

ACTA No. 280
27 de OCTUBRE del 2022
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 27 de octubre del 2022 a las 6:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera virtual por plataforma ZOOM, atendiendo a que el Gobierno Nacional continua con la recomendación del auto cuidado para preservar la salud y la vida, evitar el contacto y la propagación del coronavirus COVID-19, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Informe del comité de convivencia.
4. Informe del Revisor fiscal.
5. Informe del Contador.
6. Informe del Administrador.
7. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNION DE CONSEJO DE LA ADMINISTRACION

1. LLAMADO A LISTA Y ASISTENCIA

ASITENTE	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA	PRESIDENTE
GERMAN MEDINA	VICEPRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ	VOCAL
JAIME GONZALEZ	VOCAL
ALVARO CICUA	VOCAL
SOL ANGEL CASTILLO	SECRETARIA ADMINISTRADORA

Invitados: Rafael Villarraga. Revisor Fiscal
Johnny Becerra, Contador.
Sol Angel Castillo Bustamante. Administradora

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

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta anterior número 279 de septiembre del 2022, se aprueba el acta por unanimidad y por los cinco (5) consejeros presentes.

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

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

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



4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

El señor revisor fiscal inicia la explicación de cada uno de los puntos expuestos en su informe.

OBSERVACIONES

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

5. INFORME DEL CONTADOR

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

El señor contador inicia la explicación de cada uno de los puntos expuestos en su informe.

OBSERVACION

Los señores consejeros manifiestan primero ¿Cuál es el procedimiento que se hace para realizar los pagos de bienes y servicios, es decir si se hace por transferencia o en efectivo?

La señora administradora manifiesta que el pago de los servicios como agua, energía, empresa de vigilancia, nomina, etc., se realizan por transferencia virtuales; los materiales que se han comprado para las diferentes obras que se han realizado en el conjunto se realiza a través de anticipos, por medio de la caja menor que se maneja que tiene un valor de \$500.000 pesos.

¿A su vez los señores consejeros preguntan si esas transferencias cuantos toques requieren y a su vez quienes lo manejan?

La señora administradora informa que hay 2 toques, uno que es manejado por ella con el fin de montar los pagos en la plataforma del banco y pagar los servicios básicos del conjunto; y el otro toque es manejado por la presidenta del consejo para autorizar los otros pagos, enviando por medio virtual (correo electrónico o WhatsApp los soportes de las facturas).

En cuanto al deterioro de cartera, los señores consejeros señalan que debe aclararse, si se tiene un deterioro de \$56.000.000 de pesos a cierre de septiembre, pero se tiene una cartera de \$43.000.000 de pesos y unos intereses de mora de \$40.000.000 millones, por lo tanto ¿cuál es la razón por la que se presenta la diferencia en esos valores, porque se evidencia que el deterioro está mucho más alto, que el momento total de la cartera?

El señor contador corresponde que el deterioro de la cartera se estaba llevando los intereses de mora, al cierre de junio se tenía \$38.000.000 y otro concepto que se tenía era el rubro de difícil cobro, que era el cobro también de una casa que se tenía separa en otra cuenta; entonces se acordó que básicamente todo vendría siendo deterioro porque esta provisionado mostrar una sola bolsita en clasificación, y cuadro se observa que el ajuste se hizo en junio y ya el cierre de julio quedo en \$0 y en el otro lado del cuadro se evidencia que con el ajuste ya quedo con \$54.000.000.

El señor consejero le recomienda al señor contador, tener en cuenta esa explicación y justificación, para el día de la asamblea general de copropietarios ya que alguno puede preguntar sobre dicho tema.

El señor consejero pregunta que: ¿Si se está cumpliendo sobre el NO dar descuento a los morosos y que tienen acuerdos de pago?



La señora administradora manifiesta que en el momento de registrar los pagos ella verifica que no se le esté realizando dicho descuento.

El señor consejero interviene manifestando la importancia de que se envié la cartera por edades ya que falta el rango entre 61 y 90 días, ya que se evidencia que hay casas que tienen esas deudas y hay unos casos en donde ese valor incrementa o disminuye, es importante tener en cuenta esas viviendas para que no aumente el valor de esa cartera.

En cuanto a la ejecución presupuestal es importante que para la próxima reunión enviar un informe en donde se evidencie el gasto que se aprobó versus el gasto que se lleva hasta el momento.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Este informe se envió con anticipación con el fin de ser analizado; se leyó también el respectivo informe jurídico.

OBSERVACION

La señora administradora informa que respecto al caso de la casa A-03 (doña Mariela Ballen), ya se encuentra al día y tiene un saldo a favor, así mismo se le informo que para levantar el embargo, ella debe pagarle primero los honorarios a la abogada.

Referente a la cartera aumentada que hablo el señor consejero:

La casa 12, el señor tiene un saldo de \$81.000 pesos y él viene pagando mensualmente \$250.000, el señor se vino atrasando por la sanción que se le impuso.

La casa B-02 (del señor Eber), el también esta consignando \$250.000 pesos y tiene un saldo de \$380.000, la deuda ha venido disminuyendo.

La casa C-01, que es la de fondo reparación de víctimas, es la cartera más alta, este mes no han pagado debido a que cambiaron una vez más todos los funcionarios.

Los señores consejeros intervienen manifestando que: Es importante que ya se inicie el proceso de cobro jurídico con esa casa, para recaudar dicho dinero.

La administradora entrega un informe de cartera así:

La casa D-4, ya se encuentra al día.

La casa F-09 (Pérez Ardiñi), se encuentran realizando abonos de \$198.000, pero él debe la cuota y \$37.000.

La casa G-1, el señor viene pagando cuota atrasada y siempre queda pendiente la del mes actual.

La casa G-3, se encuentra con un saldo \$44.812.

La casa H-3, se encuentran en mora, pero manifestaron que en este mes se pondrían al día.

La casa H-8, en estos momentos se encuentra debiendo \$174.000.

La casa J-05 (Miriam j5), está realizando abonos a la deuda.

La casa L-1, ya se pusieron al día.

La casa L-03, el señor se encuentra haciendo abonos, para que la deuda no aumente.

La señora administradora manifiesta que en el momento de registrar los pagos ella verifica que no se le esté realizando dicho descuento.

El señor consejero interviene manifestando la importancia de que se envíe la cartera por edades ya que falta el rango entre 61 y 90 días, ya que se evidencia que hay casas que tienen esas deudas y hay unos casos en donde ese valor incrementa o disminuye, es importante tener en cuenta esas viviendas para que no aumente el valor de esa cartera.

En cuanto a la ejecución presupuestal es importante que para la próxima reunión enviar un informe en donde se evidencie el gasto que se aprobó versus el gasto que se lleva hasta el momento.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Este informe se envió con anticipación con el fin de ser analizado; se leyó también el respectivo informe jurídico.

OBSERVACION

La señora administradora informa que respecto al caso de la casa A-03 (doña Mariela Ballen), ya se encuentra al día y tiene un saldo a favor, así mismo se le informo que para levantar el embargo, ella debe pagarle primero los honorarios a la abogada.

Referente a la cartera aumentada que hablo el señor consejero:

La casa 12, el señor tiene un saldo de \$81.000 pesos y él viene pagando mensualmente \$250.000, el señor se vino atrasando por la sanción que se le impuso.

La casa B-02 (del señor Eber), el también esta consignando \$250.000 pesos y tiene un saldo de \$380.000, la deuda ha venido disminuyendo.

La casa C-01, que es la de fondo reparación de víctimas, es la cartera más alta, este mes no han pagado debido a que cambiaron una vez más todos los funcionarios.

Los señores consejeros intervienen manifestado que: Es importante que ya se inicie el proceso de cobro jurídico con esa casa, para recaudar dicho dinero.

La administradora entrega un informe de cartera así:

La casa D-4, ya se encuentra al día.

La casa F-09 (Pérez Ardiñi), se encuentran realizando abonos de \$198.000, pero él debe la cuota y \$37.000.

La casa G-1, el señor viene pagando cuota atrasada y siempre queda pendiente la del mes actual.

La casa G-3, se encuentra con un saldo \$44.812.

La casa H-3, se encuentran en mora, pero manifestaron que en este mes se pondrían al día.

La casa H-8, en estos momentos se encuentra debiendo \$174.000.

La casa J-05 (Miriam j5), está realizando abonos a la deuda.

La casa L-1, ya se pusieron al día.

La casa L-03, el señor se encuentra haciendo abonos, para que la deuda no aumente.



La casa N-01, paga un mes el otro no, por ende, se encuentra con saldo.

La casa N-03, manifestó que hasta noviembre paga, realiza abonos según su presupuesto económico.

La casa L-6, el señor realiza abonos, para que la deuda no aumente.

La casa H-10, paga un mes el otro no, según su presupuesto económico, por ende, se encuentra con saldo.

La casa H-11, el señor realiza abonos, con el fin de que la deuda no aumente.

La casa H-14, el señor realiza abonos de \$250.000.

La casa H-16, La señora manifestó que mañana se pondrá al día.

La casa M-14, el señor realiza abonos según su presupuesto económico.

La casa M-15, la se encuentra en cobro jurídico.

El consejo le pregunta a la señora administradora, que cuando alguien es moroso, ¿Que restricción tiene dentro de la copropiedad y a su vez cuánto tiempo lleva de modificado el reglamento de propiedad horizontal?

La señora administradora, manifiesta que a ningún propietario se le ha negado ningún tipo de servicio, ya que siempre se ha tratado de negociar con ellos, con el fin de que realicen abonos significativos a la deuda; por otro lado, informa que la última vez que se modificó el manual de convivencia fue en el 2002 bajo escritura pública.

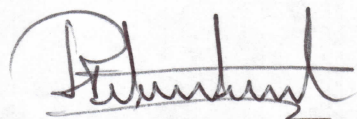
Los consejeros manifiestan que es importante llevar ante la asamblea la propuesta de modificación y actualización de dicho reglamento, teniendo en cuenta las nuevas leyes y reglas de la propiedad horizontal, con el fin de que el consejo y el comité de convivencia tenga soportes para poder realizar bien su función.

Los señores consejeros resaltan los porcentajes de la deuda de cartera quedando así: 74% por la casa 98, el 16% por la casa 1315 y el 4% es de los demás inmuebles, es decir, que tenemos una cartera sana, es importante seguir trabajando en el cobro de esas deudas.

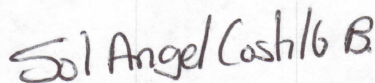
7. PROPOSICIONES Y VARIOS

En cuanto al avalúo de la copropiedad se están adelantando las gestiones convenidas con el asesor de seguros para que se realice en el mes de diciembre.

Siendo las 8:00 p.m. se da por terminada la reunión.



LIDA PATRICIA GARCÍA HERRERA
PRESIDENTE



SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA.