

ACTA No. 263
27 de julio del 2021
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día sábado 27 de julio del 2021 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 a través del Ministerio de Salud y Protección Social mediante la Resolución 222 del 25 de febrero de 2021, prorrogó la emergencia sanitaria en todo el territorio nacional, declarada mediante la Resolución 385 del 12 de marzo de 2020, prorrogadas por las Resoluciones 844 del 26 de mayo de 2020, 1462 del 25 de agosto de 2020, 2230 de 27 de noviembre de 2020 hasta el 31 de mayo de 2021 y resolución No.738 del 26 de mayo del 2021 prorroga hasta el 31 de agosto del 2021, así mismo ha manifestado que dadas las circunstancias hay que establecer medidas de 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: Omar Ordoñez. Revisor Fiscal
Edilberto Garnica, Contador.

Señores Jaime Bohórquez, Sandra Zúñiga, y Dennis Nobile del Comité de convivencia.

Se encuentran presentes los 5 consejeros por lo tanto hay quórum decisorio y de liberatorio para sesionar; se inicia la reunión de Consejo, dejando constancia de la ausencia del Revisor fiscal y del comité de convivencia.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta anterior número 262 del 22 de junio del año 2021, se aprueba el acta por unanimidad por los cinco (5) consejeros presentes.

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

La señora presidenta manifiesta que este informe no se pudo enviar con anticipación ya que no llegó en las fechas estipuladas, sino solo hasta hoy en horas de la mañana.

Así mismo aclara que dicho informe solo viene con 2 firmas, de los 3 miembros de convivencia que fueron escogidos por asamblea; dicho informe manifiesta la problemática que se viene presentando con la señora Rosa de Caballero y la señora administradora desde el mes de marzo, resaltando que dicha problemática o caso ya se encuentra con entidades externas.

La señora presidenta aclara que los miembros del comité de convivencia hasta el momento no han radicado ningún informe o comunicado en donde se indique que haya alguna situación que amerite su intervención.

Por lo anterior se recalca la importancia de que toda correspondencia, queja, sugerencia o felicitaciones sea debidamente radica para que haya un debido proceso, con el fin de analizar las respectivas acciones a tomar.

Así mismo la señora administradora manifiesta que la señora Dennis Nobile miembro actual del comité de convivencia, radico una carta dirigida al consejo de administración, manifestando su renuncia a dicho comité.

Los miembros del consejo administración manifiestan la importancia de realizar una reunión con los miembros de comité de convivencia con el fin de dialogar sobre el informe que enviaron, el trabajo en equipo que deben realizar y los procedimientos que deben realizar para dar solución a diferentes conflictos que se puedan presentar en la copropiedad.

Por unanimidad de los 5 consejeros se aprueba la reunión con 3 los miembros del comité de convivencia con el fin de orientarlos en los procesos y/o procedimientos que deben realizar en caso de algún conflicto, queja o reclamo; quedando establecida para el día 4 de agosto a las 6:00 pm.

Se solicita a la señora administradora realizar una certificación al consejo manifestando que en la administración si o no existe solicitud verbal o escrita por parte de algún miembro del comité de convivencia en querer participar en una reunión del consejo o que se registre alguna queja que haya tenido conocimiento el comité de convivencia.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

Siendo las 8:05 de la noche el señor revisor fiscal no se hace presente en la reunión de consejo, quien había sido invitado en conformidad por parte de la señora administradora.

La señora administradora manifiesta que a las 6:00pm se comunicó con él vía telefónica, quien le indico que se encontraba en la ciudad de Bogotá

Este informe se envió con anticipación a la presidenta del consejo con el fin de ser socializado con los demás miembros del consejo de administración.

OBSERVACION

Teniendo en cuenta la inquietud que manifestó el señor revisor fiscal en la reunión anterior sobre que en el extracto no se veían reflejados todos los pagos de forma individual, por lo anterior Los señores consejeros manifiesta que ya realizo la debida consulta en el banco, en donde le informan que se deben acercar a la oficina de Girardot, por aplicaciones, ítem de causaciones o cuenta corriente, consulta y extracto, emitiendo así de forma individual cada uno de los pagos.

Así mismo se acuerda que las inquietudes o sugerencias se tengan para dicho informe con el fin de que en el informe de contador se pueda resolver dichas inquietudes.

En cuanto a la observación que realiza el revisor fiscal en su informe referente a la importancia de anexar en las carpetas contables las plantillas de pago de Excel que se realizan mes a mes por parte de la administración; por lo anterior la señora administradora

Así mismo por parte de los miembros del consejo se recalca la importancia de que en los informes de revisoría fiscal se refleje la observación con el respectivo seguimiento y aclaración a las notas que él realiza; ya que los informes de auditoría deben ser tan claros para que cualquiera persona que lo lea lo entiendan.

Los señores consejeros manifiestan que el seguimiento que realiza el revisor fiscal no es claro y se queda corto en sus notas aclaratorias respecto a los pagos de servicio de energía de la empresa CELSIA, por tal motivo el consejero explica con mayor detalle las diferentes inquietudes de los demás miembros del consejo.

Así mismo el señor contador manifiesta que en varias ocasiones le ha explicado al revisor el tema referente a los pagos de CELSIA, aclarándole que los valores que se han venido pagando manera anticipada corresponden al mes siguiente de facturación, en ningún momento se ha pagado.

Los señores consejeros solicita a la señora administradora y al señor contador, realizar un cuadro desde el mes de enero hasta la fecha de los diferentes pagos del servicio de energía; el cuadro debe contener: periodos facturados, valor del pago y cuando se realiza dicha transacción.

Los señores consejeros manifiesta que es importante que en el informe de revisoría fiscal referente a el ítem de cumplimiento y obligaciones fiscales (retención en la fuente) se indique si se encuentran presentados y pagos, ya que solo se observa en su escrito que se presentaron.

Los señores consejeros nuevamente reiteran la importancia de que las notas aclaratorias sean claras y pertinentes, ya que se queda corto en la explicación del rubro de zonas comunes y mantenimiento que hasta la fecha tiene un 3,8% de ejecutado.

La señora administradora explica que ese rubro se ha utiliza en diversas ocasiones solo para la sacada de poda, es decir cuando quedan muchos palos, ya que las hojas se depositan en las respectivas canecas y están son sacadas por la empresa ESPUFLAN.

Por otro lado, los señores consejeros manifiestan que otro rubro que causa preocupación y que no se refleja ninguna nota aclaratoria pertinente por parte del revisor fiscal es la de servicios temporales que va en el 109% hasta la fecha.

El señor contador manifiesta que el señor revisor fiscal conoce los motivos por el cual este rubro se aumentó; explica a qué obedece el porcentaje y resalta que en los años anteriores no se utilizó el salvamento acuático y este dinero se utilizaba en arreglo de la copropiedad; por lo tanto, no se tuvo presupuestado este gasto para este año; por lo anterior se le comunico al señor revisor fiscal la importancia de reclasificar el gasto de salvamento acuático en jardines ya que este año si se va a utilizar dicho gasto.

Así mismo se acuerda por parte de los consejeros que:

- Las propuestas que se van a presentar a los miembros del consejo referente a la reclasificación de una cuenta debe hacerse por escrito y estar firmada por administración, contador y revisor fiscal.
- La señora administradora debe estar presente cuando el señor contador y revisoría fiscal se reúnan.

Por todo lo anterior se sugiere por parte de los señores consejeros realizar una nueva línea o rubro para el servicio de salvamento acuático dentro del cuadro presupuestal sin presupuesto, pero si con gasto de ejecución; así mismo analizar cuánto dinero aparentemente se va a utilizar hasta el 31 de diciembre del presente año y de esta manera poder realizar la respectiva justificación ante los assembleístas.

Se aprueba que para el día de la reunión extraordinaria con los miembros del comité de convivencia se lleve la propuesta del presupuesto de salvamento acuático, con el fin de analizarla y ese día tomar la respectiva decisión.

5. INFORME DEL CONTADOR

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

Se da conocer que:

- Dentro del presupuesto se unificaron el mantenimiento de piscina que era \$18.092.000 pesos y mantenimientos de áreas comunes que son \$12.896.000, quedando así roturado como prados y jardines
- Actualmente la copropiedad cuenta con un excedente de \$21.627.826 con corte a 31 de junio
- Se realizaron las respectivas recomendaciones referente a registrar las cuentas de provisiones de cartera los cuales no se habían trasladados esos valores de la anterior contabilidad, el cual corresponde a la casa 18 13.279.349 que se maneja de difícil cobro.
- En cuanto a la partida de utilidades se unifico y quedo una sola
- Retención en la fuente se llevó al tercero correspondiente y cuando se efectuó el pago se llevó al código correspondiente de la DIAN.

OBSERVACIONES

- En cuanto al mantenimiento de piscina (químicos) los señores consejeros le recuerdan a la señora administradora, realizar el respectivo cuadro comparativo para escoger así la mejor oferta del oferente.
- Los señores consejeros nuevamente recalcan la importancia de la asistencia del revisor fiscal a las reuniones de consejo, debido a que se ha venido presentando la misma problemática con los extractos que no se proyecta de forma individual sino grupal, y que la señora administradora y contador manifiestan que, aunque se proyecten grupal Si existe la debida planilla en donde se reporta los pagos que se realizan.
- Se solicita por parte de los señores consejeros realizar una carta al señor revisor fiscal en donde se manifieste que en repetidas ocasiones el señor contador y la señora administradora le ha informado y mostrado las plantillas de Excel sobre pagos a tercero; esto con el fin de aclarar la nota que se refleja en el ítem de pago de proveedores y contratistas y así mismo mejorar las respectivas anotaciones u observaciones de los diferentes informes emitidos por este ente.
- Los señores consejeros le solicita al señor contador realizar los ajustes contables a la cuenta 41-75-05-10; con el fin de aclarar los saldos a favor de dicho inmueble.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

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

La señora administradora resalta la informa sobre las casas que se encuentran en mora:

H16: Se envió a cobro jurídico

OBSERVACIONES

Los señores consejeros le recuerdan a la señora administradora la importancia de llevar el mismo proceso con todos los propietarios que se encuentran en mora.

La señora administradora propone en su informe comprar un carro para mercado y un gabinete contra incendio.

Los consejeros manifiestan que dichas compras no se pueden realizar ya que es importante conocer primero cuanto se recogió de cartera y con cuánto dinero puede contar el conjunto para realizar dichas compras u obras; ya que hay unos proyectos que falta por ejecutar que es el arreglo del chut de basura y el quiosco.

Por todo lo anterior se le solicita a la señora administradora realizar un cuadro en donde se refleje el dinero disponible para realizar dichas obras o compras, este cuadro o informe debe estar debidamente firmado por el contador.

Los señores consejeros manifiesta la importancia de enviar el listado de cartera por concepto y por edades; por otro lado, es importante corregir los informes de cartera de 31 a 60 días.

Los señores consejeros manifiesta que el gabinete contra incendio se puede sacar del rubro de mantenimiento y zonas comunes ya que este hasta el momento lleva muy poco porcentaje en ejecución presupuestal.

Los señores consejeros manifiesta que hay un rubro que se llama compra de activo menores que tiene presupuestado \$1.709.000 y que de este se puede adquirir el carro de mercado para la copropiedad.

Así mismo los señores consejeros manifiestan la importancia del arreglo de las fachadas de algunos inmuebles, ya que hay muchas casas que se encuentran deteriorada como la casa 18 que se le recomienda a la señora administradoras pintar la fachada de dicho inmueble puesto que esta se encuentra en remate y su fachada no está adecuada.

Los señores consejeros preguntan si se renovó el CDTE y ¿porque valor?

La señora administradora manifiesta que sí y por un valor de \$20.050.000; que este se renovó automáticamente tanto el capital como intereses.

INFORME JURIDICO

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

La señora administradora se permite en leer el informe jurídico y pre jurídico que contiene el estado de los procesos de las casas que se encuentran en mora.

INTERVENCIONES

Teniendo en cuenta la lectura del informe; La consejera manifiesta que según el informe hay 2 casas que se encuentran ya para llegar a un próximo remate.

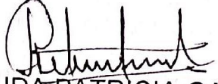
M15 ya se realizó la respectiva liquidación y da la apertura para la orden del remate.

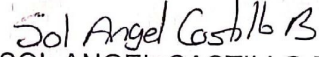
A3 solicita al juzgado amparo de pobreza que significa que no tiene plata para pagar abogados y acreedores.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Teniendo en cuenta la reunión extra ordinaria con el comité de convivencia se le dará respuesta al propietario de la casa F10, respecto a la situación de la querella.

Siendo la 11:30 p.m. se da por terminada la reunión.


LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE


SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA

La señora administradora propone en su informe comprar un carro para mercado y un gabinete contra incendio.

Los consejeros manifiestan que dichas compras no se pueden realizar ya que es importante conocer primero cuanto se recogió de cartera y con cuánto dinero puede contar el conjunto para realizar dichas compras u obras; ya que hay unos proyectos que falta por ejecutar que es el arreglo del chut de basura y el quiosco.
Por todo lo anterior se le solicita a la señora administradora realizar un cuadro en donde se refleje el dinero disponible para realizar dichas obras o compras, este cuadro o informe debe estar debidamente firmado por el contador.

Los señores consejeros manifiesta la importancia de enviar el listado de cartera por concepto y por edades; por otro lado, es importante corregir los informes de cartera de 31 a 60 días.

Los señores consejeros manifiesta que el gabinete contra incendio se puede sacar del rubro de mantenimiento y zonas comunes ya que este hasta el momento lleva muy poco porcentaje en ejecución presupuestal.

Los señores consejeros manifiesta que hay un rubro que se llama compra de activo menores que tiene presupuestado \$1.709.000 y que de este se puede adquirir el carro de mercado para la copropiedad.

Así mismo los señores consejeros manifiestan la importancia del arreglo de las fachadas de algunos inmuebles, ya que hay muchas casas que se encuentran deteriorada como la casa 18 que se le recomienda a la señora administradoras pintar la fachada de dicho inmueble puesto que esta se encuentra en remate y su fachada no está adecuada.
Los señores consejeros preguntan si se renovó el CDTE y ¿porque valor?

La señora administradora manifiesta que sí y por un valor de \$20.050.000; que este se renovó automáticamente tanto el capital como intereses.

INFORME JURIDICO

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

La señora administradora se permite en leer el informe jurídico y pre jurídico que contiene el estado de los procesos de las casas que se encuentran en mora.

INTERVENCIONES

Teniendo en cuenta la lectura del informe; La consejera manifiesta que según el informe hay 2 casas que se encuentran ya para llegar a un próximo remate.

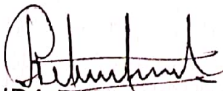
M15 ya se realizó la respectiva liquidación y da la apertura para la orden del remate.

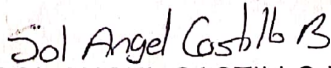
A3 solicita al juzgado amparo de pobreza que significa que no tiene plata para pagar abogados y acreedores.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

- Teniendo en cuenta la reunión extra ordinaria con el comité de convivencia se le dará respuesta al propietario de la casa F10, respecto a la situación de la querella.

Siendo la 11:30 p.m. se da por terminada la reunión.


LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE


SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA