

26 de marzo del 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Reunión ordinaria

Se da inicio el día 26 de marzo del 2024 a las 7:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera virtual por plataforma ZOOM, atendiendo a que el avance de la virtualidad implementado a nivel mundial es procedente y se ha instituido como una herramienta práctica y eficiente para discutir temas determinantes de la propiedad horizontal, de manera seria, responsable y puntual, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Informe 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

Presentes	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA H. J2	PRESIDENTE
CARLOS ROBERTO RADA. F3	VICEPRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ. K8	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL a las 7: 35 p.m.
FRAY ESTEBAN LOAIZA A6	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL

INVITADOS:

Revisora Fiscal: Paola Castillo

Contador: Johnny Becerra

Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante:

Comité de convivencia: Denis Nobile Villate y Rosa Victoria Ramírez Riaño

Hay quórum decisorio y deliberatorio para sesionar; se inicia la reunión de Consejo.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

El acta No. 4 de fecha 5 de marzo del 2024 fue dejada con anterioridad a los consejeros. Se deja constancia que no se presentaron observaciones. El Señor Carlos Rada indica que no pueda participar en la aprobación ya que no estuvo en esa reunión. En igual sentido se pronuncia Fray Loaiza, ya que no estuvo en la reunión.

Se procede a aprobación y es aprobada por los consejeros Lida Patricia García Herrera, Jaime González y Edgar Rodríguez, es decir por mayoría de los cinco Consejeros presentes.

[Firma]

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Fue radicado en la administración con anterioridad.

La Señora Denis Nobile se excusa por vía WhatsApp por no asistir a la reunión por motivos de que en el municipio de Flandes no hay internet y no pudo ingresar a la reunión.

Se le da la palabra a la señora Rosa victoria Ramírez quien da leer el informe:

“Señores Consejo de administración de la ciudad. Por parte del comité de convivencia, nos permitimos presentar el informe del periodo del 5 al 26 de marzo del presente año. Estamos contentos de informar que no se ha presentado ningún incidente perturbador este mes, seguimos trabajando para mantener y promover un ambiente armonioso para todos los residentes. agradecemos el constante compromiso con las normas de convivencia y su contribución a un entorno positivo para todos. La esencia de la convivencia es realmente sencilla: valores universales y el respeto a todos los seres humanos. Estamos en este mundo para convivir en armonía y respeto mutuo. Cordialmente, Rosa Victoria Ramírez y Denis Nobile V”.

Los consejeros agradecen al comité de convivencia.

La presidenta del consejo manifiesta que en la reunión anterior se indicó por la administración que no se encontraban documentos de convivencia del año anterior, por lo que el consejo solicito que se cursara una petición a los miembros de comité de convivencia del año pasado, para que allegara los informes y soportes que tuvieran. Se le solicita a la señora administradora informe si se efectuó.

La administradora se permite leer la carta remitida a los señores del comité de convivencia anterior, por lo que manifiesta que la carta se entregó de manera física y personalmente a Claudia Gacha y Bensail Baquero, el guarda de seguridad me colaboró entregando al señor Fray Esteban Loaiza, se le preguntó de manera verbal al señor Bensail Baquero que si sabía algo de la solicitud, donde manifestó que el señor Fray Esteban Loaiza, era quien tenía toda esa información, pero que hasta la fecha no ha llegado ninguna información de la solicitud requerida.

La presidenta del consejo le pregunta al señor Fray Esteban Loaiza que pertenece al consejo actual, sobre dicha solicitud, quien manifiesta que los documentos que se recibieron durante la vigencia 2023, fueron de quejas o conflictos de la comunidad, por lo que estos fueron recibidos mediante administración, no se recibió nada de forma personal; se aclara que el comité de convivencia de dicho año, no realizo mes a mes un informe ya que no se tenía tanta comunicación con la parte de administración, pero se aclaró que si se realizó las actas de las reuniones y se entregó al administrador, en donde se guardó en una carpeta para el día de la asamblea de propietarios; por si no se encuentran existen copias de dichas reuniones.

La presidente del consejo de administración agradeció la intervención del señor Loaiza y aclara la importancia de tener dichos soportes ya que hay unas peticiones que involucran asuntos de convivencia del año pasado y no se han tenido los soportes para poder dar solución a dicha problemática. Por lo tanto, no es fácil hacer un pronunciamiento por parte del Consejo de administración sin esos documentos, solicitarle de manera respetuosa y amable, nos permiten esas copias para poder poner en contexto las situaciones y de esta manera dar respuesta a los implicados e interesados.

Se le solicita a la administradora seguir buscando los documentos pertinentes para poder dar trámite a dicha respuesta, ya que cuando se recibió la administración se evidencio bastante desorden en la documentación.

El consejero Rada precisa que cuando se le fue el audio a la señora administradora, él quería aprovechar para informar que en la asamblea Ordinaria se tocó un tema que se convierte de forma inmediata en una tarea para el Consejo de administración actual, la administración y el comité de convivencia, que es el tema de unas cámaras que se encuentran en zona común y que pueden estar generando una violación a la privacidad.

Este tema fue expuesto ante todos los asambleístas, así como una información que expuso el señor Pablo de la casa H1 quien también fue consejero del periodo pasado.

Por lo tanto, se le solicita a la señora administradora seguir en la tarea de recopilar la información lo antes posible, para así dar trámite a las diferentes solicitudes.

La presidenta del consejo agradeció la presencia de la señora Rosa Victoria.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

Se da la bienvenida a la revisoría fiscal y se socializa el informe. La presidente del consejo se permite recordar que este informe no es susceptible de aprobación.

OBSERVACIÓN

Inicia la revisora fiscal diciendo que el informe se habla de los meses de enero y febrero haciendo la aclaración que su gestión es a partir del mes de febrero, pero la razón es de fuerza ya que tiene que dictaminar el cien por ciento del periodo.

Aclara que en las observaciones deja en el mes de febrero por trazabilidad queda un tema de retefuente, aclara que ya en el mes de marzo quedo subsanado.

El consejero Fray Loaiza manifiesta que cuando la señora revisora fiscal y administradora envíen su informe con un tiempo prudente para poder revisar al detalle los informes, ya que todos tenemos labores y siempre hay que revisarlos detalladamente, para así poder realizar aportes importantes.

La revisoría fiscal manifiesta que lo tendrá en cuenta para los próximos informes, este mes se tuvo un tema con la información, pero se logró solucionar, como Ustedes lo saben, yo soy la profesional nueva en esta administración, por lo tanto tengo una metodología de trabajo diferente, ya que no trabajo como lo indiqué en la asamblea, con la información que me suministra el señor Johnny, sino que también por seguridad mía, y no es por una presunción de mala fe, sino para hacer una validación adicional verificando presencialmente los soportes y movimiento que se descarga directamente desde el software.

La presidenta del consejo la manifiesta a la revisora fiscal que si hay algún otro tema que quiera advertir o socializar en la reunión antes de dar paso al informe de contador.

La revisoría fiscal informa que sí, respecto a la tarea que se dejó en la reunión anterior referente a la elección de los miembros del consejo de administración se informa que: según el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 41, exactamente indica que el tema del Consejo de administración, en donde dice que estos miembros serán elegidos por propietarios para un periodo de un año y que estará integrado por 5 miembros, así mismo en este mismo reglamento se indica que deben ser elegidos propietarios y estar conformado por propietarios.

Por lo anterior, se revisó la conformación de los miembros del consejo y se evidenció que uno de los consejeros fue escogido por poder que solo está firmado únicamente por 1 de los 6 los propietarios del inmueble, por lo tanto, se deja la claridad que el poder se debió requerir por parte de la revisoría fiscal en el momento de la asamblea y verificar que este debía estar firmado por todos los propietarios y le gustaría saber si esto fue advertido en la asamblea, porque debió requerirse que el poder debió darse por todos los propietarios.

La presidenta del consejo aclara que este tema se debió a un artículo que compartió el consejero Jaime González en la reunión y en el grupo de WhatsApp de consejo de administración, el cual le generaba unas dudas de legalidad para que no se invalidaran decisiones del consejo y, por lo tanto, la revisoría fiscal toma atentamente y hoy nos da a conocer dicha situación.

Por lo anteriormente expuesto es importante que el consejero Carlos Rada, delegado de la casa F3 aclare la situación y le solicitamos que se manifieste frente a la situación de su participación en el Consejo, si realmente está avalado o no de acuerdo a las a los requisitos de nuestro reglamento de Propiedad Horizontal.

El señor consejero Rada manifiesta que en Colombia cualquier persona tiene derecho a hacerse representar, incluso en la asamblea yo asistí con un poder que está dentro del marco legal; Y con ese poder fui nombrado y además de eso tengo un poder amplio y suficiente Notariado, que me permite representar al propietario del inmueble que es mi hermano; por lo tanto, con ese mismo poder estoy haciendo la representación del ante el Consejo.

La presidenta del consejo manifiesta que para ayudar en la claridad del asunto, referente a la inquietud de la revisoría fiscal si se advirtió en la asamblea, no se mencionó nada respecto del tema, efectivamente el señor Rada, se presenta en representación del inmueble, pero en la grabación no se establece la representación en el acta de asamblea; Lo que indica la señora Revisora fiscal es acertado ya que para tener representación en la asamblea, lo dice claramente el reglamento, si un bien es de varios propietarios, éstos deben dar poder y según la exigencia del administrador anterior, para efectos de poder debieron aportarse todas las cédulas, las fotocopias de las cédulas, en ese orden de ideas no solamente uno debió haberle dado poder para que pudiera tener validez, sino todos los propietarios de dicho inmueble.

Por todo lo expuesto anteriormente, y así como lo leyó la revisora fiscal debe ser propietario, eso es una exigencia de reglamento del conjunto Aragón tercera etapa, frente a ese tema, si hay que dejar las constancias respectivas y se solicita a la revisoría, que es la que tiene que ejercer la legalidad, por lo tanto, se espera su respectivo pronunciamiento.

El Señor Rada manifiesta que hubiese sido de su agrado que el tema lo hubiesen hablado con el primero, ya que nunca se lo consultaron, nunca le preguntaron, y que hasta ahora se está enterando de la situación, pero que no tiene ningún inconveniente en presentarle a la señora revisora fiscal todo el tema y el marco legal por el medio del cual él puede representar, y es un derecho constitucional que tienen todas las personas para hacerse representar; Entonces con mucho gusto, estaré atento a los requerimientos de la revisoría fiscal.

La revisoría fiscal agradeció al consejero por atender el llamado, por lo tanto, se pondrá en contacto con él, para conseguir la contextualización del tema.

El consejero Jaime refiere que se había hablado que el señor Niño tenía un tema de anticipos por legalizar y como se le debía algo al administrador anterior, que se hiciera un cruce de cuentas que si ella pudo validar algo de esa situación para que la administración pudiera hacerlo de esa forma.

La revisoría fiscal informa que en la página 3 de su informe están detallados los anticipos y que hablo con el señor Johnny Becerra, contador para que le allegue el correo del señor Niño, con el fin de hacerle el requerimiento formal y pues de no contestar efectivamente podemos proceder al cruce de los anticipos con los honorarios ya como lo dejé como un hallazgo de la revisoría, también le compartiré a él mediante un oficio, pues la solicitud formal de la legalización de dineros.

El Consejero Edgar Rodríguez agradece a la señora Revisora Fiscal su informe y aportar un asunto, hay una diferencia de \$726.000 pesos entre el activo de fondo de imprevistos y el pasivo que es el patrimonio entonces ese valor se debe trasladar de la cuenta normal a la cuenta del fondo de imprevistos, es traslado entre las dos cuentas, la cuenta del fondo de imprevistos y la cuenta recaudadora.

Indica el señor Rodríguez que en la reunión pasada se tocó el tema de dotación y son tres las que se deben entregar en el año, entonces pregunta a la revisora fiscal qué opinión le merece el tema de las dotaciones.

La revisora fiscal manifiesta que respecto del primer tema efectivamente efectuara el tema de la monetización de la cuenta del fondo y en lo referente a las dotaciones, esta es una prestación social que debería darse dentro del mismo año, pero al no darla debería nivelarla, considera debe realizarse la compensación o nivelación porque es importante darle cumplimiento.

El señor consejero Fray Loaiza lee el artículo 41, en donde se establece que el Consejo de administración estará integrado por 5 miembros elegidos por la Asamblea General de copropietarios para periodo de 1 año, para ser elegido miembro del Consejo de administración. Por lo que se requiere ser copropietario. No obstante, el periodo fijado como miembro del Consejo de administración puede ser removido en cualquier tiempo por la Asamblea General y deberá reunirse en las dependencias de la propiedad por lo menos una vez al mes, cuando sea convocado por el administrador o revisor fiscal. La inquietud va dirigida a que deben ser copropietarios y que las reuniones deben ser en las instalaciones de la copropiedad.

La presidenta del consejo indica que en la reunión pasada se dejó en cuanto al tema de la virtualidad, hay que hacer un aprovechamiento de dicho instrumento, espacio ya que permite tener a la mano y

aclarar diferentes situaciones que se presentan, en la reunión anterior no se presentó ningún inconveniente o inconformidad para realizarla desde este espacio; también es importante tener en cuenta que hay 4 consejeros que no residen en el municipio y que la revisoría fiscal no se encuentra en las instalaciones del conjunto; desafortunadamente para estas reuniones se deben hacer unos ajustes, ya que hasta ahora se está logrando engranar en cuanto a las diferentes situaciones y hallazgos que se han presentado, es importante resaltar que los miembros del consejo continuamente están brindando asesoría a la administración. Esta modalidad se estableció desde la pandemia y se siguió en años posteriores y en la asamblea del año 2022 se dio a conocer esta situación, tan cierto que el consejo pasado también la utilizó. Nosotros podemos hacer la revisión y estar pendientes, pero no caer en un plano de coadministración, porque para eso tenemos un administrador, en el momento que nosotros hacemos la verificación de los puntos jurídicos, administrativos, contables y demás podemos ejercer un buen control, ejercer una buena asesoría para que la administración fluya como en este momento lo estamos viendo. Hemos estado muy atentos a todo lo del conjunto que es la esencia de lo que nos debe importar, a veces se deja es como el sin sabor, que el consejero mira el punto negro en la pared blanca y de verdad con humildad pido que trabajemos mucho en pro de la copropiedad porque somos propietarios independientemente que como personas caemos bien o no, es irnos más allá porque aquí tenemos en el consejo personas muy calificadas y todos hemos hecho aportes muy valiosos y estamos teniendo un conjunto más saneado en muchas cosas, entonces desde la presidencia solicito que se mire más el fondo de lo que tenemos que mirar y seguir avanzando.

La señora administradora manifiesta que referente a RETICA tiene una inquietud, ella fue y radico y le presento al señor encargado de recibir los pagos del rética y le pregunto que si cuando se paga atrasado hay alguna sanción para a copropiedad o si expedían alguna resolución como hace la DIAN, pero que le manifestaron que el no pago a tiempo genera una multa del 30% de un salario mínimo, y que se debe cancelar porque van a cobrar intereses, entonces para ver si la revisora fiscal maneja el tema y saber que lo que dijo el señor es cierto o no, tiene esa duda, por si toca hacerlo se haga el pago y también el cobro al señor Gentil administrador saliente, el cual lo pueden hacer efectivo en cualquier momento, por lo tanto, se está a la espera de cualquier comunicado.

La revisora fiscal le indica a la señora Sol que básicamente los emplazamientos que hacen las entidades frente a impuestos los generan ellos, si lo hacemos a mutuo propio tenemos que claramente asumir las multas. En ese caso recomendaría que se haga una conciliación y revisar muy bien el tema del impuesto el cargo apagar y en caso de que hacer la presentación de Reteica anualizado no bimensual de acuerdo al parágrafo 22 del acuerdo municipal cree que es, pero como este tema es tan particular si quiere la próxima semana lo revisan con la administradora contador y revisora y hacen toda la conciliación del impuesto y miremos las proyecciones porque claramente por ser una obligación no cubierta tenemos que para poder cancelar las sanciones respectivas.

Se hace la observación por el pago no oportuno del Rética por parte de la administración anterior.

El señor Carlos Rada efectivamente me parece sensata la orientación de la revisora fiscal es importante conocer el estado en relación a los impuestos ponerlos al día con los impuestos que estén pendientes y solicitar que esos impuestos se puedan pagar en un mayor periodo.

El consejero Jaime, manifiesta que hay que diferenciar dos cosas: 1) Pudiese haber sanciones de tipo de extemporaneidad en caso de que se hubiera pagado en fechas posteriores a la fecha legal; 2) Si se presentó oportunamente pero no se pagó, porque se pagó en el mes de enero habiéndose presentado en las fechas previstas, lo que tendríamos que pagar son los intereses por mora, por eso es importante hacer un seguimiento y acercarse directamente a la secretaria de hacienda y solicitar para que ellos den el estado de cuenta y quedemos a paz y salvo y más adelante no se tengan sorpresas, precisamente por esos pagos no realizados en su debido tiempo.

La presidente del consejo sugiere que se haga un derecho de petición porque tenemos una situación sui generis ya que no está el administrador que generó esa posible sanción si tenemos que tener en tiempo esa reclamación, que pueda él enfrentar.

El señor Carlos Rada indica que efectivamente eso forma parte de esas responsabilidades, pero recuerda que estas responsabilidades las empieza a asumir el nuevo representante legal y si solicitar el estado de cuenta.

Los señores consejeros manifiestan la importancia de pedir un estado de cuenta y paz y salvo del conjunto a la secretaria de hacienda, ya que los procesos que se realizan los debe asumir el actual representante legal y de esta manera poder tomar los respectivos correctivos

5. INFORME DEL CONTADOR

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

El señor contador inicia la explicación de los puntos más relevantes del informe contable.

OBSERVACIONES

El señor contador indica que respecto de la duda del consejero Edgar, la monetización del fondo de imprevistos se realizó en febrero, pero salió rechazada y se volvió a hacer en marzo.

El Consejero Jaime González dice que el fondo de caja menor esta con el salario del año pasado, no se ha hecho el ajuste al de este año; El contador dice que la señora Sol lo hizo en estos días y lo confirma la señora administradora, por tanto, ya está ajustado.

Señala el contador que, se evidencio con la entrega de la administración del señor Gentil un error en el pago en la seguridad social, se dieron cuenta con el valor que se pagó en el mes de enero que correspondía al mes de diciembre que se pagó por un mayor valor y cuando se hicieron las validaciones ayudados con la empresa que apoya el pago de seguridad social se estaba pagando por adelantado, no se sabe cómo el señor Gentil pudo hacer esa validación; se hizo el seguimiento y se evidencio que no se pagó el mes de junio de 2023 ; Se solicitó una reclasificación o los pagos adelantados se asociara a ese pago, pero dijeron que no, entonces toco pagar la planilla del mes de junio de 2023 con intereses a la fecha. Los intereses de mora los pago el conjunto y serán cargados al señor Gentil.

El señor Rada indica que en esta situación solicita a contabilidad y a la revisora fiscal que abra la cuenta por cobrar al administrador y que informe en que monto va hasta este momento con relación a todas esas falencias que está presentando el señor administrador y que por su negligencia le genere gastos a la copropiedad.

Sigue el contador indicando que en anticipos a contratistas tenemos un anticipo del mes de enero que era por concepto de la logística de la asamblea sin embargo se generaron dos anticipos y no en el mes de enero y otro en el mes de febrero que don Gentil manejaba una planilla de pagos que el asociaba para sus informes para las carpas y mesas de la asamblea sin embargo no se evidencio algún soporte o cotización o correo que demostraba con cargo a esto, también se trató en la reunión pasada, aquí quiero manifestar que don Gentil me envió a mi correo personal una cuenta de cobro en la que relacionaba este alquiler de las carpas y sillas y yo le respondí que la hiciera llegar a la administración indicando que eran soportes y yo le manifesté que lo enviara al correo de la administración y parece que no lo ha hecho llegar, tengo entendido que se va a hacer una solicitud de varios temas pendientes .

La presidente manifiesta que, este tema como lo dice el contador se trató en la reunión pasada pero que es prudente indicar que se presume que correspondan a esos gastos por que nunca se tuvo el soporte, se direccionan un poco a que pueden ser que se trate de las carpas por una planilla o por una anotación que hizo el señor Gentil, entonces aquí le parece, primero no es el trámite que le dio y segundo tampoco tenemos certeza; le parece bien que se le haya dicho que debe hacerlos llegar a la administración.

El señor Carlos Rada dice que no es menester ni de la contabilidad ni de la revisoría fiscal hacer interpretaciones contablemente, se necesita el soporte de cada movimiento y si este no existe se debe trasladar a la cuenta como se ha manifestado.

El contador manifiesta que cuando se hizo unos desembolsos tampoco había un soporte valido sin embargo días después don Gentil envía una cuenta de cobro en donde se relacionan carpas y sillas y como lo menciona la señora Lida nace la incógnita, entonces a nivel contable está esta cuenta por cobrar.

El señor Edgar, dice que hizo el análisis de ejecución presupuestal y lo que dice Johnny es cierto en los rubros que estamos desfasados es en acueducto, energía eléctrica, redes eléctricas en gastos de caja menor del año anterior, es el déficit que está presentando.

El contador manifiesta que, aunque el conjunto se encuentre al día en sus pagos de servicio de internet en Claro, en el mes de noviembre, se evidencia que se pagó el recibo pero que ese dinero o recurso no salió de la copropiedad, por ende, se entiende que el señor Niño pagó con sus propios recursos, hasta el momento no se reporta ningún recibo o solicitud de devolución de dicho valor.

Por otro lado, el señor contador menciona que los gastos hasta el mes de febrero en este año 2024, han sido mayor que la acusación, por lo cual se presenta un déficit de \$3.256.000, explicado por los gastos de asamblea que se da en el mes de febrero.

Por parte de los señores consejeros no se presenta ningún otro tipo de aclaración o recomendación al informe de contador.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Se envió con anticipación, la presidente manifiesta que la señora Sol está enviando del 19 al 29 de febrero, recordar que en la reunión pasada se informó cómo se recibió el conjunto y socializada con todos los propietarios, el de hoy es un complemento del anterior.

Se solicita por la presidente que se amplié un poco el tema de Aqualia, aunque ese informe entregado para la reunión de marzo entiende por el informe, que de acuerdo con las reuniones que se han llevado a cabo con la alcaldía, con el personero, para claridad veo que en una reunión hay una recomendación de permitir el ingreso de Aqualia para inspección. La administradora responde que si, como Aqualia está imponiendo que se coloquen totalizadores de 44 millones de pesos en la reunión se acordó que Aqualia no pone totalizadores hasta que no haga inspecciones en todos los conjuntos porque según Aqualia ya todos estamos en contrabando de agua, entonces la idea es que verifique como están todos los inmuebles y como estamos de medidores con las zonas comunes. Nos reunimos en el conjunto Cancún con el personero, también se hizo debate político en el consejo de Flandes y ellos dicen que nosotros no estamos obligados por que los totalizadores son para conjuntos nuevos y nosotros somos antiguos. Entonces se le pregunto a la señora de Aqualia que cuando hay reguero de agua en los barrios quien asume esa responsabilidad si es del municipio se recomienda que se permita y por qué no queremos dejar colocar los totalizadores porque tenemos la experiencia de Aragón 1 que la cuenta va en 88 millones de pesos, una la está cobrando Espuflan y la otra Aqualia. Tenemos una próxima reunión de acuerdo con lo que haya hablado la señora de Aqualia con Espuflan y lo segundo el señor personero dijo que si ya paso la carta a la superintendencia de servicios públicos que si Aqualia seguía entonces interpondría una acción popular.

La presidenta pregunta que si esa inspección va a ser anunciada o es por sorpresa. La administradora indica que ellos van a avisar cuando van a venir, van revisar en todos los predios para saber si hay mediocres dañados para realiza los cambios para no tener la situación que estamos en contrabando. Se indica que es de áreas comunes y predios,

La presidente sugiere tener en cuenta que estos mecanismos los utilizan para hacer el cambio de los contadores de todos los predios, revisarlo muy bien, revisar hasta qué punto se puede autorizar para no tener inconvenientes con los propietarios, porque una cosa son las áreas comunes y otra en predios sin que se cuente con la autorización o acompañamiento de los propietarios y seguramente habrá algunos contadores que no requieren el cambio.

El señor Rada señala que esa es la gran encrucijada en que se encuentran las prestadoras de servicio porque si bien están ciertos que las acometidas son de ellos los contadores son de la zona privada es por eso que los contadores se los cobran a los usuarios, entonces efectivamente ellos no pueden llegar y retirar un contador de forma arbitraria es decir si requiere el permiso. Pero ellos se basan en un vacío que hay en un limbo diciendo que retiran el contador para llevarlo a laboratorio efectivamente el laboratorio siempre arroja que el contador presenta fallas y terminan de una vez conectando el otro y generando el cobro en forma directa en el recibo del usuario.

99

El consejero Edgar indica que en la asamblea se habla que debía hacerse un trabajo porque se dijo que hay unos taponamientos en algunas casas y le solicita a la administradora le diga si esos es lo que muestra en el informe. En respuesta la señora Sol señala que por la antigüedad del conjunto se presentan dos problemáticas, una por la póliza de plomería, no tenemos absolutamente ninguna porque todas ya las tomaron, resulta que la mayoría de inmuebles se encuentran desocupados y solo tenemos 26 inmuebles ocupados por arrendatarios o propietarios, el hidrante se prende es para que haya presión de agua, nosotros no quitamos el agua; el agua la quita es Espuffan, el hidrante es solo para dar presión, entonces cuando se hace la presión desde el tanque empiezan los collarines a soltarse y ahí es cuando se detecta que hay una gran cantidad de casas en las que se está saliendo el agua por la presión del agua se revientan los collarines; y la otra problemática la parte aérea y subterránea de la luz, tienen unos chupos y esos chupos son bastantes antiguos, 26 años y están bastante obsoletos entonces tenemos bajones de luz, toca cambiar los chupos por unos aisladores en las cajas subterráneas y en la parte aérea cambiar las antiguas que son como en cobre y ponerle también aisladores como lo dice la norma. Se está solucionando a medida que se van presentando, con personas que saben por qué Celsia dice que eso corresponde al conjunto, se ha llamado y no vienen y toca solucionarles a las casas.

La presidente del consejo solicita que se busquen siempre las soluciones porque es lo que requerimos los propietarios.

El señor Rada manifiesta que sería bueno si se sacara por escrito esa respuesta a la empresa de energía porque eso corresponde a las acometidas que van desde el poste de entrada de la energía de la copropiedad hasta cada uno de los contadores, diciendo que eso corresponde a la administración, por aquello de la responsabilidad.

La administradora señala que lo va a solicitar, pero también indica que los propietarios exigen que se solucione y ella tiene que hacerlo porque no puede dejar a los propietarios sin energía y por eso le toca contratar aparte porque la empresa de energía se demora o no lo hace.

El señor Rada dice que no es que esté cuestionando la gestión que se está haciendo, sino que se necesita un soporte para una responsabilidad.

El consejero Edgar señala que se debe saber si esos postes son del conjunto o de la energía y solicitan tener esa información, debe estar en la escritura general.

La presidente del consejo solicita informe sobre la recuperación de cartera, ante lo cual la señora Sol expone que en febrero no lo hizo porque estaba en el empalme, que a partir de este mes ya se han realizado dos cobros vía WhatsApp hasta la semana pasada; se baja la cartera porque al 10 de marzo tenía 33 millones de pesos en este momento hasta el sábado ya tenía 26 millones de pesos. Unos han consignado otros que a final de mes y otros no me han contestado. Yo no envié a cobro jurídico dándole la oportunidad que podamos recuperar la cartera por la situación difícil a nivel nacional y poder hacer acuerdos de pago. Pues han estado haciendo abonos. Cuando yo entregue la administración entregue la cartera con tres millones y ahora está en 33 millones quede asombrada porque los hábitos de pago se perdieron

El señor Carlos Rada manifiesta que está de acuerdo con la señora Sol en que la mejor recuperar cartera es la que está implementando, la de acercarse a las personas y llevar a cobro jurídico únicamente aquellos casos que ya no llegaron a un acuerdo, pero es importante suscribir los acuerdos de pago, para tener la documentación.

La presidente considera que es prudente en el manejo y el arranque de esta administración que se haga por esta vía, pero no puede perderse de vista que hay ciertas casas que ya lo toman por costumbre y como se ha dicho y trabajado, entonces aprender a diferenciar entre aquellos que ya se acostumbran, porque así como ellos se molestan porque se les cobra también hay propietarios molestos que pagan al día y siempre han reclamado porque se tiene que subsidiar a otros cuando no son cumplidores, así es que debe mantenerse un equilibrio. Debe darles una oportunidad y aquellos que son renuentes utilizar los mecanismos legales.

El consejero Edgar señala que podría implementarse que los que estén en mora, se les podría prohibir utilizar los parqueaderos y se saque una circular diciéndolo, mecanismo que sirvió en otra oportunidad y la gente paga, el señor Rada indica que es totalmente viable. Sol indica que ella lo está indicando. La presidente indica que es mejor comunicarlo a todos los propietarios para que estemos atentos de las diferentes situaciones, que se algo general para que después no haya situaciones molestas. El señor Rada dice que se podría apoyar a la administración indicando en el comunicado que el consejo como una estrategia de recuperación de cartera.

El consejero Edgar manifiesta que si se mira el flujo de efectivo que paso la revisora fiscal tenemos \$1.300.000 de déficit sin haberlo sumado porque no lo tuvo en cuenta los 726.000 de imprevistos serían 2.025.000 de déficit.

Dentro de la cartera, la administradora dice que tiene el tema del fondo de reparación de víctimas, que estuvo en contacto con ellos y les paso una cuenta de cobro cobrando intereses y de acuerdo con lo que comento Johnny que ellos iban a pagar todo y ellos contestaron, señalando el artículo sobre el no pago de intereses de parte del fondo de reparación de víctimas, diciendo que es una cuenta especial sin personería jurídica y lee la respuesta. Yo me tome la tarea de buscar todas las leyes para tener argumentos.

La presidente del consejo expone que aquí vale la pena dejar en contexto esta situación que nos esta mencionando Sol y obedece a que a nosotros los propietarios en la asamblea nos mostraron una causación por intereses de esa casa, esa observación no se dio con respuesta satisfesa y nosotros éramos conocedores que ellos no iban a pagar intereses por normas vigentes, sin embargo se le dejo la inquietud a Johnny de porque siendo el parte de la administración en donde teníamos claro el concepto, se permitió que el año pasado los consejeros aprobaron y el administrador realizara la generación de intereses para esa casa: se nos indicaba por Johnny que de acuerdo con lo que le indicaron no sabía si por algún consejero o el administrador le dijeron que ellos iban a pagar, entonces para poder saber y poder decirle a la contabilidad si esos intereses si van o no ahí, es que hizo todo ese seguimiento, porque si sabíamos que esos intereses no se causaban. Lo que si no entendemos es porque no iniciaron los procesos jurídicos que fue en lo que se quedó en marzo de 2023.

Dice Sol que ellos también indican que las sanciones no las paga, que solo administración, La presidente manifiesta que eso si es discutible porque es un incumplimiento por parte de ellos porque no pueden hacer lo que quieren porque están en la obligación. Lo que es el fondo de reparación de víctimas y la SAE están en la obligación de cumplir la normatividad y en eso no se eximen y que ellos entreguen el fundamento por el no pago por incumplimiento.

El señor Rada dice que con relación con ese tema ese en automático la respuesta que dan, efectivamente no es posible cobrarles a ellos los intereses sin embargo las sanciones siempre y cuando estén estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal. ahí hay un dilema que es en la parte contable,

El consejero Edgar dice que el revisor fiscal siendo abogado, debió decirlo. Falta causar las sanciones esos intereses afortunadamente no van al p y g porque nosotros registramos una cuenta y se le hace el deterioro de intereses tiene la ventaja que queda el registro y cualquiera vea lo que paso pero el ingreso al p y g solo queda cuando se recauda los intereses. Ellos deben tener presupuesto para pagar.

Sol indica que le dijeron que el conjunto tampoco ayudo ya que no les enviaron a cuentas de cobro, yo la pase como estaba acá, la pregunta es en qué momento puede hacer los ajustes de los intereses o toca esperar algo real o como lo bota el sistema y el señor me decía que van a buscar los recursos porque ellos antes cancelaban todo el año, yo les pasaba la cuenta y pagaban. Ellos me llamaron el año pasado y yo les dije que yo no estaba administrando el conjunto y les di el teléfono del señor Fernando Díaz que era el presidente y no había administrador y lo hice para que no perdieran el contacto con el fondo de reparación de víctimas

Lo conveniente basados en la experiencia y en las normas es pasarle la cuenta de cobro y recuperar el dinero de administraciones y ellos que busquen los recursos y pueda tener la disponibilidad presupuestal.

9

El consejero Rada agradece la gestión que ha realizado la administración, pero recuerda que es importante, realizar y firmar los respectivos acuerdos de pagos, con el fin de realizar un buen proceso legal.

El consejero Edgar le recuerda a la administradora la importancia de actualizar el RUB en el mes de abril, ya que el administrador anterior tuvo que reportarlo, y como usted ya es la nueva representante legal debe realizarlo, esta actualización se debe realizar 3 o 4 veces al año.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

-La administradora solicita adquirir una silla de ruedas- Se aprueba por unanimidad la proposición expuesta por la administración la adquisición de una silla de rueda, pero resaltando la importancia de realizar las respectivas cotizaciones.

-La señora administradora expone la proposición de pagar el día de mañana la nómina a los empleados del conjunto, con el fin de que en el extracto se vea reflejado en este mismo mes y no en abril, ya que por la semana santa hay bancos solo hasta el miércoles y si se paga el sábado ya estaría ingresando el lunes 1 de abril, por lo tanto, los sueldos en marzo quedarían como cuentas por pagar.

Se aprueba la propuesta de la administradora de pagar los sueldos de los empleados ya que se cuenta con los recursos.

-La administradora informa que el 30 de abril, se vence el contrato con la empresa de seguridad, por lo tanto, se va a iniciar una convocatoria para ver más opciones, así mismo se le informó a la empresa TEXAS por medio de una carta de preaviso de cancelación de contrato, pero al mismo tiempo se les invitó a participar en la convocatoria. Se le indica que realice la convocatoria.

-Sol informa que se vence el 19 de abril lo del programa Siscov7 y tiene un costo de \$ 581.559 y solicito una cotización para el cambio de los códigos de las unidades \$189. 189. El tema del cambio de códigos, se aplaza.

-Los términos de referencia o de la demolición en donde el Ingeniero es el interventor ya están depurados, quedaron de hacerlos con él y ya estuvieron realizando la visita de campo para tenerlos listos para cuando se retire el dinero. La presidente del consejo dice que los términos deben ser de acuerdo al Manual de contratación; tenemos el recurso, aprobada la obra y tenemos el interventor, aprovechar después de semana santa para que no esté toda la población de la copropiedad. Los términos deben estar en igualdad de condiciones para los oferentes, términos objetivos para dar cumplimiento a la orden de asamblea. El consejero Rada dice que tener claro qué se va a hacer y cómo se va a hacer. Sol indica que el Ingeniero Ángel dijo que ya tenía parte de la convocatoria.

El consejero Fray dice que hablo con el ingeniero Ángel ya que comparten parte del gremio y se puede tener en cuenta la placa fácil.

-La señora administradora informa que se le envió un comunicado al señor de la casa A6, solicitando volver a su estado primario la zona común que colinda con su predio, y que se tomó sin ninguna autorización de administración, esto se ve reflejado en el comunicado que envió el anterior administrador en donde le solicitaba para dicha obra; así mismo se le menciona que dicha solicitud no fue elevada en la asamblea general de copropietarios del presente año. Por lo anteriormente expuesto, la administradora se permite leer la respuesta del propietario de la casa A6, en donde expone y da explicaciones a cada uno de los numerales de dicha solicitud (Lee la carta de respuesta). Eso lo hizo la administración por las comunicaciones que se encontraron. Solicita recomendación del consejo.

La presidente del consejo manifiesta que, 1) es de aclarar que en reunión anterior se trató el tema debido a que se leyó en las cartas que tuvo que relacionar la señora Sol, unas comunicaciones al propietario de la casa A6 y se infiere que al exigirse una suspensión y al hablarse en la segunda comunicación de prohibiciones de obra, es porque se estaba utilizando una zona común, y de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal de nuestro conjunto las zonas comunes no son de los propietarios son de uso exclusivo, los antejardines del conjunto son zonas comunes, los que tienen enfrente o los que tienen lateral son zonas comunes del conjunto de uso privado, entonces considera que debe hacerse es un análisis jurídico y procedimental y difiere de la solicitud de un debido proceso porque no hay ninguna sanción, sino es la exigibilidad de restablecimiento de una zona común, así lo tiene entendido y si desde la administración anterior hay comunicaciones de suspensión y prohibición es porque no hay de autorización, para mí es fácil inferirlo de esa manera porque de acuerdo con esas comunicaciones es evidente que lo hizo sin autorización alguna, y en razón de las funciones del administrador debe hacerlas prevalecer, entonces debe revisar Sol la parte de las facultades, porque la responsabilidad es de ella en caso de reclamación. Como en este caso involucra a un consejero presente solicito el impedimento para que no entre en la decisión de este asunto.

El consejero Carlos Rada dice que está totalmente de acuerdo y como consejero se siente impedido para efectos de tocar el tema y le recomienda a la señora Sol que ella haga el debido proceso y lleve el tema a la asamblea que es el máximo ente de la copropiedad para que le dé disposición a la situación que se está presentando.

La presidente indica que difiere, ya que aquí hay un tema de la toma de una zona común que si bien, todo es zona común se le había solicitado de acuerdo con lo que se leyó en las cartas en donde se le indica al señor propietario de la casa A6 que llevara a la asamblea y como estuvimos en la asamblea sabemos que no se elevó esa solicitud, con el debido respeto señor Loaiza como usted es el comprometido no debe participar en este debate en esta oportunidad, se permite su asistencia porque es consejero pero por estar involucrada su casa se considera con mucho respeto no se le puede dar participación en este momento porque ya la situación es con la administración y las acciones que deban ejecutar, sería entre la administración y el propietario mas no en la calidad de consejero.

El consejero Loaiza dice que no va a tomar ninguna decisión, sino que va a dar un apunte como consejero.

La presidente dice que le da pena pero pide que se vote el impedimento para su participación porque esta su casa involucrada le parece que es lo viable y lo legal porque no puede dar ninguna manifestación en este asunto porque está su casa comprometido aquí estamos asesorando para que se miren las acciones por parte de la administración y ya tendrá oportunidad de manifestarse, así como lo hizo con su contestación pero si considera que está en impedimento en el consejo como consejero para el tema de su casa.

El consejero Carlos Rada manifiesta que es un tema que debe llevar la administración y difere con la presidente que lo llevé a votación porque es un tema que lo debe llevar la administración, por eso me declaré impedido porque pienso que los consejeros no debemos tomar parte en esta situación mucho menos cuando se trata de un consejero que está involucrado.

La presidente dice que el tema de que habla de la votación es del impedimento mas no del tema que involucra a la administración y la casa A6 porque los temas de recuperación o lo que tenga que ver con la administración debe resolverlo la administración entiendo es que la señora Sol busca un asesoramiento por parte del consejo y ese si es una función nuestra, entonces en ese sentido es que me estoy refiriendo.

El consejero Loaiza señala que, pero si acaba de decir que me lo está impidiendo.

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA PH

NIT. 809.006.091-2
Actas de Consejo

No. 187

La presidente le aclara al señor Fray Loaiza que lo que dice es que se vote un impedimento porque no puede ser juez y parte asesorando a la administración que se debe hacer en este asunto, no debe hacerlo porque es su casa.

Sigue el señor Loaiza, yo puedo no darle el consejo a la administradora ya que ella debe conocer u acatar el reglamento de la propiedad horizontal y no salirse de esos parámetros punto por punto entonces no tiene nada que ver lo que yo diga para que se salga del reglamento como tal, ustedes tomaron esa decisión del 5 de marzo que vuelvo y le recalco a la señora administradora nunca me llevo la convocatoria, si le llevo a los invitados no sé si le llevo a la señora Lida don Edgar a don Carlos a don Jaime, entonces yo quiero aportar una cosa porque para unas cosas si son más estrictamente basados en el reglamento y para otras si somos flexibles yo que sepa, la ley es la ley reglamento es reglamento y si se cumple todo funciona bien yo soy un vecedor un ente controlador simplemente para que se cumpla el reglamento en una copropiedad no es más ni voy a imponer ni voy a colocar mi ley sino que se acata el reglamento y que ustedes vayan por ese mismo camino yo soy una piedra en el zapato del que no quiera cumplir la ley pero desde que se cumpla somos unos buenos socios en pro de una comunidad, de resto ahí tendrán la piedra del zapato.

La presidente le manifiesta al señor Loaiza que no son de recibo sus palabras porque de verdad y con mucho respeto se lo digo aquí no estamos obrando ni en contra de la ley ni en contra del reglamento, si debería ser un poco más claro, si usted advierte que hay situaciones que no se están llevando como debe ser, denúncias o impugne las actas del consejo de las decisiones que se están tomando, pero de verdad es muy harito que cada vez que usted hace una intervención es como si nosotros fuéramos delincuentes o que estuviéramos haciendo cosas por fuera del marco de la ley si lo considera y nosotros vamos en detrimento, harito señor Loaiza usted tiene todas las alternativas. Pero aquí nosotros lo que debemos hacer prevalecer es la copropiedad, entonces ahora insisto es que si hay intereses particulares como consejo, no deberá estar opinando en el tema, es mi opinión el resto de consejos tienen la palabra, pueden decidirlo si puede hacerlo o no, la señora Sol nos está pidiendo una asesoría de la casa Ab porque hay un impedimento para usted y yo como consejera le indico a la señora Sol que adelante los procesos y procedimientos que tenga para restablecer los bienes comunes porque va a ser responsable como representante legal, es mi posición y yo le pido de manera muy comedida y que quede en el acta que dejemos un poco aquí las situaciones prevenidas pero ya es muy marcado con anterioridad como si nosotros fuéramos delincuentes o como si estuviéramos haciendo cosas no debidas y si a bien lo tiene y tiene pruebas simplemente denuncie o impugne las actas señor Loaiza porque es harito trabajar de esta manera cuando nosotros solamente estamos mirando hacia un norte hacia un punto porque es nuestra propiedad si tiene fijaciones o tiene situaciones personales al menos conmigo no porque yo no lo conozco y espero que no las tenga, nunca lo he tratado más allá de lo que puedo ver, no tengo ningún problema ni con usted ni con ninguno, entonces seamos puntuales, diga que es lo que estamos haciendo mal, si es del caso y si usted cree que es por lo del descuento de una mensualidad no señor, gracias a Dios trabajo y puedo pagarla, a mi si me gustaría que se aclare por el bienestar de una copropiedad y de un consejo, aquí en vez de estar en bien común estamos es como si fuéramos personas enemigas o porque no estamos de acuerdo, yo si pido que estas circunstancias se den a conocer a todos los propietarios porque ya estamos llegando situaciones que no corresponden

El consejero Loaiza señala que, me permito explicarlo que no estoy acusando ni he dicho nombres un órgano de control que hace que el reglamento se cumple si usted se ve afectada señora Lida porque haga cumplir el reglamento a cabalidad no es culpa mía yo simplemente estoy diciendo cumplamos nuestro reglamento de copropiedad horizontal que no se efectúe o no sé que no nos salgamos del parámetro estoy diciendo que se debe cumplir el reglamento a cabalidad es más tenemos un código de ética.

La presidente le indica que la verdad no entiende de que habla, le pide que si tiene casos puntuales señálos y aportemos a lo que realmente vale la pena, pero sus intervenciones yo veo más allá de ceñirse a hablar de un reglamento, no veo intervenciones que conduzcan a

otro lado y tomemos decisiones para la participación porque aquí nosotros no somos ningún organismo de control de nada somos consejeros tenemos una revisoría, si advierte que como control que dice ser y hay situaciones simplemente denúncielas y me parece harto trabajar de esa manera que no aporta.

La señora Sol le aclara al señor Loaiza que puso la convocatoria el 27 de febrero a las 4:44 p.m. ahí está en el grupo de WhatsApp del consejo, puede mirarla. El señor Loaiza pregunta si en el grupo de consejo. Sol le dice que si, porque dijeron ustedes que a través del grupo y así se está haciendo, para claridad del tema que dice que no le llegó y a otros si verifíquela por favor esta el 27 de febrero a las 4:44 p.m.

-El consejero Loaiza expone que, si tiene un tema que tratar de una sanción que no tocaron, porque no tocaron la sanción que pena, los consejeros tenemos temas en varios y no solo la administradora.

Por ejemplo una sanción que me colocaron, habla pues de cumplir el reglamento de no mirar en contra del buen sentir de la buena comunidad, en pro del beneficio y acá si me llegó una sanción sin el debido proceso violando todos los puntos del reglamento sin una investigación o determinar de que si se incumplió un reglamento y me llegó una sanción.

La Presidente le pregunta de qué sanción habla señor Loaiza.

El Señor Loaiza, manifiesta de una sanción de no haber asistido a una reunión extraordinaria de noviembre la que hicimos virtual, de la cual fue usted presidente de esa reunión, de la tapa del tanque la cual no se ejecutó por que íbamos a esperar la reunión ordinaria.

La presidente aclara que el reglamento habla de las sanciones y también está fijada por la asamblea de propietarios, siempre se ha dicho que previo a eso se notifica la sanción para que el propietario por incumplimiento a la presencia de la asamblea exponga sus razones por la inasistencia y después de esto como es de causación si justifica para después poderla quitar, le pide a Sol aclare por favor el procedimiento.

El consejero Loaiza dice pues así no es el procedimiento

La presidente le dice que ese es el procedimiento porque no son sanciones por conductas eso lo trae es el reglamento el que no asiste a la asamblea tiene una sanción por incumplimiento

El señor Loaiza señala que no está diciendo que no es así, es así efectivamente debe ser una sanción porque el reglamento lo pide, pero siempre, siempre no importa cuál sea la sanción o cualquier medio siempre debe llevar un debido proceso y en este caso tampoco lo llevo.

La presidente le solicita al señor Loaiza cual es el debido proceso según el para poderlo entender porque estamos de pronto en un mal entendido

Responde el consejero Loaiza, claro tenemos el artículo 50 en temas de soluciones de conflicto.

La señora Lida señala que esto no es un conflicto es una imposición de la asamblea al que no cumpla y el señor Loaiza manifiesta todo incumpliendo al reglamento de propiedad horizontal ya es un conflicto.

El consejero Rada expone, permítame un momento señor Fray veo que son las 10: 50 p.m. y esto se está alargando, no es así, usted está diciendo que fueron injustos al imponer una sanción por inasistencia, lo que me da a entender que usted si asistió a esa asamblea, si usted asistió a esa asamblea, la administración le envía una cuenta de cobro en la que aparece la sanción obviamente el soporte es un listado de asistencia en donde no aparece su firma

FR

solicítele por favor a la administración que le permita ver por qué eso forma parte del cuerpo del acta y allí podrá comprobar si su firma está o no está y hay otros medios que usted puede demostrar por ejemplo la grabación de la asamblea si usted hizo alguna intervención se sale rápidamente de esta situación si usted no asistió y le llega la cuenta de cobro pues usted tendrá la oportunidad si tiene una excusa hacerla llegar a la administración para que se desmonte el cobro, yo creo don Fray ya que le di de pronto las luces acérquese a la administración y mire como puede resolver la situación por realmente no es un tema que atañe al consejo de administración.

El consejero Loaiza dice, don Carlos tiene toda la razón y eso hice yo, le solicite a la administración el acta correspondiente y ella me la mostro y efectivamente no aparece mi asistencia, aquí yo voy a que se generó una sanción en una reunión de consejo sin un debido proceso no es más, yo tengo los medios para defenderme, tengo las pruebas y todo a lo que voy es a que estamos incumpliendo el debido proceso no es más yo no estoy diciendo si soy culpable o, venga téngame compasión, nada de eso señores que pena con ustedes yo simplemente estoy exigiendo si se cumple el debido proceso de reglamento de la propiedad horizontal y que la señora Sol Ángel del castillo me envió una sanción, ya sanción estipulada por ella sin el debido proceso simplemente es un llamado de atención, simplemente quiero recalcar, venga no estamos haciendo las cosas bien, si yo siendo un miembro del consejo y no se tomaron la molestia de tomar el debido proceso porque él sabe del reglamento y sabe también de cómo son las leyes, intentaron como meterme los dedos a la boca, que podemos esperar de las demás personas que no conocen el reglamento por dios bendito.

La Presidente le indica, perdóneme pero aquí hay que hacer varias precisiones, primero no le metimos los dedos a la boca; segundo, no son decisiones del consejo de administración; tercero, no es una imposición de la señora administradora, es la asamblea, fue la que impuso eso, que usted sea un consejero no le da autoridad para nosotros sobre pasar la ley y los temas que usted tenga que resolver con la administración frente a la sanción y demás hágale llegar a ella las pruebas; que usted pueda justificar su asistencia o inasistencia no es nuestro; es un tema que nosotros cumplimos con la solicitud que se registren la situaciones de asistencia por unos costos y para establecer responsabilidades, entonces sí que se tome usted un poco la molestia de revisar las situaciones y los factores para no nos endilgue a nosotros cosas que no nos corresponden y mucho menos que pongan en nuestra boca palabras que no hemos dicho ni escrito, de pronto ser un poco más prudentes porque esto va a llevar a otras situaciones y no es porque usted sea consejero entonces como será con el resto, no señor aquí al menos de la parte que hemos mostrado estamos con el mismo rasero incluso con nosotros mismos, entonces analice sus situaciones con la administración y revise si tiene que pagar o no pagar, no tenemos por qué entrar en un desgaste que no nos corresponde, esto no lo inventamos nosotros.

El consejero Edgar, pues a mí me da pena con Fray, pero nosotros no podemos echar para atrás lo de Asamblea, la única sanción que no se puede llevar el debido proceso son las sanciones de asamblea, eso está en la ley, nosotros como consejeros como vamos a desautorizar la asamblea.

El consejero Fray, es que no estoy hablando de una asamblea que pena don Edgar esta es una sanción que impuso la administradora tengo el escrito. El consejero Edgar le dice, pero fue por inasistencia.

El señor Fray le responde, pero yo asistí compruébemelo.

La señora Lida le dice, como así que la sanción la impusimos nosotros, eso no puede ser, me gustaría ver el escrito de la señora Sol porque eso ya es otro cantar, pero si Sol dijo eso, no es así.

El señor Rada expone que seguramente lo que doña Sol escribió en esa carta es que el consejo la autoriza para ejecutar el cobro eso si lo hace el consejo, pero no debe aparecer ninguna imposición del consejo.

El señor Edgar indica no porque eso automáticamente es de asamblea la insistencia.

La presidente señala, es que el señor Loaiza está diciendo que el consejo le impuso sanción , a mi si me gustaría que se aclare porque si Sol incurrió en una falta diciendo que habíamos sido nosotros los consejeros me parece gravísimo y yo si exijo que me muestren esa carta o está mintiendo Sol o está mintiendo el señor Loaiza, porque estas cosas no pueden seguirse lanzando, el acaba de decir que Sol le mando una carta en donde decía que el consejo de administración le había impuesto una sanción.

El consejero Edgar interviene, que además se manifestó en la asamblea y nadie refuto, lo de la inasistencia en la primera citación no hubo y eso lo cobraron y fueron muchos los que faltaron y se habló de imponer las sanciones hacer cumplir el reglamento y la ley y nadie se opuso o dijo no estoy de acuerdo con eso.

El señor Loaiza, yo si le quiero aclarar y me retracto de lo que dije, lee la comunicación en la que dice que la asamblea impone sanción y le da un término para descargos, al respecto mediante una comunicación escrita y de antemano pido disculpas por decir que el consejo tomo la decisión de la sanción yo me refería a la primera de la restitución de zona primaria por lo anteriormente dicho

La administradora interviene, yo lo que mande a todos los propietario para justifique por que no asistieron a la asamblea de noviembre y le mande a don Fray que dentro del acta no aprece él como si hubiera asistido, entonces el contesto que si había asistido y que verifique el temam entonces yo le mande la parte de los asistentes de la asamblea de noviembre de 2023 lo que estoy pidiendo es que conteste que paso si entro o tuvo problemas con el internet porque no aprece en el listado de asistencia yo envié las comunicaciones tanto las del 29 como las del 4 de febrero a cada uno para que justifique, porque yo no sanciono.

Siendo las 11:02 p.m. agotado el orden del día la presidente agradece y cierra la reunión.

LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
PRESIDENTE

SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA