

**ACTA No. 2- 2024 CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA P.H.
REUNION EXTRAORDINARIA**

CONSEJO DE ADMINISTRACION

Siendo las 7:05 p.m. del día 07 de febrero del año 2024, se reunió de manera virtual el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Aragón Etapa 3 P. H., con el fin de tratar unos temas concernientes a su competencia.

En reunión se elabora el siguiente orden del día

1. Verificación del Quórum.
2. Nombramiento del secretario.
3. Informe del administrador.
4. Contrato del administrador.
5. Convocatoria de administrador(a)
6. Autorización de pagos (control interno) uso del Token.
7. Revisor fiscal y contador

Por unanimidad de los presentes se aprueba ya que se tuvo el consenso de todos los consejeros en su elaboración.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. Verificación del quórum

Participan de esta reunión los siguientes miembros del Consejo de Administración

Presidente:	Lida Patricia García	casa J2
Vicepresidente:	Carlos Rada	casa F3
Vocal:	Fray Esteban Loaiza	casa A6
Vocal:	Jaime González Jiménez	casa H2
Vocal:	Edgar Rodríguez Ñustes	casa K8

Existe Quorum deliberatorio y decisorio por contar con la participación del 100% de los miembros del Consejo de Administración.

2. Nombramiento del secretario

El señor Edgar Rodríguez hace la observación que debe hacerse el nombramiento de secretario de consejo, toda vez que se requiere adelantar el acta de dignatarios y no se eligió secretario, aunado a que se debe tener para las demás actas.

La presidente solicita a los consejeros quien puede colaborar con este encargo. Como no hay pronunciamiento la presidente solicita al consejero Edgar Rodríguez, si puede asumir la secretaria del consejo hasta que se posesione el nuevo administrador, a quienes se le solicitara asuma esa función, ya que cuenta con las herramientas para hacerlo.

El consejero Rodríguez manifiesta que acepta y se aprueba por unanimidad por los consejeros.

Asume como secretario y solicita autorización para grabar esta reunión y somete a votación, y el consejo en pleno autoriza que se grabe.

El consejero Rada dice que él tiene Google y éste le permite grabar y manifiesta que lo pone a disposición; El consejero Loaiza también dice que tiene una aplicación para grabar, y se puede utilizar otra herramienta virtual. La presidente informa que no se ha grabado en la nube por un problema de la plataforma el día de hoy por almacenamiento, pero por zoom se graba también.

3. Informe del administrador.

El administrador no asistió a esta reunión, a pesar que se le hizo la invitación y quien anuncio en el chat del consejo que estaría en la oficina aproximadamente a las 6:50 p.m. y se conectaría.

La presidente indica que ha estado pendiente del tema de Aqualia, el cual fue ventilado en la asamblea, y que, de acuerdo con lo averiguado con conocidos, el administrador de Aragón 3, ha brillado por su ausencia, tanto en la solicitud elevada a la alcaldesa de Flandes para una reunión urgente para tratar el tema, como en la asistencia a la reunión programada por la administración municipal. No ha dado respuesta al consejo de administración al informe ejecutivo solicitado respecto de lo adelantado con Aqualia, que se ha pedido desde hace varios días. Se supo que, en la reunión de la administración municipal, representantes de los conjuntos y Aqualia se dieron a conocer unos parámetros por expertos en la materia. La falta de información y de participación del señor Gentil Niño, administrador, no ha permitido que este consejo intervenga de acuerdo con sus facultades.

El consejero Rada manifiesta que debe acelerarse el proceso de nombramiento de administrador del conjunto.

El consejero Fray dice que cual es el afán que todo está bien.

El consejero Fray Loaiza, manifiesta que, a la señora Lida le comentó de una carta que le habían entregado los consejeros salientes el día domingo 4 de febrero en la noche y que ella le dijo que eso debía hacerlo el administrador. Que él la hubiera podido radicar sin problema y no se estaría dando este informe.

La presidente del consejo le indica al señor Loaiza y demás consejeros que el administrador debe cumplir con su función, que precisamente eso fue lo que le dijo al señor Loaiza además que no se conoce el contexto del escrito, que no pretenda ahora endilgarle una responsabilidad cuando a todas luces, quien no ha adelantado lo propio es el administrador, ahora que si ese es la posición que se va a asumir de hacerle señalamientos a ella por estar preocupada de la situación con Aqualia y de todos los asuntos y librar al administrador, no está bien.

Los consejeros Jaime González, Carlos Rada y Edgar Rodríguez, manifiestan que aquí el único responsable es el administrador Niño.

4. Contrato del administrador.

Este documento fue solicitado por el Consejo de administración, sin embargo, al terminar esta sesión del consejo de administración no fue recibido por los consejeros.

5. Convocatoria de administrador

En la reunión se acordaron los requisitos que deben cumplir quienes aspiren al cargo de administrador(a) por el período de un año 2024 – 2025, y documentos requeridos.

Recepción hojas de vida para el cargo de administrador del conjunto Aragón III etapa P.H.:

Fecha de apertura de la convocatoria: 08 de febrero de 2024 desde las ocho de la mañana (8:00 am.).

Fecha de cierre de la convocatoria: 12 de febrero de 2024 hasta las cuatro de la tarde (4:00 pm.).

La presidente del consejo somete a votación la decisión de las fechas y horas de apertura y cierre de la convocatoria para recepción de las hojas de vida para los aspirantes al cargo de administrador del Conjunto residencial Aragón III etapa P.H., y somete a votación de cada uno de los cinco (5) miembros del consejo de administración, incluida ella, y todos los consejeros por unanimidad aprueban las fechas y horas acordadas por ellos.

El señor González manifiesta que si hay que tener celeridad con este nombramiento del administrador y que difiere del señor Fray que dice que no que tranquilos, que porque todo está funcionando bien, pues no está funcionando bien por el hecho de que un administrador no sea capaz de brindarle respeto a un consejo de administración, o por lo menos mandar un mensaje, y por lo menos llamar, cuando se le invita a una reunión, oiga eso ya es para mí personalmente es una falta de respeto y por eso considero ya que hay que darle celeridad ya al nombramiento del administrador, no con tranquilidad que porque todo lo veo bien y dice para mí eso ya raya en la falta de respeto con el consejo de administración, eso es de mi punto de vista muy personal, y termina diciendo por favor aceleremos el paso para el nombramiento del administrador.

El consejero Jaime González sigue leyendo el documento para la convocatoria al cargo de administrador, y dice que la fecha de vinculación es 15 de febrero/2024; el consejero Carlos Rada propone correr la fecha por lo menos un día más

En la reunión se acordaron los requisitos que deben cumplir quienes aspiren al cargo de administrador(a) por el período de un año 2024 – 2025, y documentos requeridos.

El consejero Jaime González lee el documento el cual dice:

Fecha de vinculación del administrador a partir del 1 de febrero de 2024 y que se tenga unos puntos claves para poder hacer un chek list con unas preguntas para los aspirantes o una calificación sobre eso.

El señor González propone que la vinculación del nuevo administrador no sea a partir del día 16, sino a partir de lunes 19 de febrero del 2024; los señores Rada y Loaiza manifiestan que están de acuerdo el señor Rodríguez solicita que se someta a votación de los consejeros.

La presidente pregunta cada consejero si aprueba la fecha de inicio de vinculación del nuevo administrador a partir del próximo lunes 19 de febrero del 2024, lo cual es aprobado por unanimidad, es decir, por los cinco consejeros.

5.1 Requisitos a cumplir para aspirar al cargo de administrador del Conjunto Residencial Aragón III etapa P.H.

5.1.1 Ser técnico, tecnólogo y/o administrador con tarjeta profesional vigente con experiencia mínima de cinco (5) años en administración de conjuntos residenciales de P.H. de por lo menos cien (100) unidades residenciales. ¿El señor Loaiza dice

que los cinco (5) años no les parece mucho tiempo y considera que con tres (3) años no les parece pertinente para que tengan el conocimiento para que administren, ya advirtiéndole que administren conjuntos de por los menos cien (100) unidades? El señor Rada dice que le parece válido el aporte de don Fray, le parece que tres (3) es bueno, pero que tenga experiencia en copropiedades tipo Club House que es el estilo de nuestra copropiedad.

La presidente del consejo manifiesta por qué dejó el tema de cinco (5) años, porque ella lo centró exclusivamente en Aragón III, porque nosotros vamos a estar afrontando unas situaciones demasiado especiales en Flandes; uno de los temas fue el de Aqualia que nos mencionaron en la Asamblea y ahorita a los últimos me voy a permitir compartir algo para que veamos la dimensión de la situación en este momento nosotros tenemos temas que van a afectar a las unidades residenciales en Flandes especialmente; a eso fue que dirigió la experiencia porque si eso es así, en el tiempo de manejar cosas grandes y así avizorar medianamente hasta dónde puede ir la profundidad del conocimiento de esa persona aspirante, porque es que el tema de Flandes y especialmente el de Aragonés no es un tema para que lo maneje cualquier administrador; y se vienen temas frente al municipio, frente a la gobernación y frente a la nación porque está aquí la Superintendencia de Servicios Públicos, el Ministerio de Obras frente a los del puente y demás, pero pues obvio que lo que decidamos está bien; eso era lo que les quería decir.

Continúa la presidente y dice que hay dos (2) proposiciones una de tres (3) años y otra de cinco (5). Interviene el consejero Carlos Rada y le dice a la presidente que luego de la exposición se adhiere a la propuesta de los cinco (5) años; interviene el consejero Rodríguez y dice que también se adhiere a los cinco (5) años porque este Conjunto a pesar que son solo 140 casas es bastante difícil de manejar, lo cual requiere de más experiencia; el consejero González también se adhiere a la propuesta de cinco (5) años; el consejero Rada le dice al consejero Fray que qué opina y que le gustaría escucharlo y dice que él ya propuso los tres (3) años y que ese es su punto de vista.

La presidente somete a votación la decisión de que la experiencia que debe demostrar el administrador debe ser de tres (3) o de cinco (5) años:

El consejero González vota por los cinco (5) años de experiencia.

El consejero Rodríguez vota por los cinco (5) años de experiencia.

El consejero Rada vota por los cinco (5) años de experiencia.

El consejero Fray vota por los tres (3) años de experiencia.

La presidente vota por cinco (5) años de experiencia.

La decisión se aprueba por mayoría de cuatro (4) votos contra uno (1) de cinco (5) años de experiencia frente a tres (3) años de experiencia.

5.1.2 Requisito poseer dominio de herramientas informáticas office, conocimientos de contabilidad, manejo del software contable Sisco para conjuntos de Propiedad Horizontal.

Se somete a votación este requisito el cual es aprobado por unanimidad, cinco (5) votos a favor.

5.1.3 Habilidades de negociación, manejo de contratación, manejo de personal, pleno conocimiento de la Ley 675/2001 de P.H., buen manejo del Sistema del Sistema de Gestión, Seguridad y Social en el Trabajo (SGSST), y que tenga habilidad para conciliar y proactividad.

Se somete a votación este requisito el cual es aprobado por unanimidad, cinco (5) votos a favor.

5.1.4 Presentar hoja de vida, certificaciones de idoneidad, propuesta de servicios y disponibilidad de horario, listado de contactos de sitios donde haya trabajado, cuál sería el horario, también cuántas administraciones tiene actualmente y en qué horarios.

5.1.5 El contrato será por prestación de servicios, es decir, contrato civil.

5.1.6 El contratista deberá indicar el horario de prestación de sus servicios que deberá estar en el rango entre las ocho de la mañana (8:00 am) y las cinco de la tarde (5:00 pm) y el de los sábados.

5.1.7 La propuesta de servicios deberá ser enviada al correo electrónico : conjuntoresidencialaragon3@gmail.com, o dejadas en la oficina de administración, serán evaluadas por el consejo de administración; los seleccionados serán objeto de entrevista.

6. Autorización de pagos (control interno) y uso del segundo token.

El señor Rada manifiesta que se tenga en cuenta la solicitud que el dejó en mensaje de voz en el chat del consejo respecto de solicitarle al administrador que adelante el tema del cambio de firmas ante el Banco.

En concordancia con el numeral cuarto del artículo 44 "*Funciones del consejo de administración*" del reglamento interno del Conjunto Residencial Aragón3 etapa P.H., el numeral 4 dice: "*Registrar la firma del presidente del Consejo de Administración y de otros de sus miembros en la cuenta bancaria del Conjunto, así cada retiro deberá contar con la firma del Administrador y Presidente del Consejo, y si éste último no estuviere presente firmará el otro miembro autorizado, en todo caso siempre firmará el administrador*". Numeral 9: "*Elegir entre sus miembros los cargos del Consejo de Administración*".

El consejo de administración aprobó que la presidente del consejo de administración y el vicepresidente del consejo de administración sean quienes registren sus firmas ante el Banco AvVillas; y la presidente quien maneje el Token ante los Bancos.

7. Revisor fiscal y contador

La presidente solicita el acompañamiento del revisor fiscal porque como consejo en las reuniones ordinarias se hace el análisis de estados financiero, gestión administrativa, cartera, convivencia.

El consejero Rada indica que es importantísimo por que la presencia del revisor fiscal le da total validez a las reuniones del consejo.

La presidente indica que, si les parece a los consejeros, se siga la metodología de invitar al revisor fiscal, contador y convivencia. Revisor fiscal y contador son los primeros que hablan. El administrador y contador deben enviar los estados financieros mensuales, como mínimo una semana antes para que los consejeros tengamos la oportunidad de evaluarlos y para llegar a la reunión con observaciones o aclaraciones si son a lugar. Ellos hacen su presentación se retiran siempre y cuando no se requiera más su presencia teniendo en cuenta que pueden surgir otros asuntos que no sea competencia de ellos e inclusive el administrador se retira cuando deba adelantarse un tema exclusiva del consejo de administración.

El consejero Edgar indica que se debe solicitar estado de cartera por edades, balances de pruebas normal y por terceros, ejecución presupuestal y un movimiento del libro auxiliar del disponible.

El consejero Jaime precisa que esta es una reunión de consejo con orden del día y las siguientes reuniones de consejo debemos precisarlas en el sentido que las debe convocar es el administrador y fijar término del mes, dentro de los 10 primeros días, o 15 primeros días máximo.

Presentación de informe de administrador, informe financiero y todos los otros puntos que tenga a bien tratar el administrador en desarrollo de su labor como administrador.

La presidente indica que las ordinarias deben ser convocadas por el administrador y el tiempo se les da para que tengan la oportunidad de adelantar los informes.

El consejero Carlos Rada, aclara que existen reuniones ordinarias y extraordinarias y si se miran las funciones del presidente del consejo es quien convoca las reuniones y que independientemente que se necesiten informes de administrador, nosotros desde el consejo, se estipulan unas fechas al administrador, el que debe estar preparado para esas fechas. Sugiere que esas reuniones de consejo ordinarias se realicen al finalizar el mes por temas contables porque como se van a analizar el mes anterior, pero de una vez se pueden analizar el comportamiento del mes y los pagos que están por hacerse dentro de ese mes y de esa forma podemos llevar los cortes de mes para no tener cuentas por pagar al mes siguiente y eso ayuda a tener una contabilidad más sana y a poder presentar en la asamblea los estados financieros.

El consejero Jaime interviene diciendo que en su concepto se debe convocar una vez culminado el mes anterior porque el estado financiero se debe presentar con corte al mes inmediatamente anterior y ese es el que como consejeros vamos a analizar; por ejemplo, termino enero y la reunión de enero tenemos que tener el financiero a corte a 31 de enero que no podemos hacerlo al final porque no hay conciliaciones bancarias.

Por eso, para efectos de estar haciendo reunión en reunión no se hiciera el día 10 sino más bien los días 25 y de eso modo haríamos el análisis del mes anterior una vez analizado el comportamiento de gastos de ese mes para poder hacer las autorizaciones de pago.

El consejero Edgar indica que el contador tenía que tener los 10 primeros días los estados financieros y se puede hablar con él administrador que él haga una coordinación de pagos; como hay pendiente de pagos en esa fecha, haga una coordinación de pagos como dice Carlos y al mes siguiente debe reportar que pagos se hicieron y obviamente con el movimiento que se pide del libro auxiliar de disponible nos damos cuenta que pagos realizó.

El consejero Jaime dice que se podía fijar una fecha intermedia. Está bien lo que dice Carlos que sea al final entre los 25 y 20 para que no se pase el mes por pagos es más o menos la tercera semana del mes.

Consejero Carlos, ustedes hablan de la forma como lo manejaban antes, entonces hace una pregunta, antes la decisión de pagos estaba totalmente en manos del administrador o nosotros le autorizamos a él los pagos?

El consejero Jaime dice, nosotros como consejo no tendríamos esa facultad de estar autorizando, pero si el ordenador del gasto que desde mi punto de vista es el presidente del consejo quien autoriza.

El consejero Edgar indica que eso es coadministrar y dice que el administrador de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal puede gastar hasta cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes (SMLMV); lo que exceda de ese monto lo debe autorizar el consejo.

Consejero Carlos no estoy de acuerdo con ustedes.

Consejero Fray tampoco está de acuerdo. Manifiesta que estamos dando mucha vuelta a eso, que tenemos un reglamento y está muy claro, el reglamento explica las funciones lee literal que el consejo autoriza o niega cualquier mejora o reparación que se vaya a hacer en el conjunto, eso implica el gasto ó sea dinero hay esta todo el reglamento.

Consejero Jaime indica que hay diferentes interpretaciones

El consejero Fray Loaiza dice que, si es así, el no sigue con su palabra de la designación de presidente y vicepresidente que aquí en el conjunto por reglamento, el presidente debe ser el que mayor votación tuvo en la asamblea y que se echa para atrás con la reunión del domingo, que al. Fin y al cabo fue de palabra.

La presidente del consejo, le aclara al señor Fray que ningún de palabra, que está el acta elaborada y que se firmará por la presidente y por el secretario.

El consejero Jaime manifiesta que eso, no es cierto, el reglamento no trae eso. Que él propuso como presidente a Lida porque cumple cabalmente con la designación ya que es una profesional intachable y una perdona honorable y se mantiene en la decisión del domingo.

El consejero Edgar lee el artículo 44 numeral 9 del reglamento en donde se establece que el consejo elegirá entre sus miembros los cargos del consejo de administración. Que se ratifica en la decisión del domingo

El consejero Carlos Rada indica que él se ratifica también en la decisión del domingo.

La presidente, manifiesta que, aclarada esta situación, continúa con el asunto que se está tratando y le dice al consejero Fray que debemos estar pegados a la ley y al reglamento, debemos darle esa lectura y aplicarla porque esa es la legalidad, en este punto estamos en la obligación es de cumplir fielmente esas funciones. En el conjunto existen unos procesos y procedimientos y el mismo reglamento da unas cuantías fijadas por asamblea hasta donde podemos llegar nosotros en autorizaciones de pagos y hasta dónde puede llegar el administrador y es importante saberlo, cuando se habla de autorizar pagos, no se quiere decir que entre el administrador y el presidente se pongan de acuerdo para hacer un gasto de 50 millones sin que nadie sepa. Lo que se ha establecido como control interno es la autorización, no la salida dentro del contexto del reglamento o de la ley es un control interno para que el administrador no se desborde en las cuantías que está facultado y para que haya dos firmas en el gasto, pero ese gasto está limitado a las cuantías. Nosotros como consejeros podemos autorizar, el consejo no el presidente.

El consejo de administración en sesión y con acta firmada en donde quede plasmado un gasto y de acuerdo con la cuantía porque si nos pasamos de esa cuantía nos toca convocar a la asamblea para que sea la asamblea la que faculte al consejo o para que autorice el gasto.

Lo que dice el señor Fray y el numeral que nos lee tiende es a eso, recordemos el dictamen que dio el revisor fiscal, el hablo de los controles y dentro del control del dinero del conjunto, él dejo claro que el consejo de administración como control tenia controlado los dineros el manejo porque tenía que estar autorizado por el presidente. Es precisar cuál es el espíritu de la ley referida en las funciones.

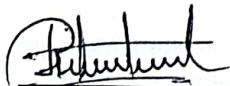
El consejero Rada dice que le gusta ser muy claro cuando hay recursos de por medio, es mejor ser muy claro. Uno de los consejeros va a tener un Token y oprimirlo.

implica autorizar que el administrador ejecute un gasto y no el presidente del consejo y doña Lida lo dejo muy claro y sería muy complejo que toda la responsabilidad cayera sobre el presidente del consejo y no debe ser así.

El consejero Edgar señala que el articulo 44 numeral 4 del reglamento también dice que el presidente del consejo es quien autoriza con el administrador los retiros y por tanto es el presidente quien debe tener el Token.

El consejero Jaime González, indica que así es, y que la autorización con el Token es un retiro y está muy claro en el reglamento.

Agotado el orden del día, la presidente del consejo siendo las 10:30 p.m. da por terminada la reunión



LIDA GARCIA
Presidente



EDGAR RODRIGUEZ
Secretario