	7.000.000,00	583.333,33	583.333,33	8,33%
Mantenimiento Piscinas (Compra de Químicos)	17.800.000,00	1.483.333,33	17.800.000,00	1.483.333,33	1.483.333,33	8,33%
DEPRECIACIÓN						
Depreciación / Amortización				5.475.215,00	5.475.215,00	#DIV/0!
DIVERSOS						
Repelería Impresos, Fotocopias	960.000,00	80.000,00	960.000,00	80.000,00	80.000,00	8,33%
Correspondencia				25.300,00	25.300,00	#DIV/0!
Asamblea General Ordinaria	3.258.000,00	271.500,00	3.258.000,00	271.500,00	271.500,00	8,33%
Atenciones Conserjeros, empleados etc				1.114.233,00	1.114.233,00	#DIV/0!
Taxi y Buses	1.200.000,00	100.000,00	1.200.000,00	100.000,00	100.000,00	8,33%
Legales	13.900,00	1.158,33	13.900,00	1.158,33	1.158,33	8,33%
Útiles de Ases	1.200.000,00	100.000,00	1.200.000,00	100.000,00	100.000,00	8,33%
Provision Cartera 2017				1.621.200,00	1.621.200,00	#DIV/0!
GASTOS NO OPERACIONALES						
Comisión Fortes, Remesas y Servicios de Tarjeta	3.200.000,00	266.666,67	3.200.000,00	266.666,67	266.666,67	8,33%
Imprevistos - Intereses						
SUBTOTAL GASTOS	257.751.591,00	21.479.299,25	257.751.591,00	249.436.189,00	-8.315.402,00	-3,23%
Fondo de Imprevistos (1%)	2.487.000,00	207.250,00	2.487.000,00	207.250,00	207.250,00	8,33%
Gastos Extraordinarios				16.548.901,00	16.548.901,00	#DIV/0!
TOTAL GASTOS	260.238.591,00	21.686.549,25	260.238.591,00	265.994.490,00	5.755.899,00	2,21%
Excedentes e Deficit	-12.073.391,00	-1.001.116,92	-12.073.391,00	-94.745.741,00	-82.672.350,00	-68,42%

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

A DICIEMBRE 31 DE 2017.

NOTA (01) NATURALEZA Y OBJETO SOCIAL

El Conjunto Residencial Aragón 3 Etapa es una entidad sin ánimo de lucro, reconocida como una copropiedad mediante resolución de la Alcaldía de Flandes Tolima, regida por lo Reglamentado en La Ley de Propiedad Horizontal. Su representante legal es el ADMINISTRADOR, ejercido actualmente por SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE.

NOTA (02) PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

En Colombia, con la Ley 1314 de 2009, se estableció la obligatoriedad de converger a Normas Internacionales de Información Financiera, se han creado 3 grupos para clasificar los preparadores de información financiera. El Conjunto Residencial la Arboleda, aplica en el Grupo 3, por cumplir las condiciones de los preparadores de información financiera para las microempresas de acuerdo al Decreto 3019 de 2013 en cual se establece que quienes conforman el Grupo 3 deben cumplir la totalidad de los siguientes requisitos:

Contar con una planta de personal no superior a diez (10) trabajadores.

Poseer activos totales, excluida la vivienda, por valor inferior a quinientos (500) salarios mínimos mensuales legales vigentes (smmlv).

Tener unos ingresos brutos anuales inferiores a seis mil (6.000) smmlv.

Cronograma de aplicación del marco técnico normativo para los preparadores de información financiera del Grupo 3. Los primeros estados financieros a los que los preparadores de información financiera que califiquen dentro del Grupo 3, aplicarán el nuevo marco técnico normativo, son aquellos que se preparen con corte al 31 de diciembre del 2015.

IMPACTOS EN LA COPROPIEDAD:

Efectivo y Equivalentes del Efectivo:

En el Estado de Situación Financiera (antes Balance General), se abre una nueva clasificación para lo que antes se reconocía como "Disponible", se trata de "Efectivo Y Equivalentes Del Efectivo". El efectivo comprende tanto el efectivo, así como los depósitos bancarios a la vista, en cuentas de ahorro o corrientes.

Fondo de Imprevistos

Teniendo en cuenta que para el reconocimiento de un pasivo se deben tener en cuenta aspectos como: tener una obligación presente que surge de eventos pasados, que sea probable la salida de recursos económicos y que la obligación se pueda medir con fiabilidad, motivo por el cual consideramos que el fondo de imprevistos se debe reclasificar al patrimonio de la copropiedad como una reserva de destinación específica y en el momento en que se dé su utilización disminuir dicha reserva.

POLÍTICAS DE CONTABILIDAD

Resumen de las principales políticas contables

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los Estados Financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Bases de presentación

El Estado de Situación Financiera y sus revelaciones se presentan ajustadas al nuevo marco normativo para las microempresas establecido en el Decreto 2706 de diciembre de 2012 y el Decreto 3019 de diciembre de 2013, utilizando la base contable de causación (acumulación o devengo). Los efectos de las transacciones y demás sucesos se reconocen cuando ocurren y no cuando se recibe o paga dinero u otro equivalente al efectivo en los periodos con los cuales se relacionan.

PERIODO CONTABLE

La Copropiedad tiene definido por estatutos efectuar el corte de sus cuentas, preparar y difundir sus estados financieros de propósito general una vez al año, esto es a 31 de diciembre de cada ejercicio contable.

MONEDA FUNCIONAL Y MONEDA DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Copropiedad adopto como moneda funcional de sus Estados Financieros el peso colombiano, debido a que dicha moneda refleja de mejor manera los eventos y transacciones efectuadas por la misma.

Efectivo y equivalentes de efectivo.

El efectivo y los equivalentes de efectivo están representados por el dinero en efectivo y las inversiones a corto plazo altamente líquidas, cuyo vencimiento es igual o inferior a tres meses desde la fecha de adquisición. Estos activos financieros están valuados al costo histórico con cambios en resultados a la fecha del balance, sin deducir los costos de transacción en que se pueda incurrir en su venta o disposición.

Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico.

Cuotas Extraordinarias: Corresponde a expensas extraordinarias que son aprobadas por la asamblea de copropietarios con destino a fines específicos en cuyo caso se deben reconocer contra un pasivo, o para fines administrativos a fin de garantizar los gastos normales de funcionamiento de la copropiedad su registro será reconocido como un ingreso, su medición posterior al reconocimiento inicial se efectúa al costo histórico.

Las cuentas por cobrar se medirán al costo histórico.

Las cuentas por cobrar se registran por el valor expresado en la factura o documento de cobro equivalente.

Cuando no se tenga certeza de poder recuperar una cuenta por cobrar, debe establecerse una cuenta que muestre el deterioro (provisión) que disminuya las respectivas cuentas por cobrar. Ver numeral 4.7 parágrafos 2.34 a 2.36.

La microempresa debe efectuar la causación de los intereses pendientes de cobro, registrándolos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar por intereses.

Prudencia: Las incertidumbres que inevitablemente rodean muchos sucesos y circunstancias se reconocen mediante la revelación de información acerca de su naturaleza y extensión, así como por el ejercicio de prudencia en la preparación de los estados financieros. Prudencia es la inclusión de un cierto grado de precaución al realizar los juicios necesarios para efectuar las estimaciones requeridas bajo condiciones de incertidumbre, de forma que los activos o los ingresos no se expresen en exceso y que los pasivos o los gastos no se expresen en defecto.

Propiedad planta y equipo:

Bajo el nuevo marco normativo NIF y según lo establecido en el capítulo 8, para que un activo sea registrado como una propiedad, planta y equipo debe cumplir las siguientes condiciones:

Se mantienen para su uso en la producción o en el suministro de bienes o servicios, para arrendarlos a terceros, con propósitos administrativos o con fines de valorización.

Se esperan usar durante más de un periodo contable.

Teniendo en cuenta estos conceptos, los activos registrados por la copropiedad cumplen con esta condición no se efectuó ninguna reclasificación.

Las políticas de Depreciación para la Copropiedad serán las siguientes:

Maquinaria y Equipo	5 años
Equipo de cómputo y comunicación	3 años
Muebles y Enseres	5 años

Gastos pagados por anticipado

Corresponde al valor neto de las pólizas de seguros por zonas comunes tomadas por la copropiedad los cuales se amortizan de acuerdo a la vigencia de las mismas.

Cuentas por pagar

Corresponden a obligaciones presentes de la copropiedad, que surgen de eventos pasados, cuya liquidación se espera que resulte en la salida de recursos de la copropiedad que conllevan beneficios económicos y es reconocida con base en el costo histórico.

Provisiones

Una provisión es reconocida cuando la Copropiedad tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un evento pasado, es probable que la Copropiedad tenga que desprenderse de recursos para cancelar la obligación y pueda efectuarse una estimación fiable del

Importe de la obligación. El importe de las provisiones registradas es evaluado periódicamente y los ajustes requeridos se registran en los resultados del año.

Fondo de Imprevistos

Con base en el Art 35 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

Su reconocimiento inicial corresponde a un ingreso del periodo toda vez que corresponde a flujos de dinero que recibe la copropiedad para el desarrollo del objeto para el cual fue creada y deberá estar en una cuenta destinada específicamente para su uso.

Como mecanismo de control se debe reconocer una reserva con destinación específica en el mismo periodo con afectación al gasto, en el evento de ocurrir un imprevisto se agotará el valor existente en dicha reserva.

Ingresos recibidos por anticipado

Representan las cuotas de administración recibidas por anticipado por concepto de obligaciones de los copropietarios y son aplicados en el mes correspondiente a su causación.

Ingresos

Ingresos ordinarios

Los ingresos ordinarios corresponden a las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias relacionadas con la explotación económica de los bienes comunes en forma periódica con base en el coeficiente de administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes de la copropiedad y que además garantizan su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio público, para determinar el valor de ingresos, la Copropiedad deberá tener en cuenta el valor de cualquier descuento por pronto pago.

En el caso de las copropiedades las principales fuentes de ingresos serán las cuotas de los copropietarios, los intereses de mora y rendimientos financieros, y otras rentas que hayan sido transferidas a la copropiedad.

Otros Ingresos Ordinarios

Corresponden a la explotación económica de los bienes comunes con el fin de obtener recursos adicionales destinados al pago de expensas comunes que permiten lograr los objetivos que persigue la propiedad horizontal y su medición inicial se realiza en referencia al valor de la contraprestación recibida o por recibir.

Ingresos Gananciales

Son otras partidas que satisfacen la definición de ingresos pero que no son ingresos de actividades ordinarias, se sugiere presentarlas por separado.

Corresponden a los ingresos recibidos extraordinariamente para el desarrollo de las actividades sociales de la copropiedad y su reconocimiento se realiza por el valor de la contrapartida recibida o por recibir.

Gastos

Están representados por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Perdidas

Nº 0076

Corresponden son otras partidas que cumplen la definición de gastos y que pueden surgir en el curso de las actividades ordinarias de la entidad. Se sugiere presentarlas por separado. (Surgen por siniestros, ventas de activos no corrientes, etc.).

NOTA 03: EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Este grupo lo conforman las cuentas de Caja y Bancos. Representa el numerario que tiene disponible El Conjunto para atender los compromisos relacionados con su actividad económica. Su saldo está conformado por:

3.1. CAJA:

En ésta cuenta aparecen los valores que se retiran del Banco para atender compromisos de la Copropiedad, el cual es cada vez más reducido ya que se aumentó el uso del pago virtual (Trasferencia). Al término del periodo fiscal no quedaron valores pendientes:

	2016	2017
Caja General	-	-
Caja Menor	-	-
Totales	-	-

3.2. CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO:

	2016	2017
Av Villas Cuenta Corriente	3.844.725,00	541.154,65
Fondo de Imprevistos	5.078,00	2.688.899,08
Totales	3.849.803,00	3.230.053,73

Dando cumplimiento a lo Reglamentado en la Ley de Propiedad Horizontal se hizo la apertura de la Cuenta del Fondo de Imprevistos con uso restringido solo con autorización de la Asamblea, consignando el valor correspondiente a los años 2016, 2017. Los demás valores causados por este concepto se encuentran reflejados en los certificados de depósito a término.

3.3. CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A TÉRMINO:

	2016	2017
C.D.T. No 25401224217	1.467.550,00	1.567.833,60
C.D.T. No 1801582-1	21.697.076,00	21.879.439,00
Totales	23.164.626,00	23.447.272,60

Al cierre contable del año no se tiene conocimiento que las cuentas del disponible tengan alguna medida que impidan su disponibilidad inmediata.

NOTA 04: CUENTAS POR COBRAR

Este rubro representa los derechos de cobro que tiene El Conjunto Residencial Aragón 3 Etapa. Su valor se descompone en:

	2016	2017
Cuotas de Administracion	35.920.404,00	26.181.758,56
Cuotas Extras	-	290.000,00
Multas y Sanciones		692.400,00
Intereses Mora Propietarios	-	15.477.878,00
Otras Cuentas por Cobrar.	878.400,00	56.082,00
Cuentas por Cobrar terceros		4.811.171,00
Provision de Cartera - Deteriodo	(6.072.548,00)	(7.693.748,00)
Totales	30.726.256,00	39.815.541,56

Los intereses de mora registrados en la Cuentas por Cobrar fueron retirados y trasladados de las Cuentas de Orden siguiendo la misma política contable de contabilización de intereses que se había adoptado bajo normas NIF.

Se hizo provisión de cartera por los valores causados durante 2013 (cuotas de administración) a el predio (I-08). Dentro del rubro de Cuentas por Cobrar a Terceros corresponde a la responsabilidad al señor Luis A. Mora.

NOTA - 05: PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

	2016	2017
Maquinaria y Equipo	-	3.649.700,00
Equipo Procesamiento datos	-	1.825.515,00
Depreciacion Acumulada	-	(5.475.215,00)
Totales	-	-

Los valores que se encuentran contabilizados en este rubro están de conformado por los Activos que ha adquirido el Condominio durante el 2017, los entregados por el Constructor no son objeto de reconocimiento contable de acuerdo con la Orientación Profesional OPPH del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

De igual forma durante el año 2016 por recomendación de la revisoría fiscal se retiraron los activos de menor cuantía totalmente depreciados y registraron en cuentas de orden.

En el mes de noviembre de 2017 se hizo la construcción de un cuarto de herramientas por un valor de \$5.600.000 igualmente se adquirió los equipos de un parque Biosaludable por un valor de \$10.948.301, los cuales no estaban presupuestados ni autorizados por la asamblea general de copropietarios por lo consiguiente no estaban los recursos provisionados para dicha obras los cuales fueron contabilizados en el rubro de gastos Extraordinarios.

NOTA - 06: CUENTAS POR PAGAR

	2016	2017
Proveedores (Serv Salvamento)	-	302.900,00
Honorarios	344.735,00	-
Servicio de Vigilancia	9.086.369,00	8.327.875,00
Servicios Publicos	3.149.165,00	2.386.790,00
Seguro Areas Comunes		2.454.799,00
Retencion Aportes Nomina	-	554.500,00
Totales	12.580.269,00	14.026.864,00

NOTA 07: RECAUDO RETENCION EN LA FUENTE

Nº 0077

Son los recaudos que el conjunto ha hecho en cumplimientos de disposiciones oficiales. Estos son:

	2016	2017
Honorarios	-	9.900,00
Servicios	104.041,00	90.437,00
Totales	104.041,00	100.337,00

NOTA 08: ANTICIPOS Y AVANCES

Corresponde a los valores que los propietarios cancelaron por concepto de cuotas anticipadas y las consignaciones no identificadas que corresponden al pago de expensas comunes.

	2016	2017
Cuotas de Administracion	2.266.478,00	2.759.476,81
Consignaciones no Identificadas	-	-
Totales	2.266.478,00	2.759.476,81

NOTA 09: RESULTADO DEL EJERCICIO

Al cierre del ejercicio de 2017 El Conjunto Residencial Aragón 3 Etapa, presenta un Excedente a valores corrientes de \$5.264.259.00 que se discrimina de la siguiente forma.

	Corriente
Ingresos Operacionales	245.741.800
Ingresos No Operacionales	25.506.949
TOTAL INGRESOS	271.248.749

Egresos Operacionales	245.573.204
Egresos No Operacionales	20.411.286
TOTAL EGRESOS	265.984.490

EXCEDENTE DEL EJERCICIO	5.264.259
--------------------------------	------------------

INGRESOS

NOTA 10: INGRESOS OPERACIONALES

Corresponde a los ingresos que el Conjunto recaudo por concepto de cuotas de administración y sanciones, que efectúan los Copropietarios.

	2016	2017
Cuotas de Administracion Casas	260.908.676,00	263.530.000,00
Fondo de Imprevistos	2.611.324,00	(2.635.200,00)
Sanciones e Inasistencias	438.000,00	1.794.000,00
Menos Descuentos x Pronto Pago	(18.390.000,00)	(16.947.000,00)
Totales	245.568.000,00	245.741.800,00

NOTA
OPERACIONALES

11:

INGRESOS

NO

	2016	2017
Intereses Mora Propietarios Pagados	\$ 5.486.743	\$ 4.687.549,16
Intereses Mora Propietarios Causados		\$ 15.477.788,00
Ingresos Financieros	533.695,27	352.798,15
Reintegros de Otros costos y Gastos	1.371.416,00	843.642,71
Diversos-Responsabilidades Ejercicios ant	-	4.145.171,00
Totales	7.391.854,19	25.506.949,02

Reintegros de Otros Costos y gastos:

Durante la presente vigencia fiscal se registraron en esta cuenta:

Reintegro saldo inventario cierre tienda portería \$768.000

Reintegro daño árbol casa M12 \$70.000

Diferencia en retenciones \$5.642,71

Diversos- Responsabilidades:

Aplica Rebaja Intereses Casa D4 \$1.800.000

Condonación Intereses H11 \$2.345.171

GASTOS

NOTA 12: GASTOS DE PERSONAL

	2017
Sueldos	21.216.491,00
Auxilio de Transporte	2.344.547,00
Cesantias	2.054.425,00
Intereses a las Cesantias	208.047,00
Prima de Servicios	2.054.425,00
Vacaciones	966.549,00
Bonificacion	675.000,00
Dotaciones	1.328.000,00
Seguridad Social	6.715.510,00
Totales	37.562.994,00

NOTA 13: HONORARIOS

	2017
Revisoria Fiscal	4.136.732,00
Servicio de Administracion	15.000.000,00
Asesoría Financiera	4.481.464,00
Implementacion seg en el Trabajo.	1.500.000,00
Totales	25.118.196,00

Nº 0078

NOTA 14: SERVICIOS

	2017
Servicio de Vigilancia	101.323.309,00
Servicios Temporales - Salvamento	2.564.600,00
Acueducto y Alcantarillado	2.503.428,00
Energia Electrica	26.919.373,00
Telefono	1.849.899,00
Correo, Portes y Telegramas	26.300,00
Totales	135.186.909,00

NOTA 15: MANTENIMIENTO Y REPARACIONES

	2017	
Instalaciones Electricas	4.084.580,00	
Maquinaria y Equipo	6.829.148,00	
Zonas Verdes y jardines	1.382.093,00	-
Totales	12.295.821,00	-

NOTA 16: ADECUACIÓN E INSTALACIÓN

	2017
Quimicos y Analisis Piscina	12.098.195,00
Reparaciones Locativas	6.374.532,00
Totales	18.472.727,00

NOTA 17: DIVERSOS

		2017
Elementos de Aseo	-	1.034.191,00
Utiles Papeleria y Fotocopias	-	991.440,00
Otros atenciones		
Trasporte	-	885.800,00
Otros Gastos - Diversos atenciones		
Atenciones		1.324.580,00
Gastos de Asamblea	904.780,00	-
Gastos reuniones Consejo admon	66.500,00	-
Anchetas Colaboradores Copropiedad	353.300,00	-
Dia de los Niños		108.290,00
Actividades Religiosas, Funebres etc	-	586.243,00
Totales	1.324.580,00	4.930.544,00

NOTA 18: GASTOS NO OPERACIONALES

		2016
Gastos Financieros	-	3.862.985,00
Gastos Extraordinarios (Detalle Nota 5)	-	16.548.301,00
Provision Cartera (Detalle Nota 4)	-	1.621.200,00
Totales	-	22.032.486,00

NOTA 19: CUENTA DE ORDEN

Para dar cumplimiento al principio de la prudencia se registraron en Cuentas de Orden el valor correspondiente a los Intereses de Mora, los cuales se materializarán una vez obtenido el recaudo

efectivo de los mismos en \$4.687.459,16. Y al 31 de diciembre se reclasificaron al ingreso como a la cuenta por pagar el valor de \$15.477.878

	2017
Propiedad Planta y Equipo	30.131.043,00
Intereses de Mora	-
Totales	30.131.043,00

Flandes, 12 de Enero de 2018.

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Conjunto Residencial Aragón 3 Etapa

Ciudad

Nosotros el Representante Legal y Contador certificamos que hemos preparado los Estados Financieros Básicos: Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados, de acuerdo con la Ley 222 de 1995, Decreto 1406/99, la Ley 675 de 2001 y la Orientación Profesional OPPH del Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Para el reconocimiento de los hechos Financieros, Económicos y Sociales se aplicó la base de causación. El Estado de Situación Financiera y El Estado de Resultados reflejan razonablemente la Situación Financiera y, además:

Las cifras incluidas son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos.

No hemos tenido conocimiento de irregularidades que involucren a miembros de la Administración o empleados, que puedan tener efecto de importancia relativa sobre los Estados Financieros enunciados.

Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio. Valuados utilizando métodos de reconocido valor técnico.

Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.

Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo gravámenes, restricciones a los activos; pasivos reales, así como también las garantías que hemos dado a terceros; y,

No se han presentado hechos posteriores en el curso del periodo que requieran ajuste o revelaciones en los Estados Financieros o en las notas subsecuentes.

El Conjunto Residencial ha cumplido con las normas de Seguridad Social de acuerdo con el Decreto 1406/99 y el pago oportuno de sus obligaciones parafiscales.

Dado en Flandes Tolima, a los Doce (12) días del mes de Enero de 2018.

Atentamente,

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
Representante Legal

EDILBERTO GARNICA VALDERRAMA
Contador TP # 54231 – T.

10. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN

Nº 0079

INTERVENCIONES

El presidente del consejo de administración, manifiesta que como ya se envió el informe que si alguno tiene alguna duda.

El presidente de la asamblea manifiesta que dicho informe de administración fue enviado a todos los residentes, si hay algún tipo de duda, respecto al informe entonces se va a dar apertura a la discusión.

El sr Omar Rada de la casa F-3, interviene primero felicitando por la gestión que hicieron durante el año que está culminando hoy ya que hicieron un buen trabajo, me preocupa mucho una cosita que si llegase a suceder algo nos veríamos todos en una multa demasiado grande, he encontrado varias veces que la piscina no tiene piscinero y aquí tenemos un rublo para que el piscinero estuviera, me he puesto a averiguar y es porque hay uno o solo dos niños, así haya uno donde ese niño si se llegase ahogar el problema que tenemos aquí es demasiado grande. No me explico porque no hay un piscinero de planta cuando esto está aprobado hace mucho tiempo.

La señora administradora interviene para darle respuesta al señor de la casa F-3, manifiesta que ellos dejaron de contratar a una persona debido a que se estaba trabajando con presupuesto del 2016, la parte de gestión se hizo cobrando cartera, en estos momentos en común de acuerdo con el consejo se volvió a retomar la idea de que Héctor y David hicieran la parte de piscinero los fines de semana y se les da un compensatorio entre semana, y en ese compensatorio se contrata a una persona que nos colabora en la labor de aseo, ¿ Por qué no podíamos tener a otra persona? Porque eran \$ 23.000.000 pesos más sobre el presupuesto y no había plata para eso. Por eso se ha venido cobrando cartera y si me preguntan con el presupuesto que hay, en estos momentos no tengo para pagar nómina.

El señor Omar, recomienda volver a poner el puestico, manifestando que todos sabemos que Flandes es inseguro, si solamente con el hecho de pasar a comprar una bolsita de agua al otro lado es un riesgo, y nos quitaron el derecho de tener la bolsita de agua y la gaseosita ahí en la portería, le recomiendo a la señora administradora que eso es un servicio para la comunidad y que vuelvan a eso.

La sr administradora responde que la tienda se quitó primero por la parte tributaria nos toca legalizarnos en la parte de industria y comercio y las ganancias no eran muy buenas, segundo la tienda era un negocio de los señores de vigilancia porque eran los que tenían el negocio como tal y por estar vendiendo no tenían su razón de ser de vigilar y controlar por estar vendiendo, y esta era una de las grandes falencias por parte de la vigilancia o vigilamos o vendemos.

La Administración se acogió al consejo que dio el Consejo de Administración de cerrar la tienda y también me acogí a la parte de cobro de cartera y a que a la segunda cuota la no entrada del vehículo y eso fue una circular que se les presento a ustedes para poder hacer el cobro de cartera, mucha gente se disgustó pero esto ha hecho que nuestra cartera se normalice, tenemos una cartera medio sana porque medio sana porque tenemos la casa I8 que debe \$30.179.000 que es una cartera bastante alta, el abogado de Banco Caja Social nos pidió el favor que le ayudáramos a promocionar a nosotros también como conjunto también nos sirve porque? Porque esa plata también entra a la copropiedad, para nosotros es una forma de recaudar y que el conjunto ya se estabiliza porque en estos momentos la cartera es medio sana, las otras persona que aparecen en el listado se han hecho acuerdos de pago, si en estos momentos ustedes dicen no vamos aprobar el presupuesto pero no tenemos ya para echarle manos porque solo tenemos \$10.000.000 para un año es poquito dinero, yo les pido muy amablemente no se pongan bravos, no me traten mal, que eso no es mío que yo soy de paso y he tratado de hacer las cosas bien, soy una persona me puedo equivocar, tengo mis falencias, todo el conjunto es de ustedes y ustedes son los que van a ganar porque sus predios se van a valorizar, por favor no se pongan bravos ni me traten mal.

La Señora Lida Patricia García, de la casa J2, se acaba de mencionar el tema de la casa I8, pues de esa casa se viene hablando en años anteriores, que nos han hecho a una exposición de la realidad jurídica de esa casa, entendemos que no ha sido fácil el recaudo de administración por el proceso que allí se cursa, como estamos en el informe de administración, quisiera que se le ampliara un poco la situación de la casa, tiene entendido que está ocupada, no sé si está ocupada de manera regular o

irregular, no sé si ellos disfrutan de las áreas comunes, porque si ya llevamos \$30 millones por esa casa, si está ocupada, que es lo que realmente está ocurriendo, entonces quisiera que le ampliaran un poquito esa situación para poder llegar a determinar cómo asamblea y poder hacer unos aportes para mejorar o ayudar, porque es el conjunto el que está afectado en el uso y goce en las áreas comunes, de nuestra propiedad y segundo respecto a la piscina don Omar tiene razón en el sentido de que debemos tener cuidado de que no hayan niños solos en la piscina, pero también desde hace mucho años se ha tratado esa problemática y como le consta a las personas que han administrado el conjunto los recurso que tienen el conjunto no ayuda para nada para este gasto, en lo que se ha solicitado en varias ocasiones es que los menores no pasen solo sino con un adulto responsable cuando no hay una alta visita por parte de los propietarios o visitantes, sin embargo pues esto no busca para que se tome en cuenta estas recomendaciones por las cuales está de acuerdo, pero si de una manera paso mucho mayor porque el conjunto no le esa aportando, no indica esto que no haya administración en ese sentido porque si le consta que han estado muy pendiente de esto. Me preocupa también de pronto y deja la inquietud, perdóname también si antes felicitar al consejo de Administración, a la administración, al revisor fiscal y al contador por la forma como han ejercido el manejo de nuestro conjunto y por la información oportuna que hemos tenido.

El Señor Domingo Salamanca Presidente informa, sobre la inquietud de la casa 18, menciona que la persona que está viviendo en la casa está presente y la información es que esa casa está en el Juzgado, que tuvo la oportunidad de hablar con el señor del banco caja social que es el dueño de la casa, y lo propuso que como la tiene el juzgado se la da un secuestre, que la administración la hiciera de secuestre, con el fin de que se pudiera arrendar y que con ese arriendo va bajando la deuda y va llegar el momento de que la casa esté libre de la cuota de administración y también se le facilita al banco para que la venda, porque en estos momentos esa casa si deben no más de administración de \$30.179.000 quien la compra, también debe pagar impuesto. De acuerdo a la ley 675 el consejo de administración está facultado para prohibir el acceso a las áreas comunes el uso y el goce, muy respetuosamente, muy amablemente se les informa que el que tenga más de dos cuotas no puede ingresar el vehículo ni tener acceso a la piscina, cuando el administrador les cobre no se pongan bravos ya que en ocasiones dicen palabras no adecuadas.

Don domingo se dirige muy respetuosamente a la señora de la Casa 18, está viviendo en esa casa entro a esa casa en forma irregular, porque dice esa palabra porque el juzgado o el secuestre ha debido oficiar a la administración a la entrada de la persona y no existe nada por escrito de un momento a otro esta la señora. La señora aduce que paga arriendo pero desafortunadamente si la señora paga arriendo no se a quien le paga arriendo, a la administración no le entra ni un solo peso.

La señora Arrendataria de la casa 18, menciona que ella no está de la nada como dice el señor y como dice la señora administradora, manifiesta que ella está por el juzgado y por un secuestre, el lunes se le dará informe que le llegara a ustedes a las comisiones, quien soy yo, porque no soy ninguna persona desplazada, soy una persona mayor como muchas que están acá.

La Señora Administradora informa, que una noche como las once la señora arrendataria de la casa 18 trato de entrar un vehículo y no se le dejo entrar y la hija de la arrendataria la trato muy mal; el día de ayer se le dijo delante del Señor Domingo Salamanca que ellos no tenían el acceso a la piscina ya que ellos estaban piscineando, ellos dijeron que tenían permiso de una propietaria y esto lo vienen haciendo de hace rato.

Se le recomienda a los propietarios que si una casa está en mora, no nos prestamos porque no estamos haciendo ninguna función estamos jugando al bobo, nosotros estamos haciendo unos requisitos internos aquí para poder hacer una gestiones para cobrar cartera, esto es una empresa, esto no es mío, yo estoy de paso, estoy tratando de organizar la casa.

La señora administradora participa solicitando a los propietarios que se respeten las normas establecidas, porque hay personas que le dicen a los copropietarios que se encuentra en mora, que les presto mi parqueadero, que les presto la piscina, que puede ingresar a nombre mío. En estos momentos los inmuebles que se encuentran en mora no pueden ingresar el vehículo al parqueadero, ni a la piscina. Referente al proceso de la casa 1-08 de Remate con colmena nosotros no entramos, porque si entramos en ese proceso perdemos hasta el último peso, es por eso que queremos que alguien participe en ese compre esa casa, el abogado del banco caja social me llamo para que promocionáramos el remate del inmueble, colmena no quiere por que los pasivos son muy altos la deuda es muy alto. Por eso a ellos les conviene venderlo. La deuda está por los 80 millones de peso el remate esta por los 70% es decir 56 millones. Precio de la casa, al tesoro nacional hay que pagar

el 3% y pagar los pasivos de la casa que son los impuestos y la administración. a la fecha de febrero está en \$30.179.000 y los impuestos están en 6000000 ---- no interesa, si ustedes participan en el remate consignan el 40% en el banco agrario y participan en el remate a los tres días consignan el 60% pero de los 56000000 tiene 10 días para pagar pasivos, ustedes no pierden esa plata, unos presentan todos los soportes al juzgado y el abogado dice que en 15 días el juzgado les devuelve esa plata, la casa sale en 60 millones pero toca tener unos 90 picos millones para participar, el negocio es muy interesante, entonces mis señores no nos prestemos por favor si tenemos unos acuerdos unas circulares para todos nosotros, que es beneficio para todos nosotros, no pensemos con el corazón sino con la razón.

El presidente de la asamblea pregunta que si hay otras intervenciones, por lo que le da la palabra al señor tesorero de la actual junta de administración.

El sr Edgar Rodríguez, interviene manifestando lo siguiente; Desde que yo he pertenecido al consejo siempre he pensado que esto es una empresa y por eso es que al comienzo teníamos una mucha oposición de algunos residentes que exigíamos a los empleados para su cumplimiento ellos no pueden estar en visitas en las casas, a ellos se les están dando 15 minutos en la mañana para su refrigerio y 15 minutos en la tarde, lo que manden la ley y hoy al día están cumpliendo muy bien, nosotros no tenemos invertido cinco millones si no más para perderlos para eso lo hubiéramos invertido en un cdt, se estarían valorando más. Por eso desde el consejo de administración tratamos para valorizar nuestros bienes.

ANEXO

Flandes, 5 Febrero del 2018

Señores

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
Conjunto Residencial Aragón III etapa

Flandes Tolima

Respetados señores:

En mi calidad de Representante Legal y en cumplimiento de la obligación y funciones delegadas por la Ley 675 de 2001 y por los Estatutos del Conjunto, presento a la Asamblea el Informe de Gestión del 1 de enero al 31 de diciembre del 2017, correspondiente a la vigencia del año 2017.

Me es grato dar la bienvenida a los copropietarios que se vincularon en este periodo a tan excelente y prestigioso Conjunto, A-02, D-01, L-04, L-08.

La Administración expresa sus más sinceras condolencias a los familiares y amigos de los copropietarios de las casas K-07, H-12, O-01.

A continuación, se desarrollan los siguientes temas:

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS:

CONTRATOS EMPLEADOS: Se establecieron contratos a término indefinido de los colaboradores en servicios generales; Héctor Figueroa y David Mendoza por lo cual se cumple con todas las prestaciones sociales que ordena la ley, con el Salario Mínimo Mensual Legal Vigente; se les entrego las tres dotaciones del año, en relación con el señor Juan Javier Lugo, se le termino el contrato el 30 de junio del 2017.

Las funciones de Contador son realizadas por el Sr. Edilberto Garnica, Contador Público titulado, y vence su contrato el 31 de Marzo de 2018.

Como Revisor Fiscal, se nombre al sr. Omar Ordoñez, Contador Público titulado.

El servicio de mantenimiento general de la piscina, lo está realizando el señor Héctor Figueroa, quien se encuentra vinculado laboralmente con la copropiedad.

El servicio de análisis del agua de la piscina se presta mensualmente por la Dra., Carmen Adriana López de laboratorio Control de Calidad de agua, alimentos y accesorios de la ciudad de Girardot.

El servicio de Salvavidas es realizado los fines de semana con festivo y en temporadas por dos Empresas T& propiedad horizontal, Diana Yulieth Matallana y Servintegrales, Quintero Sánchez Jennifer de Salvamento acuático.

SEGUROS ZONAS COMUNES: En concordancia con el artículo 15 de la Ley 675 de 2001, la copropiedad cuenta con su respectiva póliza de seguros la cual fue tomada con Seguros MAPFRE para amparar las zonas comunes, equipos de oficina y equipos del cuarto de máquinas, con vigencia desde el 8 de octubre de 2017 hasta el 8 de octubre de 2018. Cabe mencionar que esta póliza se pagó en dos contados para evitar pagar financiación.

ACTIVIDADES:

- En el mes de Junio se decoró el conjunto con elementos alusivos a la fiesta San pedrina.
- En el mes de Septiembre se realizó decoración del Conjunto del mes de Amor y Amistad.
- En el mes de Octubre se realizó la decoración del conjunto del día de Halloween.
- En el mes de Diciembre se decoró de acuerdo a las celebraciones: el día de las velitas, la novena de aguinaldo, el show navideño, eucaristías, y para finalizar se realizó la fiesta de despedida de fin de año 2017 con animación.

MANTENIMIENTOS:

AREA ZONAS COMUNALES:

- se realizaron cortes y podas a los jardines, arboles, se guadaño los prados, fumigada de los ductos, áreas comunes y zonas de jardines.
- Mantenimiento general al alcantarillado de aguas negras y de lluvias.
- Se pintó el 90% de las zonas Comunes del conjunto (Portería, parqueaderos, baños, casetas, andenes, rejas)
- Mantenimiento preventivo a los motores y tablero electrónico del cuarto de máquinas.
- Cambio de Bombillos en los postes de las zonas comunes del conjunto.
- Se le realizó demolición e instalación de zonas peatonales, zona de herramientas.
- Se recargaron extintores, próximo vencimiento junio del 2018.

VIGILANCIA:

Nuestro conjunto cuenta con la vigilancia privada Empresa Lagus Ltda, quienes presta sus servicios con cuatro vigilantes fijos, dos de día y dos de noche y su vencimiento es el 28 de Febrero del 2018.

ASPECTOS FINANCIEROS:

Es importante mencionar que se trabajó con presupuesto del año 2016.

CONTABILIDAD

A diciembre 31 de 2017 se entregan actualizados los siguientes libros: actas de asamblea y de consejo, Mayor y Balance, Diario, Copropietarios y custodiados de acuerdo a las normas establecidas en el conjunto.

CARTERA

Se gestionó la cartera morosa mediante cobro por vía telefónica, correo electrónico, WhatsApp, circulares informativas en donde se especifica que partir de la 4 cuota se envía a cobro jurídico, la suspensión del uso de la piscina, el uso de las zonas de parqueo comunal y publicación mensual de listado de morosos y correspondencia de cobro pre jurídico directamente por la administración a los copropietarios que se encuentran en mora.

Por las actividades anteriormente mencionadas se logró reducir la cartera morosa en un -21.5% teniendo como referencia la carreta del año 2016 ; Cabe mencionar que actualmente no se están llevando cobros jurídicos, porque está realizando cobro mensual y los copropietarios han sido muy receptivos y le están dando la importancia de estar al día en el pago de sus expensas con la copropiedad, siendo esta aceptada por algunos de ellos, ya que han realizado acuerdos de pago y cumpliendo en las fechas establecidas por ellos mismos.

COMPRAS Y OBRAS REALIZADAS.

- Mantenimiento de bombillos de alumbrado público.
- Se compraron los siguientes artículos:
- Un computador de mesa todo en uno con el programa Office por un \$1.325.515.
- Una impresora multifuncional EPSON L380 \$500.000
- Un contaceros a gasolina por valor de \$1.499.900
- Una guadaña \$1.299.900

- Un Compresor ACC 2HP \$849.900 y una pistola de Aluminio por un valor de \$58.900.
- En el área destinada para los niños, se compraron; 5 máquinas biosaludables, tablero instructivo, un túnel fibra de vidrio, un rodadero de fibra, un arenero, una tabla en fibra, dos sillas en lona por valor de \$10.552.300.
- Se compró herramientas varias y se les organizo en un tablero.
- Se compraron los balones y mallas de Voleibol, Microfútbol y Baloncesto.
- Se construyó el vestir para los trabajadores de la copropiedad y el cuarto de herramientas, por valor de \$5.600.000.
- Se actualizo el sistema de Administración contable números 6.2 con la empresa Reserco International Services IT S.A.S. por valor de \$476.000.
- Se trasladó al Banco agrario en, un título judicial, los Honorarios del Contador JOSE NILSON PAVA FLORES, por valor de \$344.728 del mes de septiembre del 2016, los cuales no ha cobrado a la copropiedad y estar pendiente de presentar los estados financieros a la Administración.
- Toda la Copropiedad cuenta con conexión wifi.

OBRAS SUGERIDAS PARA REALIZAR

- Realizar una intervención a la piscina, debido a que en el área de la piscina y de la playa de los niños se encuentra deteriorada.

VARIOS.

Cabe anotar, que en este periodo de administración a mi cargo se han presentado algunos aspectos negativos en relación con:

- Manejo de mascotas
- Uso de la piscina
- Ingreso de Visitantes

Para tomar decisiones y entrar a solucionar estos aspectos, es necesario que la Asamblea General apruebe el Manual de Convivencia, de lo contrario se queda en unos llamados de atención.

Así mismo, se presentó una denuncia en la Fiscalía en la ciudad de Girardot, por abuso de confianza contra el Señor LUIS ANTONIO MORA, por valor de \$4.811.171, por concepto de reversión intereses de mora por parte de el sin autorización de la Asamblea, descuento de asistencia Consejo, dinero que no ingreso-al conjunto, facturas adulteradas, etc.; la fiscalía cito las dos partes para la conciliación, pero el señor Mora solo acepto pagar \$250.000, como no hubo conciliación lo remitieron a la fiscalía de Flandes y estamos en la espera de la nueva citación.

Le agradezco a DIOS que me ha dado la sabiduría y la salud para desarrollar mis conocimientos y a la colaboración y comprensión de los copropietarios de este Conjunto Residencial Aragón III.

Por lo cual, me siento muy bendecida el haber trabajado con este grupo de colaboradores en el desarrollo del Conjunto, Consejo de Administración, a la Señora de Convivencia Gloria Alejandra Hoyos, al señor Carlos Moreno asesor contable a Ad honorem cause y a todos ustedes por su apoyo y colaboración en este periodo de Gestión.

Quedo a disposición de inquietudes, sugerencia o aclaraciones.

Cordialmente,

Sol Angel Castillo B.

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE.
REPRESENTANTE LEGAL

11. INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

INTERVENCIONES:

El Señor Presidente del Consejo da a conocer verbalmente a groso modo ustedes tienen las cifras exactas, se trabajó en este consejo se trabajó con el presupuesto del 2016 que ustedes aprobaron, afortunadamente con la gestión de esta administración en el cobro de cartera se pudieron adquirir como ustedes están viendo lo que se pudo construir y hasta el momento no tenemos deudas, ni plata.

Este consejo propone. Aquí tenemos unos ingenieros para preguntarnos algunas cosas, entonces si se pueden hacer si ustedes la aprueban debe ser con toda seguridad, el valor del arreglo de la piscina cuesta aproximadamente 60 millones de pesos. Hay se acuerda el presupuesto de lo siguiente, nosotros estamos en un lugar privilegiado porque estamos cerca de la fin patrimonial, si ustedes vienen por la variante de malger van unas banderas, es una alternativa, pero está en proceso de ejecución, los apartamentos son de 55 a 6 metros, ya están en la etapa de construcción / están a un precio de 300 millones, por eso la palabra privilegiado, es porque está en la zona, si tenemos la oportunidad de arreglar las fachadas que tenemos como la piscina tenemos balcones se valorizan más, si tenemos una piscina muy bonita y un yacusi para 16 personas, son 1200 y 1000 de sacrificio de cien mil pesos mensuales, es aproximadamente 60 millones, después si el señor y el sr revisor fiscal 90 millones dividido en 140 da una cuota de 650 mil. La propuesta que se le aceptan eso hagamos el esfuerzo y arreglemos la piscina. Eso va quedar en otros términos, hay que levantar esa baldosa y poner nueva baldosa y el área alrededor de la piscina hay que arreglar. Afortunadamente la piscina no tiene filtración es un bacheo común. Lo que hay que hacer es sacar el agua, emboquillar, nivelar la piscina y poner el piso, hacer el drenaje, y la idea es en los 60 millones está incluido el cuarto de máquinas, si nosotros hacemos esa inversión, en los 10 meses que en un momento tengamos que utilizar los eds del fondo de inversiones, si están de acuerdo que utilicemos los eds, para ese arreglo también se puede hacer.

El presidente de la asamblea interviene diciendo un proyecto de esta magnitud son muy importantes porque va a valorizar nuestras propiedades, sin embargo con un tipo de este proyecto se debe tener presentado a la comunidad es decir habémoslo presentado muy claro, con todo los aspectos técnicos, manos de obra, para poder si es viable o no. Por eso en este momento en esta reunión no es pertinente tocar ese tema.

La palabra la tiene el sr Gómez. La propuesta que hacen mis colegas muy importantes, pero lo que voy hacer una consultoría, una empresa que nos diga el estado que está la piscina y cuál es el estado que podemos comenzar como presupuesto, materiales y cual es un costo que nos sirve de, sería una consultoría que podemos tener en la asamblea. Muchas gracias.

El señor Omar participa diciendo que el presente alguna vez tengo una propuesta para simplificar y modificación de la sede de la administrativa, la trae con los responsables para que en una de ellas quedaria con todas las presentación que se puede presentar, esto lo que voy hacer es que el arreglo y embellecimiento del conjunto es muy bonito y yo de verdad estoy de acuerdo, ya voy propongo al nuevo consejo que se vaya a elegir tras una propuesta que ellos se acuerden, pero se va a controlar el alquiler de casas aquí. Ya que vamos a invertir una cantidad de plata en que se van a beneficiar más que todos los que alquilan casa. Por eso cuando se habla de embellecer y de estar en la piscina, mire otra cosa en la piscina se puede poner muchas cosas bonitas, pero se necesitan unos estudios en donde la piscina es una piscina de playa que cuando vamos con niños, con chandetas y todo eso recogen toda la basura y lleva una contaminación muy grande en la piscina, y ahora adicionalmente a esto tienen aquí hay una casa rodeada por el área de casas, y siempre he dicho que no me opongo a que lo hagan, pero es aquí donde voy a tener la idea, y así el primero que llega a la puerta dice están alquilando casa, se les alquilan y así se va una cantidad tremenda y entonces ese costo que vamos a cubrir si no viene con una modificación al alquiler de casa, es una plata que nosotros vamos a estar invirtiendo y que después una vez terminen esas el desgaste es muy grande, entonces claro hagámoslo pero que venga acompañado de un costo de entrada para los que alquilan.

El señor presidente del consejo, menciona que con referencia a las colonizaciones, yo tengo ya al sr ingeniero para que con todo el plano, todo, si quiere aceptan, que se lo presente.

El presidente de la asamblea manifiesta, en este tipo de proyectos no es simplemente es que venga una persona aquí, que nos va a mostrar algo que es muy bonito que todo va quedar bonito, no, porque razón, porque para nosotros poder invertir el dinero, que vamos a dar en una cuota extra ordinaria, tenemos que tener una suficiente argumentación, tenemos que tener el proyecto formulado, que todo el mundo lo veamos, que lo hayamos estudiado, en donde va vamos una propuesta, pero mínimo tres propuestas, con esos términos de referencia un pliego de condiciones, etc., etc., y así lo podemos hacer, como lo repetí, si, pero por favor hagámoslo bien, entonces en una próxima fecha, se hará ese estudio y se convocará a una asamblea extraordinaria y solamente se tocará ese tema y nada más.

Participa el señor de la casa Of haciendo en cuenta este tipo de propuestas y uno que generalmente darle prioridad a las cosas, refiriéndose al informe de administración hay una propuesta de cambiar algo. De esas que se pueden dar cuenta como dice don Gerardo, entonces un señero que venimos de una situación económica de años anteriores, con una cuota extraordinaria, y así que esto es nos genere daños más adelante, por lo que es la sala de máquinas se quiere arreglar.

La Sra. de la casa H11, tengo una proposición de organizar más la piscina en cuanto orden y los baños. Vine hace 15 días y había un desorden de ropa en todo lado. No 0082

La Sra. J5. Buenas tardes en ese caso hay una cosa que lo digo con mucho respecto con la administración pero no es la administración que nos traiga un arquitecto y que está aquí la propuesta, creo las propuestas que nos hagan aquí deben ser una de la administración, porque está haciendo su tarea muy juiciosa pero las otras dos propuestas deben de venir por parte de nosotros la comunidad. Porque aquí hay muchas personas muy bien preparadas, yo ya lo he visto hay abogados, hay arquitecto, hay pensionados ósea aquí nosotros no estamos, con respeto se lo digo para que nos metan los dedos en la boca, aquí hay arquitectos y abogados que pueden revisar las propuestas.

El sr Domingo, manifiesta pedir perdón a todo el asambleísta por esta intervención y esta sugerencia pero yo no lo hago de mala fe, ni estoy sugiriendo aquí un negocio de ningún tipo, no es por el bien de todos.

El señor tesorero, menciona que reiterando lo que dice el señor Jaime hace un rato esas cosas se deben manejar desde unos términos de referencia para que todos los proponentes manejen precios, cantidades y calidades, y eso se debe meter en una urna privada que solamente si ustedes quieren el día de la asamblea se destapa y se abren las preposiciones para que haya más transparencia, otra cosa la piscina, los invito a que se meta a la piscina y miren las paredes, mírenla porque están llenas de hongos, y estamos dispuestos y estamos dispuestos a que una persona sufra de afectación de los ojos.

El presidente de la asamblea, recalca que están en el informe del consejo de administración, por favor que las intervenciones sean referente a ese tema, le da la palabra al señor de laca O-6.

El sr Oscar Iván Buitrago de la casa O-6, manifiesta que teniendo en cuenta lo dicho anteriormente por el señor Omar Rada, referente al informe del consejo él hacia colación referente a una situación y lo que acabe de mencionar el vecino, referente a la piscina y estos propietarios que prestan de manera discriminada la casa, en años anteriores se ha solicitado, que por favor el consejo se presentara una propuesta con el fin de contralor o se pudiera hacer una prestación a estas personas que vienen, prestan la casa de manera discriminada, que no es el propietario, ni su familia quien viene a disfrutar el uso de las zonas comunes, porque no es lo mismo venir y pagar la administración y use esto; en cambio estas personas vienen y nos generan más gastos, una gotera de los gastos de la piscina, sé que se ha visto en los informes de administración.

Entonces propongo que cuando el propietario no están, estas personas que vengan en contra prestación realicen un aporte a la administración, para estos usos, en muchos conjuntos se hace esto, por qué resulta que cuando viene otras personas en calidad de préstamo pues no tienen el mismo sentido de pertenencia ni cuidado para el uso de la piscina.

La sr de la casa J2, interviene manifestado que ha leído detenidamente el informe del consejo y ha tendió la oportunidad ver en este año la forma responsable de trabajar por la asamblea, solo me resta de verdad darles un sincero agradecimiento y reconocimiento en esta asamblea, y me consta que ustedes han trabajado hombre a hombre con la administración; han resaltado aquí unos aspectos negativos que se sale de las manos de ustedes, además han implementado ciertos procedimientos para beneficio de todos, pero que no han sido bien recibido por algunos, son muy pocos afortunadamente, de todas maneras, es más pedirles a toda la comunidad de Aragón 3 que sigamos colaborando en cuanto al mantenimiento y cuidado de piscinas, el cuidado dela arrendamiento y el de las mascotas ya que hay épocas que no se puede caminar sin ensuciarse los pies, es cultura en cuanto al manejo de la ropa, sandalias y demás en la piscina; En nombre propio don Domingo quiero agradecerle su gestión como presidente del consejo y también debo decirle que siento vergüenza ajena por lo que acaba de ocurrir, le ofrezco excusas al menos de parte mía, no pertenezco a esa parte que pensó que usted traía a algún negocio, fue su intensión y de verdad que lamento mucho ese episodio, de todas maneras una agradecimiento a cada uno de ustedes y esperamos seguir contando con su colaboración que fue muy valiosa para este año 2017-2018.

ANEXO:

Flandes, 24 de Febrero de 2018

Señores(as)

ASAMBLEISTAS ARAGON 3

Ciudad.

Respetados (as) señores(as).

Como se ha manifestado en ocasiones anteriores, el CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON ETAPA 3 es una empresa (entidad sin ánimo de lucro), y de acuerdo con las NIIF se encuentra clasificado en el grupo 3 para Pymes.

Es por eso que desde que fuimos elegidos por ustedes, nuestro propósito ha sido darle al Conjunto el manejo que se le da a toda empresa como debe ser siempre, es por ello que se han tomado decisiones, ajustes y controles de toda clase para que todos los que formamos este gran equipo de trabajo, las personas que trabajan para Aragón 3, la administradora y el Consejo de Administración requiramos de la colaboración de todos ustedes, propietarios, arrendatarios y visitantes, pues esta debe ser una labor conjunta de todos los que de una u otra forma estamos involucrados en ella.

Debemos tener en cuenta que en los bienes que poseemos en Aragón 3, son millones de pesos invertidos que no los podemos dejar desvalorizar, sino por el contrario debemos procurar que se valoricen, porque si no es así, entonces hubiera sido preferible invertir esos dineros en CDTs u otra clase de títulos que hoy en día podrían valer más.

Para el Consejo de Administración elegido por ustedes para el período (Marzo 2017 - Febrero 2018), es muy grato presentarles y entregar nuestro Conjunto Residencial con algunas mejoras y cambios para beneficio de nuestra comunidad, lo cual valoriza nuestras propiedades, hubiéramos querido hacer más pero no fue posible por falta de recursos, a pesar de la excelente administración de los mismos y de algunas medidas que se tomaron para minimizar los gastos.

Con todo y las dificultades económicas, sin embargo durante este año con grandes esfuerzos se hicieron inversiones en equipos, herramientas y obras civiles detalladas en el informe de la Administración por un valor aproximado a los \$25 millones de pesos.

Poco a poco se ha venido mejorando la buena convivencia en nuestro Conjunto, la confianza y el respeto de ustedes, tanto con la Administración, como con el Consejo de Administración, sin embargo existen algunos propietarios y residentes que tienen obligaciones con el Conjunto y que de acuerdo con el reglamento de la copropiedad y la Ley 675/2001 son de obligatorio cumplimiento; pero persisten en no acatar las normas, y por parte de la administración al recordarles sus obligaciones ha sido maltratada con palabras vulgares, todo por tratar de hacer cumplir las normas que regulan la propiedad horizontal.

Por lo anteriormente expuesto, en reunión del Consejo de Administración se tomó la decisión de contactar una firma de abogados para el cobro de cartera morosa, con lo cual se pretende evitar el maltrato a la administración por realizar esta gestión.

Este Consejo se permite presentar los siguientes proyectos que tienen el carácter de Urgencia para nuestro Conjunto Aragón 3, a saber:

- Intervención de la piscina - Arreglo del cuarto de máquinas
- Construcción de un tanque de reserva de agua adicional.
- Construcción del salón para reuniones del Consejo de Administración.

Para la ejecución de las obras propuestas se requiere una cuota extraordinaria. Por último ponemos a consideración de la honorable Asamblea nuestros cargos. Gracias a quienes nos apoyaron durante este período, (que son mayoría), pues son muy pocos los que se resisten a ello.

Atentamente,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

12. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Señora Gloria Martínez da a conocer el informe de convivencia, manifestando lo siguiente:

Me permito presentar un respetuoso y afectuoso saludo, acompañado de sinceros agradecimientos por la confianza que tuvieron a bien depositar en mí.

Entendiendo que mi función específica es servir de apoyo al honorable consejo de administración y a cada uno de los copropietarios para mediar y resolver los conflictos de convivencia, de incumplimiento en las normas contempladas en el reglamento de propiedad horizontal ley 675, que prometieron conocer y cumplir al adquirir sus inmuebles.

Bajo estos parámetros me propuse desarrollar este encargo con un espíritu de conciliación y colaboración, convencida que este método es la mejor forma de solucionar los conflictos para hacer de Aragón II el mejor conjunto de la zona.

Aprovecho la oportunidad de recordarles la tenencia y responsabilidad con las mascotas según la ley 746 del 2002.

Agradezco a los niños, jóvenes, propietarios y residentes el apoyo y colaboración para la realización de actividades:

- ✓ Semana santa
- ✓ San pedro
- ✓ Amor y amistad
- ✓ Día de los brujitos con regalos a los niños
- ✓ Navidad, novena, pesebre, decoración, y celebración el 24 con entrega de regalos, fiesta con animación.
- ✓ Año nuevo, fiesta de fin de año con brindis, animación y música.

No siendo más espero haya sido de gran apoyo mi desempeño en el periodo 2017.

13. REVISION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO PERIODO 2018-2019

INTERVENCIONES

El presidente de la asamblea le da la palabra al contador.

El señor contador, manifiesta que el proyecto de presupuesto que iba junto a los informes, trae la propuesta de incrementar de acuerdo al salario mínimo, se está hablando puntual mente de 5,8%; entonces las casas de un piso, que estaba de \$156.000 pesos pasaría a \$166.000 pesos, sería la cuota plena menos el respectivo descuento por pronto pago que sigue siendo el mismo \$10.000 pesos.

Las casas de dos plantas que estaba en \$176.000 pasaría a \$186.000 pesos, esto nos daría en el presupuesto mensual con recaudo \$22.244.000 por las casas de un piso y \$1.116.000 por las casas de dos pisos; para un total al año de \$280.320.000 pesos; ahí viene acusado los que son las cuotas, el fondo de imprevisto, los descuento por pronto pago y los implementos que en su mayoría ya han sido tenidos en cuenta:

Ejemplo

El caso puntual de la vigilancia, ya el valor que esta acá presupuestado en el proyecto de presupuesto de vigilancia es con el valor actual de la empresa de vigilancia; por el año se pagara solo en vigilancia \$106.111.800 pesos.

Otro tema que se ha tocado con anterioridad es reevaluar el tema de la contratación del salvavidas o de la persona que presta asesoramiento en las labores de salvamento, a raíz de la situación compleja que se da con esta contratación porque si se contrata directamente con la persona que debe de tener sus curso de salvamento, de primeros auxilios; estos deben de estar certificados hay muchos inconvenientes porque si viene a trabajar el fin de semana al siguiente no viene, si se contrata con una empresa es igual de complejo porque las empresas actualmente están cobrando un precio de 70 y 80 mil pesos por turno; de la cual el reconocimiento que se le hace al trabajador es hasta 20 o 30 mil pesos menor, entonces tampoco es garantía de que se cumpla con la asistencia de la persona a la cual se le encomienda la labor, entonces el consejo de administración y la administración han decidido replantearlo y que sean los mismo colaboradores que presten el servicio los fines de semana dando en compensación un día a la siguiente semana, y ese día de compensación de cada uno de ellos contratar una persona de refuerzo para las labores de aseo y lo que tenga que hacer la persona en ese día; entonces ese es otro punto que se ha tenido en cuenta en este proyecto de presupuesto.

Otra situación que se proyecta es la implementación del sistema de gestión de seguridad en el trabajo, ya se contrató a la persona que presento el informe y todo lo que compete a su labor como asesor en esta parte, ahora viene la implementación de señalización, decir que si el conjunto cumple o no, ejemplo con los extintores si están bien ubicados, todo esto implica que la copropiedad debe invertir dinero durante esta la vigencia fiscal, para poder implementar toda esta gestión en el trabajo.

El resto son los mantenimientos que se hacen en forma regular y todas las labores de apoyo necesarias para realizar las actividades durante este año, no sé qué inquietudes, dudas o preguntas tengan acerca del proyecto de presupuesto.

El señor presidente de la asamblea, manifiesta que básicamente lo que nos resumen acá, es que el presupuesto está basado en el incremento del 5.9% que es el incremento del salario mínimo en el año anterior; hay dos parámetros uno que es el IPC que es el 4.0% y el salario mínimo que fue del 5.9%, se está proponiendo el incremento del 5.9% que es por ejemplo los servicios de vigilancia que son los quemados pesados dentro del presupuesto, obviamente a las personas se les tiene que aumentar sobre el salario mínimo que es el 5.9%, se puede decir que esa es la razón fundamental, por eso está presentado con base al 5.9% y todo lo que es carga prestacional, aporte para fiscal, etc.; manifiesta que si alguno tiene inquietudes sobre la presentación del presupuesto.

El sr de la casa F-9, interviene manifestando que no se ha tenido en cuenta el asunto de la piscina, porque se debe tener una persona preparada en salvamento acuático, salvamento de corazón primeros auxilios, para eso debe estar certificado por el SENA o la cruz roja, porque si viene la secretaria de salud, y nos haga la respectiva auditoría las multas son demasiadas altas; entonces esto se va a manejar con un salva vidas directamente o con el personal que se tiene aquí pero hay que capacitándolas con los respectivos certificados.

El presidente de la asamblea pregunta al consejo de administración y al contador, en que rubro del presupuesto está contemplado la persona salvavidas.

El señor contador responde que se tiene actualmente proyectado y ya se está cumpliendo, los sueldos tanto del salario mínimo como el subsidio de transporte y se calcula un recargo mensual sobre las horas extras de los fines de semana y festivos, el tema de compensación es el que se plantea que se va a llevar en temporales que es la persona que va a venir a remplazar los días que tiene que descansar por ley la persona que va a colaborar; en cuanto a los cursos los dos colaboradores ya realizaron los dos cursos; algo que ustedes deben de tener en cuenta es que dentro del sistema de gestión de seguridad en el trabajo también hay esa parte, entonces este año la asesoría va encaminada a eso a resolver esa situación, porque el empleado que está vinculado directamente con la copropiedad debe cumplir con unos mínimos estándares para poder desempeñar las labores.

El presidente manifiesta que para resumir ya ese punto, se evidencia que está previsto en el presupuesto en los salarios de los empleados y en el rubro de servicio de salvavidas temporales el costo de la persona que va a estar pendiente de la piscina.

La señora administradora interviene diciendo nosotros el planteamiento que se hizo en el consejo es el que el sr Héctor y David realizaron un curso de salvamento acuático por el SENA estuve el miércoles en un foro de piscinas en Girardot y nosotros estamos catalogados como grupo 2 nosotros solamente nos van a vigilar a quienes van a controlar son a las escuelas y hoteles a ellos si tienen unos parámetros que le van a establecer. En este momento nuestros colaboradores tiene certificación por el SENA y el curso que nos hace falta es el curso de primeros auxilios que esto si no lo están haciendo así de fácil el SENA. Por eso no lo hemos podido realizar.

Entonces la idea es que el fin de semana trabaje Héctor y David y la persona que no va a colaborar con el aseo. Lo hemos hecho así porque las empresas que nos han prestado este servicio nos han quedado mal. Los propietarios han sido muy agresivos con los empleados y ellos nos han dejado el puesto votado. Porque no tenemos paciencia yo si quiero pedirles un favor súper especial en vista que la gente cuelga la ropa en las barandas y se les hace quitar esta ropa la gente se pone agresiva ya que la gran mayoría dice que está aprobado quisiera que tocáramos el tema si se puede o no se puede colgar la ropa porque la gente se pone muy furiosa cuando le decimos que la ropa no se puede colgar en el balaustre. Nosotros esa partecita podemos sacar si es si o no.

La señora de la casa J-5. Interviene manifestando que se debe tener en cuenta que una cosa es el salario mínimo legal que por ley le toca asumir al conjunto, Nosotros no podemos aumentar por debajo de lo que estableció IPC; otra cosa es que la cuota de administración, la cuota extraordinaria se tenga que ajustar al salario mínimo legal, sr revisor fiscal cuanto es el aumento del salario mínimo legal 5.9%. Entonces no podemos evadir que el 5.9% hay que aumentárselo a los empleados. Ahora ese 5.9% se les va a aplicar a las cuotas de administración, para la piscina o a los excrementos del perro, esas cosas tienen que quedar en el acta hoy porque nosotros podemos incurrir en algún error, le pido al revisor fiscal que nos aclare lo que hay que aumentarle a los empleados y a los otros rubros, ya que si eso no queda claro vamos a tener un problema jurídico.

El presidente de la asamblea, responde las inquietudes de la sr de la casa J-5, aclarándole que el presupuesto que nos han presentado a nosotros está basado en una cifra que tiene X o Y incremento, no necesariamente todas las cifras tienen un incremento del 5.9%, nosotros podemos

optar por un incremento del 10%, 4% o 8% no importa, la asamblea es autónoma en tomar esa decisión, el consejo de administración nos ha presentado un presupuesto en donde proponen que la cuota de administración se incremente el 5.9%, y nos ha presentado un presupuesto de gastos con una serie de rublos, en donde cada uno de esos diferentes rublos puede tener un aumento del 5.9% o puede tener un incremento del 10%, etc., lo que se debe hacer aquí es aprobar el presupuesto como lo presentaron, sabiendo que la cuota de administración se va a incrementar en un 5.9% y cuando estemos aprobando también se va a probar la forma de como quedaron estructurados los gastos, no importa si un rublo tiene el 5.9% o 10%, lo que se aprueba es el presupuesto la forma de cómo está formado, el presidente le da la palabra al sr de la casa M-3.

El sr de la casa M-3, interviene, manifestando que lo que dice el presidente de la asamblea es muy cierto, nosotros somos la máxima autoridad según la ley 675 para establecer la cuota de administración e incrementar en cualquier porcentaje que queramos según las necesidades y a lo que queremos y como queremos un conjunto decente y bonito; yo sugiero que aprobemos lo que está ahí en el presupuesto que me parece que está muy ajustado y está acorde con algo que se requiere como el pago de los empleados y funcionarios, y todo lo que necesitamos pagar.

El presidente de la asamblea, hace un resumen y enfatiza que se va a probar el presupuesto y el incremento como lo presentaron en el informe con la cuota retroactiva al 1 de enero porque está planteado para 12 meses, porque en el mes de enero también subió la vigilancia, es un presupuesto retroactivo al 1 de enero con un incremento del 5.9% en cuota de administración y los gastos se aprobarían con la misma estructura que lo presentó el consejo de administración.

El presupuesto fue aprobado por unanimidad de los presentes a la asamblea, es decir por 132 (ciento treinta y dos), con un voto en contra.

La señora de la casa M-6 pregunta ¿Qué desde cuando comienza a regir este incremento?

El señor presidente de la asamblea manifiesta que esto comienza a regir desde el 1 de enero del 2018.

El señor presidente de la asamblea le da la palabra al señor de la casa A-6, Omar Rada, pero el señor de la casa E-7 interrumpe manifestando el presupuesto de enero y febrero pero que la cuota se cobra a partir de marzo por lo tanto no puede ser retroactiva porque se aprueba hoy.

El señor presidente de la asamblea responde que el presupuesto está calculado para 12 meses a partir del 1 de enero, el presidente del consejo le responde dicha inquietud al señor de la casa E-7 manifestando lo siguiente:

Por ley los trabajadores, los empleados están a partir del 1 de enero.

El presidente de la asamblea interrumpe al señor Domingo Salamanca, manifestando que lo que hay es un problema de interpretación, por lo tanto se pondrá en contexto para que sea claro, la cuota aprobada esta en \$166 000 pesos, que quiere decir eso, que yo ya pague mi cuota de enero de \$156 000 y pague mi cuota de febrero de \$156 000 pesos, pero como se acaba de aprobar el presupuesto retroactivo, por lo tanto en mi interpretación se estaría debiendo \$10 000 de enero y \$10 000 febrero, si alguien está en contra de eso por favor dígame, es una interpretación mía.

El señor Edgar Rodríguez de la casa K-8, manifiesta que el presupuesto se aprueba igual que la contabilidad del año fiscal de enero a diciembre, no de febrero a febrero, y como está aprobado por 12 meses, hay que pagar un retroactivo, entonces como vamos a pagar los \$20 000 pesos de retroactivo, yo propongo que lo paguemos en 2 cuotas en marzo y abril.

El presidente de la asamblea le da la palabra al señor de la casa E-7, interviene manifestando que si la cuota es retroactiva no se puede diferir en 2 meses porque entonces queda en mora, tendría que pagar de aquí al 10 de marzo, la cuota nueva más \$20 000 para soportar esos 2 meses, entonces a nosotros como nos toca pagar una cuota de administración mensual vigencia 1 de marzo a 31 de marzo, por lo tanto preferiría que hubiera una aprobación expresa de la asamblea diciendo que todos vamos a pagar ese retroactivo de los \$20 000 pesos.

El señor de la casa A-6 Omar Rada, toma la palabra manifestando que hay una cosa que todo debemos de tener en cuenta que gracias a que no se incrementó el año pasado, y que no debió haberse pospuesto, pues estamos en desacuerdo digo yo, de toda su buena obra que hicieron ustedes, pero creo que fue desacuerdo haber sacado al piscinero porque vimos que se vio reflejado porque no tenían plata y eso se veía venir, entonces si nosotros ahorita por este u otro problema, porque ya esto lo hemos tratado en muchas asambleas que a partir de enero se pague según el salario mínimo, y en esta asamblea se ratifica o se cambia la forma, porque quedaban volando 2 meses,

anteriormente la asamblea se hacía en marzo y estas fueron una de las cosas para cambiarla a febrero para que ese hueco no quedara.

Entonces no entremos en discusión porque ya vimos que ellos tuvieron que hacer un desacierto grandísimo ahí, por no había fondos, no cometamos otro error, lo que dice Alejandro es cierto, esto debemos aclararlo aquí y debemos de pagarla porque nos toca, para no volver a cometer este tipo de errores, pero que quede claro que desde enero se hace el aumento y aquí lo ratificamos o lo cambiamos; en enero cuando fui a pagar la cuota llame a Sofi y le pregunte como quedamos le aumentamos el mínimo o el IPC y manifestó yo no sé; y le dije eso siempre lo hemos aprobado y siempre lo hemos hecho, ¿Por qué? Por qué el salario sube desde el 1 de enero, entonces lo que dice don Alejandro hay que pagarla o pagarla.

El señor presidente de la asamblea concluye que la administración que como ya se pagó enero \$156.000 y de febrero \$156.000, entonces se debe \$10.000 de cada mes, entonces lo que se sugiere es que en la cuota del mes de marzo se cobre \$166.000 más \$10.000 que se debe de la cuota de enero y en abril \$166.000 más los \$10.000 de la cuota de febrero; manifiesta que el que lo quiere pagar de una vez lo paga.

Somete a votación para que retroactivo de \$20.000 pesos se pague con la cuota de administración del mes de marzo; y es aprobado por unanimidad de los presentes a la asamblea, es decir por 133 (ciento treinta y tres).

El presidente somete a votación que a partir de enero del 2019, se pague la cuota de administración con el incremento del salario mínimo, si este es muy alto o muy bajo se ratificará en la asamblea vigente para ese año; esta propuesta es aprobada por unanimidad de los asistentes a la asamblea, es decir por 132 (ciento treinta y dos) y con un voto encontrar.

ANEXO

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON 3 ETAPA. PROYECTO DE PRESUPUESTO 2018,					
CONCEPTOS	EJECUCION DICIEMBRE-2017		PROYECTO 2018		VARIACION PTOO ACUM VAR. ABSOL.
	PTTO ACUM. DICIEMBRE	EJEC. ACUM DICIEMBRE	ANUAL	MENSUAL	
INGRESOS					
Cuota de Administración Casas	263.530.000	263.530.000	280.320.000	23.360.000	16.790.000
Fondo de Imprevistos	2.635.200	2.635.200	-	-	5.270.400
Inasistencia Asamblea - Sanciones	-	1.794.000	-	-	1.794.000
Descuento por Pronto Pago	18.000.000	16.947.000	17.450.000	1.454.167	1.053.000
Rendimientos Financieros	-	352.798	-	-	352.798
Recuperación Cartera Morosa - Intereses de Mora	-	20.165.337	-	-	20.165.337
Reintegro de Otros Costos y Gastos	-	843.643	-	-	-
Otros Ingresos/Diversos	-	4.145.171	-	-	4.145.171
TOTAL INGRESOS	248.165.200	271.248.749	297.770.000	24.814.167	39.029.906
GASTOS					
GASTOS DE PERSONAL					
Sueldos Empleados a Cargo	47.160.256,00	36.234.994,00	41.785.000	3.482.083	5.550.006
Otorgación Empleados	-	1.328.000,00	1.460.800	321.733	132.800
PERSONAL					
De Administración	15.000.000,00	15.000.000,00	18.000.000	1.500.000	3.000.000
Ley de Trabajo 1702	-	1.500.000,00	-	-	1.500.000
De Contador	4.118.716,00	4.481.464,00	6.500.000	541.667	2.018.536
De Revisor Fiscal	4.118.716,00	4.116.732,00	6.000.000	500.000	1.863.268
SERVICIOS					
Servicio de Vigilancia	100.132.740,00	101.323.309,00	106.111.800	8.842.650	4.788.491
Temporales	2.130.000,00	2.564.600,00	4.080.000	340.000	1.515.400
SEGUROS					
Seguro de Areas Comunes - Multirriesgo	4.200.000,00	4.909.598,00	5.450.000	454.167	540.402
SERVICIOS PUBLICOS					
De Agua	1.400.000,00	2.503.428,00	2.729.000	227.417	225.572
De Energía Eléctrica	23.270.000,00	26.919.373,00	29.342.000	2.445.167	2.422.627
De Teléfono	1.589.223,00	1.849.899,00	1.950.000	162.500	100.101
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES					
Mantenimiento Areas Comunes	20.000.000,00	11.841.305,00	18.550.000	1.545.833	6.708.695
Servicio de fumigación	-	-	-	-	-
Mantenimiento de Maquinaria y Equipos	7.000.000,00	6.829.148,00	7.444.000	620.333	614.852
Mantenimiento Pícaras (Compra de Químicos)	17.800.000,00	12.098.195,00	13.187.000	1.098.917	1.088.805
DEPRECIACIÓN					
Depreciación / Amortización	-	5.475.215,00	-	-	5.475.215
DIVERSOS					
Papelera - Impresos - Fotocopias	960.000,00	991.440,00	1.081.000	90.083	89.560
Correspondencia	-	26.300,00	29.000	2.417	2.700
Asamblea General Ordinaria	1.258.000,00	904.780,00	1.050.000	87.500	145.220
Otros Reuniones de Consejo	-	-	150.000	12.500	150.000
Taxes y Buses	1.200.000,00	885.800,00	960.000	80.000	74.200
Atenciones Actividades varias	-	1.114.233,00	1.850.000	154.167	735.767
Legales	13.900.000	-	120.000	10.000	120.000
Bonificaciones	-	-	1.200.000	100.000	-
Aseo - Cafetería	1.200.000,00	1.034.191,00	1.200.000	100.000	165.809
Señalización G551	-	-	1.800.000	150.000	1.800.000
GASTOS NO OPERACIONALES					
Comisión Puntos, Remesas y Servicios de Tarjeta	8.200.000,00	3.862.985,00	4.150.000	345.833	287.015
Gastos Extraordinarios	-	16.548.301,00	21.590.400	1.799.200	5.042.099
SUBTOTAL GASTOS	297.781.991,00	244.383.290,00	297.770.000,00	24.814.166,67	33.206.710,00
Fondo de Imprevistos (1%)	2.487.000,00	-	-	-	-
Provisión Cartera	-	1.621.200,00	-	-	1.621.200
TOTAL GASTOS	260.218.991,00	246.004.490,00	297.770.000,00	24.814.166,67	30.885.910,00
Excedentes o Deficit	12.079.391,00	8.244.259	-	-	17.317.890,02

14. ELECCION REVISOR FISCAL 2018-2019

INTERVENCION

El señor presidente de la asamblea le pregunta a la administradora que si hay hojas de vida, en lo que ella manifiesta que se puso la convocatoria pero no ninguno presento, se le pregunta al revisor fiscal actual que si tiene la hoja de vida y él manifiesta que la presento, por tal motivo el presidente pone a votación la reelección del revisor fiscal.

El sr de la casa J-5, manifiesta que para esta vigencia haya una mejor comunicación entre revisor fiscal y propietarios.

El sr de la casa F-3, el cual manifiesta que le quiere hacer un llamado de atención al señor revisor fiscal, ya que él en la anterior asamblea, usted dijo: yo les pido un permiso si ustedes me autorizan para enviarle mensualmente un informe, por lo que hasta el momento no he recibido un informe; pero no diga que va a enviar algo mensual, sino más bien díganos que va hacer un informe final; pero si dice que va a mandar algo mensualmente hágalo.

El señor presidente de la asamblea, manifiesta que por favor tengan mucho cuidado al enviar correos masivos, ya que están llegando a personas que no tienen nada que ver con el conjunto.

El señor revisor fiscal es reelegido por unanimidad, es decir por 133 (ciento treinta y tres) asistentes a la asamblea, para el periodo fiscal 2018-2019.

El revisor fiscal, manifiesta lo siguiente:

Les agradezco por su voto de confianza, acerca de lo que me dijo el señor propietario, pues la verdad es que en algún momento solo hizo un envío, posteriormente sobre el manejo de la información de otros, que ahora hay que ser muy cuidadosos, debido al tema de los correos masivos que a veces son tomados por otras personas, no sé si será mejor vía correo o publicarlos en cartelera como ustedes decidan.

Se decide por unanimidad de los asistentes a la asamblea, es decir por 133 (ciento treinta y tres) que estos informes se deben subir a la página del conjunto.

15. ELECCION CONSEJO DE ADMINISTRACION PERIODO 2018-2019.

El Sr Presidente de asamblea manifiesta que está abierta la convocatoria para los propietarios que quiera hacer parte de este consejo de Administración 2018-2019.

INTERVENCIONES

El Señor de la casa E-4 manifiesta que estamos en el punto crítico, porque nadie se postula para estos cargos incluyéndome, quisiera proponer que debería haber un incentivo para las personas que se postulan para el consejo.

El Señor presidente de la Asamblea informa que hay un incentivo del 50% del valor de la cuota de Administración, porque ellos tienen que venir hasta acá para trasladarse hasta Bogotá, gastarse muchísimo más de lo del 50%.

El señor Alexander Martínez de la casa F-7 se postula, pero se va hacer la verificación si es viable o no es viable, si es propietario o no.

El Señor presidente de la Asamblea les pregunta a los Señores del Actual Consejo quienes quieren continuar prestando su servicio a la comunidad.

El Señor Edgar Rodríguez actual consejero menciona que hay unos requisitos para ser consejero y es que tenga nociones de la Ley 675, porque si no tiene nociones puede aprender al lado de los que medio saben, en segundo lugar presenta su renuncia ante la asamblea de copropietarios, seguidamente manifiesta que el consejo debe estar integrado por 5 personas según el reglamento.

El Señor Nelson Reyes, actual consejero menciona que va a continuar.

El Señor Carlos Castillo, actual consejero menciona que va a continuar.

El Señor Domingo Salamanca, actual consejero menciona que va a continuar.

El Señor de la casa D1, manifiesta que en ningún momento escucho los cargos del actual consejo de Administración.

El Señor presidente del Consejo le da respuesta especificando los cargos de cada uno.

El Señor Edgar estaba llevando la tesorería.

El señor Domingo salamanca, manifiesta que es muy importante que haya un contador por lo cual postula al señor Carlos moreno.

El presidente de la Asamblea menciona que el Señor Tito Cárdenas de la Casa C-5, quiere pertenecer al consejo, de igual manera manifiesta que el señor Edgar quiere continuar en el Consejo de Administración.

El presidente de la Asamblea, le da la palabra a cada uno de los postulantes para el Consejo para que se presenten:

El Señor Carlos Moreno de la casa O-1, manifiesta que es contador público que hace un año fue consejero, y fue asesor del consejo saliente.

El Señor Tito Cárdenas de la casa C5, manifiesta que quiere pertenecer al consejo porque ha visto cosas irregulares.

El Señor Alexander Martínez de la casa F7, es ingeniero de producción y quiero trabajar en este conjunto y también trabajo en el conjunto de Bogotá.

El señor Domingo Salamanca, ya todos me conocen.

El señor Nelson Reyes, ya todos me conocen.

El Señor Edgar Rodríguez, soy contador público, especializado en finanzas. Le gustaría saber que el señor que dijo que había visto alguna irregular que por favor no la haga saber.

El señor presidente continuo con la elección de los 7 consejeros, pero el señor Omar interviene que es un poco incoherente lo que estamos haciendo, primero estamos hablando de presupuesto, estamos ajustando el presupuesto, sacamos a una persona del presupuesto para este año que es el piscinero y estamos diciendo que de 5 consejeros vamos a pasar a 7, entonces no seamos incoherente de lo que estamos haciendo, entonces nombremos 5 consejeros porque la carga presupuestal se va aumentando.

El señor Edgar, manifiesta que según el reglamento es 5 consejeros y el ingreso de dos personas representan \$2.000.000, que dejamos de percibir y nos estamos quejando que no hay plata.

El presidente manifiesta, que el presupuesto que se aprobó solo quedo aprobado el incentivo del 50% para 5 Consejeros. Al nombrar 7 consejeros quedan 2 sin incentivos, en este caso lo más sano en estos momento que la asamblea rectifique la elección de 5 consejeros, para efectos que no tengamos ese desfase presupuestal.

Se somete a votación los 7 postulados al Consejo:

CANDIDATO	VOTO
CARLOS MORENO	93
ALEXANDER MARTINEZ	75
EDGAR RODRIGUEZ	58
NELSON REYES	65
CARLOS CASTILLO	72
DOMINGO SALAMANCA	77
TITO CARDENAS	RETIRADO

Teniendo en cuenta la anterior votación el Consejo actual queda conformado de la siguiente manera:

CANDIDATO	VOTO
CARLOS MORENO	93
ALEXANDER MARTINEZ	75
NELSON REYES	65
CARLOS CASTILLO	72
DOMINGO SALAMANCA	77

El señor presidente le da la palabra al señor Edgar, el cual manifiesta que para él fue un gran honor haber estado estos dos años sirviéndole a la comunidad, cometí errores, sin quererlo, les pido disculpas y le agradezco la confianza que me brindaron.

El señor presidente de la Asamblea les toma el juramento, a los nuevos miembros del 2018-2019, los cuales juran ustedes cumplir todos los reglamentos de esta copropiedad respetar y hacer cumplir todos los procedimientos de acuerdo con las normas si así lo fuere por favor júrelo si no que él o ellos os los demande.

Se decide por votación de los asistentes a la asamblea los nuevos Consejeros para la vigencia 2018-2019.

16. ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA PERIODO 2017-2018

Se solicita, por parte del presidente de la asamblea, personas para conformar este comité, que necesariamente no sean propietarios, y preferiblemente vivan dentro del conjunto.

Postulados: Sra. Gloria Martínez de la casa F5y Sra. Sandra Patricia Quinchia de la casa M14 quienes son elegidas por unanimidad, es decir con el voto de 133 (ciento treinta y tres) asistentes a la asamblea.

El señor Omar Rada interviene que la primera tarea que le vamos a colocar a la administración y al consejo todos nosotros vamos a dejar firmado una carta para la depositen en la alcaldía o a la oficina que corresponda para el arreglo de la vía que está muy deteriorada, y que necesitamos hacer un poquito de presión y si esta misma carta nos sirve para hacer presión en ESPUFLAM pues hagámoslo porque no podemos seguir mirando una calle que se nos acabe, y lo único que hacemos es quejarnos, entonces firmemos y que las personas que le corresponda haga los trámites.

El señor Presidente de la Asamblea manifiesta que hoy o mañana antes de irnos que si en la portería esta la carta la firmemos.

17. CIERRE ASAMBLEA

El presidente de asamblea informa que habiendo agotado el orden del día, se da por terminada la asamblea general de copropietarios a las 6.00 pm.

(ORIGINAL FIRMADO)


JAIME GONZALEZ JIMENEZ
Presidente Asamblea

(ORIGINAL FIRMADO)


SOL ANGEL CASTILLO
Secretaria Asamblea

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA REALIZADA EL DIA 24 DE FEBRERO DE 2018. EN EL MUNICIPIO DE FLANDES ARAGON III ETAPA

ALEJANDRO PÉREZ, CASA E7

ÁNGELA MARCELA MURILLO, CASA L10

LIDA PATRICIA GARCÍA, CASA J2