



CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

ACTA No 3

ACTA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA

30 de marzo de 2019

En la ciudad de Zipaquirá, siendo las 03:20 p.m., previa citación realizada por la Administración vía correo electrónico y publicación en el lobby del conjunto, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Copropietarios del Conjunto residencial Lucca PH, en el salón de eventos de la copropiedad, ser da inicio.

1

INSTALACION DE LA ASAMBLEA Y VERIFICACION DE QUORUM

- A) Quorum y mayorías: Artículo 45 (ley 675) Artículo 60 (R.P.H). Se encuentra presente el 35.186% del coeficiente que representa a la constructora con 178 apartamentos y de propietarios del conjunto con un porcentaje de 39.433 % se da inicio oficial a la Asamblea Ordinara.
- B) Se encuentra presente el 74.619% del quorum y con este porcentaje se da inicio.

2.ENCUESTA VERIFICACIÓN DEL QUORUM

Se da el cierre a las inscripciones para poder iniciar la asamblea, y poder realizar la votación de si se espera o no a la constructora o se da por finalizada la reunión.

Señor Alexander. El quorum es por porcentaje no por persona, recuerden que el quorum suma el coeficiente del apartamento no se cuenta nominal y por eso hay que contratar un sistema de votación porque si fuera nominal seria levantando la mano y sería más fácil pero cada apartamento tiene un coeficiente diferente y le suma su parqueadero , su depósito entonces cada apartamento tiene un coeficiente diferente por eso la sumatoria del coeficiente es basada en la asistencia de las personas basada en su apartamento no en la cantidad de personas.

Interviene la señora Mónica Bernal torre 1 apartamento 501 y dice una cosa preocupante y es lo siguiente es que les acabamos de decirle a las personas que llegaron tarde pueden asistir, pero no pueden votar, pero si estamos esperando aquí infinitamente a los de la constructora entonces digamos que hay no hay equilibrio.

Señor Alexander Galindo dice, pero ustedes me solicitaron cerrar.

La señora Mónica Bernal dice, pero permítame un segundo partamos de ahí ya pasaron los diez minutos y la constructora no llego adicionalmente a eso no es necesario este sistema de votación.

Se hace presente la persona que va a representar a la constructora el señor Luis Ernesto Martínez quien posee el poder amplio y suficiente se adhiere a las decisiones que la mayoría de las asambleístas tomen.

Se realiza la pregunta para la prueba del sistema de votación ¿las asambleístas presentes autorizan que las ultimas diez personas ingresen a la asamblea?

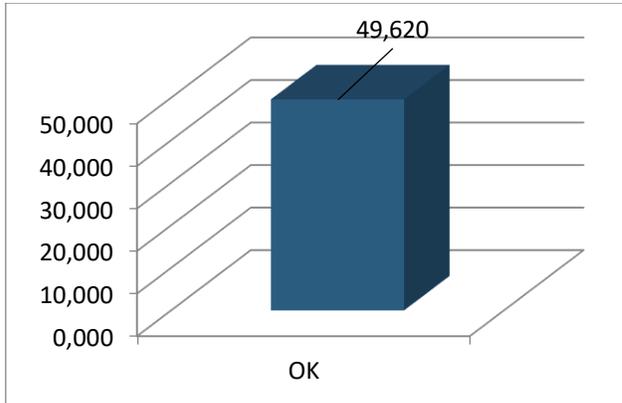
Con 1) si con 2) no

39.945 % dice si, él dice no

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Se da inicio con la verificación del quorum 1) si 2) no

Se cierra la votación los asambleístas presentes de la copropiedad son el 49.660 % se le suma el coeficiente de la constructora 35% es decir 83.92% quiere decir que hay quorum y se puede iniciar la asamblea.



2

Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
100,00%	49,620	83,972
100%	49,620	

1. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se somete a votación la aprobación del orden del día

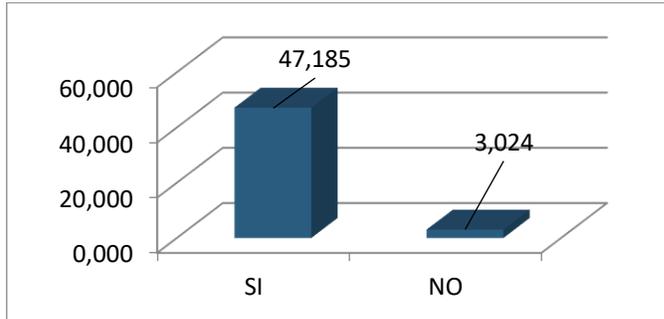
¿Aprueban así el orden del día?

1) Si 2) no

Aprobado el orden del día de los copropietarios SI con el 47.185% NO con el 3.024% quiere decir que más el 35% de la constructora estamos hablando del 82% de aprobación del orden del día.

De acuerdo con el orden del día propuesto en la citación, se somete a votación y es aprobado por unanimidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H



Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
93,98%	47,185	81,537
6,02%	3,024	
100%	50,209	

Por lo anterior el Orden del Día queda así:

ORDEN DEL DÍA

1. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Aprobación Reglamento de la Asamblea
4. Nombramiento de la comisión verificadora del Acta.
5. Informe de gestión Consejo y Administración
6. Informe del Revisor Fiscal
7. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a 31 de diciembre de 2018.
8. Presentación y aprobación proyecto presupuesto 2019.
9. Nombramiento Consejo de Administración.
10. Aprobación puntos transitorios del manual de convivencia.
11. Nombramiento del Comité de convivencia.
12. Elección del Revisor Fiscal.
13. Propositiones y Varios.

2. ELECCION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se postulan dos personas el señor Dewin Esalas propietario de la torre 2 apartamento 305 y el señor Rubén Monroy torre 3 apartamento 610, y se somete a votación decidiendo que quien tenga mayor porcentaje será presidente y el segundo será nombrado secretario los asambleístas.

Las votaciones fueron así:

- 1) Dewin Esalas con el 39.789% mas el 35 % de la constructora es nombrado presidente de la asamblea del conjunto Residencial Lucca periodo 2019.
- 2) Rubén Monroy con el 9.252% como secretario.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

El señor Dewin interviene invitando a la asamblea al respeto a las personas que están al frente y de todos los copropietarios, mostrándonos como personas educadas dice.

Interviene el secretario como es de saber la asamblea está siendo gravada y la ley 675 es clara donde dice que las personas que intervienen se deben identificar al hacer una intervención, en la moción de orden de cuando vayan a intervenir nos van a decir nombre, apellido torre y apartamento y así quedara en el acta cuando se levante y se registre en la alcaldía.

3. APROBACION DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Art1. Por derecho el presidente de la asamblea es el director del debate y solamente él puede ceder el uso de la palabra, lleva a cabo el, orden del día, asigna el orden y el uso de la palabra, mantiene la imparcialidad sobre los comentarios o decisiones aprobadas.

Art2. El secretario general tiene las siguientes funciones dentro de la asamblea general:

- Asignar el orden el uso de la palabra dirigiéndola al director del debate
- Llevar el orden de las intervenciones de los copropietarios
- Elaborar el acta firmada con el presidente y el comité de la comisión verificadora del acta.
- Debe ser copropietario y estar al día con las obligaciones del conjunto.

Art 3. El participante que quiera hacer uso de la palabra la pedirá levantando la respectiva ficha en este caso la mano para que sean anotados por el secretario y posteriormente el presidente del debate concederá al respectivo orden y uso de la palabra.

Art 4. La persona que haya obtenido la palabra debe indicar sus nombre y apellidos indicando el número del apartamento y la torre cada vez que participe.

Art 5. Cada expositor podrá hacer uso de la palabra hasta por tres minutos máximos no podrán hacer unos de la palabra más de tres veces participando con el mismo tema.

Art 6. Todo participante que haga uso de la palabra debe dirigirse a la asamblea y no a una persona determinada, ni entablar dialogo con ellas, la exposición de todo orador debe hacerse clara, precisa y concisa sin lenguaje ofensivo que genere desorden, evitando entrar en especulación y señalamientos sin fundamento. Recordando la ley habeas data de la ley 1581 y las sanciones que hay por estos temas.

Art 7. Mientras alguien este interviniendo no debe ser interrumpido por ninguna persona exceptuando al presidente del debate cuando este se esté saliendo del orden del día o si las circunstancias lo ameritan.

Art 8. La asistencia se tomará a la entrada y a la salida de la asamblea general ordinaria del salón social, si en el listado de asistencia no registra el nombre o en el sistema de votación se cobrará la sanción monetaria correspondiente señalada en el manual de convivencia vigente.

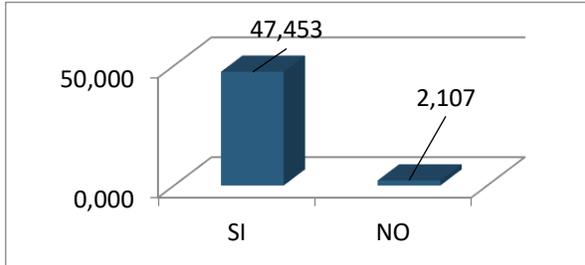
Interviene la señora Consuelo Bernal apartamento 702 torre 1 es posible que no se tenga en cuenta la sanción en la salida sino solo en la entrada.

Interviene Alexander Galindo Lo que sucede es que se verifica también a la salida con la entrega del dispositivo por que como todas las personas hacen preguntas y todas las decisiones se tienen que tomar en mayoría, que pasa si digamos en una o dos horas se van cien personas ya no habría quorum y no se podría definir nada, entonces por eso es que también es importante tomar la asistencia a la salida.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Se inicia la votación del reglamento.

¿Aprueba sí o no el reglamento de la asamblea?



5

Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
95,75%	47,453	81,805
4,25%	2,107	
100%	49,560	

- 1) Si 47.453%
- 2) No 2.107%

Esto quiere decir que más el 35% de la constructora casi el 83% aprobó el reglamento de la asamblea.

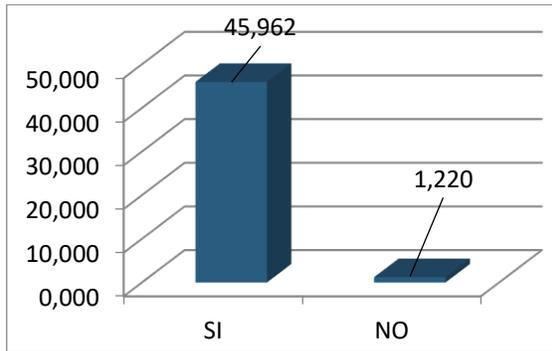
4. Nombramiento de la comisión verificadora del acta

Se postulan y son elegidas las siguientes personas:

Leonel Correal 634 T. 9
 Carlos Mongua 635 T.9
 Katherine Diaz 534 T 9

¿Aceptan la plancha para la comisión verificadora del acta?

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H



Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
97,41%	45,962	80,314
2,59%	1,220	
100%	47,182	

- 1) SI 45.962 %
- 2) NO 1.220.%

Quiere decir que el 71% aprobó la comisión verificadora del acta, esto también quiere decir que hubo unas personas que no votaron de acuerdo con lo que estábamos mirando entonces para tener en cuenta que hubo un porcentaje que no votó.

Interviene el señor Jairo Armando Velázquez torre 2 apartamento 208 se hizo el nombramiento de un presidente y un secretario y quien debe ordenar la asamblea es el presidente no el administrador, el señor administrador ya tendrá su oportunidad de hablar y dar todas las explicaciones del caso.

5. INFORMES GESTION DEL CONSEJO Y ADMINISTRACION

5.1. CONSEJO ADMINISTRACION

Hace la presentación la señora Luz Morales T9 936 quien es miembro del consejo actual del conjunto residencial Lucca.

Este consejo hace entrega de los cargos como consejeros, cargos que se han venido desempeñando uno desde enero de 2018 y otros desde finales del mes de octubre del mismo año, este consejo manifiesta a la asamblea que sus actuaciones corresponden a principios éticos de respeto y solidaridad y que ha velado por el uso adecuado de los recursos físicos y financieros de la copropiedad, este consejo ha actuado no solo con transparencia sino, movido por conductas altruistas. Con el ánimo de cumplir una función sana ,transparente a cabalidad que redundara en beneficio de propietarios y residentes, este consejo busco información en la norma básica de la copropiedad o en la ley 675 en el reglamento de propiedad horizontal y a quien acudimos algunos de nosotros a tomar capacitación con recursos propios en el tema de propiedad horizontal, al

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

seminario de derecho de la propiedad horizontal dictado por el abogado Jorge León abogado especialista en propiedad horizontal dictado en Bogotá en el cubo de Colsubsidio en febrero de 2019. Para cumplir estos propósitos el consejo también se documentó respecto del manejo de los recursos de una copropiedad y para ello busco modelos físicamente de las diferentes copropiedades y asesoría de cuatro administradores de propiedad horizontal de estrato 4 y 5 de dos contadoras y de un revisor fiscal.

Siendo conocedores del malestar causado entre algunos propietarios del conjunto Lucca respecto de la adecuación del espacio del primer piso para ubicar una sala de circuito cerrado de televisión el consejo quiere manifestar lo siguiente:

El consejo de administración escucho la propuesta del señor administrador respecto de adecuar un salón destinado a la ubicación de este circuito teniendo en cuenta los intentos de hurto presentados, el cual ofreciera vigilancia y seguridad más sólida al conjunto Lucca, preguntamos al señor administrador en reiteradas oportunidades si se requerían permisos de alguna entidad para esa construcción y el informe también repetidamente que no se necesitaban, por esto el consejo acompañó al señor administrador en su propuesta de iniciar la adecuación.

El consejo de administración aprobó también la pronta adecuación de dicha sala y no espero a consultarlo antes a la asamblea apoyados en el numeral 7 del artículo 77 del reglamento de propiedad horizontal que respecto de las funciones del consejo dice “autorizar al administrador para contratar la ejecución de reformas o reparaciones materiales de carácter urgente para la seguridad, solidez e higiene del proyecto”.

En posterior reunión con estos propietarios y en acalorada discusión una propietaria pregunto al señor administrador que, si tenía licencia de construcción y él le contestó que, si la tenía, la licencia no pudo ser mostrada a esta propietaria porque nunca fue solicitada. Los propietarios en desacuerdo con la obra instauraron demanda ante la oficina de planeación por la ausencia de la licencia y algunos miembros del consejo acudimos anticipadamente con el señor administrador a la citación que entrego el inspector de planeación en el conjunto Lucca, para ese momento no aparecía en el sistema un expediente como tal en contra del conjunto Lucca pero allí fuimos informados por la arquitecta que la realizarse la visita formal de inspección de encontrarse alguna construcción sin la licencia la copropiedad sería multada, como la licencia no existía el señor administrador informo que el pagaría la multa, por lo que el consejo se solicitó que hiciera su compromiso mediante carta escrita dirigida a la copropiedad, carta que el consejo a pesar de varios requerimientos no recibió del señor administrador, días después el señor administrador no manifestó la conveniencia de derrumbar lo ya construido antes de la inspección formal por parte de planeación y este consejo estuvo de acuerdo con derrumbarlo, el proceso se subsana por cuanto el inspector certifico que aunque habías rasgos de demolición no había construcción y este proceso se archivó como consta en un documento que nosotros tenemos.

En cuanto a automatización y pines en la asamblea realizada en octubre de 2018 el señor administrador informo que la automatización se iniciaba a partir de ese momento y estaba autorizada por el consejo, no obstante, han pasado cinco meses y hasta marzo se comenzó lo que denota un gran retraso a pesar de los constantes requerimientos del consejo pidiéndole celeridad y ejecución de esta obra. El señor administrador aconsejo esta obra respecto de logística ejecución e implementación y el consejo acepto la propuesta del administrador también relacionada con el cobro, no obstante, estas decisiones de cobro e implementación del sticker electrónico en los autos pueden ser modificadas y quedaran a discusión de los honorables asambleístas.

Aunque en el presupuesto del año pasado se incluía un rubro por valor de \$1.200.000 anual o sea \$100.000 mensual destinados a la compra de café y azúcar para el servicio del área de vigilancia, los vigilantes desde el mes de julio dejaron de recibir este beneficio y solo apetición del consejo volvieron a recibirlo a partir de diciembre de 2018.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

El consejo en la revisión del presupuesto para 2019 suprimió dos rubros uno que estaba contemplado doblemente como mantenimiento eléctrico por un valor de \$210.000 mensual o \$2.520.000 al año y el otro denominado gastos legales por \$212.000 mensual o \$ 2.544.000 al año, adicionalmente redujo el valor de honorarios del servicio de contador y revisor fiscal que venían en un millón mensual o \$24.000.000 año para los dos ítems dejando cada uno en \$826.000 mensual o \$ 19.824.000 al año para los dos ítems , también disminuyo el rubro de aseo porque hay cotizaciones más baratas. Teniendo en cuenta que el conjunto Lucca en su carácter de propiedad horizontal es una asociación de carácter civil sin ánimo de lucro no debe adjudicársele gastos propios a empresas de carácter privado o público como son gastos de representación o que se refieren a transporte o viáticos por lo que este consejo considera que este rubro que aparece en el presupuesto por valor de \$1.120.000 al año debe abolirse, todo proveedor debe hacer entrega de sus productos con su transporte propio. Aunque lo último autorizado por el consejo para el cuerpo de vigilancia fueron cuatro vigilantes el consejo ha observado que la necesidad obedece solo a tres vigilantes, sin embargo, la asamblea podrá manifestarse más adelante cuando este tema llegue al presupuesto.

En reunión solicitada por el consejo con PPH el sábado 23 de marzo manifestamos nuestra inconformidad por el cambio repentino de un guarda de seguridad que a criterio de los residentes y propietarios ejercía a cabalidad sus funciones, en dicha reunión la administradora delegada manifestó que ella había pedido el cambio porque ese vigilante le hacía mal ambiente, el funcionario se comprometió entregarnos un informe al respecto, pero le informamos que necesitamos el regreso de ese guarda a la vigilancia del conjunto Lucca.

La cartera existente al 28 de marzo es de \$ 62.491.000 para la cual no ha existido por parte del señor administrador ni seguimiento, ni informe, ni protocolos y estrategias para reducirla Maxime cuando es una cartera que ha demostrado que no es de difícil recaudo o que este susceptible de enviar a cobro jurídico, a pesar de esto la constructora informo ayer que el próximo viernes estarán consignando a Lucca \$40.000.000 por concepto de administraciones por apartamentos no entregados en enero y febrero de 2019.

Los estados financieros entregados por el señor administrador quedan a interpretación y aprobación de los honorables asambleístas y para quienes tiene en este recinto como profesión la contaduría.

El manual de convivencia se leyó y aprobó por parte del consejo sin embargo su impresión y entrega fue tardía.

Respecto del club house el contrato fue otorgado como periodo de prueba por dos meses, no obstante luego apareció contratado por seis meses, al momento el consejo considera que el club house está ofreciendo un servicio excelente y existe entre los asambleístas una oferta de servicio que presentaran en un momento, se sugiere mantener el uso de las disposiciones del club house especialmente lo relacionado con el uso del alcohol y los cigarrillos en la zona de BBQ y mantener el horario para eventos sociales que no superen las 9:00 de la noche.

El consejo y la administración han estado pendientes con la constructora capital de las posventas y sugerimos cordialmente al nuevo consejo continuar en la misma tónica.

Dos carros para servicio de transporte de mercado y sillas para los vestidores de las zonas húmedas fueron solicitadas al señor administrador desde enero y no se fueron comprados.

Serías falencias adjudicadas por la inexperiencia e idoneidad en el desempeño de la administradora delegada fueron reportadas por el consejo al señor administrador, solicitando que presentara tres nuevas candidatas, finalmente no se llenaron los requisitos y el consejo continuo con la misma persona.

Respecto a la función de tesorería asignada por el consejo a esta consejera informo a los honorable asambleístas lo siguiente: dado que la cuenta corriente de Av. villas se manejaba solo con la firma del señor administrador, el consejo de administración mediante carta al señor administrador del 23 de enero de 2019, comisiono a esta consejera para ser la segunda firma de los cheques del conjunto

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Lucca, dicha firma fue solicitada ante el banco el 11 de febrero de 2019, a partir de cuya fecha todo cheque lleva dos firmas.

Manifesté en reiteradas oportunidades al señor administrador desde el mes de noviembre de 2018 que quería ver las cuentas mensuales del conjunto, luego de los constantes requerimientos el consejo solicito con carta del 23 de enero de 2019 hacer entrega para el día 31 de enero de las carpetas de cuentas de los meses de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2018, dichas carpetas fueron entregadas por el señor administrador el 20 de febrero sin que haya realizado rendición de cuentas de lo solicitado, por norma general quien maneja recursos financieros no propios debe hacer una rendición de cuentas mensuales sin que deban mediar requerimientos prolongados en el tiempo o verbales o escritos y debe estar acompañada de contador y revisor fiscal máximo con el abultado presupuesto mensual que maneja el conjunto Lucca.

El consejero Emiro Palacios convocó el 11 de marzo al señor administrador para reunión el día 12 a fin de recibir la carpeta de cuentas de enero de 2019 acompañado del revisor fiscal pues la contadora no asistió, lastimosamente ese día solo un consejero pudo asistir por lo que la reunión no se pudo realizar, esta carpeta fue recibida por el consejo el jueves 28 de marzo.

A mis requerimientos al señor administrador para que los pagos sean provisionados y los cheques elaborados con su correspondiente comprobante de egreso el señor administrador categóricamente manifestó que no podía hacerlo en esos términos, procedimiento que si puede hacerse cuando el proceso de contabilidad está al día, por eso los cheques siguen siendo elaborados sin comprobante, tampoco fueron entregadas por el señor administrador actas de reuniones, por cuanto no levantaba actas ni escritas ni grabadas a pesar de haber sido comprada una grabadora en el mes de noviembre de acuerdo a factura que pude ver en la cuenta de este mes, aunque el revisor fiscal en un informe sobre 2018 dice que existen actas realmente no nos fue presentada para la firma ninguna.

En reunión esta consejera fue autorizada por el revisor fiscal para leer dentro de la oficina y enterarse de los contratos suscritos por el conjunto Lucca, revisión que de no haber sido pedida por esta consejera podría haber sido pedida para consulta en la oficina de la administración por cualquier propietario ya que es totalmente ética y lícita, la primera vez encontré los contratos sin el lleno total de requisitos como eran las pólizas de cumplimiento que debían suscribir los contratistas a favor del conjunto Lucca lo cual informe al consejo, ingrese por segunda vez en presencia y con la anuencia de la administradora delegada para continuar con la lectura de los documentos del conjunto.

Posteriormente en reunión el señor administrador acuso airadamente a esta consejera de haber ingresado de manera grosera, el señor administrador y la señora delgada faltan a la verdad eso no sucedió es falso no había razón para hacerlo, existe la grabación del video donde puedo ser vista, también en la reunión citada el señor administrador airadamente manifestó que no permitía que a sus empleados se les hablara para preguntarles si les pagaban el sueldo o no, conminando al consejero Cristhian Rodríguez para que dejara de hablar con su empleados, luego de esa discusión el señor administrador cambio las guardas de la oficina de administración situación que fue comprobable por todos los consejeros que asistíamos porque uno de ellos que tenía llave de la oficina al introducir su llave en la cerradura no abrió, preguntado al señor administrador porque había cambiado las guardas contesto que las había cambiado desde que había sacado a la administradora Mayra, faltando a la verdad el señor administrador porque después que Mayra fue despedida el consejero que tenía la llave había ingresado varias veces a la oficina y siempre con el permiso del señor administrador, finalmente después de tan bochornoso e irrespetuosa situación esta consejera no volvió a ingresar sola a la oficina de administración aunque estuviera la delegada y los contratos del conjunto no pudieron ser leídos y analizados en su totalidad, pues aunque fueron solicitadas copias por el consejero Cristhian Rodríguez los contratos no fueron entregados.

Teniendo en cuenta las tres diferentes administraciones que ha tenido el conjunto Lucca este consejo sugiere cordial y respetuosamente al consejo que será nombrado en unos minutos por los asambleístas contratar el servicio de una auditoría externa.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Así también que en adelante sea de exigencia para los administradores sucesivos del conjunto Lucca, la suscripción de una póliza de manejo que ampara a la copropiedad por dolos sobre dineros y documentos de la copropiedad.

Si bien la ley 675 dicta un dictamen a anual por el revisor, consideramos que éticamente un revisor fiscal debe presentar un informe mensual que de oportuna cuenta de acuerdo con el artículo 207 del código de comercio que me permito leer, son funciones del revisor fiscal dar oportuna cuenta por escrito a la asamblea o junta de socios, a la junta directiva o al gerente según los casos de las irregularidades que ocurran en la sociedad y en el nombramiento de sus negocios.

Para el consejo de Lucca había una seria irregularidad al no presentarse informes mensuales de cuentas desde el mes de julio de 2018.

No obstante, esto en reunión del 5 de febrero preguntado al señor revisor fiscal si estaba en condiciones de presentar informes mensuales al consejo el categóricamente manifestó que no, también manifestó ninguna inquietud el revisor fiscal ni escrita o verbal hacia la ausencia de rendición de cuentas mensuales por siete meses por parte del administrador, tampoco recomendó oportunamente la segunda firma del banco, cuando lo hizo ya el consejo había iniciado el proceso con el banco.

El revisor fiscal envió al consejo un manual para contratación el cual recomienda presentación de tres cotizaciones para la contratación de servicios o bienes, no obstante, no tuvimos manifestaciones ni verbales ni escritas por parte del revisor fiscal llamando la atención o al consejo o al señor administrador por la ausencia de las tres cotizaciones para llevar a cabo la obra de automatización, la obra se llevó a cabo sin el lleno de este requisito.

En enero el revisor fiscal presento un informe sobre el año 2018, el conjunto Lucca necesita una revisoría seria y ponderada que incluya como base de sus informes contables los siguientes aspectos:

Análisis y reconocimiento de la información contable, verificación y análisis del flujo de efectivo, verificación y análisis del pago de cartera, análisis y conciliación de pasivos, control de legalidad de cumplimiento y ejecución de presupuesto.

Luego de estas constantes exigencias el revisor fiscal se decidió a presentar un informe de febrero de 2019.

Esta consejera y el consejo considera que le señor administrador y el revisor fiscal no representan los intereses del conjunto Lucca.

Interviene el secretario y dice la ley es clara donde dice que los informes no son debatibles vamos a mirar y el consejo podrá explicar las inquietudes que cada persona tenga.

<Agradece el señor Dewin frente a la presentación del informe por parte de la consejera, “gracias por la información”>

¿Entonces vamos a pasar a la participación de la intervención, con quien arrancamos?

Interrumpe el señor presidente diciendo que los informes no son debatibles, que lo que se va ha hacer es información que ustedes requieran hacer acerca del consejo primero que todo, excúsenme, la ley es clara, y es que los informes no son debatibles, vamos a mirar y es que el consejo, podrá explicarles a ustedes, les podrá explicar a ustedes las inquietudes que tengan, entonces por favor, excúsenme voy a enumerar las intervenciones que vayan a tener.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

<Expresa el señor Dewin para poder plantar un orden en la asamblea a la hora de hacer las intervenciones, dice – “ Pero por favor un momento, un momento por favor, en efecto, hasta donde sé, las intervenciones se pueden realizar casualmente, haciéndole consultas, exacto eso es lo que vamos hacer, entonces se van hacer consultas frente al informe que acabo de entablar la consejera y creo que hay que darle derecho a la réplica por parte del administrador, como debe ser, pero siendo objetivos, entonces vamos hacer las consultas y por ultimo le permitimos al señor administrador, para que haga la réplica del informe >

11

SR ALEXANDER: - “Pido respetuosamente que me dejen dar mi informe, para que ustedes vean, mi gestión la ejecución y también los puntos porque en este momento, pues solo hay una versión de los hechos, y digamos que en una copropiedad, no solo es la administración, hay un consejo que tiene que estar presente, que asistir a reuniones hay un consejo que está detrás de muchas decisiones y digamos pues que tengo derecho a refutar dentro de lo que presento como gestión mía, para que los asambleístas puedan tomar una decisión, basado en escuchar las dos versiones, porque en este momento, pues si no me escuchan lo que estarían dando por cierto y cosa juzgada, es que lo que los miembros del consejo están diciendo es totalmente cierto y hay unas diferencias.

<De nuevo el señor Dewin interrumpe para pedir el favor de darle orden a las opiniones y respeto del uso de la palabra, a lo que dice dirigiendo su respuesta al señor administrador – “Nosotros le vamos a dar el derecho a la réplica, lo que pasa es que hay unas inquietudes frente al informe, cierto entonces, como hay una inquietud cerca al informe lo que los señores honorables consejeros nos respondan las inquietudes y obviamente le vamos a dar la oportunidad de la réplica, si!, entonces por favor nombre y ...Permítanme, quien va a intervenir?>.

(Se procede hacer la enumeración de las personas que hará las intervenciones, a lo que al final el señor secretario hace un total de siete personas, quienes harán las intervenciones, para darle orden a la reunión, pide que por favor tengan orden y se les informa que son tres minutos máximos, que no se deben repetir las preguntas para fluidez en el proceso y da la palabra. >

PRIMERA INTERVENCION: Buenas tardes, mi nombre es Gloria Cardona T.9 – Apto 636, yo no voy a hacer preguntas, yo simplemente voy a confirmar lo de planeación, nosotros un grupo de personas, estuvimos en planeación, si no lo hubiera hecho oportunamente la multa para el conjunto hubiera sido de \$78´000.000, esto lo tuve de primera mano de la directora de planeación, Dra. Raquel. Entonces quiero decirles a todos que se está incumpliendo en la norma de urbanismo en el reglamento único de propiedad horizontal y para nosotros hubiera sido muy terrible, tener que haber pagado setenta y ocho millones, ahí les dejo claro.

Como somos parte del proceso como demandantes, porque en nombre, un grupo de propietarios estuvimos en planeación, tengo el proceso completo como demandante porque lo tengo que conocer, por si alguno quiere mirarlo.

<Se agradecer por parte del señor Dewin la intervención anterior y se espacio para la segunda intervención>

SEGUNDA INTERVENCION: Bueno, muchas gracias, mi nombre es Carlos Mongua T.9- Apto 635, hay tres preguntas concias:

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

1. Si se adelantó una obra totalmente ilegal, porque nunca, no la consultaron, más tanto el consejo a autorizó, sin veridicar la ilegalidad, mi pregunta concisa es; ¿Quién asume esos costos? Porque se supone que, en este momento, vamos a pagar todos los copropietarios, cuando fue un error de la administración.

(el señor Carlos pide que lo dejen hablar para continuar con su intervención).

Déjenme que es precisamente para dirigir la palabra a la presidenta del consejo o al administrador, ¿Quien asume estos costos?, porque se sabe que compraron materiales y si elaboraron gran parte de la obra y posteriormente la derrumbaron, y eso tiene costos.

<El señor Dewin dirigiéndose a los asambleístas y presentes, expresa – “Todos tenemos derecho a hacer una pregunta equivocada o no, se están dirigiendo al consejo para que ellos den la explicación>

Continúa el señor Carlos

Se notó prácticamente por parte del señora del consejo, que enumero cualquier cantidad de falencias sobre el señor administrador, lo primero, eso no se debe llevar a una asamblea, el consejo de administración es la máxima autoridad, dentro, digamos después de la asamblea nosotros nombramos al consejo y ellos son la autoridad que debe controlar al administrador, ósea que si el administrador falla, ellos lo deben sancionar y no traerlo a la asamblea, si el comete falencias esta fallando el consejo porque los jefes directos ellos son los que planean, los que miran, lo que presupuestan y el administrador ejecuta, si el comete fallas, es porque el consejo lo deja, lo otro; por último, ella decía que nombrar una auditoria externa, es muy bueno, pero eso tiene, un auditor externo profesional tiene artos costos. Yo digo, si el revisor fiscal falla hay que sacarlos, si un contador no rinde su documentación mensual como lo dice la ley, yo soy presidente de una cooperativa de una asociación y tengo contadores y si mensual no rinde, pues hay que sacarlo.

Hay que mirar una cláusula en el contrato de que si no cumplen hay que sacarlos. Muchas gracias por permitir mi intervención, la pregunta es para el consejo de administración y para el señor administración.

< Señor Dewin agradece y cede el espacio para responder al honorable consejo para que se le de respuesta a la inquietud del señor Carlos, explicando que el ejercicio será pregunta, respuesta, para ir resolviendo, reitera que solo serán ocho personas las que van a participar según el conteo que se había realizado inicialmente>

INTERVENCION CONSEJO (presidente del consejo): Buenas tardes, Emiro palacios, T 1- Apto 1004, yo soy el presidente del consejo, frente a la primera pregunta, sobre quien va a asumir los gastos, se refiere a los gastos de la construcción verdad?, bueno, la primera que hay darles es que según el proceso de la demanda ya está archivada, tenemos el documento donde se archiva el proceso frente a nuestro conjunto, entonces ya no hay ninguna posibilidad de multa para nuestra copropiedad bien.

<Se pide orden de nuevo>

Frente a los costos de la construcción después de una serie de reuniones con el señor Alex, el asumió la responsabilidad de haber propuesto y haber realizado y ejecutado la obra por lo tanto el asumió, todos los costos, para la copropiedad no hubo ningún costo de gastos de materiales y demolición y demás, si alguno de ustedes tiene algún documento, donde quede verídico que para la

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

copropiedad se le genero un gasto por ese, esa elaboración o la hechura de este cuarto, por favor hacémosla sabe porque nosotros tenemos en las cuentas que le revisor fiscal, también nos entregó, no hay ninguna, ningún tipo de factura que genere un gasto para la copropiedad, verdad, porque ese fue un acuerdo, que hicimos con él, en vista de tantas falencias, pue él fue el que tomo la iniciativa decir yo asumo el gasto total de lo que se haya invertido, bien la segunda pregunta, sobre el control que nosotros tenemos sobre el administrador, nosotros no somos jefes del administrador, nosotros solo ejercemos un control sobre el administrador de tal manera que la ley es clara, por ejemplo, el hubiese podido convocar la asamblea sin la aprobación del consejo, porque él dentro de sus funciones tiene la convocación de la asamblea, convocarla, entonces nosotros no somos jefes, en ningún momento somos jefes de él, ni de la administradora delegada.

Nosotros lo que hacemos es convocarlos a reuniones o que el nos convoque a reuniones dentro de eso tómanos decisiones dentro de lo que nos corresponde a nosotros como consejo de administración porque como órgano de dirección porque quienes tienen toda la autoridad sobre la administración es la asamblea nosotros podemos en algún momento, decir como consejo, no vamos más con la administración no continuamos con esta administración, porque hace parte de nuestra función peor nunca somos jefes de ellos; bueno. Y la tercera es una propuesta de la auditoría externa, queda al aval y a la decisión de la asamblea, muchas gracias.

<Agradecimiento a la intervención anterior y da paso a la tercera intervención.>

TERCERA INTERVENCION: Buenas tardes mi nombre es Carolina Cuervo yo soy propietaria del Apto 209 -T3. Mi intervención no es para hacer una pregunta si no para agregar algo al informe del consejo y es respecto a dos puntos específicos, el primero es sobre el tema de los celadores, no sé si ustedes como propietarios y residentes han notado el cambio tan constante de los celadores, y el ingreso de personal nuevo de servicio considero que es deber de la administración Informarles a los propietarios y a las personas que residen dentro del conjunto de los cambios que se realizan y del ingreso de las personas nuevas porque razón, porque razón, porque yo me levanto el lunes por la mañana y veo un celador, mañana veo otro diferente, pasado mañana veo otro diferente y lo mismo pasa con las personas del servicio, para el nuevo consejo es bueno, pues no tenía entendido pues que esto se manejaba aparte con el tema, pues con la empresa de seguridad pero si es bueno que si nos informen de esos cambios que realizan y de las personas nuevas o del personal que ingresa nuevo al conjunto, otro aspecto es algo que no se mencionó y es que en el mes de enero, a comienzos de enero de 2019, yo realice una solicitud a la administración pidiéndole que por favor hiciera la fumigación respectiva de las zonas comunes, porque el 31 de diciembre encontré roedores en mi apartamento, pregunte a las personas del servicio si ellas de pronto tenían conocimiento, y me informaron que habían personas de primer piso que tenían depósitos, que habían encontrado también roedores dentro de sus depósitos, solicite que por favor se hiciera la fumigación, para evitar el tema de los roedores y que adicionalmente también se hiciera fumigación de insectos porque estábamos en una época de plomiferacion de mosquitos de vectores, la respuesta de la Adminitración era que en el mes de enero la habían hecho mi pregunta es dirigida a la administración.

(El señor Dewin dice que, al consejo, es a ellos a quien se les está preguntando)

¿A quién, no sé si dentro de esa, el consejo tuvo conocimiento de esa fumigación, porque realmente a los propietarios no nos informaron de la fumigación y nosotros tenemos, aquí viven muchos niños, entonces si aplicaron algún tipo de veneno, porque es lo más lógico que con eso se van a evitar los vectores a quien le informaron porque no se avisó antes a nadie o si realmente se hizo

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

(El señor Dewin y el presidente del consejo intervienen para dar paso y continuidad a la participación de los anteriores copropietarios elegidos)

PRESIDENTE DEL CONSEJO: por eso nosotros antes de hacer la aclaración, se les dijo a las personas que se acercaron a informar oportunamente esas cosas, porque siento que hubo en algunos momentos poca información, hicimos una reunión con unos delegados del consejo y la empresa PPH y ellos informaron que no habían sido los cambios tan significativos, que se había cambiado un guarda, porque lo habían pedido así de esa manera y otro guarda renunció, el se fue para otra empresa y anteriormente, debo decirlo con toda transparencia, la empresa de vigilancia suspendió, una empresa de vigilancia muy seria, muy responsable, yo si como miembro del consejo podemos hablar abiertamente lo que nos parece a nosotros como consejeros, que la empresa ha estado muy atenta sobre en este tipo de solicitudes, una reunión asisten, informan y estamos a la espera de que ellos nos den el informe escrito, que ha sucedido con los cambios, porque yo también he evidenciado, que han llegado nuevos guardas, bien nosotros hablamos del tema de la fumigación y el control de roedores, porque nosotros como consejo, le informamos también y la administración ya lo sabía se hizo la fumigación y pedimos la implementación del control de roedores pero hasta el momento no se ha hecho o colocado las trampas y todo el sistema que se necesita, para el control de roedores.

<El señor Dewin hace aclaración de que se va respondiendo en orden de las preguntas, da paso para tercera intervención> Pero se aclara que es la cuarta pregunta).

CUARTA INTERVENCION: –“Así como usted dijo al inicio con mucho respeto, yo le digo al señor Mongua, con mucho respeto, que yo como propietario tengo derecho, que pena Jairo Armando Velázquez T2- Apto 208, como propietario de acá de la unidad tengo derecho a saber lo que está pasando en el conjunto, señores del consejo les agradezco muchísimo que hayan traído ese informe, los felicito porque yo personalmente siento que hubo alguien que me respaldo mientras este tiempo y ojalá el próximo consejo sea lo mismo, solamente me hace pensar si ustedes en algún momento, sospecharon porque tanta generosidad del señor administrador, cuando le dijeron de la multa y el dijo yo la asumo y posteriormente asumió la obra y la tumbó, que eso más o menos, podría ser el orden de los cinco o seis millones de pesos, con quien o que está dispuesto a perder esa cantidad de dinero. Gracias por habernos informado, gracias por dejarnos saber lo que está pasando en el conjunto, los felicito y pido un aplauso para ustedes.

(Agradece el señor Dewin, y nombra para dar paso a la quinta intervención)

QUINTA INTERVENCION: Buenas tardes, yo soy propietaria del Apto 432- T8, básicamente mi intervención es (copropietaria se llama Andrea) para agradecerles, yo quiero decirles que son personas que no reciben ningún sueldo que están dedicando un tiempo de sus vidas que yo quisiera poder hacerlo no lo puedo hacer, de verdad quiero agradecerles muchísimo. Hay una observación que, si me gustaría, no sé si es con ellos o con quien y es que yo no me entero de las cosas para mi es super preocupante el tema de la seguridad de acá y el tema es del Club House, vi que, en unos de los puntos, ustedes hablan de que les parece que está bien el funcionamiento del Club House. Yo creo que no, yo soy una de las personas que nunca me opuse a la tarifa que había que cobrar, pues creo que estoy pagando por un bienestar, y creo que muchas personas que estamos de acá, tenemos una calidad de vida un poquito más alta y entonces pagamos por eso, pero resulta que ahora la piscina no la puedo usar porque siempre esta fría, entonces no, yo solamente voy a dejar esto ahí, yo nunca me entero, nunca me informan, hubo correos en algún momento, que les pido copropietarios, que no nos desinformemos, entre nosotros mismos, hablemos con la verdad,

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

hablemos con lo que se habla aquí, con lo que es real. Ahora, mi hijo no puede jugar billar, ¿por qué?, porque es un niño muy pequeño, listo perfecto, yo le dije en su momento a la persona que estaba con todo el respeto, le dije “Yo como mamá de él, respondo por eso”

< El señor Dewin, interrumpe aclarando que la intervención frente al informe del consejo, donde la señorita Andrea hace continuidad de su intervención)

Por eso el club house, según la administración está funcionando digamos que bien, para mí no, las raquetas del pimpón estaban dañadas, las cambian por unas raquetas de una muy baja calidad, lo que te digo, yo no volví a usar la piscina porque siempre esta fría y lo que tengo entendido es que el costo del gas, y no sé qué, entonces yo decía bueno entonces donde esta lo que estamos pagando.

Básicamente eso es como mi apreciación y ya para terminar si me parece importantísimo que sí, que el cuarto que no sé qué, que el administrador tiene todo que ver, pero si es importante que no supongamos de acuerdo entre nosotros, para ver como resolvemos el tema de seguridad.

(Agradece consejero por la intervención y por el reconocimiento)

CONSEJERO: Muchas gracias por el reconocimiento al consejo hemos hecho un gran esfuerzo, y hemos dado lo mejor de nosotros para que para que salgan bien todas las cosas en medio de lo que ignoramos, porque cuando uno alza la mano para decir, “quiero de ser del consejo”; no sabe la responsabilidad tan grande que hay, ¿verdad? Importante que los que se vengán a sentar a acá se documenten mucho.

En cuanto lo de seguridad al final vamos a tener una propuesta, les vamos hacer una propuesta de unas puestas para casa torre, y un sistema de cámaras por piso por ascensor, ya le vamos a mostrar cual es la propuesta, con respecto al Club House, queda a disposición de la asamblea o del nuevo consejo que decidan si sigue o no la administración, lo que pasa es que nosotros hemos pedido diferentes cotizaciones, hemos leído las tres o cuatro cotizaciones que han llegado y frente a los beneficios que hoy ofrece esta administración, por eso es que proponemos eso. Las normas que propone el Club House son normas que están vigentes en la ley, verdad; como el uso de traje de baño y demás son cosas que uno no puede a su gusto o a su antojo, entonces por eso, por ejemplo, los niños menores de 14 años no pueden usar mesas de billar, por el tipo de juego, los riesgos y todo lo demás por eso es por lo que se trabaja de esa manera.

El consejo ayudo en el diseño y en la aprobación porque parte del diseño de las normas las da la ley y el grupo administrador nos dio a nosotros todo un conglomerado de normas y nosotros lo que hicimos como consejo fue leerlas, aportamos mucho en el hecho que en el BBQ, no hubiese trago, ni cigarrillos, son aportes propios de la administración y del consejo, creemos que es para el bienestar y también y el cobro del salón, bien, entonces le agradezco la intervención.

(Se cede el paso a la intervención número seis)

INTERVENCION SEIS: Soy Edilma Castellanos, propietaria del Apto 601 – T 1. Mi intervención es básicamente para la honorable asamblea para que tomemos objetivamente decisiones claras, frente a la administración que tenemos en curso, no estoy cuestionando lo que están haciendo, con los resultado y con lo que hemos visto en este tiempo que llevamos viviendo acá, quiero decirles que legalmente nosotros somos solidarios ante alguna demanda, frente a cualquier situación a que se pueda presentar en el conjunto, así sea de construcciones, demandas laborales por contratación que

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

tengamos, esa es como la decisión que debemos llevar y tener en claro aquí. Nosotros porque cada uno tenemos nuestros intereses puestos acá, y creo que una demanda a todos, no nos caería a todos, sería terrible que fuéramos citados en particular. Yo escuche el informe del consejo, es un informe claro, no falta escuchar el informe del administrador, pero si pido que seamos muy objetivos en la decisión que vayamos a tomar hoy, nosotros como assembleístas somos los que decidimos y tomamos la decisión de nombrar el administrador de nuestro conjunto, entonces que revisemos el tema y otra situación pues ya más un poquito más hacia el administrador es dejar puertas abiertas para escuchar a las personas, porque eso es importante, la comunicación es muy importante.

Pues obviamente sugerir al administrador el tema de la comunicación, porque pues claramente se ha observado del tiempo que llevamos acá, que esa comunicación no existe, no hay un informe claro para nosotros, asumen un error y se echan en caso de la construcción, si paso un error, pero digamos que esos errores no se pueden cometer en nuestro conjunto. Esa es como la intervención que tengo.

CONSEJERO: Frente al tema de la información, nosotros en carta de 27 de enero de 2019, pedimos a la administradora delegada y al señor Alexander, le pedimos que a los tres días del recibido el comunicado, debían responderlo, fue una de las peticiones del consejo hacia él, tenía 72 horas para poder responder a los correos y a los comunicados que se llegaran a dar y de la misma manera todo lo que iba a sucediendo en el conjunto, quedo por escrito al grupo administrador.

<Muchas gracias, dice el señor Dewin, y da paso a la séptima intervención, quien confirma que son ocho y van a la hora seis, aclarando que si ya les dio la numeración hay que respetar ese orden)

INTERVENCION SIETE: Soy Janeth Diaz propietaria de T1 – Apto 1002. Hace un tiempo vengo trabajando para el servicio de todos, no soy de consejo, pero he estado acá presente, para todo lo que ha encontrado el consejo, creo que fue muy buen aporte, yo soy la persona que le pregunte a al señor Alexander sobre la construcción y el permiso.

Sobre la construcción y el permiso de la construcción de parqueadero, tengo dos preguntitas, para doña Luz, ¿yo quisiera saber cuál fue el motivo de la salida de la anterior administradora doña Mayra y por qué? Y la otra pregunta es para el señor presidente por qué tenemos cerrados los parqueaderos de visitantes, son sellados y de haber uso como me informaron los celadores que habían sido por orden del señor presidente cerrar eso, muchas gracias.

PRESIDENTA DEL CONSEJO Pues con relación de la salida de Mayra, ella envió un WhatsApp, que había algo irregular en la administración ese día, yo estaba preciso en el apartamento cuando ella mando el WhatsApp y la tuve que atender afuera y le dije no entre y ella me dijo que no, que ella estaba afuera, que el señor Alex no la dejaba entrar y que le había cerrado la puerta del conjunto y la puerta de la oficina de administración, a la noche yo le dije a Alex ahí, tienen que hacer una reunión, por la noche se reunió el consejo y pues básicamente la queja que ella daba, era que le habían hecho firmar un contrato de confidencialidad y que le habían prohibido dar información a los propietarios y residentes, eso fue es lo que ella dijo nosotros la encauchábamos, estuvimos prácticamente ese día, y ella dijo que adicionalmente el día de la asamblea de octubre, ese día dijo ella en esa reunión, que la asamblea de octubre se tocó el tema de aumento de presupuesto y lo del revisor fiscal, entonces ella dice que el señor Alex, no le permitía llevar sino dos hojas de vida. A pesar de que había más hojas de vida para la cuestión de revisoría fiscal, esa fue la queja que ella dio.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

(Agradece el sr. Dewin, falta una persona),

CONSEJERO: Con respecto a los parqueados en esa zona donde algunos que llegan temprano aparecen unas cintas en una reunión de consejo, verificando que tipos de parqueaderos hay y aparecen que hay dos parqueaderos que son de visitantes y el resto de parqueaderos son privados, verdad, que sucede había algunos propietarios y copropietarios que de pronto por el motivo que haya sido utilizaban esos parqueaderos y no utilizaban los de ellos, dejaban los carros ahí parqueados para salir más rápido de pronto, no sé si estoy lanzando un juicio, pero nunca pude hablar con ninguno de ellos entonces nosotros para no permitir, que el parqueadero se deteriore y cuando le entreguen el apartamento a esas personas ya encuentren el parqueadero en mal estado, se toman las decisiones zonales de sellarlos de esa manera.

Interrumpen, donde se pide la noción de orden para continuar, el señor Dewin dice:” Ya nos dieron respuesta. La pregunta era porque habían tomado la decisión y ya el señor presidente no dijo porque habían tomado la decisión, siguen debatiendo porque sellaron los de visitantes, que los privados están perfecto, pero los otros son para uso de todos)

CONSEJERO: Los parqueaderos de las personas con algunos tipos de limitaciones, se encuentran cubierta y tienen el ascensor, para subir y bajar, están pegados al ascensor, los otros si tuviéramos que abrirlos.

(Se desea dar paso al uso de la palabra, hay demoras, pero se continua, con intervención número ocho)

INTERVENCION OCHO: Buenas tardes, les agradezco la asistencia a toda mi pregunta es para los señores del consejo, mi nombre es Erica Cuesta, T1 – Apto 304, Si bien es cierto que los señores del consejo han venido haciendo una labor minuciosa.

En mi punto de vista que he estado más mis cuida en ciertas investigaciones podríamos llamarlo así o indagaciones acerca de las irregularidades que hemos visto por parte de la administración, he encontrado contratos que, de especialmente la administración en una cláusula que quiero leerles que son de los valores a pagar que creo que uno asume la responsabilidad de consejero debe indagar un poco acerca de los sucesos atrás y como es el funcionamiento y la contratación de las empresas que actualmente tiene el conjunto, evidenciamos que hay un contrato de la administración que inicia con un cobro de 2.800.000, a los dos meses 3.000.000 a los cuatro meses 3.400.000 y después 3.600.000, adicionalmente encontramos que las empresas tanto de seguridad como de servicio de aseo pertenecen a la empresa de esposa del señor Alexander, donde el es representante legal suplente, ese era como mi punto de vista porque pues si me parece importante que...

<El señor secretario del consejo invitando a noción de orden, y dando informe que ya se le dará la oportunidad de la réplica al señor administrador>

La señorita continua su intervención preguntando al consejo – Porque al ver ese contrato con esas variaciones de valores en ningún momento se tomó ninguna acción al respecto y permiten incrementos que deben ser al año y lo hacen cada dos meses o trimestral y adicionalmente me parece importante que los contratos que vayamos a adquirir de aquí en adelante pues no superen el tiempo porque estos contratos que hemos encontrado son de dos años, que lastimosamente recaen en unas sanciones penales también y las decisión de ustedes de bajar los salarios del revisor fiscal y de contador, hay unas cláusulas, porque eso está sustentado con unos contratos y hay unas

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

clausulas penales, respecto al cambio del valor de los honorarios ya contratados, entonces esa es mi inquietud, ¿qué va a pasar?, si hay una cláusula en los contratos que dice que eso debe ser autenticado, por escrito y con mutuo acuerdo tanto del contratista como del contratante.

< El señor secretario de la asamblea, hace una aclaración a algún participante, a quien el dice que ya se le dará la palabra en su momento y agradece la participación con un “muchas gracias” allí se comienzan a pasar a las manos de los asambleístas las cámaras de comercio de las empresas correspondientes a la familia del señor administrador, según esto para evidenciar lo que la participante, la Señora Erika, era verdad >.

Hace intervención para dar respuesta a la inquietud de la anterior copropietaria, el señor presidente del consejo.

PRESIDENTE DEL CONSEJO: Por supuesto, bien, voy a comenzar desde la última a la primera. Es una propuesta lo de disminuir el salario, porque al señor revisor fiscal no se le puede dejar de pagar su honorario con lo que se le contrato en la última asamblea que fue contratado él. La contadora sigue trabajando hasta que se le cumpla el contrato y si se llega a la decisión de cambiar se cambia nosotros no podemos en ningún momento los precios y hoy se hace el nombramiento del nuevo revisor fiscal.

(Señor Dewin aclara que se está sobre la respuesta, porque hay mucho desorden, a lo que expresa que se le dará el espacio en su momento. y allí continua el señor presidente)

De acuerdo a tiempos , señora Erica, usted lo ha dicho los contratos que ya están, firmados ya están y se deben cumplir y si no tendríamos que pagar un tipo de sanciones o de más claro, entonces tenemos el caso de la empresa de vigilancia, hemos mirado el contrato de él, ellos hicieron algo que se llama una reinversión y con ese dinero, que se recibió de es que se ha hecho la implementación de la cerca eléctrica, de las cámaras , el sistema de seguridad y demás cosas, en dado caso que lleguemos a cancelar el contrato de ellos pues tendríamos mirar que tiempo trabajaron y lo que queda de tiempo, se les debe devolver el dinero a ellos, que son se han invertido ya en la copropiedad, bien y nosotros somos consciente y sabemos que la empresa de aseo, que trabaja con Nosotros, también está liderada por el señor Alex y su grupo, han venido presentando su servicio, en esta copriedad y por eso nosotros hemos venido también recibiendo cotizaciones de nuevas empresas de seguridad y traemos a la asamblea dentro del presupuesto, el monto de la tarifa.

INTERVENCION CRISTIAN RODRIGUEZ T8- 1030: Quería aclarar una cosa que escuche;decían algo de las cámaras de comercio, que la empresa de seguridad es del señor Alexander, si porque es un tema que escuche acá, es un tema delicado uno entrar a lanzar esas acusaciones porque la empresa PPH, no tiene ningún vínculo.

(El señor Dewin, pide orden, donde se escucha al señor Alexander, refutando porque no lo han dejado hablar a él, por lo que se aclara cual es el orden del día para evitar estas situaciones, se le dice al señor consejero que se haga la aclaración).

Para que ustedes tengan eso claro porque la empresa no tiene ningún vínculo **con** ellos, la de aseo si porque en el momento que el consejo anterior.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

>Por favor, moción de orden organizando, por favor, el último y ya la última palabra al señor y ya no más <

INTERVENCION NUEVE: Buenas tardes que pena, yo soy que todos estamos cansados igual yo lo estoy, llevo dos horas esperando y bueno más horas sí. Mi nombre es diego Riaño, Apto 734 – T9 y precisamente quería preguntar algo que no me han sabido responder el administrador y quiero decírselo o preguntárselo hoy a la asamblea porque no tuve nunca la respuesta a eso, ¿en qué momento hicieron cambios de algo que se ha estipulado en la asamblea anterior que no se iba a cobrar ningún cobro del club house. Sí, estamos hablando de este salón.

Este salón corresponde a Club House y de eso hablamos en la asamblea, porque se está cobrando un rublo tenemos sillas tenemos mesas y de hecho no se ha estipulado o en su momento no se ha estipulado en el mes. A lo que me cobran \$170.000, luego \$150.000 y finalmente me lo dejaron en \$ 40.000, quien esta auditoría de este rubro, perdón qué pena de perdón
< moción de orden>

Segundo quién está mirando, se demoraron dos semanas en entregarnos las áreas del club House. ¿Por qué?; porque el correo que envió en su momento Mayra decía que esos vidrios tenían que ser polarizados, quien dijo, quien mostró o quien valido que se entregara eso. No hay polarizados y tercero si hay un error de seguridad, el jacuzzi tan cotidiano y común en las caídas que hoy vine a enterar de la persona que está trabajando allá, ¿Por qué no se ha tomado como una medida de seguridad ya sea para niños o personas del común?
Muchas gracias.

< Sr Dewin, presidente>

INERVENCION: Entonces, voy a comenzar con la segunda; lo que tengo que ver con la Club House, piscina, jacuzzi pisos todo eso estamos en proceso de postventa, nosotros no podemos intervenir haciendo reformas porque si no perdemos la garantía de nuestro club house, todo eso ya está reportado en el mes de febrero se acercó a una comisión de la constructora capital porque se le ha mandado un derecho de petición a ellos eh hablando de:

- Pisos que no cumplen con las condiciones para las zonas húmedas
- El jacuzzi que tiene una fuga y también para el mantenimiento de todo el sistema que lleva el agua caliente

Porque tenemos una dificultad con eso bien fuerte, los niveles de la piscina la piscina todavía le cuesta estabilizarse, pero todo eso lo tenemos que dejar que se vaya al ritmo postventa, lo que hizo la administración fue poner unos tapetes provisionales, para evitar accidentes y riesgos de caídas y de más, porque estamos en un proceso de postventa y con relación del préstamo de este salón; solo después de una reunión al finales del mes de diciembre el consejo con la administración determinó que se iba a hacer un cobro por el préstamo del lugar, más ningún tipo de adecuación pues debido a que este tipo de lugares necesito mantenimiento y todo lo demás cuando pasaron la propuesta, cuando perdimos, bien déjame hablarte de eso.

INTERVENCION DIEGO RIAÑO: ¿Ósea, me devolverían el dinero, porque yo hice alquiler a comienzo diciembre?

Muchas gracias.

RESPUESTA PARA EL SR. DIEGO: Precisamente, cuando le presentamos la propuesta a la administración, el tope de \$170.000 pesos, pero nosotros como consejo determinamos que era demasiado costoso y quedo en \$100.000 pesos, el cobro para este tipo de lugar, yo pensaría con respecto a su inquietud pues que sea el día de hoy que se determine por asamblea, si se cobra o no se cobra por este lugar.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

INTERVENCION SR. DEWIN: Por favor moción de orden, con base a lo que habíamos estipulado le vamos a dar la posibilidad de repica al señor administrador. ¿Vale?, ok..

5.2. ADMINISTRACION

SR. ALEXANDER: No! yo necesito presentar mi informe por que durante hora y media han hablado temas de mi compañía, de las personas que dependen de mí, de un grupo de trabajo que se ha sacrificado día y noche trabajando en Lucca, yo fui respetuoso de esperar mi intervención, voy a aclarar unos puntos que quedan en el aire y no me gusta que queden porque después de que se dicen porque después de que se dicen por más que uno diga aclaro que eso no fue así quedan en el aire, con tristeza tengo que decir que no espere que el consejo de Lucca en una actitud de lavarse las manos con muchas decisiones y muchas cosas que se han hecho acá vinieran a echarle solo la culpa a la empresa de administración cuando acá hay una serie de inconvenientes que se han presentado para los nuevos propietarios los que no llevan desde enero del año pasado que no estuvieron en julio o que no estuvieron a finales del año pasado que sucedió en el mes de enero del año pasado en la asamblea pasada cuando la constructora le entrega el manejo a la propiedad un consejo elegido en ese momento decidido cambiar la empresa provisional de ese momento que en ese momento era la empresa que la constructora nombraba y nombro a un grupo de administración que se llamaba el Grupo Guerrero, el grupo Guerrero recibió en el mes de mayo yo no llevo administrando Lucca desde enero del año pasado como queda en el ambiente y queda en las intervenciones, yo llegue en el mes de julio a finales porque me llamaron y me solicitaron a mi yo no había pasado propuesta a Lucca , me pidieron la hoja de vida porque administramos varios conjunto acá en Zipaquirá por eso tengo que hablar de esta manera porque tengo empleados que dependen de la gestión de la compañía y en este momento por lavarse las manos de nosotros entonces están dejando por de bajando la compañía, a mis empleados y a las personas que diario acá aguantan el maltrato de algunos copropietarios, a Erika que a pesar de las dificultades y las falencias que pueda tener en su gestión que yo no las voy a negar ni ellas las ha negado se esfuerza por trabajar entonces uno no puede venir a decir acá yo todo lo hice, yo todo lo dije o si no que lo demuestres porque si ustedes ven el primer oficio que hay del consejo es el 27 de enero del 2019, cuando algunas personas que están acá presentes nos han hecho críticas que yo valoro como constructivas, porque lo hemos hablado con algunos de ellos particularmente donde yo les he aclarado ciertos puntos, se manifestaron en eso entonces vamos a hacer ciertas observaciones, cuando una administración es nombrada y tiene un consejo ausente uno no puede dejar de trabajar y ejecutar muchas cosas porque si no el conjunto se para, cuando en el mes de julio yo recibo no nos entregaron ni siquiera, nosotros recibimos un domingo a las seis de la mañana nos dicen venga ustedes tienen una propuesta para acá porque ustedes administran otros conjuntos acá en Zipaquirá nosotros pues claro, me dijeron usted puede venir les dije claro no hay ningún problema yo vivo acá soy residente de acá no vengo de Bogotá no estoy residiendo en otra ciudad, vine acá las doce del día traje mi propuesta, entonces hay le aclaro uno temas a la señora Erika, yo les dije mi administración vale \$3.700.000 con una administradora delegara porque esta es una copropiedad nueva donde tienen temas de posventas con la constructora, nosotros hemos venido trabajando con conjuntos que se les recibe a capital y llevamos tres y cuatro años con nuestra gestión, sin ningún inconveniente de estos, entonces en nuestra gestión sabíamos todo el camello que es para pelear uno con la constructora, muchos de esos puntos por los que ustedes están inconformes en las posventas de sus apartamentos, en las entregas de las áreas comunes. Que encontramos nosotros cuando nos entregaron que me dijeron a mi venga el señor Alexander es que hasta el momento solo hay dos torres entregadas y van a empezar a entregar la tercera porque nos hace un cobro de esos \$3.700.000 prorrateados para que a medida que vayan entregando las torres y a medida que haya

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

un flujo de capital nosotros podamos pagar la administración, entonces yo dije bueno me interesa por que Lucca es un conjunto bonito es de los más bonitos de Zipaquirá y en mi portafolios como compañía le iría bien esa plusvalía y acepte de esa manera y por eso es que ustedes van a ver en la contabilidad que en la administración del mes de julio y del mes de agosto fue sobre \$2.800.000, fue aumentando por que el contrato decía que al finalizar el año tendría que estar en \$3.400.000 que yo pase la propuesta por \$3.700.000 y acordamos en la reunión que me contrataron hacerla en \$3.400.000, de ese consejo pues se alió la mayoría de personas, renunciaron en el mes de octubre solo quedaron tres consejeros de los cuales hay dos presentes el resto son personas nuevas que entraron en el mes de noviembre.

Nosotros que recibimos, pues no recibimos nada, porque la empresa que sacaron después de haber ejecutado mayo, junio y julio no entrego contabilidad, no entrego software. A nosotros nos tocó entrar a redigitar toda la contabilidad del conjunto un trabajo que arduamente hizo la contadora durante los meses de agosto, septiembre y que pudimos finalizar hasta el mes de octubre, las personas que viven acá pueden recordar que no se entregaron cuotas de administración, cuentas de cobro sino hasta el mes de octubre por que todo ese proceso de reconstrucción de digitalización de la contabilidad de lo que encontramos en archivos, de lo que pudimos buscar en los correos, delo que pudimos encontrar , por eso ustedes van a ver en el balance que les va presentar la contadora, hay unas cuentas por cobrar al grupo guerrero que también se requirió que no ha respondido por retenciones mal aplicadas pero cuando se habla en el informe del consejo se habla como si hubiera habido una sola administración durante todo el año, tomo decisiones solo y no fue así, el grupo guerrero aquí contrato una interventoría por \$22.000.000 para hacer el recibimiento de las zonas comunes, contrato una empresa de seguridad que se llamaba Lenkor Seguridad que no le pagaba la seguridad social a los guardas , que no les estaban pagando sueldo y lo pueden preguntar con los vigilantes antiguos, nosotros que llegamos a evaluar todo eso y les propusimos cambiar la empresa de vigilancia por una que nos preste unos servicios adecuados y que cumpla porque somos solidarios, entonces como lo dijo doña Erika somos solidarios en el pago de la seguridad social, esa empresa ya había hecho una inversión en cctv una inversión que nos pasaron a nosotros como administradores con una cuenta de cobro por \$18.000.000 ,y nos pasaron un preaviso de demanda jurídica que eso sí no lo menciona en su informe como gestión de la administración por el resto el contrato que estaba 2 años y que no habían firmado antes de que llegáramos nosotros y ese contrato \$ 180.000.000 de pesos la demanda gestión que yo hice de reunirme con el gerente de esa empresa en tres oportunidades y si no lo dicen ellos les cuento esa empresa se fue debiéndole seguridad social a los guardas, pero debíamos el pago de la liquidación de los guardas lo pueden ver en la contabilidad y está registrado en la contabilidad nosotros.

Pero señora déjeme hablar porque es que tengo que aclarar por qué es que hablaron de todo un año como si yo hubiera administrado todo un año y no voy a permitir que el buen nombre de mi compañía y el esfuerzo de muchos años lo por de bajar por lavarse las manos unas personas, yo escuche pacientemente todos los ataques todas las insinuaciones todas las cosas y entonces les pido ese favor.

Lenkor no les pago liquidación que nos tocó a nosotros hacer un acuerdo notarial que está escrito para que la factura que todavía se les debía de la copropiedad se pudiera pagar directamente con cheques de la copropiedad la liquidación y el salario de los guardas del mes de julio y llegar a un acuerdo que también figura en los libros y en la contabilidad y en todo para que desestimaron la demanda por el incumplimiento del contrato y esa gestión la hicimos nosotros en el inicio del contrato y esa gestión no se nombró.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Hablamos con la interventoría nos reunimos con el consejo de ese momento, porque en este momento no están todos vuelve lo repito y hablamos con la interventoría elegimos venga este contrato lo firmaron el 7 de julio la empresa anterior salió el 23, le hicieron un desembolso el día 16 de Julio para iniciar la interventoría y no habían iniciado trabajo nosotros le dijimos venga pues no vamos a llevar a cabo el contrato porque ustedes no han iniciado devuélvanos el anticipo que nos dijeron hay una cláusula donde dice que usted tenía que entregar la información dentro de los quince días siguientes y ustedes no la han entregado ustedes me refiero conjunto Lucca y la administración Guerrero que estaba en este momento que logramos gestionar con ellos le dijimos mire no sabemos quiénes son ni de qué manera fueron contratados, pues hagan la evaluación sino podemos encontrar un contrato que me iba a causar 14 millones de multa y aparte de eso no ejecutarlo, entonces el consejo en su momento dijo con los otros reunidos en dos reuniones con la interventoría dijo pues ejecute el contrato y una vez lo ejecute y nos presente el informe y el informe sea adecuado y cumpla los requisitos de ley de una interventoría nosotros empezamos a pagarle el dinero.

< Intervienen y dicen ¿ese documento donde esta? >

Responde señor Alexander permítame doña Yaneth, entonces ese por ejemplo ese caso son la interventoría se logró que pasaran por ejemplo cuenta de cobro que no nos cobran el IVA porque ustedes saben el IVA en una copropiedad no se puede cruzar y todo lo que se pague con IVA pues se porque ni siquiera hay que reportarlo porque las copropiedades no reportan el IVA de venta, se pierde, entonces le dijimos venga pase una cuenta de cobro para que no sean \$22.000.000 si no los \$19.000.000 tácticos del subtotal; eso también se logró en los inicios de nuestra administración, quiero aclarar Claro que la empresa de aseo es mía porque es que es una sola empresa, no son dos empresas como están diciendo Colombia Group Services Colombia es una compañía que en su portafolio de servicios tiene administración de propiedad horizontal, servicios generales, tiene servicios de poda de jardinería y a eso es a lo que nos dedicamos y cuando a mí me llamaron y me dijeron requerimos también los servicios de aseo pues también los ofrecí y me los contrataron, entonces digamos que eso no fue algo que yo metí.

El consejo pasado ellos hicieron una convocatoria ahí está un acta de las empresas que ellos evaluaron, nos contrataron a nosotros con todo el servicio y por eso está contratado el servicio, el servicio se contrata un año y con la empresa de vigilancia ahí vuelvo y digo acá con la empresa de vigilancia tuvimos para escoger a PPH más de 6 reuniones con diferentes oferentes y ahí está en la carpeta de contratos todas las cotizaciones recibidas, PPH fue la que mejor reinversión dio que fue la que yo les conté en la asamblea pasada que dio \$38 millones de pesos para re inversión en seguridad por un contrato a dos años y fue el consejo con la administración que se decidió cómo se los conté en la asamblea de octubre, hacer ese contrato con la empresa de vigilancia que no es mía ojalá fuera mía porque es una empresa que tiene más de 1500 hombres, se decidió hacer un contrato a dos años y esa reinversión es la que se ha utilizado en el tema de las cámaras, de la cerca eléctrica de las cámaras del Club House, todo el tema de automatización que se realizó entonces encontramos al reorganizar la contabilidad nos dimos cuenta que le conjunto estaba desfinanciado y porque estaba desfinanciado por qué la asamblea enero cuando habían dos Torres establecieron una cuota promedio de \$115.000 que para algunos copropietarios era de \$130.000 otros de \$110.000, que pasaba que los gastos de una copropiedad cuando estaba cerrada y cuando la constructora asumía la seguridad de más de la mitad de la propiedad pues no tenía que tener sino en su momento dos guardas a medida que la copropiedad fue recibiendo las nuevas Torres y se fueron entregando áreas comunes y áreas a la administración pues las necesidades cambian, cambia el volumen de productos de aseo que usted tiene que utilizar, cambia la cantidad de personas que tiene utilizar para el aseo, porque en enero había en el presupuesto pues una persona de aseo, en este momento con las torres que tenemos pues hay cuatro personas encargadas de eso

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

en ese momento no había todero pero ya había tres torres generando residuos en los shuts, generando todos esos temas, entonces ni la administración de Dorago que entregó en abril que era la de la constructora ni la administración de Guerrero en ningún momento que lo permite la ley por la transición ajustaron ese presupuesto para que las personas no sintieran el golpe de aumentar un presupuesto a casi el doble que nos tocó a nosotros, nos tocó a nosotros asumir en el mes de octubre cuando hicimos la asamblea porque, porque ya los gastos aprobados por el consejo en su momento pues generaban ese déficit que estamos teniendo y una vez viendo los libros contables pues había un déficit, porque por ejemplo la interventoría no estaba presupuestada, entonces a que voy a que a nosotros nos tocó dar la pelea de venir a presentarles a qui a la copropiedad y decirles mire esto es lo que no está valiendo en este momento, yo también fui claro en la asamblea de octubre les dije a medida que se entreguen las torres va a variar la cuota y va a llegar un momento a una cuota promedio de \$180.000, yo lo dije fui claro; la constructora debió haber entregado esas torres el año pasado pero ustedes los que conocen de propiedad horizontal y de procesos constructivos saben que ellos tienen un tiempo para construir en su licencia que puede ser prorrogable hasta un año más, cuando hacen el trámite dijo que es lo que han hecho por ellos para entregar la etapa dos por eso en el mes de febrero apenas entregaron la torre 6 y 7 pues la cuota inmediatamente bajo proporcional a lo que estaba presupuestado en ese momento y por eso la construcción del nuevo presupuesto teniendo en cuenta todos los gastos que tiene la copropiedad pues la cuota promedio ustedes la vieron está en \$172000 y acuerdo a su coeficiente varia unos hacia arriba y otros hacia abajo.

<Interviene el presidente de la asamblea el señor Dewin diciendo disculpe señor administrador le quedan dos minutos.>

RESPONDE SEÑOR AEXANDER: -Pero discúlpeme al consejo le permitieron habla 40 minutos y yo respete ocho horas

RESPONDE EL SEÑOR DEWIN: salvo que ustedes autoricen. No yo quiero aclarar realmente yo le estoy llevando el tiempo y le dimos ¡por favor ¡le estoy llevando el tiempo quiero ser honesto y justo en ese sentido por eso con el secretario dijimos quince minutos, salvo que la asamblea permita que el señor siga explicando y por eso me estoy dirigiendo a todos los copropietarios, por eso digo le quedan dos minutos salvo que ustedes autoricen o vamos al informe de una vez.

Prosigue Señor Alexander bueno voy a continuar con el informe. No porque a mí no me permitieron intervenir cuando ellos hablaron, a mí no me dejaron darle replica entonces yo creo que el derecho es que allá ya no hablen más hasta que acabe.

Interviene el presidente acá me nombraron para poder ayudarles con esto, entonces le vamos a dar un orden y por favor respetan y yo a ustedes, no faltaba más cierto, entonces ya le dimos los quince minutos al señor administrador, por favor tenemos un orden del día. Aquí el señor revisor quiere dos minutos, no sé si ustedes le permitan

<Interviene Señor Alexander, bueno yo voy a ser muy sucinto>.

5.2 INFORME ADMINISTRACION

Señor Alexander como les decía mi empresa está radicada en Zipaquirá, llevamos más de cuatro años en el mercado a los que no nos conocen y a los que están llegando nuevos a esta situación nunca fue la intención de la compañía generar esto lamentablemente de pronto y lo asumo acá porque soy un hombre de palabra que asume las cosas, falle en algunos momentos no se presionar al consejo para que atendieran las reuniones para que entendieran muchas cosas, simplemente trate de llevar de la mano para poder tomas las decisiones con ellos y me doy cuenta que

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

lamentablemente eso no sirve porque cuando quieren coadministrar y después se quieren lavar las manos con uno lo hacen.

Entonces cuentan con eso somos una empresa que cuenta con cerca de cincuenta empleados en Zipaquirá, en nuestro servicio de aseo contamos con más de treinta operarias, madres cabezas de familia que trabajan en varios conjuntos de la Sabana.

Dentro de lo que les estaba contando que hace parte del informe de gestión para que quede claro muchas cosas nosotros ofrecimos unos valores agregados como administración, esos valores agregados están tazados en \$5.600.000 que estaba representados en el plan de emergencia para la copropiedad, que tiene que ver que ya se le presento a la alcaldía que ya se le envió porque es uno de los requisitos de ley, y teníamos que tener las podas que esas cosas no se contaron.

Temas importantes que vimos el informe de la interventoría, que el informe se presentó en el mes de noviembre, una vez presentado ese informe se le radico ese informe de la interventoría que yo les mostro los hallazgos se le radico a la constructora mediante derecho de petición para que ellos subsanaran todos esos temas que había encontrado esa interventoría como arquitectónicos, logísticos, en la piscina etc., pues el flujo de caja que ha sido deficiente por la desfinanciación que hemos tenido en el servicio, tenemos una muy mala cultura de pago , ahorita la contadora los va a explicar pero la el dinero que se debe de expensas comunes no son \$62.000.000, es menos eso pues quiere decir que no se observó bien el informe de cartera, y pues hay unos temas delicados de convivencia que se han venido presentando durante todo el desarrollo de la actividad seguimos por favor, Informe la interventoría como lo recuerdan 147 hallazgos seguimos por favor, la constructora ya nos dio respuesta.

Respuesta de la empresa ITE, ITE es la empresa que se contrató en su momento para la interventoría, la constructora hizo unas observaciones a ese derecho de petición y nos contestó cada uno de los 147 puntos, en cada uno de esos puntos ellos señalaban los que aplicaba según la norma, los que no aplicaban y en los que iban a hacer intervención y las fechas tentativas que iban a empezar a intervenir para darnos solución.

En el hipervínculo blanco por favor esta es la contestación del derecho de petición de Lucca entonces si ustedes lo ven en cada punto la constructora nos decía aplica o no aplica de acuerdo en lo que ellos encontraron en la norma porque pues la interventoría les puede decir yo creo que ustedes hicieron esto mal pero si ellos estaban dentro de la norma , entonces por ejemplo hay le contesto a don Diego dentro de la licencia de funcionamiento y el permiso que le dieron a Lucca, iva san blatin para las zonas húmedas eso si no lo coloco la constructora, no estaba en los planos , nunca lo ofrecieron entonces eso no le podíamos exigir. Ellos non contestaron todo esto que el informe esta completo.

En el mes de marzo 15 ósea hace quince días hubo un recorrido con la constructora donde también se invitó a los consejeros a participar , ninguno asistió para la entrega de todas esas de las recomendaciones de los puntos que ellos ya habían solucionado que se hizo Erika para que ahorita la traiga, hay un libro que dejaron dos libros que ellos dejaron con todas las anomalías punto por punto ese libro en la revisión que se hizo en marzo 15 a puño y letra de los ingenieros de la interventoría ingenieros de capital y nosotros se fueron firmando Cuáles de esas anomalías fueron corregidas cuáles siguen pendientes de las cuales todavía tenemos más de 40 pendientes por solucionar, dentro de esas filtraciones que tenemos en los parqueaderos porque tienen que hacer algunas intervenciones con unos problemas que encontramos en la piscina y en el Club House por la filtración del agua porque encontramos rocas en una de las tuberías por donde llegaba el agua llenado de la piscina y eso era lo que producía que la piscina no cogerá un color transparente, todo

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

esa gestión se hizo y se ha hecho durante todos los meses con la constructora todo eso se ha organizado que compramos sigamos volvamos a la presentación.

Se recibió con la interventoría señora Yaneth por que la interventoría ya estaba contratada para el recibimiento de las zonas comunes, por eso hay un informe y por eso hay una actividad de la constructora dando respuesta, ese informe porque nosotros tampoco nos podemos negar a recibir las áreas comunes , porque no las pueden entregar con notaría y no tendríamos como estar peleando con ellas esas reclamaciones entonces, por eso se recibieron las áreas comunes que debían haber sido entregadas en abril del año pasado y se dilató el proceso hasta noviembre cuando fueron recibidas por parte de nosotros; que se ha hecho de equipamiento que son las únicas compras adicionales que no se hizo con él con el presupuesto de seguridad que dio la empresa de vigilancia, se compró unas carteleras informativas para las torres porque cuando llegamos eso no existía, se compró el computador para el Club House, se compraron unos temas para la ludoteca en la piscina, en la en el salón de niños y libros que también eso sí lo tengo decir el señor en el presidente del Consejo 11 libros que consiguió en el colegio para armonizar el tema La ludoteca seguimos por favor.

En seguridad el tema del personal nosotros somos solidarios con el personal, pero también somos solidarios si la compañía vigilancia nos dice tengo que sacar a una persona porque encontré ciertas irregularidades , nosotros como administración no podemos ir a decirle oiga déjelo porque es que él es muy bella persona, él le carga las maletas a la gente porque es que el día que pase algo con esa persona y se presente un robo pues la compañía seguridad lo primero que nos va a decir oiga usted no me dejó sacar ese guarda, aquí hubo un cambio en las personas no es por lo que se señaló, descubrimos que se estaban entre una persona de seguridad y una persona de nosotros llevando los elementos de aseo y eso está debidamente comprobado lo que pasa es que los trabajadores también hay veces se acercan a los miembros del consejo y ponen cara de degollado dicen es que me maltratan es que me humillan, y entonces eso lo descubrimos y pues no le podíamos decir es no lo descubrimos ni siquiera nosotros lo descubrió la empresa de seguridad pasó hasta el video del tema que gravo otro compañero, guardaban cositas e iban sacándola todos los días, entonces por eso se tomó la decisión, se nos han presentado cuatro intentos de hurto, del tiempo que nosotros llevamos uno materializado o sea quiere decir uno que sí robaron en la torre 8 .

Esos robos esos intentos de hurto uno de ellos fue frenado por la empresa de seguridad, a torre 2 que en la revista se dieron cuenta que estaban intentando abrir un apartamento y los delincuentes alcanzaron a huir, entonces basado en eso en el mes de enero de una reunión con el consejo solicitaron un servicio más que fue cuando se decidió no lo decidió sólo hacer la obra de la del centro de monitoreo porque queríamos dar las causas porque en el análisis de la empresa de seguridad informo que él guarda de la recepción estaba haciendo unas anotaciones de unos visitantes y los delincuentes entraron detrás de 2 residentes que abrieron y no tuvieron la precaución de decirle oiga usted para donde va, entonces se decidió el servicio para montar la central si lo digo acá y vuelvo y lo digo como lo dije al principio, yo soy una persona de carácter que sostiene las cosas yo hice las averiguaciones con la constructora me referí porque en la licencia encontramos que habían dos parqueaderos que no están bien ni en la escritura ni él ni en los planos como de visitantes o como propiedad privada entonces le dijimos a la constructora a manera de conversación, será que podemos hacerlo, si desde que usted no cambie cometí el error yo. Estoy diciendo lo que sucedió y lo estoy hablando claramente.

<Interviene el presidente de la asamblea estamos dándole la oportunidad al señor que de su informe dejémoslo que termine y luego damos el espacio>

INTERVIENE SR. ADMINSTRADOR: Por eso les digo yo sumo que de manera ingenua de pronto me deje llevar por los ingenieros de la constructora que dijeron que no había problema y le dije eso

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

al consejo eso es cierto yo le dije a ellos, me informaron que eso se podía hacer que lo podemos hacer pero no es cierto que yo lo aprobé sólo eso lo aprobó el consejo y la decisión se tomó con ellos y ellos no pueden decir ahorita lo contrario porque en el escrito están diciendo como si yo lo hubiera tomado sólo bajo mi dirección y eso , entonces la decisión se tomó cuando doña Mónica , doña Gloria y los demás fueron a la planeación y acá nos citaron y yo fui a planeación con ellos, la inspectora nos dijo lo que dijo acá la señora Luz y también yo en la citación yo también le dije bueno es un error mío, qué debo hacer me dijo mire desde que no haya construcción pues no hay sanción, entonces procedí, les dije eso me dijeron el planeación toca derribar el muro y yo lo dije yo lo dije, yo en ningún momento hable de la multa yo le dije yo asumo los gastos porque fue mi error y como representante legal de la compañía, como representante legal del conjunto tengo que asumir para mí lo más fácil en su momento de haber dicho no pues ya los gastos están hechos y se iban a hacer de la re inversión que la empresa de vigilancia pues de malas no yo le dije yo asumo esos gastos y asume los gastos no lo dejé por carta porque desde ese momento me di cuenta en la actitud que estaba consejo de zafarse de la responsabilidad, de muchas cosas que la culpa no sólo el administrador entonces se lo voy a decir en asamblea y si me tengo que ir mañana con la recisión de mi contrato no hay ningún problema ese gasto lo asumo como compañía porque yo fui de manera inocente que creen en un concepto y tomé una mala decisión y por eso como representante legal lo asumo Y eso se hizo en su momento entonces por eso se tomó la decisión del cuarto vigilante.

Para terminar con el tema de seguridad, que se ha hecho con el resto de la plata que entrego PPH que entrego en efectivo y consigno en las cuentas eso no lo consignó a nosotros ni a mi compañía haciendo las cuentas del conjunto , se hizo todo el cerramiento de la cerca eléctrica hay una planta que puede sostener el resto de la cerca eléctrica que hay que montar con la entrada de las torres nuevas esa esa plata permite eso entonces no hay que entrar en compras de otras plantas ni de ni de nada parecido sigamos, se hizo el proceso automatización esto se decidió con el consejo en el mes de agosto cuando se contrató a la empresa vigilancia PPH porque los dineros que ellos entregan los entregan con una destinación y el seguridad yo no podía coger ese dinero para pagar otras cuentas con el consejo se escogió un sistema automatización que no sólo vehículos sino de las puertas peatonales de la recepción con el fin de que las personas se puedan entrar con su pin y salir con su pin y saber quién entra a qué horas entra y que eso que hermético para que no sea controlado solo por él guarda porque como lo dijimos en los intentos de hurto de diciembre los guardas pueden fallar eso también ya se nos ha mostrado en la reunión de noviembre que la obra se ha demorado si se ha demorado sea devorado por muchos inconvenientes que hemos tenido desde la parte de ellos y de la administración en la entrega de alguna información pero la obra ya se terminó por eso es que se mandó el correo de la automatización es una obra que ya está hecha que se contrató y que ustedes pueden verificar en el mercado que se consiguió a menor costo porque fueron proveedores que le trabaja en la empresa de seguridad en muchos conjuntos y les dan precios especiales pero que contratamos nosotros y que se hace directamente con la copropiedad, seguimos por favor.

Eso es lo que está en la automatización, el club house ya cuenta con cámaras, ya cuenta con registro fílmico de las 24 horas, hemos implementado eso. Todo está dentro del proceso de lo que dio la compañía de vigilancia que se gastó en eso, sigamos.

Entonces pues todos lo apoyos de la compañía de vigilancia más la de nosotros suman \$48.000.000 que si no se hubieran pedido a las empresas pues la copropiedad hubiera tenido que hacerlos o no tener nada de lo que se tiene si, y ese es un gasto que se tiene representado entre las cuentas , eso pues genera un plusvalía para el conjunto se contrató el servicio...ustedes recuerdan que cuando se contrató el servicio cuando se aprobó el manual de convivencia en la asamblea de octubre se dejó un punto transitorio que decía que el consejo podía organizar y legislar sobre algunos puntos particulares porque ese día no los podíamos definir uno de esos eran horario de la piscina, del horario

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

los salones si iba o no a haber cobró por los salones y esas decisiones se tomaron en el reuniones con el consejo, yo sí recomendé el cobro del salón social porque esto genera un gasto por la ubicación que tiene este salón social en la mitad de las torres había que legislar si se iba a permitir fiestas con trago, si se iba a permitir fiesta hasta la madrugada, porque eso genera ruido y las personas que viven alrededor , el consejo conmigo tomamos la decisión de todo eso cuando se habló la automatización que otro punto que generó controversia resulta que la automatización vienen con unos pines ofrecidos 1000 pines es decir 2 por apartamento pero hay personas que dicen yo quiero comprar un pin para mis hijos y tengo dos personas más pues la copropiedad no podíamos sufragarlos , entonces los pines básicos se entregaron pero si alguien quiere comprar un pin pues eso tiene un costo y no lo puede asumir la copropiedad de las expensas comunes, tiene que ser pagado el que quiere algo adicional, si tiene dos carros que es el problema, si tiene dos carros alquila un parqueadero pues usted tiene que comprar ese otro pin porque usted tiene derecho a un parqueadero no mas no a dos, entonces se consiguió con la empresa proveedora del club house que nos dieran un hora más de piscina sin costo dentro del contrato y el club house está abierto desde las 5 de la mañana hasta las 9 de la noche sólo dejando la hora del almuerzo, eso puede cambiar en las cotizaciones que hicieron para el nuevo presupuesto se dejó con sólo 48 horas o a petición de los consejeros porque la idea es que en las estadísticas que están acá es que el flujo de gente que entra en ciertas horas es muy mínimo y lo estamos teniendo abierto mucho tiempo entonces eso fue una decisión que se tomó el consenso buscando ese servicio.

La empresa de club house nos ha entregado mensualmente un uniforme de la estadística sobre ingresos y utilización del Club House , basados en eso fue que vimos el tema de la reducción de la posibilidad de la reducción en la atención en el Club House y este es el recuento de los meses de enero y febrero que es muy parecido diciembre y enero porque fue la época de vacaciones tuvimos que esperar a febrero para poder tomar decisiones sobre la propuesta que les íbamos a hacer porque en febrero ya entraron los muchachos a estudiar y ya la utilización ha bajado muchísimo en este mes de marzo lo que hemos visto porque todavía no se ha cerrado y no tiene que entregar informes entonces la utilización ha venido bajando, claro que eso genera recursos pero recuerden que se les dijo que en los meses duros de diciembre ,enero que estaban los muchachos por fuera y había vacaciones íbamos a tener todo full para saber que nos podía valer el gas con el fin de poder tomar una decisión en esta asamblea de la reducción de sus horarios ya podemos volver a la presentación.

Entonces acá hemos hecho gestión sobre las actividades ,sí hemos tenido fallas como empresa no las voy a discutir no les voy a negar que nos demoramos hay veces en los requerimientos de información eso es un tema que tenemos que mejorar el tiempo que duremos acá y el tiempo que estamos en otras con propiedades sencillamente una copropiedad nueva no es como la copropiedad cuando lleva 5 años y ya llevan funcionando sobre riel ,aquí tenemos mucha reunión con la constructora para mirar los temas de posventa de las garantías lo que les decía el señor Emiro la piscina la constructora por ejemplo nos dijo entre los hallazgos ,si tienen razón en el Turco y en el sauna en el yacusi ese piso que nos colocó nuestro proveedor al mojarse desliza lo vamos a cambiar y en eso llevamos 20 días más de 20 días y no han iniciado la obra y el día que dice la obra pues tendremos que cerrar el Club House unos días en ese sector porque van a tener que levantar el piso aquí hemos hecho mucha gestión con la constructora porque casi todos está en garantía, tenemos problemas con el proveedor de ascensores porque no llega hacer el mantenimiento y nos tocó ponerlo en cintura para que nos avisará para poderle informar con tiempo mañana hasta el ascensor que colocó los ascensores que tiene la garantía extendida con ellos y eso porque yo no puedo ir a cambiar porque ustedes saben el tema delicado con los asesores en el tema de mantenimientos y demás es para terminar y no alargarme más Yo le agradezco a las personas que siempre han estado la administración que han acogido a mi grupo de trabajo que a pesar de las diferencias y las dificultades y las cosas que podemos haber hecho mal como empresa los han apoyado ,le pido

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

también a la comunidad que recuerden que nosotros somos de paso y podemos irnos pero ustedes como comunidad tienen que estar unidos y hay que tratar bien al contratista uno no puede llamar Siempre ofendiendo agrediendo para pedir información el derecho al copropietario es innegable pero es un derecho a tratar bien también esas personas que trabajan para ustedes reconocer el trabajo de las personas que trabajan conmigo nosotros como empresarios ponemos la cara porque somos de acá, porque acá vivimos porque conocemos a todo el mundo, porque aquí conocemos a todos los proveedores y yo lo cité para todos los proveedores les agradezco.

INTERVENCIÓN SEÑOR DEWIN: Pidiendo a los respetados asambleístas orden para poder continuar con la orden del día y la continuidad de la misma asamblea, expresa que hay unas personas que quieren intervenir a una réplica de lo que comentó el Sr. Alexander en su informe, además refiere aceptación para darle la palabra a la señorita delegada, de dos minutos para hacer unos comentarios, frente a algo que se dijo acá.

“Quiero que me comenten si, hacemos el refrigerio o de una vez hacemos la réplica para salir de eso, entonces ok., lo que si les voy a comentar es que la réplica, máximo dos minutos, no más por eso lo vamos a hacer, ¡señores por favor!, entonces van a haber replica, una persona, ah perdón, Erika y luego hacemos la réplica.

Erika, entonces por favor (se le da palabra), por favor señores, no nos podemos extender señores, ok. vamos a hacer la réplica a la intervención que hizo el señor administrador sobre el informe, nada más no vamos a desvariar, pero le vamos a dar la oportunidad a la chica, en dos minutos por favor, señor secretario para que me ayude, en dos minutos de que intervenga y luego empezamos a mirar quienes son los que van a participar, listo, ok..

INTERVENCIÓN ADM.DELEGADA: Muy Buenas tardes para todos para quienes no me conocen soy Erica, la administradora encargada, hay muchas personas con las que de pronto no he tenido como contacto, muchas de las personas, que de pronto están acá a este lado Doña Mónica, doña Pilar, doña Gloria, a ellos venido diciéndole varias cosas que se han venido presentando con el consejo y realmente y se lo digo a todos de manera muy personal, yo les dije que lo más sano era cambiar al consejo y se los manifesté de muchas maneras porque estaban coaccionando y coadministrando entonces pues realmente, yo de muchas de las cosas que dijeron en su informe no las voy a discutir, porque sería, siento tristeza la verdad, porque me siento de alguna u otra manera traicionada porque dijeron, su momento, tranquila usted cuenta con nuestro apoyo ustedes van a salir adelante, cuando oh sorpresa hoy, que veo ese informe y yo realmente ni siquiera, intervení porque yo dije esto no tiene sentido hay muchas de las cosas que no es verdad y pues dijeron que faltaba, y por de bajearon mi trabajo de alguna u otra manera, el informe que está presentando Do Alexander, lo hice yo junto con él, en bastantes días, es mi trabajo y es mi gestión que hubo falencias las hubo, ustedes lo saben, de pronto en responder las cosas pero porque?, detrás de eso había algo que decía no responda, no diga, no haga entonces me sentía de alguna u otra manera presionada. Alguna vez doña Mónica me dijo “Usted porque, no responde los correos” y yo la verdad, es que no sé cómo responder, porque no sé qué va a decir el consejo, esa es una, no respondía, ¿por qué?, porque me coadministraban y me coaccionaban mi labor, entonces muchas, el consejo entonces quiero que lo tomen, hagan una acotación de alguna u otra manera si me voy hoy o si nos vamos mañana, yo soy de paso, entonces igual gracias por todo.

<El señor Dewin, refiere que se acabó el tiempo de la señorita Erika, dando paso así para la enumeración de las intervenciones para la réplica cerca del informe de gestión de la Administración, hay discusiones y desacuerdos, a lo que entra el señor administrador pidiendo clama para la continuidad, ya que ese está en lo más grueso de la asamblea, diciendo “ Nosotros somos de paso y tenemos derecho a la igualdad y que los miembros del consejo no hablen más, yo no hablé y no me permitieron hablar durante su proceso.>

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

INTERVENCION SEÑOR DEWIN: Me es muy complicado, estoy tratando, permítanme ayudarles a dirigir esto por favor, pero me lo permiten por favor de verdad que de aquel lado no ha participado acá, entonces aquí estaban levantando la mano para la palabra <No se logra establecer un orden, se escuchan mucho refutación e inconformidad, además que esta tensionante el ambiente por la espera que llevan los asambleístas> orden por favor, ok., vamos primero con los copropietarios y vamos a ver si el consejo interviene o no a la réplica, vale por favor.

<Aclarando a comentarios> Yo debo permitirles a ellos la réplica (se comienza enumeración del orden para las intervenciones, donde en primera enumeración se cuentan siete personas y posteriormente se mira si se cede la intervención del consejo), por favor ayúdeme señor secretario, siete personas, haber doña Gloria, por favor señores.

La regla es dos minutos máximos o lo corto inmediatamente, por favor así que seamos eficientes

PRIMERA INTERVENCION: Gloria Cardona, T9- Apto 636, Quiero preguntarle a don Alex, si lleva tanto tiempo administrando, como iba a caer de inocente a no saber que una construcción necesitaba un proyecto de planeación, segundo, os dijo que había consultado con la constructora, yo le hago la réplica, yo directamente llame a la gerente de la constructora Capital, Dra. Viviana quien me dijo esto no se puede hacer, ustedes saben que si en las zonas comunes alguien interviene, pierde la garantía, adicionalmente, tiene una multa, eso no lo pueden hacer ustedes.

Le quería hacer ese requerimiento, me dijo, si ustedes hacen cualquier pared, pierden la garantía, porque está en garantía el conjunto, yo quiero saber, quiero preguntarles a ustedes, la pared en blanco, cuando era ladrillo a la vista, adicionalmente las partes de acá y esto, están completamente sin resanar, mejor dicho, están feas, les falta la pintura o lo que sea, entonces quiero preguntar.

Otra cosita que quiero preguntarles, al consejo y al administrador, si leyeron el reglamento de las áreas comunales, eso es un pacto que hicieron, donde dice el reglamento de propiedad horizontal, que el administrador debe tener un sueldo pero que se le debe subir es anualmente.

INTERVENCION SR. ADMINISTRADOR: Para contestarle a dona Gloria, vuelvo y lo digo y como se lo dije a todos los asambleístas, fue un error mío, fue un error de interpretación y también lo dije y lo hablamos con la constructora y los ingenieros de manera informal y por eso mismo lo estoy asumiendo, si no hubiera sido así, y no hubiera hecho la averiguación completa no lo estaría asumiendo, por eso le digo yo ya asumí a la asamblea y le estoy diciendo yo respondo por el valor de eso.

<El señor Dewin, pide que siga la siguiente replica, a medida que pide por favor se haga orden>

SEGUNDA INTERVENCION: Mi nombre es Alicia Suarez, de la T3-Apto 210, Veo que estamos entrando en unas polémicas, que no nos están llevando a ningún lado y estamos dejando de lado lo más importante, el administrador dice que tiene cuatro años de experiencia, administrando, cuando nos pasaron el balance veo que lo más importante, es que las cuotas de administración de muchos apartamentos no sean pagado, no han hablado nada de eso, entonces pienso que es mejor que hablemos de las cosas que si realmente nos afectan y no seguir desgastándonos en temas que ya lo han hablado demasiado.

<Ok., la tercera replica por favor, estamos es hablando de las réplicas>

INTERVENCION SR. ADMINISTRADOR: Para contestarle a la señora, también se dijo que no se había hecho nada, recuerdo que en el mes de enero a finales, principios de febrero, nosotros le

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

enviamos una carta a todos los copropietarios que se encontraban en mora, una carta escrita, recordándoles a corte de 31 de diciembre 2018, que dinero debían, de esa gestión se hizo una recuperación de cartera de esos dineros, la copropiedad, no tengo aquí el dato y la contadora lo dará en el informe, no son \$62.000.000 lo que se debe en cuotas de administración, son, si no estoy mal son treinta y ocho, treinta y cuatro a diciembre y ya pues la contadora o mostrara a marzo treinta, y va en 38 millones, entonces dijimos el doble de lo que estaba.

<Se cede palabra a siguiente intervención>

TERCERA INTERVENCION: Buenas noches mi nombre, Javier Pradilla, T1- Apto 201, pues digamos que en los dos informes pues se ha visto que no habido una buena comunicación entre el consejo y la administración y esa mala comunicación ha dejado en un enfrentamiento, eso pues está muy mal, y pues tanto al consejo, porque pues yo también he estado en consejos y he sido administrador, uno hace las cosas de buena fe y les agradezco mucho por su gestión y al señor administrador también, porque no es fácil, tratar tantas personas, tantos temperamentos, todos somos diferentes, todos tenemos necesidades diferentes, pero entonces un llamado a la cordura, yo no creo que en ningún momento ni el consejo ni la administración ,hayan obrado de mala fe, sea yo no he visto que se haya obrado de mala fe, ahora eso es mi impresión, pero entonces si hubo alguna acción indebida, pues para eso están las normas, para eso están los procedimientos, también le agradezco mucho a nuestros compañeros copropietarios en que hayan hecho eso, yo personalmente cuando vi esa obra , le dije a Erika y ella y destruimos, eso no se puede hacer porque el kit de afectación de áreas comunes.

< Dijimos dos minutos para la réplica expresa el señor Dewin>

Por favor déjenme terminar, bueno me toca decir en el reglamento que todos aprobamos, dijimos que eran tres minutos, fue lo que se aprobó eran tres minutos, el reglamento de la asamblea es lo que vale, bueno por favor, entonces me acaban de quitar 30 segundos, entonces me los tomo, entonces el llamado es eso, cualquier afectación de áreas comunes, necesita aprobación de asamblea Extraordinaria y además con mayoría calificada, es decir dos terceras partes, para que lo sepamos de ahora en adelante, de acuerdo a la descripción del señor administrador la ley articulo cincuenta dice así, “La representación legal y jurídica, corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios y conjuntos, salvo en aquellos casos en donde existe consejo de administración, en donde será elegido por dicho organo, para el periodo que se requiera en el para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad los actos o contratos que se empleen dentro de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias” Eso quiere decir señores que el consejo de administración y el presidente, no es le jefe del administrador pero si puede designarlo o removerlo, entonces este consejo una vez se termine el consejo de administración, esta asamblea el consejo de administración, la invitación es que tenga unas buenas conversaciones con el administrador, llegue a unos buenos términos y acuerdos y en caso de que no hay una respuesta clara y contundente, pues se renueva y listo.

<Sr. Dewin agradece>

CUARTA INTERVENCION: Buenas noches mi nombre es Margarita Camargo, T9- Apto 636, con respecto a los informes, el informe de la administración pues para mi es un poco corto, no resido acá, esperaba más temas en el informe importantes y relevantes que no han tocado acá, que de hecho usted mismo lo está mostrando, señor Alexander, pero que no los vi en el informe, voy a detallarlos en este momento, no cuestiono y no estoy de acuerdo que se cuestione la gestión del consejo, estar ahí no es fácil, sin paga y muchas veces sin el conocimiento adecuado, entonces me parece que frene a la experiencia que dice tener Alexander , el conocimiento que tiene de la gestión, esta corto, si quisiera, quizá más adelante si me permite conversar con usted, yo si tengo muchas

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

dudas y muchas inquietudes y yo sé que la comunicación suya no ha sido fácil, ni con el consejo ni con algunos copropietarios, entonces es un tema que lo va aceptar, pero si es bueno que lo acepte, pero más que lo acepte es que lo corrija, porque si bien es cierto lo importante no es equivocarse, si hay errores uno aprende, pero aquí el tema es que es lo seguido que equivoca, si, la respuesta que tiene la respuesta la señorita Erica, no está por acá, si le recomiendo también, reconocer que hay un tema de comunicación que si tiene que mejorar y de actitud, sobre todo de actitud, no lo ha sabido afrontar, uno cree que va a tener una respuesta y tiene es una respuesta rayada, perdón la expresión, yo he estado indagando mucho sobre los pines, a mí el coto de los pines me parece exagerado frente a otros, de hecho donde vivo es mucho más barato, entonces sí que se replantee este tema. \$6.500 más o menos son los que o indague en Bogotá, yo no sé si es que acá en Zipaquirá es más caro, porque yo si no vivo acá, entonces si es un tema que por favor se replantee y a la asamblea le recomiendo que el nuevo consejo que se quede, sea un consejo fuerte, replanteemos los informes que estamos viendo las decisiones y estas verificaciones se hagan anualmente o por lo menos que haya una reunión extraordinaria semestral porque pues hay temas delicados que hay que hacerle seguimiento, a mí me dejo con inquietud un tema de emergencias que me parece delicado, y que no respondan en un correo que está en el 80%, parte de la legislación de aquí de la alcaldía y de cualquier distrito en el país, hay una legislación a nivel nacional, que es implementar todo el decreto 1072 y que de aquí no tengo, ni idea en que estamos y ustedes han mencionado algunos riesgos que tenemos, en el club House el tema de las fumigaciones, que es un tema controlado por la secretaria de salud, me parece temas que son delicados, y no los veo realmente y son preocupaciones que si nos afectan.

INTERVENCION ADMINISTRADOR: para responder sobre lo del plan de emergencias, está en un 80%, porque esta toda la parte documental y todo lo que se le entrego a la alcaldía ya lo que faltaría seria llevar a cabo la capacitación con los brigadistas.

<Interviene la copropietaria haciendo énfasis que la documentación es el 10%, que el tema documental no es el 80%, que el tema documental es apenas un 40%>.

Bueno pues es lo que no informo la persona de seguridad y salud en el trabajo, con referencia a esos rubros y con lo que usted nos decía ahorita en la intervención y lo decía la otra copropietaria, en el informe de la contadora verán ustedes la ejecución de los gastos y el tema para que queden tranquilos con el tema de las puertas y de lo que se ha invertido en la copropiedad

<De nuevo hace intervención la copropietaria < ¿y con respecto a los pines?>

Los pines ese es un costo, que se determinó con el consejo, para que el costo real es uno, pero se determinó un valor adicional, para que las personas que estuvieran no tuvieran que estar venga como lo obtengo, donde lo compro, se nos volviera u problema inmanejable, doña Mónica, es un tema se determinó con ellos y eso se puede reevaluar porque eso es u costo que lo consigue usted en cualquier parte en Bogotá y el valor es único, si entonces, como el cobro del parqueadero como el cobro del salón todo se puede reevaluar acá, es un tema de decisión de la asamblea.

<Ceden el uso de la palabra correspondiente a la intervención quinta>

QUINTA INTERVENCION: Buenas tardes mi Nombre es Carlos Amaya, soy representante del Apto 1101- T1, tengo es una opinión en mi calidad de invitado, de representante de este apartamento. Yo quiero contarles que esto es un lugar, un conjunto de los más bonitos que hay Zipaquirá, yo conozco de hecho yo me dedico a administrar la propiedad Horizontal y están a tiempo de con diligencia de poder nombrar un consejo de administración y con todo lo que concierne dentro de la copropiedad para que amolden este conjunto, porque es nuevo, no tienen las mañas que y los vicios que tienen los antiguos, esa es mi opinión de la mejor manera, para que lo piensen bien en el momento. Opinión en cuanto al respecto a la empresa de aseo, decía el señor Alexander, que es de él, en mi humilde

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

opinión mi transcurso por la propiedad horizontal, he aprendido que uno no puede ser juez y parte. En mi opinión eso no debería suceder, en cuanto a las zonas comunes, son inajenables e inconstruibles a menos que una asamblea en su máxima autoridad lo escoja y que los recursos de la asamblea lo haga, de manera que eso no se puede hacer porque pierde incluso la garantía, una administración se escoge se elige en un conjunto para orientar y para administrar con diligencia, creo que hay una falla por parte de la administración que hay que evaluar y hay que corregir, de acuerdo el presupuesto ejecutado así se dé un año o de seis meses, la norma, la ley nos exige que se entregue el conjunto con quince días de antelación con la convocatoria de la asamblea, de manera que no me queda si no agradecer a todos los que están acá, en cuanto quiero hacer una referencia en cuanto al tema, pues como ven estoy un poco lesionado había una multa por salir antes de la reunión, esa sería mi única pregunta, ¿Si hay problema si me voy antes? Ok., muchas gracias.

<Contestando al señor el sr. Dewin dice - "No yo creo que no habría ningún inconveniente en salir, se cede para la siguiente intervención >

SEXTA INTERVENCION: Santiago Vargas T7- Apto 1227, en realidad lo que estamos viviendo acá, es un poquito de lo que se vive en Colombia, porque somos diferentes, y tenemos diferencia, tanto el consejo de la administración que se eligió en octubre, como la administración que ya venía por alguna razón que no entiendo, no pudieron armar y realizar una tarea, que era la tarea para la cual estaban, ósea tenemos que realizar las tareas en beneficio de la copropiedad, a la compañía administradora, en este caso está representada por el señor Alexander, a él se le paga un dinero, él tiene que ponerse en contacto, los puentes porque la comunicación con el consejo de administración o con cualquiera que sea el conjunto que usted administra, es decir si usted tiene esa experiencia que dice tener, usted debe tener las herramientas, el contacto para estar en buenos términos y no entrar en lo choques, porque en lo choques, siempre alguien gana y siempre alguien pierde, y cuando alguien pierde no se siente cómodo y resulta que el consejo que está acá nombrado por la comunidad y representa nuestros intereses, eso ustedes los saben, entonces no entiendo porque no se puede lograr eso, de acuerdo, yo le agradezco a los miembros del consejo que ellos hacen un esfuerzo gratuito, ustedes hacen un esfuerzo, pero es a título gratuito para nosotros, la recomendación es trabajemos juntos, no hay ellos no están en contra de usted, no este consejo ni nadie está en contra de usted, si ellos le piden información, usted no puede negarse, usted no puede negarse porque tienen los argumentos o la necesidad, de dar la información que están pidiendo, yo tengo un recomendación personal, es mía, en tema del administrador delegado, yo no conozco mucho a la niña que está allí, ella está chateando y no lo atiende a uno, eso es mi percepción personal, su delegado debe ser una persona, que primero me atienda, me mire y sepa de que le estoy hablando o cual es mi inquietud. Gracias

<Bueno ok. muy amable y finaliza pues con nuestra vecina- Dice sr. Dewin>

SEPTIMA INTERVENCION: Gracias, mi nombre es Vivian Morales T9- Apto 233, No residó acá, pero quiero hacer esto como a manera de consejo, conozco la empresa PPH, y no la recomiendo para nada, puesto que cuando yo vivía en Bogotá, allí me hurtaron cincuenta millones de mi apartamento dentro de las cosas de mi apartamento y otras cosas, entonces ellos si tienen las pólizas, pero estas pólizas cobija la empresa de ellos, más no cubren, un robo entonces frente a eso, siendo propietaria de acá y cuando me doy cuenta, por favor, por otro lado los trabajadores que cambian continuamente, eso es uno y lo otro es que los trabajadores que vienen con mañas feas, no les piden la debida documentación y tienen malos vicios.

< Es una acusación y hay que reportarlo, expresa el señor Dewin>

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Si, yo con mucho gusto, les puedo facilitar la papelería, de todas las vueltas que yo hice ante la fiscalía, lo que PPH me respondió, todo tramite, yo con mucho gusto puedo anexarlo a la persona que lo requiera.

<Sr. Dewin, expresa que eso será una evaluación que se hará por parte del consejo, y la administración tendrán la posibilidad de la informar, bueno ya terminaron las réplicas en el grupo, me están diciendo que, bueno un minuto dos minutos de réplica.

INTERVENCION PRESIDENTA DEL CONSEJO: Haber todo lo que dijo señor Alexander, lo que expresa el señor administrador es todo lo de su informe de gestión, en lo evidente, bueno son cuatro puntos:

1. Todo lo que dijo es parte de su gestión
2. Lo evidente es que solo presento carpetas de julio, agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre en febrero
3. Lo que se dijo el informe habla desde junio, no trae gestión de la administración anterior donde ellos lo avalen y no trae ninguna actitud perversa.
4. Erika dejo claramente expresó que, si le había hecho mal ambiente, el vigilante.
5. No negamos nuestra participación y aprobación de la construcción en la construcción de obra el informe lo dice claramente:

Tampoco se trata de atacarlo, el solo hecho de tomar una actitud solidaria, en un consejo, no quiere decir que el consejo pierda su imparcialidad, y no pueda venir a decirle a la comunidad, lo que está sucediendo, yo tenía que pedir esas carpetas de cuentas y está la evidencia, porque están las ahí, el consejo no dice mentiras ni ninguna de esas cosas, no lo puede tomar por sorpresa, porque como le digo nosotros teníamos que pedir lo que no veíamos, lo que estaba mal, un momentico por favor, respecto a lo de la cartera, la gestión de cartera la única carta que se hizo fue en enero y febrero, cobrando, los parqueaderos se cobraron, porque habían carros que estaban sido ocupados por varios días por eso fue que se puso eso. Algunos consejeros si faltaron últimamente como tres reuniones pero hay otro que si se retiró antes de tiempo y que más, creo que no hay más para decir.

<Ok., muchas gracias vamos a dar continuidad a nuestra programación, entonces en el orden de la programación, vamos con el informe de revisión Fiscal>

6. INFORME DE REVISORIA FISCAL

<Toma la palabra el señor Jim>

Buenas, esta como muy moderno esto, gracias.

Quiero dar aclaración, si ustedes han tenido oportunidad de participar en muchas asambleas, o de pronto esta es la primera o la segunda, yo si les hago una recomendación más personal que laboral, saben que este tipo de escenarios se presenta mucho para lanzar acusaciones a diestra y siniestra y les quiero pues comentar por mi experiencia personal que es mejor que si se tienen pruebas respecto acusaciones a las personas se hagan en las instancias pertinentes, si yo no puedo acusar que una empresa de seguridad contrata personas de donde no sé sin tener pruebas de eso sí, seguramente hayan escenarios para eso pero me parece con todo respeto que ese no es el lugar para hacerlo, solamente es aclaración.

Adicionalmente pues cómo ustedes saben en el informe del consejo tocó algunos temas muy particulares y en las consideraciones que tuvo algunos miembros de la asamblea se tocarán otros aspectos relevantes para tener en cuenta, resulta que para la convocatoria de asamblea 2018 yo desconozco qué persona era en ese momento la delegada administradora ,no la conozco, no sé ni siquiera quien es yo presenté mi propuesta como la presentaron seguramente varios contadores y

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

esa propuesta se sometió a aprobación por asamblea y yo no cometí ninguna irregularidad y yo no falte a la verdad porque todos los soportes y mi documentación fue solicitada incluso puesta a conocimiento de cualquier persona que la requiriera si, me valgo de aclarar esto porque se suscita en el aire de que yo estoy digamos como que metiéndome en ciertos conjuntos y en ciertos conjuntos o no, yo les quiero decir yo como profesional independiente tengo el pleno derecho de presentar mis propuestas a los conjuntos a donde yo quiera presentarme y hay conjuntos en los que gané y hay conjuntos en los que pierdo si el cargo de revisor fiscal es un cargo de libre nombramiento y remoción aclarando un punto particular que se menciona que se revisó un contrato de revisoría fiscal yo les voy a hacer una aclaración tajante sobre eso porque contrato de revisoría fiscal no existe y es por una razón de peso particular y es que él con el revisor fiscal como les mencioné es un cargo de libre nombramiento y remoción por tanto no hay un término, la asamblea se pudo haber reunido de forma extraordinaria de haber desistido de mis servicios y ya, yo no tengo porqué reclamar ni indemnización, ni ninguna cosa adicional porque como le digo es un cargo de libre nombramiento y remoción sí cómo se pactan los honorarios simplemente es como los aprueba la asamblea la asamblea aprueba su presupuesto un rubro de honorarios para la revisoría fiscal y yo como profesional tengo bien tener si los aceptó o no, así es finalmente pues dando aclaración sobre lo que es mencionada se contratan existentes no entiendo de dónde sacaron información de un contrato de revisoría fiscal porque no lo hay, la aceptación del cargo se da también en el acta de asamblea cuando ustedes me eligen a mí yo les digo aceptó el nombramiento muchas gracias por su confianza y esa da el consentimiento para ejercer la actividad más nada.

La reunión en diciembre de socialización del plan de trabajo pues el consejo menciona varios aspectos que son claves y que son fundamentales y que ustedes deben tener en cuenta, el primero efectivamente hay que hacer un informe mensual porque es obligación digamos incluso es un deber ser de trabajo como contador y como revisor fiscal aquí se dijo tajantemente que ya había dicho que no, yo presenté un informe de todo el año 2018 donde tomé en el mes de noviembre en el mes de diciembre el peso del Rey la revisión de todo el año 2018 para emitir un dictamen por tanto yo y mi tía como les dije a ellos un informe y cómo se los entregue en el mes de febrero de este año porque no era tomar una o dos papeles y no era revisar y leer el manual que está de propiedad horizontal que la escritura prácticamente, leer todos los contratos, revisar todos los soportes contables, leer las actas de asamblea que hubiera lugar en decisiones relevantes en un trabajo que como ustedes sabrán no se hacía en un mes ni en dos porque era recopilar todo el año; al consejo se le entregó un informe para el día 20 de febrero con todo el detalle de la auditoría realizada, las evidencias fotográficas, los soportes; me llama mucho la atención que el consejo diga que yo me haya negado a entregar cuando eso se les entregó y yo tengo evidencia en el correo electrónico de cuando se les entregó, de cuando se llegó la socialización en reunión de trabajo, incluso cuando se hizo la reunión de socialización en diciembre donde allá se les mostró un plan de trabajo porque el ejercicio de la auditoría externa que es el caso de la revisoría fiscal exige un procedimiento, que es hacer una planeación de trabajo, establecer un cronograma establecer qué documentos se van a revisar, qué documentos no, bajo qué procedimiento, hacer un mapeo de los riesgos y hacer una serie de cosas que al consejo en su momento se les compartió en reunión de diciembre, que lo digan pues ahora que no se hizo me extraña porque yo como les digo tengo la evidencia en mi correo electrónico, y las cosas no solamente es decirles si no tener la evidencia de ellas.

El requerimiento de información mensual como les digo yo les dije a ellos tajantemente cómo se mencionó yo les voy a entregar un informe del año 2018, no me puedo poner a registrarles en enero se hizo esto, en febrero se hizo esto, en marzo esto, porque llegaríamos a la asamblea yo no tendría dictamen a mí me tocó retomar toda la información y revisarla como les digo reposa en los soportes que ahorita se los voy a compartir; se informó de un manual de contratación y esto fue un valor entregado que yo le entregue a la copropiedad si ustedes saben uno de los temas más álgidos que

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

tienen todas las copropiedades es cómo se contrata y cómo se maneja el dinero cierto, y muchas veces no existen como unas políticas o unos lineamientos de hasta cuánto el administrador puede contratar sólo hasta cuándo tiene que pedir autorización del consejo o hasta cuánto tiene que pedir autorización de la asamblea y se los traigo con efecto práctico y es que el administrador de todas formas ustedes le delegan una función de responsabilidad en donde él tiene que ejecutar unos recursos para el funcionamiento normal del conjunto qué quiere decir esto, que si él tiene que pagar el agua pues no puedo esperar a que el consejo la asamblea le autoricen si paga o no el agua si, estos lineamientos se pactaron en ese manual de contratación en dónde te las entregue un manual de uso de efectivo y cada menor un manual, de contratación de mínima cuantía, manual de contratación de gran cuantía y le aclaré al consejo de administración en el contenido del correo electrónico que era un documento susceptible de las mejoras las, modificaciones o lo que el consejo determinará como tal para implementarlo en el conjunto y a la fecha yo no he recibido respuesta del consejo de administración por parte de eso.

El manual de contratación está, pero yo quería o el efecto mío es decir que yo como revisor fiscal sugiero políticas o mejores prácticas de control interno de contratación, pero los que tienen que aprobarlas o improbarlas son en su caso el consejo o ustedes como asamblea, yo no puedo decirles tienen que contratar así, por eso se sometió a consideración, mencionaban que pues yo no he exigido los requisitos pues porque yo no me los han aprobado ósea no tengo de dónde sacar y decir oiga tiene que cumplir este manual de contratación, lo primero que me decir a mí el administrador donde le aprobaron ustedes y el consejo donde le entregó sus responsabilidades, o donde le entregó sus aclaraciones, o donde le entregó sus comentarios no entregaron absolutamente nada la fecha no se no lo tengo y eso es válido aclararlo, como les digo eso es valor agregado que yo entregué y que sugiero como les digo si estoy o no estoy en procesos futuros que se implemente como una buena práctica con el fin de que, de que el administrador cumpla con unos requisitos el consejo tenga ya por escrito que tiene que exigir y la asamblea tenga cómo verificar y sea yo o sea otro revisor fiscal tengan un lineamiento en donde se verifica el cumplimiento de la contratación y del recurso de efectivo.

El informe de enero y febrero fue entregado por escrito el 12 de marzo se fue otro valor agregado, porque a mí se me cuestiono la razón particular de porque yo los meses de enero y febrero del 2019 no revisaba, el alcance de la revisoría fiscal es de un período fiscal se va que va de primero de enero a 31 de diciembre cierto, yo en estos meses que se ejecutaron a partir de noviembre tenía que revisar toda la contabilidad y todos los procesos y todos los actuaciones que se dieron en el año 2018.

Sin embargo cuando se entregó al consejo el informe desde el año 2018 se les dijo listo no tengo ningún problema Yo como un valor digamos adicionar servicio sigo haciendo la revisión de enero y febrero del 2018 pues desde 2019 y entregó informe, informe se los entregue a ellos el 12 de marzo y pues se programó visita para ese mismo día ese día la visita no sé completo porque el consejo no se presentó se reprogramó el consejo no se volvió a presentar y el consejo no me volvió a convocar a mí a ninguna reunión ni formalmente, ni por correo electrónico, entonces no hay evidencias me hayan confirmado, me hayan solicitado reuniones adicionales a las que yo hubiera tenido que asistir.

Por tanto el informe mío como revisor fiscal si tomo y amparo documentos y soportes que están en la oficina administración porque yo no lo saqué ningún otro lugar, yo llegué a la oficina de administración a mí me entregaron unos informes contables financieros tomados del software de contabilidad, los informes de enero y febrero yo los extraje personalmente software de contabilidad y los soportes de las compras, de los contratos y de las pólizas de seguro están en el archivo de la administración, entonces pues me llama mucho la atención que se diga que eso no se tiene, por que como se mencionó también el informe el consejo que ya había autorizado que se entregaron los

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

documentos ,yo me permito dar una aclaración yo no autorizó eso ,eso es de libre acceso y yo se los mencione ese día, miren eso es de libre acceso , ahí están las carpetas cuando ustedes quieran la única recomendación que yo hago es que no se retiren documento que acá ,si hay una persona que viene a revisar bien y lo revisa cómo hago yo directamente si tiene que tomar evidencia fotográfica pues la toman, pero pues lo recomendable es no extraer la información de ahí para que no hayan pérdidas o que hayan digamos de pronto pues que se extravíen documentos sí, y las visitas realizadas fueron en noviembre para formalizar mi contratación en donde yo entregué ya formalizando la carta como les decía no hay un contrato, es una carta en donde yo aceptó el nombramiento, como les digo es un cargo de libre nombramiento y remoción cómo funciona con la administración ,como funciona con el contador, se establecen unos clausulados en los contratos, a bien tendrá consejo o la administración de revisar si se cumplió con el contrato o sino después decretar la cancelación esto no es un contrato de trabajo, en donde se tengan que establecer que si yo me voy me indemnizan, pues si se incumple el contrato seguramente sí pero son cargos de libre nombramiento y remoción y lo reiteró para que ustedes lo tenga claro, se realizaron 2 visitas en diciembre, también se realizó una reunión de consejo en diciembre, se realizaron 3 visitas en febrero, se realizó un informe una reunión para entregar el consejo el informe detallado de la auditoría realizada en 2018 ,se hicieron dos convocatorias de reunión en marzo que no fueron atendidas por el consejo y el consejo a mí no me convoco a ninguna ,después de eso formalmente ni por correo electrónico, ni por ningún otro medio, porque estás aclaraciones antes de iniciar mi informe y me da pena con ustedes como tan específico porque como les digo en estos escenarios se tiende mucho a lanzar acusaciones a las personas, y yo con todo respeto de los señores consejeros no puedo permitir que me buen nombre y me profesionalismo se vean manchados porque ellos dicen que yo pasé la hoja de vida quién sabe cómo o porque la administradora delegada anterior y le dijo que quién sabe yo como pase la hoja de vida o que no entregué los informes que me exige la ley o que no sé yo tengo toda la evidencia por eso reiteró es muy peligroso lanzar acusaciones y estos escenario se prestan mucho para eso los mejor es si hay una acusación particular.

De los aspectos a tratar hacia informe que la auditoría tiene una alcance ,que tenía un plan de auditorías, se tenía un plan en ejecución del plan de auditoría, los hallazgos y oportunidades de mejora y los comentarios adicionales ,el alcance de la auditoria como les mencionaba está establecido en la ley, ósea yo no me tengo por qué inventar y si de pronto acá hay colegas contadores que sepan yo no me puedo poner a inventar en un informe cosas que no son sino básicamente tomar la evidencia que está y ponerla en conocimiento de ustedes si hay irregularidades o no las hay ,sí, yo verifique absolutamente todo quería compartirles particularmente lo que les entregue respecto a todo lo que se hizo.

Una cosa particular para que ustedes sepan, estos papeles de trabajo si ustedes quisieran contratar una auditoría externa están a plena disposición, porque que se tiene aquí una matriz de los contratos, las evidencias de los hallazgos de auditoría que yo encontré sobre los soportes contables y que fueron subsanadas o las que están como como oportunidad de mejora, la revisión de la póliza de seguro ,la revisión del cumplimiento de ciertos parámetros de declaraciones de impuestos de cumplimiento del presupuesto y demás, entonces esta disposición de cuando se requiere lo quiero mostrar acá para que se den cuenta que pues el trabajo digamos siempre requiere de varios aspectos que de pronto no se incluyen.

Como les digo el plan de auditoria que incluía u reconocimiento del cliente que era revisar

básicamente la documentación legal y la verificación de los contratos como les mostré se verificó las actas de asamblea, el reglamento de propiedad horizontal que tiene el conjunto, los contratos suscritos las pólizas de seguro que tienen los contratos en su momento las pólizas de seguro de

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

zonas comunes y otra información relevante en el registro único tributario y otros aspectos adicionales de la representación legal estuviera establecida digamos como lo exige la ley y demás; en auditoría fiscal y financiera básicamente es evaluar la razonabilidad de las cifras que se presentan en los estados financieros con base a que a que se haya contabilizado del debida forma que toda la contabilidad tenga soportes contables y que éstos sean adecuadas, la verificación de las declaraciones tributarias, la revisión de soportes y documentos contables y auditoría de cumplimiento que incluye verificación de cumplimiento de indicaciones de la asamblea que básicamente verificar si el presupuesto se ejecutó en debida forma no y pues otras de otros aspectos relevantes me da pena se le presidente pero yo tengo que presentarme informe por completo.

La responsabilidad de socializarlo es en la asamblea y eso es lo que me dice la ley, y se lo estoy entregando en estos momentos.

Como les decía en las actividades de conocimiento del cliente, básicamente ese era el detalle de lo que les mencionaba hace un rato y los entregables que estaban establecidos que era una informe auditoría del año 2018 este informe auditoría se le entregó al consejo de administración de manera detallada cómo se puede verificar acá, eso es lo que contiene todo el informe que se le entregó al consejo de administración en manera detallada en una presentación en el mes de febrero básicamente con todos los hallazgos y creo que

ustedes de pronto para ver el detalle particular como les digo uno de los oficios míos como revisor fiscal es informarles si hay alteraciones o problemas que impliquen que los estados financieros no presentan razonablemente las cifras y no es así, seguramente como ustedes no se han dado cuenta aspectos por mejorar habrán muchos sí, situaciones con la contratación el ciclo de autorizaciones cómo se tiene que manifestar el consejo y demás pero pues eso no afectó digamos la presentación de los estados financieros y la opinión que yo emito sobre ellos que es lo que me ocupa y lo que me exige la ley.

<Interviene el presidente de la asamblea ¿bueno, pero yo le hago una pregunta? ¿Tenemos un resumen de ese ejercicio que podamos evaluar?>

REVISOR FISCAL:

El resumen es mi dictamen como les digo el informe de auditoría y el dictamen de revisor fiscal que se emitió posterior a la entrega de estados financieros básicos con notas para auditoría final de verificación, a mí me entregan un paquete de estados financieros que incluye el estado se situación financiera, el estado de resultados y las notas a los estados financieros y yo entrego una opinión para eso y toso ese trabajo que realice si, no me puedo inventar absolutamente nada por que como les digo están todos los documentos en la oficina de administración y sobre ellos son sólo de los que yo emito mi opinión, básicamente respecto a las propuestas de mejora que se entregar en el informe que se le entregó al consejo es que yo recomiendo que se tenga en cuenta es que no se tienen políticas de contratación y manejo efectivo si bien sea que yo el documento que les entregue o sea otro pasado en ese o cómo lo quieran digamos tener se tenga un manual de contratación, para que no se susciten estos problemas de que el consejo no sabía que sí sabía que el administrador hizo que no hizo se evitarían esas suspicaces, y las políticas contables en su momento no se tenían pero ese documento de políticas contables ya me fue entregado porque fue con el que se emitirán los estados financieros, en el manejo tributario y financiero las retenciones en la fuente y la exigencia de factura obligadas fue una exigencia tacita que se le entregó a la administración en esa reunión es donde se le dijo que las facturas tienen que cumplir con requisitos legales porque pues como la

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

mencionaban de pronto en el en el hecho de digamos de querer ahorrar el pago del IVA no se puede dejar de exigir la factura y por tanto pues eso se tiene que descartar a partir de 2019 a todos los proveedores que tengan que estén obligados a facturar y hacer factura con IVA y se les aplica la retención en la Fuente qué pasó con eso cómo lo mencionaba el señor administrador en su momento esos hallazgos vienen como les digo de todo el año yo no estoy evaluando una gestión de un administrador o de otros si les estoy diciendo eso ocurrió en el año hay hallazgos del mes de enero el mes de febrero el mes de marzo el mes de octubre pero pues son digamos el total del año.

El manejo del fondo de imprevistos se hizo de forma contable y financiera yo le compartí un documento a la contadora a la contadora que fue emitido por el consejo técnico de la contaduría para tal fin que establece condiciones específicas de cómo se tiene que manejar el fondo de imprevistos y eso fue socializado, se incluyó en los estados financieros y se tiene en cuenta para los estados financieros futuros cuando hayan excedentes o cómo se debe manejar el efectivo restringido y la reserva de fondo de imprevisto y la revisión de facturas que no tiene autorizado el cálculo de AEIU esto particularmente con el grupo Guerrero porque esta compañía facturaba los servicios de administración con AEIU y pues los servicios les voy a comentar administración, ingresos y utilidades que creo que traduce esa sigla solamente está autorizado para empresas de aseo para empresas de vigilancia para constructoras porque el estado le reconoce el hecho de que todo lo que facturan no es 100% para ellos sino que de ahí tienen que sacar dinero para pagar otras obligaciones entonces utilidad Es sobre la que se aplican los impuestos de retención en la fuente y el iva, esa empresa por ejemplo lo hizo con la empresa de administración y eso fue uno de los hallazgos que se tuvo en cuenta para que lo mantengan en adelante, sin embargo como les digo no son situaciones que representen materialidad, no hubo fraude yo no tengo evidencia de que hayan dineros desviados, seguramente decisiones por error, por de pronto mala información desconocimiento pueden haberlas, pero esas situaciones no pusieron en riesgo el conjunto no tengo conocimiento de que hayan en curso situaciones que amenace su posición financiera ,su posición jurídica, porque no las tengo ,no tengo evidencia de ellas no puedo emitir un dictamen un informe que mienta o que diga más allá decirles que las cifras que están en los estados financieros están a cabalidad y se llevaron conforme a la ley, conforme al criterio contable que está establecido en Colombia.

Bueno estos fueron los valores agregados que les comentaba, como yo les decía le informe a los estados financieros o el dictamen no sé si quieren que se los lea, igual ese dictamen esta adjunto a los estado financieros y es un dictamen limpio sin salvedades con el adjunto de todos estos documentos para que ustedes también tengan en que revisarlo; yo les agradezco mucho su tiempo su paciencia sé que esto no es fácil y que siempre se torna pues para el agotamiento pero eso era lo que tenía para contar, estoy atento de todas maneras a sus comentarios y lo que quieran consultarme adicional.

<Interviene le presidente entonces vamos a dar la opción por favor si alguien quiere hacer alguna replica a lo presentado por el señor, vamos a arrancar con las réplicas >

<Interviene la señora Jael Angarita torre 1 -803 buenas noches mi pregunta es acerca de las pólizas ¿cuántas pólizas tenemos realmente a cargo del conjunto?>

INTERVIENE REVISOR FISCAL: El conjunto Residencial tiene constituida una póliza que ampara zonas comunes y que ampara la actuaciones de directores administradores sí , yo verifique personalmente esa póliza y la leí esa póliza tiene fuerza tiene amparo, el consejo de administración creo que comentaba que no, pero sí la tiene lo otro no recuerdo bien Cuál es el costo total de

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

\$17.000.000, van de acuerdo como les vayan entregando los apartamentos y los avalúos de zonas comunes, ese monto si bien he sabido es muy pequeño porque estas zonas comunes son mucho más costosas por cuanto a la póliza de seguros será más cara y seguramente que la cobertura de directores y administradores tendría que ser sobre el total del presupuesto pero pues en consecuencia como el hecho cierto es como que intentar gradualmente ir subiendo el valor de las pólizas para tener una cobertura mayor pero de tajo pues ustedes bien saben que el presupuesto no permite que una persona pueda entre 100% sobre todo porque esto es un conjunto en proceso constructivo aun si. Otra cosa las otras pólizas sobre las que se mencionaban es que los contratos suscritos con empresas de seguridad, de aseo, de administración y con otros digamos de trabajos adicionales aquí se tiene un buen practica y es solicitar amparos con pólizas de seguro para esos contratos, de salarios y prestaciones sociales, de cumplimiento, de responsabilidad civil contractual, y otras si eso es una buena práctica que no en todos los conjuntos de hace, los contratistas en muchos casos pueden segarse a contratarlas a pagarlas este puede decir firmamos compro mi póliza le pongo mi póliza al contrato, un cuestionamiento digamos que se dio en la reunión del consejo de administración es que se dijo que las pólizas estaban algunas posteriores a la firma de contrato y demás, pero la administración ya tiene cuenta de eso para que sepa que cuando se firma el contrato pues uno de los filtros tendría que ser que se dé la firma, yo lo único que puedo decirles que yo cuando fui a verificar los contratos pues todos tenían adjuntos sus pólizas, si seguramente se dio la constitución de la póliza antes o después pues eso no se pudo atestiguar por que los contratos venían suscritos de periodos anteriores ya a los que yo ejercí, cual es la recomendación por eso yo les decía el manual de contratación es estricto en decirles mire si se van a contratar servicios de estas características o de estas cuantías, cuando se firme el contrato todos tienen que cumplir.

INTERVENCION: Ana Rita Camargo 9-633 quería solamente aclararte que pues yo no he escuchado que es mi percepción aquí no se ha hecho acusaciones de las que nos estás mencionando lo que se ha hablado acá creo que todos hemos estado como coherentes que se han tomado decisiones que nos ponen en riesgo al bolsillo de todos y eso es un tema que hay que ponerle atención acá no le estamos cuestionando de que le estamos haciendo acusaciones tipo de cosas porque pues yo personalmente lo tomo como me están amenazando entonces pues era Como aclarar que aquí no estamos lanzando acusaciones sino que simplemente estamos debatiendo una serie de situaciones que se están presentando que nos pone arriesgo a todos.

<Interviene Jim Gomez me permito responder >

REVISOR FISCAL: No me refiero a que se le hacen acusaciones sino que se diga que el trabajo está mal hecho cuando no se tiene sustento sobre ello, estoy mostrando que mi trabajo se cumpliera acuerdo a la ley a la asamblea porque la responsabilidad que ustedes me entregan para mí es muy importante porque como usted bien lo menciona el resguardo de los dineros de ustedes está en cabeza también mía y yo no me juego acá solamente digamos como el hecho de mí palabras y no es mi oficio como profesionalmente si hubiera algo mal hecho o algo sobre lo que yo no informe.

INTERVENCION SRA. LUZ MORALES: Con respecto a las afirmaciones del revisor fiscal, el sí afirmo que no entregaba informe mensual y leo textualmente lo yo escribí en reunión de 5 de febrero de 2019, yo le pregunte a él directamente uste está en capacidad de presentar informes mensuales me contesto: el revisor fiscal dice que no puede entregar informes mensuales porque lo que la ley le manda es un informe al año.

Luego la otra cuestión que yo tengo es por qué no hay algo escrito verbal de la ausencia de rendición de las cuentas mensuales por parte del señor administrador.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Respecto de la acusación de que yo hable que las hojas de vida Yo no lo dije lo dijo Mayra me lo dijo a mí y lo repetí nosotros todos los del Consejo a partir nosotros entramos en noviembre los tres estuvimos desesperados por tener rendición de cuentas de Julio agosto septiembre octubre 9 Diciembre enero y eso no se dio usted en revisor fiscal no dijo nada de eso yo no hablé de pólizas de zonas comunes ahorita yo hable de las pólizas de los contratos que tiene el señor administrador suscritos con conjunto Lucca el contrato del Señor de los señor administrados los contratos que tiene con la con conjunto Luca rigen a partir de Julio las pólizas que tenía que ser tomadas para las para garantizar el cumplimiento de esos contratos tenían que haber sido expedidas en esa fecha pero las pólizas las tomó el señor administrador el 5 de enero después de que yo le dije y revise alguno de los contratos.

REVISOR FISCAL: Bueno como yo les digo yo tengo un informe entregado de todo el año 2018 y se entrega en febrero ahí está la prueba están todo lo que se realizó incluso los hallazgos y la evidencia documental, fotográfica de la revisión que se dice entonces decir que yo no entregué un informe de junio, Julio, agosto, septiembre y aquí está y ahí resumen todos los hallazgos de todo el año no solamente de eso.

INTERVENCION PROPIETARIA: Diva Hernández 3-1011

Es que en el informe del administrador informa que él tuvo que reconstruir la contabilidad porque no le entregaron nada me llama la atención porque tú estás dando la opinión limpia si aparentemente estados financieros no se presentaron de enero a junio más o menos que tú recibiste el cargo en junio más o menos que tu recibiste

REVISOR FISCAL: Ellos entregaron dentro de la oficina de administración están todos los documentos contables de lo que se refiere seguramente el administrador es que esos periodos no le entregaron la contabilidad sistematizada y se tuvo que tomar el trabajo de reconstruir.

<Interviene la señora diva Entonces como dice que los estados financieros son razonables.
Interviene Jim Gómez

Porque yo tomo uno a uno los documentos y reviso lo que me entregaron los estados financieros de toda la digitación en la contabilidad que ahorita se administra en Siigo de enero a diciembre de 2018, y está absolutamente toda la información en documentos contables, y las contabilizaciones hechas en el software de contabilidad como la contadora lo va a mostrar en su informe.

<Interviene la señora Diva>

Ustedes como consejo de administración aprobaron las políticas contables bajo la norma en que están los estados financieros.

INTERVENCION: señora Nancy Arévalo 8-729

Miren para que seamos un poco más efectivos en la reunión yo les pido a todas las personas al contador, al administrador, al revisor fiscal, al consejo ,vinimos acá para escuchar cifras para solucionar inconvenientes sí y no para que se toman las cosas en forma personal se están tomando las cosas en forma personal y lo que debemos de hacer es encontrar soluciones a las cosas que nos están pasando y estoy de acuerdo con la señora yo iba hacer la pregunta en referencia las políticas contables porque me llamó la atención pero también me parece increíble que hayan ósea que no hayan presentado primero el informe contable para ver cómo está, y luego si verificarlo a través del revisor fiscal, yo me pregunto esas políticas contables señor fiscal a qué se refieren, porque tengo entendido que las copropiedades cierto están y todas las empresas en Colombia cierto tienen todo un plan contable, entonces no entiendo que es obligatorio seguimiento porque pues se acuerdo a

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

los asientos que se hacen contablemente van a unas cuentas específicas y ahorita se están manejando todo por NIF entonces no entiendo usted porque habla de políticas contables cuando es algo legal cierto para todas las organizaciones entonces sí pienso que es mejor escuchar primero en la parte contable y lo van a resolver Y pues le digo algo que pena con ustedes que sea un poco sincera pero pienso que usted se limitó a hacer una introducción de su labor pero no fue exactamente al punto perdón la palabra que voy a usar a la llaga que fue lo que realmente encontró cierto usted dijo que todo estaba perfecto, usted dijo que estaba todo perfecto pero la labor del revisor fiscal va hasta revisar la cartera y decimos miren este momento en la cartera es de tanto, tantos apartamentos adeudan tanto adeudan más de 3 cuotas tantos apartamentos la administración ,la administración perdón eso es de la parte contable y del revisor fiscal y el revisor fiscal de ambos entonces bueno yo los invito a que por favor presenten el informe contable para saber realmente qué es lo que está pasando, porque es que ni siquiera nos han presentado los estados financieros entonces como vamos a saber si están cumpliendo con el presupuesto o no y que es lo que tienen aprobado.

INTERVIENE REVISOR FISCAL: Las políticas contables son un documento que se establece bajo una normativa como se dice de estándar internacional, van definidos en tres grupos este conjunto residencial es de grupo 3 por tanto maneja un plan de contabilidad simplificada y sus políticas contables no requieren aprobación de la asamblea, porque es una contabilidad simplificada y el decreto establece específicamente cuál es el manejo de la contabilidad, si hubiera algo que estuviera o que no estuviera contemplada la política contable yo me remito al decreto que regula la contabilidad simplificada y con base en el hago la auditoría, así fue como se hizo acá porque en su momento no teníamos las políticas contables este documento ya está, lo segundo lo general y la costumbre es que las informes financieros el primero es entregar el revisor fiscal su opinión para darle cuenta a la asamblea que se hizo la revisión que le fue delegada y que le fue conferida por un mandato, creo que esas eran las dos cosas que me habían preguntado.

INTERVINE PROPIETARIA: Mónica Bernal 1-501

Aquí tengo no el contrato, si no la propuesta bajo la que usted empezó a trabajar como revisor fiscal en Lucca , algo particular y más bien a modo de concejo no haga copy page porque usted nos colocó a qui que iba a ejercer sobre el conjunto residencial los Cedros, es importante tener presente que usted dice acá que usted va a mirar va a velar por las medidas de protección basado en bancos lo que dice doña Nancy es muy cierto para que podamos entender nosotros estos debimos haber visto los estados financieros primero pero quiero aclarar que usted está diciendo que usted está mirando por esas medidas no sé si de pronto sea normal para usted que haya verificado libros y actas los libros de las actas y hayan actas sin firmar actas en blanco altas con respuestas que no caben al lugar cuando se pide respuesta respecto al balance como tal usted nos dijo inicialmente que usted le había hecho énfasis al consejo de que no podía hacer mensualmente revisiones porque no se le no era posible dar las explicaciones de artículos y leyes que usted nombra.

REVISOR FISCAL: No lo dije, yo dije que tengo que entregar un informe anual, pero que yo puedo hacer uno mensual.

<Retoma la señora Mónica>

Acá dice que usted va a hacer un acompañamiento quincenal y mensual en la revisión y aseguramiento de la información contable y financiera adicionalmente usted indica qué va a presentar directamente iba a emitir periódicamente a nosotros circulares informativas con el propósito de mantener actualizados a los usuarios de la información sobre todos los cambios que se susciten en esos temas yo no sé si los demás pero yo nunca recibí ni vi una quiero entender si es que de pronto a su merced no le han pagado los honorarios o cómo funciona esto porque es que

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

aquí dice que los honorarios para velar transparentemente serán cobrados una vez se entregue el informe mensual de auditoría y yo escuché que usted entregó un informe en febrero pero no sé pues en el presupuesto está un pago mensual y aquí dice que se va a pagar mensualmente de acuerdo a ese informe, entonces no sé si de pronto no le han pagado esas mensualidades o no sean entregado los informes o cómo está eso ahí ,adicionalmente esto basado en su propuesta esto basado en el dictamen que usted nos envía el que llegó a nuestras manos no sé qué envió usted pero aquí dice claramente que usted está asegurando que los libros que el proceder del estado financiero está en perfectas condiciones que usted no encuentra ninguna irregularidad y no sé si usted para usted es normal que la contadora la Señora Susana nos diga nosotros Incluso como propietarios me imagino que lo sabe usted ,que la administración no le facilita extractos bancarios a ellos para revisar quiénes están al día y quiénes están en mora pero para usted es normal eso entonces todo está bien adicionalmente usted, quiero saber si usted tiene papeles usted hizo los papeles de trabajo usted tiene papeles de trabajo de todo lo que usted hizo.

Lo que dijo la señora Nancy es real ustedes se van a dar cuenta basados en este dictamen donde dicen que todo está perfecto, que nada está perfecto en los estados financieros revisados por contadores y revisores fiscales de manera puntual, esto no debió haberse hecho así primero eran los estados y luego el dictamen del revisor fiscal.

REVISOR FISCAL: iniciando la propuesta auditoría que se plantea hay es para un contrato que abarque un año completo como les digo de enero a diciembre las particularidades de este periodo en el que yo asumí acá es que yo tenía que trabajar noviembre ,diciembre, enero, febrero y marzo para revisar todo el año de 2018 y le responde una particularidad no, no he cobrado solamente me han pagado un mes, porque cumplo con mi responsabilidad de entregar una información unos papeles de trabajo y la información a que disponga cualquier persona para fines de que se evidencia que el trabajo fue hecho que fue estricto bajo la ley y yo la auditoría no la puedo hacer como a mí me parezca el procedimiento de auditoría para mí está fijado en una ley y yo esa ley la acato y pues en opinión contraria que otro profesional contable diera la evidencia digamos de que se evitó o si no se tiene los papeles de trabajo como les digo están acá los tengo aquí proyectados , básicamente se tienen todas las pestañas de lo que se hizo las evidencias fotográficas y demás lo otro con el tema digamos de la opinión sobre los estados financieros como yo les digo a mí me entregan los informes como me entregan auxiliares contables balance de prueba estados financieros las notas me entregan todos los soportes contables y me entregan los extractos bancarios a 31 de diciembre yo desconozco como es el manejo operativo íbamos que tiene la contadora o como digamos haga su gestión o su trabajo pero a mí como le digo yo tengo que verificar no con él procedimiento que hace la contadora sino con la información como ella la genera o la traslada a la contabilidad y basado en eso hago una evaluación de acuerdo a como está la ley especificada digamos el reconocimiento de la contabilidad.

INTERVENCION: Jairo Velázquez 2-208

Hace un año cuando usted vino usted nos prometió de todo, entre lo que prometió fue vigilar nuestros intereses y hoy señores copropietarios creo que estamos en un peligro inminente cuando el señor revisor dice que todo está bien y desconoce la ley 675 del 2001 ,donde dice que las pólizas de bienes comunes, no zonas comunes porque todos son bienes que nos pertenecen a nosotros, de bienes comunes y él viene a decirnos que sí que hay una póliza que se tomó bajita pero qué bueno que ahí está el día que pase algo un siniestro quien nos va a responder por nuestros intereses el revisor que dijo que era una póliza bajita pero que ahí estaba, señores estamos botando la plata la caneca que la basura, porque en el momento en que haya un siniestro señor administrador y señor revisor fiscal las compañías de seguro no van a pagar porque estamos en infraseguro aquí no estamos

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

asegurando ni la caseta del celador, ni las puertas, son nuestra propiedad y nuestro esfuerzo y todos los recursos ahora el administrador dice que debe comprometerse con la póliza por lo que vale y que responderá ante nosotros y ante la ley y con cárcel entonces como que van a asegurar que por poquito y poquito a poquito le vamos subiendo quién nos va a responder el día que pase algo cuando en este momento está temblando, es justo eso señor revisor fiscal , usted sí está defendiendo nuestros intereses y nos está diciendo que todo está bien perfecto que no encontró ninguna anomalía usted cuando vio eso ha debido decirlo inmediatamente aquí hay un error con esta póliza de seguros gracias.

INTERVENCION REVISOR FISCAL: En cuanto a la póliza es que como les digo en el informe de gestión mía se informó que la póliza esta por un valor bajo y que se tiene que ajustar, eso se le informa al consejo de administración y se le informa al administrador, no soy yo quien decide cuanto ponen en el presupuesto la decisión de ustedes.

INTERVENCIÓN: señora Erika Cuesta 1-304. Yo tengo una pregunta si usted dice que los estados financieros están fielmente con los libros yo encontré que en la cuenta que manejamos de ahorros del 1% , esa cuenta genero unos rendimientos en el 2018 que no fueron reconocidos en el período en que se generaron , que significa, cuando yo me acerque a solicitar los extractos o las conciliaciones bancarias porque no me cuadraba que el 1% de los imprevistos según los ingresos, eran cuatro millones algo y en la cuenta habían \$5.000.000 pesos, entonces me generó una inquietud me acerqué y la contadora pues me confesó o me, me afirmó que no había tenido los extractos bancarios y que los rendimientos que generó la cuenta del 2018 pues lo reconoce ahorita en el 2019 y usted me dice que los estados financieros están bien y que se reconocieron y que todo está normal otra cosa ,hay una caja menor o hay algún valor en una caja que no sé porque manejamos caja acá si hay una cuenta bancaria yo revisé las actas anteriores del consejo en ninguna se aprobó ningún manejo de caja menor, en ninguna porque estoy segura, miro hacia delante de las otras altas del actual consejo y tampoco están, nada nadie le aprobaron que usará esa caja ni sabemos porque hay una caja menor o hay un saldo en caja esas son dos puntos que quisiera Pues sí está el dictamen, sin salvedades pero esto para mí es una salvedad.

INTERVIENE REVISOR FISCAL: Me permito entonces darle respuesta seguramente los rendimientos financieras que no están reconocidos están en las partidas conciliatorias que están en la conciliación bancaria, por tanto si se tendrá digamos la explicación de la contadora respecto a ese aspecto en particular porque hay una particularidad con esto y es que cuando yo hago la evaluación digamos de las cifras contables, tengo que cumplir criterios también de materialidad no sé si usted como contadora lo conozca y es saber qué impacto tienen los errores que se pueden cometer al contabilizar sobre la decisión que toman las personas sobre ellos no sé si de pronto conocía este concepto particularmente como le digo ósea la cuestión con esas cosas yo lo estoy diciendo porque yo tengo que darle el criterio técnico por el cual yo emito mi dictamen que la cuestión que usted da y se lo digo la materialidad de esa cifra no era relevante y no induce al error para que tomen decisiones sobre los estados financieros o prueba en contrario que usted tiene de pronto un contador que emita eso , más allá de eso esa es mi opinión comprueba contrario.

<Interviene el señor Dewin, dando continuidad, a la aprobación de los estados financieros>

7. PRESENTACION Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

CONTADORA: Buenas noches mi nombre es Susana Nieto, soy la persona que les está colaborando con la contabilidad, antes de empezar a mostrar los balances, tengo entendido que ustedes los recibieron en sus correos electrónicos, yo estuve revisando el correo y efectivamente ustedes no recibieron lo de la ejecución presupuestal, que nosotros no tenemos claramente una ejecución

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

presupuestal porque, como ya se dijo desde el principio nosotros recibimos, o yo les empecé a colaborar y les redigité la contabilidad desde octubre del año pasado que fue el primer apartamento que entregaron, octubre de 2017, la empresa Dorago tuvo su contabilidad hasta el mes de abril de 2018, la señora que se acercó a la administración y me preguntó, yo les redigité, lo de Dorago por que la empresa dio como valor agregado el suministro del programa contable, entonces redigité lo que fue octubre, noviembre y diciembre, enero, febrero, marzo y abril, porque?, porque yo tenía que llegar a los mismos resultados que a ustedes la empresa Dorago les había entregado, yo reconstruí y fui muy clara con la señora al decirle: Se reconstruyó mayo, junio, julio y agosto eso del 2018, acá se decía que no habían soportes, yo demostré que los soportes que nosotros encontramos, porque como no estuve pues el día que se recibió la administración, a mí me contrataron posteriormente para hacer la contabilidad, si bien es cierto que yo le trabajo al señor Alexander, yo no soy empleada de la empresa de él, yo soy una persona independiente y tengo mis criterios propios, yo hago las cosas de manera ética y no me tienen que andar diciendo, ni mayor cosa, yo hago las cosas que aprendí a mi experiencia y doy y emito, transmito y redigito y contabilizó los soportes que me entregan de acuerdo a la información que me suministran, le comenté a la señora, redigité, reconstruimos hasta agosto, inicialmente dijimos que se iba a seguir trabajando en el programa que se tenía aquí y era el SIASOF, fuimos en su momento, con la administradora de ese momento hacer una capacitación desafortunadamente creo que había más del programa yo, que la persona que me estaba capacitando, los informes no eran claros, lo hablamos con el consejo que estaba en su momento y el señor Alexander, lo cual se decidió, mirar si se compraba otro programa contable o no.

Independientemente del que fuera, se decidió comprar el programa Siigo, que yo lo he manejado durante mucho tiempo y desde ese momento, eso fue desde el mes de septiembre u octubre que se empezó a redigitalizar la información y por esta razón, no se entregaron los informes oportunamente. Apenas en el mes de octubre se les entrego a ustedes la primer cuenta de cobro, ya emitida por el programa contable, se les emitió la cuneta de cobro pero eso no quería decir, ósea la prioridad inicialmente era adelantar la cartera para que ustedes tuvieran como un parte de tranquilidad de que si se les había reconocido los pagos que habían realizado y se le dio prioridad a empezar a entregar las cuestas de cobro para qué?, pues para empezar a recaudar y el flujo de efectivo fuera viable para poder cumplir con las obligaciones que tenía el conjunto.

El informe de diciembre fue entregado ya digamos que ahí estuviera digitado todo, más o menos como hacia el 15 de enero, entregue mis primeros balances y organicé la información para que don Jim la evaluará, por qué dicen que no estaban los informes o porque no se entregaron, realmente no sé, porque yo organicé y en el programa están, en el computador están todos los informes que yo he realizado y si ustedes quieren el programa hace, es decir uno puede sacar auditoria de todo lo que ha hecho y ha redigitalizado, finalmente si uno lo que uno ha trabajado, y cualquiera que sepa manejar el Siigo, eso tiene auditorias, quienes han ingresado y quien no ha ingresado la información.

Los balances no sé si ustedes los recibieron, pues para saber si ustedes que yo les lea cifras o más bien que nos enfoquemos en las notas, que para mí son claras porque lo he trabajado, y uno es quien ha metido la información, pero a mí me gustaría, si ustedes quieren que yo les lea cifras o si por el contrario tuviera la oportunidad de leer la información y luego hacer preguntas de dudas que tengan, para saber si se les pueden aclarar o por el contrario ustedes van a aquedar con más dudas.

Hay algo que yo les quiero decir con respecto a lo que me decía esta señora, y yo digo que el señor Alexander no me entrega extractos, nosotros hablamos del mes de marzo, que ustedes me decían que no había recibido recibos de caja del mes de marzo, y yo le dije, ni Erika, ni yo manejamos claves de bancos porque nosotros no manejamos la plata. Estas claves las maneja el señor administrador y el me suministra a mí la información y me entrega a mí los listados, que genera el banco para que yo les pueda hacer los recibos de caja, por qué?, porque aquí se está manejando la cuenta del AV VILLAS que es referenciada, cierto, entonces yo les hago los recibos de caja, con las referenciones que me llegan a mí del banco, pero que ha pasado y me ocurrió en alguna

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

oportunidad, hay personas que escriben otra referencia que porque se equivocaron, que porque tienen más de un apartamento, aquí en Zipaquirá, en Bogotá, van y escriben la referencia del apartamento de Bogotá, después de uno, dos y tres meses, como ocurrió en esta oportunidad, como desde octubre apareció una persona diciendo, “ me equivoque” y consigno con un número errado, que tengo que hacer yo, tengo que hacer notas para corregirle a usted y reconocer su pago ir al otro que le reconoció la plata y quede con saldos a favores que tampoco lo ha dicho, uno es humano y tiene errores, en algunos momentos, digo si yo me puedo equivocar, pero ese momento fue la señora quien se equivocó en su apreciación, yo espero a que llegue el extracto bancario, para saber y también tener la plena certeza de que todos ustedes les llevo su cuenta de cobro y en la siguiente le sale lo más clara posible y ahí sale una anotación, donde dice que si usted no está de acuerdo haga llegar los soportes si es que se debe corregir o lo que haya que hacer, entonces estábamos hablando del mes de marzo y eso fue el día jueves si no estoy mal ustedes me preguntaron y hasta que a mí no me den a la información yo no la tengo por esa razón yo no estoy diciendo que el me entregue las cosas tarde porque usted no tiene la información a tiempo. Porque os señores consejeros no tenían la información a tiempo, no lo sé, yo en algunas oportunidades me han citado pero desafortunadamente, últimamente he tenido inconvenientes con un familiar enfermo, entonces no puedo desplazarme fácilmente y aquí citan a reuniones a las 7 u 8 y a esa hora no puedo, si fueran más temprano yo lo podría hacer, pero sin más sin embargo yo les he dicho a ellos y si ustedes gustan, tienen mi teléfono, o por correo o como sea y yo con mucho gusto la información está aquí en el conjunto, esta qui, yo no la tengo, todos los papeles están aquí, existía la duda sobre la documentación que se rescató de lo que manejaba el grupo guerrero, esta acá, la misma semana pasada, me decían que no estaba correcta y nada la organicé y ahí está para las personas que quieran verla, quieran observarla, están todos los documentos, lo que a mí me entregaron se redigitalizó en el programa contable, entonces si quería aclarar eso, porque se genera un sin sabor, que le digan que yo no trabajo porque no me entregan las cosas, estábamos hablando del mes de marzo. No de los meses anteriores, entonces ahora me dice: Listo, leemos las cifras o nos basamos en las notas.

¡Preguntas entonces, por favor!

<Interviene el señor Dewin – Vamos con las preguntas entonces, si?, ok.- seguido con la enumeración de las intervenciones a la señora Susana-¿Alguien más va a hacer preguntas, no por eso, señores, escúchenme por favor, señores por favor hagamos una cosa, por favor señores la señora (la contadora) hizo una pregunta y fue muy puntual “¿o presentó o me hacen preguntas?”, cierto, entonces pongamos la votación por favor, porque de verdad es muy complicado ponerlos a todos de acuerdo, entonces votemos por favor y lo que se vote ya quedo allí, por favor, ya vamos a poner la votación, por favor >

Señor presidente -dice el señor Cristian Muñoz

De nuevo toma la palabra el señor presidente de la asamblea, para iniciar la votación:

Pregunta: ¿La contadora presenta el informe o vamos a preguntas?

CONTADORA: Yo le pregunte a ustedes al inicio, tengo entendido que a sus correo les fue enviado la información financiera, cuando revise noté que ustedes no tenían la ejecución presupuestal, acá tengo un Excel con la información para dársela, en este momento les digo, les leo las cifras que aparecen en el balance o ustedes me hacen preguntas sobre lo que yo digité y que yo les podría decir eso lo hice por esto, por esto o por esto o quieren que les lea todo el balance con mucho gusto pues se los leo,

<Nuevamente el presidente Dewin dice “Esa es la pregunta que vamos a votar, cierto, si leen todo el balance o le hacemos preguntas para aquellos que leyeron el balance, eso es lo que estamos

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

haciendo, lo estamos sometiendo a votación para que por favor me colaboren, por favor señores, ella está haciendo una afirmación, de que a ustedes les llegó el balance al correo, lo recibieron o no lo recibieron, ok. entonces presentemos los estados financieros, y no nos enredemos más la vida, es que de verdad que ponerlos de acuerdo, si es muy complicado, entonces como la orden dice así, presentemos el informe, ok. entonces presentemos el informe>

CONTADORA: Bueno esta es la situación financiera, del conjunto residencial Lucca, que lo compone el activo y el pasivo y el patrimonio.

El **ACTIVO** del conjunto residencial Lucca, está compuesto por la caja, que es una caja menor, que venía desde que estaba la empresa Dorago, ellos no lo entregaron con una caja menor, que la caja menor para que se necesita, aquí hay muchas veces que se necesita sacar una fotocopia, un lápiz, un esfero por el motivo que se necesite por ello es necesario tener una caja menor y no ir a girar cheques por \$10.000 o \$20.000 pesos, por una papelería que se necesita urgentemente, es normal en cualquier empresa en tener un fondo de caja menor. Las cuentas a nosotros no las entrego la empresa Dorago, pues nosotros asumimos y también los señores de guerrero la tenían que esta caja menor existía de su inicio, el conjunto.

< Señor Dewin interviene –“Señores por favor, si queremos avanzar en esto, permitan que presenten la información, ya lo que se presentó lo vamos a solucionar ahorita, hay una caja menor, dejen que presenten la información, no nos enredemos más, por favor>

La caja menor tiene un monto de \$500.000 pesos y los otros \$140.000 es valor de un dinero, que se le giro a la señora Mayra, pero cuando ella se fue, no entregó valores, entonces este valor reposa en la caja menor y está en cabeza del señor Alexander, pues como él es el representante legal en su momento el tendrá que ver si no aparecen los soportes, pues entregar los \$140.000 pesos, para que ustedes tengan el parte, porque la señora Mayra no nos entregó recibos de lo que ella tenía y por eso aparecen los \$140.000 pesos, la cuenta corriente termino con un saldo de \$3.302.008 pesos, esta cuenta corriente es donde se depositan los recursos que ustedes, perdón que ustedes consignan por concepto de cuotas de administración, en la cuenta de ahorros, es aquí donde tenemos el valor correspondiente al fondo de imprevistos, en el fondo de imprevistos, pues como lo manejamos se hace un balance de cuales fueron los ingresos que tuvo la copropiedad durante el mes y se le calcula el 1% y este valor se pasa de la cuenta corriente, a la cuenta de ahorros que debe tener un efectivo restringido, porque ustedes saben que el fondo de imprevistos solamente se utiliza si bien la asamblea tiene para que se haga efectivo, en cuanto a los intereses que no se reconocieron, si, yo se los respondí a la señora por que los bancos nosotros teníamos un inconveniente porque como esto lo estaba manejando, primero Dorago, posteriormente le dieron la potestad a los señores de Guerrero, no nos estaban dando, ni teníamos las consultas y por eso nos demorábamos en la elaboración de recibos porque teníamos que ir personalmente al banco a solicitarlo, porque no teníamos ni clave virtual, si no todo tenía que ser presencial entonces de este banco se solicitó el extracto bancario a 31 de diciembre, pero el banco no nos lo hizo llegar, el valor que nosotros tenemos reflejado como saldo, es los traslados se hicieron desde el inicio de la copropiedad que se fue pasando en 1% tan es así, que ahoritica en marzo, perdón en febrero, que llego el primer extracto de la cuenta de ahorros, como se lo mostré a la señora, reconoció unos intereses, si no estoy mal y mi memoria está bien, de \$15.000 pesos, que fue lo que no se reconoció durante el año 2018, que considero no es un valor considerable para que en este momento este diciendo que por \$15.000 pesos, un balance este mal, porque yo no reconocí en su momento los intereses, porque para eso es una cuenta de ahorros, ustedes saben que una cuenta de ahorros, mínimo lo que se está generando es por intereses y esos intereses si no estoy mal, deben corresponder únicamente al mes de diciembre, porque como nosotros tuvimos que reconstruir la contabilidad aquí desde el mes de mayo no se había hecho e traslado del 1% correspondiente de cada mes, apenas cuando nosotros tuvimos toda la contabilidad, y se lo aclare a la señora, nosotros

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

hicimos un cuadro para saber cuáles habían sido los ingresos mes a mes desde mayo a la fecha para poder hacer el traslado desde nuestra cuenta corriente a nuestra cuenta de ahorro.

Es así como finalizamos con un efectivo \$9.138 018 pesos, tenemos los deudores y las cuentas por pagar; que están en primer orden están los señores, nosotros, los assembleístas y los copropietarios, que son \$36.155.751 pesos, tenemos únicamente teníamos una consignación por identificar que es un PCE de un propietario que cuando el banco nos reporta la pece, solo nos referencia 9. Pero no sabíamos de quien era, apenas en el mes de febrero se hizo presente una persona porque desde ahí comenzó en el mes de diciembre fueron \$130.000, en enero \$300.000, y en febrero \$300.00 ya cuando les llegó su cuenta mal, ahí si pues no hizo llegar los soportes y nos dimos cuenta pues que el propietario, no sé de qué manera presenta eso el banco para hacer o del pc, eso tiene unas condiciones para uno hacer ese pago y en ese como no está la referencia completa y yo no sé a quién pertenecía, pues no lo registre porque simplemente no sabía de quien era la referencia nueva

<Intervienen propietarios refutando por lo dicho ya que la mayoría no desea hacer referencia de datos de cotos bajos que para ellos no tienen mayor relevancia, aunque eso no o exonera de su importancia, sin embargo, pide moción de orden y la contadora prosigue en respuesta a un propietario>.

Yo les decía, si quiere le podemos mostrar las notas, los numeritos que aparecen allí en el balance, son las notas y en el informe que suministre explico, mire en las notas especifico a que se refieren las cuentas y a que corresponden, por eso yo les decía que si ustedes recibieron esta información y si la leyeron y si tienen alguna duda pues que me la preguntaran.

INTERVIENE COPROPIETARIO: Discúlpame, pero recuerda que es decisión de la asamblea si miramos las partidas de cuentas superiores a \$500.000 pesos o \$1.000.000, ustedes dirán porque así nos vamos a quedar mirando una cuestión de un estado resultado que tiene hasta rubros de \$20.000, \$30.000 y son más o menos unos treinta rubros, entonces yo no sé ustedes que opinen.

<El señor Dewin interviene, eso estamos, por favor, es que es muy difícil ponerlos de acuerdo, por eso al principio dijimos que si íbamos a lo puntual, cierto o al detalle al final por eso dijimos vamos a verlo todo, por eso pongámonos de acuerdo, de verdad, entonces volvemos y vamos a ponerlo a votación, les parece?, porque entonces así no podemos terminar acá, vamos a someterlo a votación, por favor, pero como coordinamos eso, responde don Dewin diciendo como hacer la actividad, de nuevo el sr. Dewin pide que haya orden y ponerse de acuerdo porque si es complicado, entonces, bueno aquí hicieron una propuesta, de mirar unas partida de un valor considerable o nos vamos a las notas, pero así complicado ponernos de acuerdo,

INTERVENCION CONTADORA: Bueno, perdón, déjame terminar, debemos hablar de los deudores, donde está la cartera, que nuestros deudores de las cuotas de administración a 31 de diciembre, es decir en las cuotas ordinarias hay \$ 34.891.170 y de las cuotas de administración proporcional \$1.258.700 pesos por intereses de administración, que porque no hay, que los derechos de administración son muy poquitos, porque, porque a raíz de la complejidad que hubo el año pasado de que no se entregaban cuentas a tiempo y todo pues sencillamente se decidió que hasta diciembre nos iban a cobrar intereses de mora pero que ya a partir de enero, se van a cobrar, cuando se cobran pues ustedes tienen todo el mes para pagar pero ya al mes dos del mes de siguiente, se les cobra el interés, ese es el interés que es moratorio, entonces apenas fueron..

<Interrumpe el señor presidente de la asamblea , vamos a aprobar o revisar algunas partidas de monto considerable o nos vamos a las notas, por favor señores; que pena (Se escucha la intervención de una assembleísta quien dice que la gente se está marchando y que no habría a quorum) vamos a votación entonces les parece, definitivamente si por favor, yo creo que es lo mejor



CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

entonces hagamos la pregunta y lo votamos porque si no esto es muy complicado, aquí la mayoría gana ponerlo de acuerdo a todos, entonces por favor hagamos la pregunta y realicemos la votación.

CRISTIAN MUÑOZ: la pregunta sería.

¿Desea que la contadora realice partidas considerables o si presenta notas detalladas? <Está bien la pregunta formulada>

<Silencio por favor de nuevo exclama el sr. Dewin>

INTERVENCION PROPIETARIO: Yo creo que la pregunta podría ser ¿Revisamos cuentas de balance o estados de resultados superiores a \$500.000 pesos o la revisamos al 100%, ya no más, no más es eso.

<Señores la verdad miren lo que dicen es muy cierto la gente se está yendo y nos vamos a quedar sin quorum, vamos por favor a la cifras, por favor señores pónganse de acuerdo muy complicado así, lo vamos a poner a votación, lo vamos a votar, entonces si lo vemos al detalle o no vamos a las preguntas, porque creo que eso era lo que habíamos hablado desde el principio, entonces la pregunta es, si me lo permiten es, o mejor dicho vamos a cuestionar es, si no vamos al detalle con el rubro o lo que sea, porque ya creo que debieron haber leído el informe, cierto, no más y votemos eso por favor sí>

Muchas personas presentes hacen comentarios sobre el quorum, a lo que responde el señor Cristian que eso se verá en la sumatoria de la participación, el señor Dewin también hace su aporte diciendo “El que se abstiene, el que dice si y e que dice no”, si por favor.

CRISTIAN MUÑOZ: La pregunta quedaría.

¿Desea que la contadora resuelva preguntas o si presenta notas detalladas?

Opc.1 Resuelva preguntas

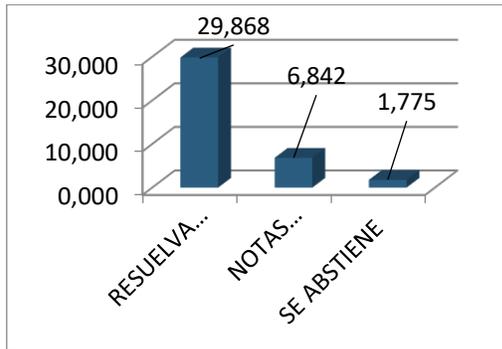
Opc.2 Presente notas al detalle

Opc.3 Abstinerencia

Se confirma que la votación está abierta y el señor Dewin hace el posterior conteo desde 10 hasta llegar a 1 para cerrarla.

La respuesta elegida por mayoría para la continuidad de la orden es la **Opc. 1**

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H



Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
77,61%	29,868	64,220
17,78%	6,842	
4,61%	1,775	
100%	38,485	

Opc.1: Resuelva preguntas – 29.868% a este se adhiere la mayoría correspondiente a la constructora que es el 35%, no queda aproximadamente con un 65% y esa sería la opción ganadora. < Ok., entonces por votación, por mayoría vamos a resolver preguntas, quedó así por favor, entonces listo perfecto, vamos a escoger porque tampoco todo el mundo va a preguntar, si no nos salimos de acá, vale entonces. (Se comienza con la enumeración de las personas para la participación en la réplica) listo entonces son cinco personas nada más a preguntar listo, ok., cinco personas muy bien, listo entonces damos la palabra a nuestro copropietario, también por favor hay que tener en cuenta el límite de tiempo de las personas con cada pregunta no?, tres minutos nada más que pena con ustedes.

PRIMERA INTERVENCION: Buenas, Javier Pradilla T1- Apto 901, en el activo no corriente, encuentro propiedad planta y equipo de computación, pero no encuentro áreas comunes, es que las áreas comunes no se han entregado todavía, es decir todavía no están a nombre de la copropiedad, es decir todas las áreas incluido Club House, piscinas ,todo, todavía estan a nombre de la constructora, porque pues no estan en el activo y bueno si eso fuera es cierto que no se han entregado, entonces pues el seguro pues todavía no a lugar, porque no todavía es de la copropiedad

CONTADORA: Haber, las áreas comunes no corresponden a copropiedad o un activo de la copropiedad y también es cierto que hasta ahora se está haciendo la entrega y para ellos tuvo la empresa una interventoría, para recibirlas y a 31 de diciembre no, no se tienen entonces por eso y el activo que se tiene únicamente, fue el computador que le compró la inmobiliaria Guerrero.

REVISOR FISCAL: Y tengan en cuenta una aclaración y es que las zonas comunes no hacen parte del activo de la copropiedad, eso está dividido a cada uno de los coeficientes, por tanto, cada propietario es dueño de una porción se daría parte en cierto modo o de alguna forma activo de cada uno de ustedes en una proporción, no de la copropiedad, porque eso no se reconoce como activo de copropiedad.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

<Sr Dewin agradece, dando paso a la segunda intervención>

SEGUNDA INTERVENCION: Tengo una inquietud, efectivamente aparecen unas cuotas de administración por pagar, por aproximadamente \$35.000.000 (Voz de la Sra. Susana “Tenemos la cartera”) y tenemos unas cuentas por pagar de copropietarios de \$35.000.000 pesos, según el listado hay unas cuentas que estan por encima de 120 días, pero el estado financiero, no se ve ningún tipo de provisión por deterioro, no se ve ningún tipo de política con respecto, obviamente al tema del manejo de cuentas por pagar, que se maneje una empresa de cobro o simplemente que se maneje algún proceso de recuperación. Primero no hay deterioro.

<Sr. Dewin pregunta si hay otra pregunta para hacer>

La otra, efectivamente en el pasivo aparecen unas cuentas por pagar de \$45.000.000 de vigilancia y sobre este plan quería saber, esos servicios a que meses corresponden, porque efectivamente puede ser que la empresa este en mora, dado debido a que el evidente proceso de liquides que tiene a tal punto que en este momento si fuese una empresa privada, totalmente sin ánimo de lucro ya estaríamos incurriendo como en tres causales de disolución por patrimonio negativo, perdidas constantes y posibles incumplimientos de esas obligaciones.

<La contadora expresa “espere un segundito”, pero prosigue el copropietario de la segunda intervención>

Y por último, obviamente pues yo les voy a decir, pues obviamente yo no tengo una análisis aquí completo, pues yo soy auditor, sobre este plan pue efectivamente lo verificamos ampliamente, y pues quisiera comentarles que tengo algunas dudas sobre dos rubros que efectivamente a parecen el informe de costos y gastos, hablamos de unos gastos logísticos de \$58.000.000 de pesos y unos de mantenimiento y reparación de ciento doce, pues yo sé que eso está en proceso de construcción y pues se puede deber algunas cosas pero no tengo la certeza que \$112.000.000, para un proceso de construcción dentro de una propiedad horizontal no se a qué se refiere, pues obviamente esa es la idea.

CONTADORA: En cuanto a la cartera se pasó detalladamente, digamos los cobros, digamos la cartera morosa, está por apartamentos y en el momento, las personas hasta ahora se estan acercando digamos, como la copropiedad es nueva y como nos lo informó e revisor fiscal en el informe que entregó al consejo, si bien es cierto que es un tanto alta no amerita, ósea no estamos todavía en digamos aquellos copropietarios, que pasen digamos como de más 6, 7 meses sin pagar, estamos más o menos como en medio y si ustedes miran son de más o menos de una, dos cuotas hasta tres cuotas que no se han podido, que no han cancelado.

Entonces ya muchos de ellos ya se han acercado y tan pronto le llega la cuenta de cobro y como yo les decía en este momento porque también no se tenía y no se tiene la política de buen pago, como no se les entregaba a la cuenta a tiempo y los copropietarios alegan que no consignan la cuota de administración que porque no les llega, no se les hace llegar a tiempo la cuota de cobro, por decirle y si ustedes muy bien lo saben la administración, que una cuota es como un servicio público, debe cancelarla, lléguele o no, porque ustedes ya saben por presupuesto cuanto es que se les cobra y deberían hacerlo y no se tiene política de pago.

El valor de la administración cambio desde el mes de octubre, porque ustedes lo aprobaron por asamblea, tan es así que ahoritica para el mes de febrero bajo, pero no cancelaron ni el valor inicial, ni el segundo valor, ni el tercero, que porque no les llega la cuota de administración y me parece que esa no debería ser la razón para que no paguen.

<Interviene el señor propietario>

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Cuando efectivamente una cuenta por cobrar tiene de pronto criterios por encima de 120 días y no más en estos temas de propiedad horizontal, eso tiene que estar provisionado como deterioro para que haya porque si a largo tiempo ninguna de esas provisiones se realizan el totazo de un año a otro va a ser tenaz.

CONTADORA: Pero creo que a criterio propio el deterioro en cartera de la copropiedad no es muy viable. ¿Por qué?

Porque siempre usted sabe que en propiedad horizontal todos los valores se recuperan, porque cuando una persona se necesita vender su inmueble la notaria les exige estar a paz y salvo y para estar a paz y salvo hay que pagar todo.

INTERVENCION REVISOR FISCAL: la política de deterioro que está fijada en las políticas contables es que cuando las cuentas por cobrar estas superan 300 días en mora, como se fijan las políticas contables.

< Sr, Dewin- "Un momento por favor, otra vez que pena con ustedes, si ya parezco un disco rayado, no aquí, por favor señores, cada uno hace una pregunta y se les responde no necesariamente, les satisface lo que uno quiere, por favor o si no vamos a salir de acá, creo que falta alguna>

Prosigue la contadora con el tema

CONTADORA: Cuando me dijiste lo de la vigilancia efectivamente, se les debe noviembre y diciembre y ha sido porque, por flujo de efectivo, pero con la empresa de vigilancia se ha estado hablando y ellos nos dieron un placo para poder cancelar sin intereses y pues a medida que tienen, les digamos que tienen el flujo efectivo mejor para poderles cancelar, aquí una persona que me menciona lo de los cargos de Logística, que era Logística, aquí se tenía vigilancia y logístico, que creo que era la persona que hacía como un recorrido y eso lo tenía Dorago y también lo alcanzó a tener lo del grupo Guerrero, ya a raíz de que se cogió aquí la administración pues solo se paga vigilancia y desde el mes de agosto no se tiene ese gasto.

SR. ADMINISTRADOR: Sucede que Dorago, es la empresa que capital pone como administración provisional en todos sus conjuntos ellos contratan una empresa que se llama Horus y Horus prestaba los servicios de aso, de vigilancia, peor solo ponían un guarda en la recepción, los otros dos era, lo llamaba logístico, cuando el consejo en mayo que le reciben a Dorago se dan cuenta que hay un logístico guarda que cambia al tiempo a guardas. Entonces el rubro de logístico era como un vigilante que tenían pero que no pagaba tarifa plena, en eso.

<Sr Dewin- "ok., por favor señores, por favor señores, por favor la tercera persona>

CONTADORA: Lo de mantenimiento y reparaciones, ustedes dicen que, porque eso es un valor tan alto, en mantenimiento y reparaciones que tenemos, tenemos un mantenimiento, si claro la nota es, eso es el número si, no porque lo de mantenimiento y reparaciones es lo de la automatización y esas cosas si, por eso.

Si aquí dice mantenimiento y reparaciones \$112.325.891, aquí en este rubro estamos metiendo lo que es mantenimiento eléctrico, que se había presupuestado \$1.020.000 pesos y apenas se gastaron \$85.430 pesos, tenemos aquí el mantenimiento de las zonas comunes que es la poda de los jardines que aquí se está realizando más o menos cada dos meses aquí también sube el valor, porque en este rubro tenemos lo que se llama el equipo de equipamiento se maneja no como propiedad planta y equipo, están lo que son los escritorios, las sillas, las mesas y todo lo que se ha comprado aquí para que ustedes tengan un buen funcionamiento de las áreas comunes en equipamiento a 31 de diciembre suman \$10.158.853 pesos, también en este rubro está los valores

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

que se tuvieron que hacer, está el mantenimiento de lo de la piscina, a los señores que nos prestan el servicio en el Club House y también implementos que se tuvieron que comprar pues para el buen funcionamiento del mismo y aquí está incluido lo que es la automatización y las cámaras que tuvo un costo de \$38.927.790 es un valor que dentro de lo que ustedes habían dicho, no se había presupuestado, pero pues genero un gasto y esto fue digamos valor agregado que también nos dio la empresa de vigilancia por eso va aquí a la empresa de mantenimiento, también está el mantenimiento de la planta eléctrica, las bombas, los extintores, las fumigaciones, los ascensores.

Si, pero es que si, si quieres hacerme la proyección presupuestal.

<Sr. Dewin, tranquila ya él dice que fue satisfecho con la respuesta, pudo solucionar su duda, no te preocupes, para no extendernos, por favor la tercera que va a hacer la consulta.>

TERCERA INTERVENCION: Buenas tardes mi nombre es Erika, Apto 304- T1, yo tengo una inquietud y es acerca de un rubro que cuesta \$9.362.000 en las cuentas por pagar, que su concepto dice reintegro de gastos, quiero saber eso de que es quien es, ¿a quién se le reintegro y por qué? ¿O porque se debe?

CONTADORA: Si se debe, allí esta una cuenta que se contrato lo del software, es (como es que se llama el software) si es que en la nota esta, pero no la tengo abierta, aquí que sería lo que adeudamos, esto son gastos que en diciembre nos pasan las cuentas de cobro, cierto?, nosotros los primeros días del mes o a más tardar el 10 se cancelan su funcionamiento, aquí está lo que es el mantenimiento de, perdón los valores que os cobran por el Club House, primero que es, el suministro al personal, el salvavidas y otros suministros que ellos nos dan, también aquí esta lo de un software (me recuerdas el nombre del software, - señor Aexander, lo de ala automatización) el señor nos pasó la cuenta de cobro pero la habíamos cancelado entonces estan estas tres cuentas, que o se alcanzaron a cancelar y también porque no teníamos flujo de efectivo en diciembre para poderlo cancelar, si ustedes gustan sencillamente les voy a mandar abierto el rubro de lo que se debe a que personas y todo.

<" Tengo otra pregunta, expresa la Sra, Erika de la cuarta intervención">

<El presidente expresa que no hay necesidad, porque la señora Susana quedo enviar la información para no extenderse más en eso>

SRA. ERIKA: Tengo una pregunta, el señor revisor fiscal, dice que le envió a la señora contadora la orientación # 15, que creo que es la que esta, según preparados los estados financieros, me gustaría saber cómo reconocieron ese valor agregado de PPH y porque no se reconoció ese valor agregado que tiene el contrato de administración de \$5.600.000?

<La señora Susana manifiesta que no entiende la pregunta y expresa ">

CONTADORA: Lo de PPH, que pasó los señores de PPH adicional a que nos consignaron en la cuenta \$15.750.000, para que se ejecutará dentro de cosas como las cámaras, para cuestiones de vigilancia, también los señores dejaron de cobrarnos un mes un mes de administración, perdón de vigilancia, si ustedes miran el Excel que te regale de presupuesto.

SR. ADMINISTRADOR: Esa consignación fue 20 días después de ellos iniciar el contrato, ellos iniciaron contrato el 01 de agosto, entonces les explico, como le explique a la señora Erika por teléfono.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

<Sr Dewin, interrumpe, de nuevo y se disculpa por ello "Perdóname que sea así y no quiero ser grosero y me disculpas la verdad, estamos haciendo las intervenciones puntuales si por favor, entonces permitamos, si yo te entiendo, pero si no, ok..

CONTADORA: Haber les estaba explicando los señores de PPH, no nos cobraron un mes de vigilancia y adicional a ello, ellos nos consignaron los \$15.750.000 pesos, entonces las señoras me decían que porque yo no lo llevaba a un pasivo sencillamente no es un pasivo, ¿por qué? Porque es qué es un valor agregado que el señor nos dio.

<En vos de la señora Erika "Pero está condicionado>

Pero porque tiene que ser utilizado y se utilizó en cámaras de vigilancia y en cosas de que ahondan en lo que el servicio que ellos prestan el servicio que nos presta señor Alexander, el valor agregado no lo están dando en servicios ellos no nos lo dieron en dinero.

INTERVENCION REVISOR FISCAL: Yo Cuando revisé si ustedes le denotan digamos la definición de pasivo no cumple con esos criterios y a mí de todas formas con todo respeto difiero de su posición, porque cuando a mí una empresa me da un valor agregado yo tengo que reconocer un ingreso en mis estados financieros, no un pasivo porque a mí la empresa no me lo va a hacer exigible después, yo respeto su posición pero no la comparto porque bajo el criterio digamos de reconocimiento de activos y pasivos y de ingresos no cumplen lo que usted dice que se reconozcan pasivo usted tiene su posición es válida; yo no estoy de acuerdo porque La Ley no lo contempla así.

INTERVENCION SRA. ERIKA: Pero señor revisor el contrato del señor administrador el valor agregado dice que la copropiedad debe pagar esos costos entonces para mi criterio, debe reconocerse, porque si el señor se va la copropiedad debe pagarle esos valores agregados, entonces debe estar reflejado para mi concepto. No porque entonces cómo vamos a reconocer después un pasivo que sí debimos reconocer que está sustentado con un contrato. Sí, que es una deuda real porque sí el señor se va nos toca devolverle esos \$5.600000 conceptos y debe haberse reconocido.

INTERVIENE CONTADORA: No se reconoció un pasivo porque nosotros no le debemos a la empresa de vigilancia un valor, él nos dio a nosotros un valor agregado y debemos reconocerlo como un ingreso.

INTERVENCION SRA. ERIKA Estoy hablando de dos cosas diferentes, una cosa es el valor agregado que aparece en el estado financiero de los 15 millones y otra cosa es un valor agregado que no se reconoce que está en un contrato que habla de unas podas, unos sistemas de seguridad y gestión que suman 5.600.000 que el señor nombro a principio que es un valor agregado que ellos están dando y que la condición dice el contrato que si al señor se le cancela el contrato nosotros debemos pagarle la proporción hasta cuando el señor esta. Entonces no es un valor agregado.

REVISOR FISCAL: De acuerdo con las políticas de NIF si ese evento se diera yo tengo que reconocer el pasivo cuando se del evento no antes, para concretar.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: listo, entonces la cuarta pregunta o ya nadie va a preguntar, creo que estamos cansados

INTERVENCION SRA. ERIKA Yo tengo otra pregunta

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Señores por favor, en el orden del día, ¿ya se aprueban o no se aprueban los estados? Continuamos entonces por favor, señores por favor, como hay unas inquietudes en los estados financieros eso debe presentar aprobación, entonces vamos a someter a votación si aprobamos o no los estados financieros.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

ACILINO RAMIREZ TORRE 1 APTO 1104: Estimados copropietarios hemos visto que estos estados financieros que nos están presentando adolecen de muchísimas fallas o inconsistencias o llámemelo como queramos, yo hago una propuesta, la propuesta es que esta asamblea debía contratar una auditoría externa que nos revise esto y nos de satisfacción.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Señor Acilino si, yo creo que debemos tener una sección de propuestas, pero en este momento nos compete otra cosa, eso se debe decir en un espacio de proposiciones.

ACILINO RAMIREZ TORRE 1 APTO 1104: Perdóneme usted, como podemos entonces, ósea si se aprueban estos estados financieros ya no da lugar a ninguna auditoría, ósea me entiende, por favor.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Señores por favor, yo le hago una pregunta a los que son expertos acá, señores por favor orden de verdad.

INTERVIENE UN PROPIETARIO: Porque yo no aceptaría estos estados financieros, no hay comparativo de 2017 a 2018. Indiferentemente de la situación que se genere porque hay dos, tres, cuatro contabilidades, cuatro administradoras. Pero no hay una presentación comparativa que muestre la evolución del 2017 al 2018.

CONTADORA Mira, no hay una comparación porque si yo bien les dije cuando empecé mi exposición, les dije que es este conjunto la primera entrega fue en octubre del año 2017, yo no podía comparar dos meses del 2017 con 12 meses del 2018 y no hay una comparabilidad por esta razón.

REVISOR FISCAL: Como les mencionaba el presidente de la asamblea, con todo respeto para eso se le somete a votación la aprobación por si están de acuerdo o no están de acuerdo.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: ¡¡Señores por favor!!

PILAR MONCADA TORRE 3 APTO 802: Yo si quiero pedirte el favor que tú me hagas saber exactamente el conjunto que dinero tiene y que dinero está debiendo.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Voy a hacer una intervención, contestamos esta pregunta y sometemos a votación, muy bien. Por favor.

CONTADORA Bueno, el anterior, la situación financiera. El efectivo que tiene a 31 de diciembre la copropiedad es de \$9.138.018, tenemos nuestras cuentas por cobrar de \$36.238.769 esto compone el activo corriente que son \$45.336.789 y únicamente tenemos como propiedad, planta y equipo el computador y nuestros gastos pagados por anticipado que son la póliza, porque la vigencia de la póliza empezó en noviembre y esta para noviembre 2018 – 2019. Entonces todo nuestro activo, lo que tiene el conjunto a 31 de diciembre es de \$57.392.913 y las deudas que tiene el conjunto que es nuestro pasivo es de \$67.887.852 que por esta razón nuestra deuda significativa es la empresa de vigilancia a la cual le terminamos debiendo dos meses que eran noviembre y diciembre con los cuales nosotros hablamos para que nos dieran una espera para que vayamos pagando de a poco y por el flujo que ellos tienen nos dieron la oportunidad para que no paguemos intereses.

Adicional a ello, recuerden ustedes también porque se produjo eso y señor Alexander lo explico, que aquí no se tenía o no se hizo el reajuste de la cuota de administración durante el 2018, apenas se hizo en el mes de octubre, entonces estuvo todo el año cobrando lo mismo, adicional a ello ni siquiera cobramos intereses entonces de acuerdo con ello.

Hay una cosa, este balance es resultado de lo que es 2017 y 2018 pero cuando Dorago entrego la copropiedad ya tenía perdidas, ese es el resultado a 31 de diciembre de 2018 y cuando el señor

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

revisor fiscal entrego el informe al consejo para que nosotros lo presentáramos hoy, el detenidamente analizo las situación y también se dijo que a raíz del incremento que se hizo en la cuota a octubre ya se iban a nivelar, ahora en adelante cada que se abra una torre o algo nosotros tenemos que reevaluar si la cuota se mantiene, si es necesario subirla o por el contrario se baja por que ya entran más apartamentos y ya tiene que dejar de existir el déficit.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Ok., señores, vamos a hacer la votación, muy bien por favor me ayuda por favor con la pregunta si es tan amable.

Vamos a proceder a aprobar los estados financieros.

INTERVIENE UN PROPIETARIO: Haga la aclaración de la incidencia por no aprobarlas.

INTERVIENE EL SECRETARIO DE LA ASAMBLEA: Empecemos desde un principio que dijimos que nos íbamos a respetar, al respetar las palabras damos tiempo a pensar de lo que estamos hablando, estamos hablando todos de todo y todo y no vamos a saber nada. Que es la pregunta y apreciación que está haciendo el señor Propietario, tanto el revisor fiscal como la contadora sabe que está en juego sus tarjetas profesionales. A nosotros los contadores nos tiene el consejo y la junta central de contadores, nos vigila también, entonces si no se aprueban los estados que quiere decir, quiere decir que la comunidad no está de acuerdo con el manejo financiero y contable de las administración, que por ende si no se aprueban se debe citar a una asamblea extraordinaria, con una auditoría externa que demuestre porque no fueron hábiles esos contables, esa decisión es la que se va a tomar ya en este momento para no dilatar más, entonces hay dos opciones únicas, o los aprueba o no los aprueba.

Entonces va a votación señor presidente si aprueban o no el balance

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Señores, con base a la explicación que nos dieron

JUAN CARLOS AMAYA TORRE 1 APTO 1201: Quiero hacer una apreciación al respecto, la no aprobación de los estados financieros, creo que es la preocupación aquí de muchos. Hoy tuve un escenario igual, citamos la ley y dice que la reunión no es una extraordinaria para hacer la aprobación de los estados financieros, son 15 días a partir de ahora calendario para citar a una reunión o mejor una continuación de esta reunión. Se levanta un acta de esta reunión y se continúa con la otra y deben estar los libros oficiales a disposición de todos los copropietarios durante esos 15 días para evaluar y revisar, para así llegar a una reunión con los argumentos para aprobar o volver a desaprobar los estados financieros.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

En conclusión, se tiene que someter a votación, entonces hemos dado más de 20 minutos para lo mismo, entonces si gana el no ya estamos claro cierto, pero tenemos que someter a votación y eso es lo que vamos a hacer entonces por favor señores vamos a proceder desde ya con la votación.

8. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

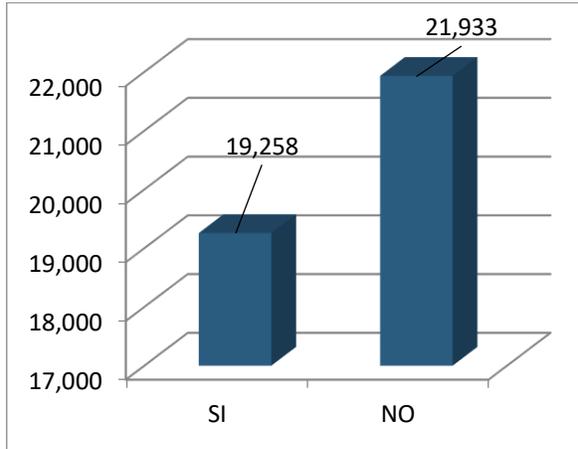
Se somete a votación con la pregunta: ¿Aprueba usted los estados financieros a 31 de diciembre de 2018?

Si con un 19%

No con un 21%

Ganando el NO

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H



Respuestas		Con Adhesión Constructora
Percent	Count	
46,75%	19,258	56,285
53,25%	21,933	
100%	41,191	

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Entonces como nos pudimos dar cuenta, la asamblea no aprobó los estados financieros, entonces se procede, señores dice Si con un 19% y No con un 21% más el 35% de la constructora el no gana.

Vamos a continuar con el orden que llevábamos entonces

JUAN CARLOS AMAYA TORRE 1 APTO 1201: Este escenario cuando sucede es para ese punto específicamente no apta el resto de los puntos que están pendiente para el resto de la asamblea, ahora si la asamblea así lo decide dejar pendiente los otros puntos los puede hacer, el único punto a tratar en la siguiente sería.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Vamos a continuar, que van a someter a votación, por favor si hay quorum por que la constructora esta.

INTERVIENE UNA PROPIETARIA: Por favor hay cosas más importantes que atender como el tema de la seguridad, por favor sigamos no se vayan.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Si hay quorum por favor vamos con el siguiente punto, me permite por favor el orden del día si es tan amable, es que lo quiero leer. Vamos con el punto 9. Nombramiento del consejo de administración, perdón que pena, presentación y aprobación del proyecto del presupuesto del 2019, no se puede hacer entonces como no, vamos con el punto 9. nombramiento del consejo de administración, ¿Quiénes se quieren postular?

INTERVIENE EL ADMINISTRADOR: Disculpen, perdón que interrumpa, mi obligación hasta el día que este es hacer las recomendaciones necesarias, el presupuesto a vigencia futura que si no se aprueba en la asamblea vamos a seguir con el puesto anterior y que si tenemos que discutirlo en

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

una próxima reunión es una citación a asamblea extraordinaria porque la presentación de los estados financieros tendrán que ser aprobados o no y tendría una auditoría externa definir si estaban bien o no mal para que les informen a ustedes y ustedes puedan decidir al final los aprobados o no después de un informe, pero el presupuesto de la vigencia futura lo que necesita la copropiedad para sobrevivir y trabajar si no se discute y no se aprueba o se niega pues la copropiedad va a seguir con el mismo presupuesto actual y no se puede hasta que citemos a una asamblea extraordinaria, entonces eso es lo que quede claro y lo decidan.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Señores, entonces por favor vamos, porque es que la verdad dice una cosa y dicen otra, entonces la conclusión es. Vamos a aprobar el presupuesto, sí o no.

Entonces lo vamos a someter a votación, señores por favor. La pregunta es con base a lo que nos informaron vamos a presentar y aprobar el presupuesto.

NANCY ARÉVALO TORRE 8 APTO: Nos vamos a reunir dentro de 15 días a mí me parece, ya hemos estado acá 7 horas, no hemos avanzado nada. Todos estamos desesperados por irnos. Los que viven acá que maravilla, yo por ejemplo vivo en Bogotá, creo que muchas de las personas que viven en Bogotá ya se han ido, entonces no sé, es una sugerencia, votemos quienes queremos que la reunión siga y quienes queremos que la reunión se posponga los 15 días y sigamos y que el horario si se puede, un continuará no se puede, pero tiene que haber alguna solución, alguna norma tiene que haber señor Fiscal. La verdad yo ya me voy, no puedo más.

SANTIAGO VARGAS TORRE 7 APTO 1227: La aprobación, la propuesta del presupuesto es un tema independiente a la aprobación de los estados financieros, pero lo que vimos de los estados financieros nos muestra de manera evidente que el presupuesto que se viene trabajando es insuficiente para la operación del conjunto, luego no es serio de nuestra parte que sigamos posponiendo o sigamos trabajando con un presupuesto que no alcanza para la operación

WILSON HUÉRFANO TORRE 1 APTO 701: Si, ciertamente que todos estamos un poquitico agotados, estamos cansados. Pero en el evento que vamos hay una desaprobación por parte de la asamblea de los estados financieros no es una razón suficiente, primero para terminar la reunión, estamos todos cansados y todos estamos agotados y necesitamos evacuar, ahora debemos seguir desarrollando el orden del día que fue lo que aprobamos desde un inicio, eso es lo que tenemos que hacer, ahora que tenemos que reunirnos dentro de 15 días, eso es innegable un poco de extralimitación e inconsistencias de la administración del conjunto si y eso tenemos que evacuarlo hoy, porque tenemos el quorum, tenemos la gente y la disposición para hacerlo. Luego de verlo tenemos que terminar con el orden del día si la asamblea decide si va a votar el punto noveno, el punto octavo pues lo vamos a votar, pero yo sugiero que eso lo podemos evacuar en 15 días esos dos puntos por que uno va con el otro y en 15 días no vamos a ejecutar el presupuesto.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Entonces vamos a someter a votación si quieren que sigamos con la propuesta del presupuesto o no, increíblemente nos toca así porque ponernos de acuerdo es muy complicado, pero tenemos que revisar el presupuesto.

Como la asamblea aprobó el orden del día vamos a seguir con el presupuesto

Quien va a presentar el presupuesto

INTERVIENE EL ADMINISTRADOR: Nosotros les mandamos en un cuadro PDF la posibilidad de presupuesto, como les había dicho a medida que van entrando las torres nuevas la cuota tenía tendencia a bajar, con todas las torres que estamos en este momento que es la segunda columna.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Es el tema con los 329 apartamentos incluidos las torres 6 y 7 que ya nos fue entregada, que cada torre tiene 47 apartamentos el presupuesto que íbamos a pagar en octubre era de \$235.000 que eran por las torres entregadas en ese momento, en este momento hay 329, la constructora nos había informado al consejo y a la administración que las torres 4 y 5 iban a ser entregadas a finales de marzo, es entrega se pospuso y está proyectada por parte de ellos para el mes de mayo, en el mes de mayo tendríamos los 423 apartamentos entregados y tendríamos todos los coeficientes, en ese momento vuelve a cambiar el coeficiente total de cada uno de sus apartamentos y la variación es diferente, entonces, vamos a la parte final y después explico ítem por ítem.

En este momento la cuota promedio que se aprobó de octubre a diciembre era de \$254.000, en febrero que se hizo el reajuste por la entrada de las torres 6 y 7 la cuota bajo a un promedio de \$221.000 cuando hablo de promedio es que según el coeficiente de algunos está por encima y otros por debajo. En el momento que entren todas las torres con el proyecto del presupuesto que se envió la cuota promedio queda en \$172.000, les mandamos un cuadro anexo por que como yo no lo puedo sacar por coeficientes porque cada apartamento varía si tiene depósito o si tiene parqueadero y los parqueaderos tienen unas dimensiones diferentes y un coeficiente diferente se los saque por áreas, entonces los apartamentos que tienen un área de 53.29mts van a pagar cuando estén todas las torres \$163.000 con este proyecto de presupuesto. La cuota más grande queda para los apartamentos más grandes que son de 59,34mts en \$185.000 ese es el presupuesto y eso es lo que pagaría cada uno de ustedes en el momento que entren ya las otras torres en el mes de mayo.

Entonces, en el servicio de vigilancia que es el primero se propuso 4 servicios de vigilancia que son los que están actualmente funcionando, la idea de la administración y el consejo que estaba presente es organizar la central de comunicaciones para poder tener las cámaras del conjunto y reutilizar porque si ustedes lo ven, nos van a abrir las torres de este costado que dan a la calle y es vulnerable ese sitio y tenemos la necesidad de la seguridad, se puede cubrir con 3 pero que pasa acá los vigilantes tienen la costumbre y se ha dado la orden de acompañar los domiciliarios, entonces el otro quedaría para recorrer un perímetro total del conjunto y eso haría que creáramos vulnerabilidades porque no cubriría esa ronda en tiempo eficiente por eso se están proponiendo los 4 servicios.

Se propuso por parte del consejo bajar a un salario mínimo le valor del tema de contador y facturación y el tema de la revisoría fiscal.

La administración está el valor contratado con el aumento que hubo este año del 6%, como saben todos los servicios contratados con personal aumentan lo que aumenta el salario mínimo y lo de aseo de oficios varios con varias cotizaciones que pidieron se bajó a un servicio de \$9.600.000 con cuatro operarias para todo el dispositivo, entonces ellas van a hacer, dos torres, áreas comunes, dos toderos porque nosotros estamos manejando un shut por torre y eso debe cumplir con la norma de salubridad, aquí sanidad pasa revista y nos puede sancionar si no tenemos los shuts en condiciones adecuadas.

Las cotizaciones el consejo las tiene ara después mirarlas con varias diferentes empresas

El servicio de la administración del Club house, lo que yo les explicaba anteriormente según la tabla que se midió de los ingresos y salidas, hay unos tiempos en los que no se está utilizando ni el gimnasio ni la piscina, lo que tenemos contratado en este momento son 80 horas semanales que se está teniendo del gimnasio y lo salones abiertos desde las 5 de la mañana hasta las 9 de la noche con la interrupción de la hora del almuerzo y 67 horas de piscina por que la empresa que esta nos dio una hora de piscina adicional todos los días, sin cobro a la copropiedad, en las cotizaciones que se recibieron con el consejo se pidieron cotizaciones de 24, 48 horas o estas mismas horas y se sacó un promedio de las 48 horas en \$5.798.000 que quiere decir esto que esas 48 horas las

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

podemos distribuir de la manera que se decida acá, si se va a abrir la piscina de miércoles a domingo, si se abre todos los días 4 horas pero que el contratista nos cobra por esas 48 horas un promedio de \$5.798.000. El tema de mantenimiento y filtro y cambio de arena es un tema que se debe realizar cada 3 meses según lo que nos dijo el proveedor, les explico y basados en las cotizaciones que recibimos al respecto se bajó a \$280.000, el análisis de agua es una auditoria que debemos realizar nosotros, ellos nos ofrecen una cada 3 meses pero hay una que debemos hacer nosotros para corroborar que los resultados que ellos nos están dando si son ciertos, porque ellos nos pueden dar unos resultados y pueden ser otros los que tengamos en el agua entonces tenemos que hacerle un doble control a eso y por eso se colocó así.

El gas de la piscina es el valor pagado promedio a nosotros nos llegó una factura de once millones, nosotros hicimos un derecho de petición a gas natural para que hiciera esa revisión del gas, y nos indico era que ellos no habían cobrado los meses anteriores la factura real. Ya eso está en reclamación con Capital por que como capital nos entregó la piscina hasta el 23 de octubre, pues los meses anteriores a esos ellos nos deben responder del valor que ya tuvimos que pagar, porque les correspondió a ellos por el tiempo que hicieron pruebas en la piscina, que la estuvieron prendiendo, ese es el valor agregado que nos dieron del consumo del gas que nos cobraron a principio de febrero por el mes de enero, diciembre y noviembre y parte de octubre. Porque así nos pasó con todos los servicios.

PAOLA CARDENAS TORRE 9 APTO 435: Los filtros es mentira, los filtros uno no los tiene que cambiar cada 3 meses.

INTERVIENE EL ADMINISTRADOR: Mantenimiento, no dice cambio dice mantenimiento.

PAOLA CARDENAS TORRE 9 APTO 435: Bueno ya cuando vi el presupuesto ya que yo he solicitado reiterativamente que me pasen los contratos, he pasado cartas, derechos de petición, nunca me han dado respuesta y la respuesta simplemente de la niña de apoyo es: si usted quiere venga acá y mire la documentación, pero nunca se ha dado una respuesta formal ante las solicitudes que he pasado. En cuanto al costo del gas, no se eso hay que revisarlo porque yo trabajo en una piscina que es mucho más grande, allá promedio cuando se paga caro, millón ochocientos de gas y teniendo una piscina más grande que esta. Y obviamente los servicios que se brindan allá son más tiempo porque tienen socios en diferentes horarios a diferencia de la que manejamos acá entonces esas cosas hay que revisarlas porque yo tengo conocimiento de este tema y esos valores están errados.

INTERVIENE EL ADMINISTRADOR: Bueno yo lo único que le puedo decir es que este valor se sacó basado en el recibo que pagamos, yo no puedo después de recibir un recibo de once millones por tres meses ir a decir que el gas es de millón y medio y que después nos llegue el gas en tres millones de pesos porque acá es estrato 4 y no tengamos con que pagarlo, entonces eso no lo puedo hacer, eso es lo que nos está llegando promedio, eso fue lo que pagamos en el último recibo que ya nos llegó entonces los valores son el mantenimiento de cambio de arena de la piscina.

El valor de la póliza, nosotros teníamos una póliza que venía desde octubre de 2017, en noviembre se reajusto, en la asamblea de octubre les dijimos que no podemos llegar al tope de una vez porque es que la póliza de este conjunto nos puede costar de un solo pago \$45.000.000, aquí hay persona que trabaja en seguros y que a echo evaluaciones del tema, doña luz también trabaja y sabe que esa póliza nos puede valer \$45.000.000, nos tocaría estar pagando \$5.000.000, desde la asamblea pasada se les dijo, nos toca año a año ir aumentando el cubrimiento, esta es una estructura nueva, es una estructura que tiene unos seguros por parte de la constructora sobre los primeros 5 años, a partir del 5 años que pasan las garantías de muchas cosas ya finales ya tenemos que haber llegado

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

a esa evaluación del 100% pero si ustedes quieren hacemos el ejercicio de cuanto valdría esa póliza promedio, pero pagar \$5.000.000 por una póliza que nos puede valer \$45.000.000 o \$50.000.000 pues nos afecta duramente el presupuesto, por eso se dijo que se iba a hacer gradualmente a medida que la copropiedad va teniendo antigüedad, esa es la explicación que les doy.

El acueducto está basado en el valor que les doy después de tener el ejercicio con el club house, la energía lo mismo, la energía nos llegó un recibo por \$17.000.000 el cual se hizo un derecho de petición a Codensa para verificar los medidores, Codensa nos contestó que estaban bien, lo mismo que ellos venían haciendo un promedio de los meses, creo que también les ha pasado en los apartamentos que estuvieron pagando unos promedios, tanto en gas, en agua y en luz y los últimos meses del año o en estos principios les subió a algunos y por la lectura real les cobraron el reajuste y ya en este mes se empezaron a normalizar esos consumos.

El teléfono e internet es el teléfono de la administración, el plan para poderse comunicar con los copropietarios, el internet que está en la administración y también esta acá en el club house, ese es el internet que se paga, es un gasto fijo que ya está.

Se colocó un rubro a consideración que es el equipamiento de zonas comunes, que pasa nosotros todavía no tenemos el 100% de cosas para el servicio por ejemplo como lo decía don Diego, acá no tenemos sillas, no tenemos mesas, todo este mobiliario se alquiló, cada vez que allá una reunión de este tipo toca alquilarlo. Entonces la idea es ir comprando esas pequeñas cosas aunque no es suficiente para todo lo que necesita acá pero que de alguna permite en un plan de inversión ir comprando esas cosas.

Los insumos de aseo, si ustedes ven la evolución es a medida que se va dando el crecimiento de las torres, acá se gasta arto el producto porque son doce pisos por torre, tenemos parqueaderos.

INTERVIENE UN PROPIETARIO: Los guardas son con arma

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Son cuatro servicios que son contratados, son sin armar, sin embargo, se negoció con la empresa que nos ponga un servicio armado de los recorredores sin costo adicional que vale más.

El aseo incluye los parqueaderos, aquí se han hecho campañas de aseo, lo que sucede es que el parqueadero es abierto, la cantidad de polvo acá es significativa el parqueadero se arregla acá cada 15 días y estamos aún en plena construcción y eso no se va a normalizar hasta que acaben toda la construcción y estén las personas viviendo.

MARIA VICTORIA CAMPO TORRE 2 APTO 306: Referente a lo del teléfono en la asamblea pasada como no estaba estipulado lo de los citófonos se acordó que la portería o la recepción iban a tener un teléfono para esta comunicación.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Ya está incluido en este valor, la línea se sacó a nombre de la copropiedad por que como toca sacarlo con la persona jurídica entonces ya estamos en velas de comprar algunas cosas como eran los carritos y el aparato para la línea por que la idea es que el guarda tenga como comunicarse con los apartamentos, pero está incluido desde ese valor porque eso se negoció con claro la dos líneas, la de la administradora delegada, el fijo y el internet que hay para la copropiedad que es de 50 megas, el teléfono fijo sigue porque ese viene con el internet y por eso se compró la línea porque es ilimitado para marcar a fijo o a celular para que la portería se pueda comunicar.

INTERVIENE UNA PROPIETARIA: En el acta pasada había dicho que daban un año gratis de servicio



CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: No, eso nunca se dijo, discúlpeme, pero eso nunca se dijo. Servicios gratis no

Dentro de los \$235.000 está contemplado el teléfono del servicio de la portería, esperamos esta semana ya tener el aparato que ya está la central que llegó en el plan para la copropiedad también ilimitado para la portería para solucionar ese inconveniente para que puedan marcar a fijos, a celulares para el que tenga cualquiera de esas necesidades.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: En este momento estamos en la aprobación de los estados financieros, las inquietudes frente a eso obviamente me imagino que estarán tomando nota para la actualización de los datos de los copropietarios

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Nosotros les hemos entregado a ellos una base de datos básica que es el nombre de la propietaria del apartamento, y teléfono, teniendo en cuenta que no les podemos dar más datos por la protección de datos de la ley 1581 yo no le puedo dar toda la base de datos a los guardas para tenerlas en la recepción, dentro del proceso de automatización y el software que les hablaba la información viene con la automatización, eso tiene una aplicación donde ya queda eso funcionando y ellos solo digitan el número del apartamento y aparece a quien autoriza.

El mantenimiento de ascensores si ustedes ven en la casilla que es RIGHA que es el proveedor que contrato capital, que instalo los ascensores y es el que está contratado para el manteamiento, es el que debemos tener por los menos unos 3 años mientras el edificio se asienta porque es el proveedor que los instalo. Yo no puedo cambiar el proveedor, ellos nos cobran \$450.000 por torre, por cada ascensor, en este momento contamos con 10 ascensores, cada uno en una torre más el ascensor de parqueaderos. Que nos dieron ellos por el valor agregado del servicio, los 3 primeros meses gratis de las torres que vayan entrando nuevas por eso el valor da \$3.600.000 si de pronto alguno hizo el cálculo y diría no me da, es por este motivo.

Mantenimiento de bombas proyectoras, son las bombas donde queda la planta de las bombas de agua, son unas bombas eyectoras que hay que hacerles mantenimiento periódico porque si eso no funciona, ya nos pasó la otra vez que con los aguaceros no funcionaron unos de estos y se nos inundó parte de él, si se inunda ese cuarto se dañan las bombas y pues el gasto es mucho mayor por que arreglar una bomba cuesta mucho más dinero.

La planta eléctrica ya fue entregada en el mes de noviembre, no recuerdo la fecha exacta en este momento, pero ya tenemos planta eléctrica.

Y las bombas de agua recuerdan que en la asamblea pasado les habíamos comentado que teníamos problemas porque se reventaban tubos de manera constante el año pasado y era una queja con la llegada del agua, capital después de toda la gestión que nosotros hicimos, cambio todas las bombas, esas bombas las pusieron nuevas en el mes de octubre, esas bombas están funcionando también a full por eso el suministro de agua, pero hay que recordar que Zipaquirá tiene problemas de agua en este momento por eso se suspendieron todas las licencias de construcción para apartamentos, lo que se están construyendo ya estaba autorizado, nuevos proyectos no están autorizados por que el acueducto de Zipaquirá esta por colapsar y por eso están construyendo la planta de tratamiento aquí cerca hacia la paz por esa situación, combustible es que promediamos el valor que vale el tanque de la planta eléctrica porque ella funciona con ACPM y el ACPM que utilizamos mensual para los parqueaderos, ese valor está calculado hay porque la tranqueada vale más o menos \$700.000. La planta hay que prenderla así no vaya la luz nos toca prenderla cada 15 días en un tema de mantenimiento preventivo, entonces ella consume ACPM calculamos con lo que vimos que más o menos 6 meses toca hacer el llenado de ese ACPM entonces ese es el promedio.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

Como vamos a organizarnos que terminen el presupuesto y hacemos las preguntas después.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Vamos a continuar.

Con la solicitud de tener dos toderos, contamos con una maquina guadañadora que se había comprado en la primera administración, se decidió eliminar el tema de mantenimiento de las zonas verdes que eso se hacía por parte de un tercero para que este segundo todero lo haga con la guadaña por parte de la copropiedad y pues se optimice en ese servicio. Por eso allá donde dice combustible el ítem también incluye el combustible el aceite para su funcionamiento.

El año pasado iniciando se realizó una fumigación en el mes de agosto, septiembre no recuerdo la fecha exacta y a finales de enero se realizó la otra fumigación con los certificados que expiden las empresas que prestan el servicio, entonces basados en esos pagos y en las cotizaciones dejamos el promedio para hacer dos fumigaciones en el año y tener el presupuesto para hacer las trampas a los roedores de los que hablaba una de las copropietarias porque si se han presentado, se presentan porque estamos al pie de un potrero que fue zona húmeda y estamos cerca de la planta de tratamiento de aguas negras entonces tenemos ese riesgo latente y hay que colocar las trampas de roedores

Dejamos un ítem general para el mantenimiento de zonas comunes, gimnasio, piscina y salón, muchas cosas todavía están en garantía, pero hay otras que ya no entran dentro de la garantía y requieren de una reparación inmediata y que, si las dejamos dañar, se va deteriorando el conjunto, ese ítem se dejó por eso.

Mantenimientos eléctricos se quitó y se dejó todo en el ítem de mantenimientos generales.

Los extintores es el valor anual promedio que vale la recarga de los extintores, no todos se recargan al mismo tiempo porque de acuerdo a cada entrega con cada torre nos han venido entregando los extintores de esa torre de acuerdo a ese ingreso.

Mantenimiento de la plata eléctrica, es el mantenimiento que hay que pagarle al proveedor que instalo la planta eléctrica, eso es lo que él nos cobra, todos esos ítem que están en Azul seguido son los ítems que tenemos con los proveedores que tenemos que mantener porque todos estos equipos fueron entregados entre agosto y diciembre, ósea que todavía están en un año de garantía y el mantenimiento preventivo hay que hacerlo con el proveedor que los instalo y no podemos hacer con otro buscando economía como los son las bombas y el lavado y desinfección de tanques.

Se suprimió como dijeron los miembros del consejo el tema de gastos legales, que era un ítem que se había puesto por las necesidades que puedan haber de servicios notariales, de requerimientos que hay que hacerles a proveedores y toca hacerlos, pero pues se decidió eliminar.

Loa gastos de asamblea están promediados en los que hemos pagado, el alquiler de las sillas, estas carpas hoy, el sistema de votación, los refrigerios. Todo eso tiene un costo y se promedió el valor de ese gasto en ese promedio mensual.

Aquí la administración tiene que hacer un montón de vueltas que requieren desplazamiento, cuando toca ir a la alcaldía, cuando toca ir a la energía, cuando toca ir a cualquiera de esos desplazamientos, ese ítem se utiliza en eso, en los buses cuando Erika tiene que ir a hacer una vuelta y son \$80.000 mensuales, papelería es todo lo que gastamos con las hojas para imprimir las cuentas de cobro, para los soportes de la contabilidad para todo lo que se hace con referencia y se tiene que entregar, en esto siempre somos muy económicos y tratamos de gastar lo menos posible.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Los gastos de cafetería existen en el presupuesto, tenemos 19 personas trabajando para nosotros, entre guardas, operadoras de aseo y pues lo que se ha dejado hay siempre, es para darle el café, el azúcar y la panela.

Lo que dijo doña luz en la intervención si, durante el mes de julio mientras nosotros recibimos y verificamos si había ejecución presupuestal para esto, se dejó de dar esos elementos que nuevamente se dieron en octubre, pero esta hay.

Eso nos suma en el presupuesto \$72.198.143 a eso se le saca el cálculo del fondo de imprevistos que exige la ley que se debe tener que es el 1% para un gran total de \$72.920.124 para una cuota promedio de \$172.388 en el momento que entren las dos torres faltantes.

INTERVIENE EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Entonces por favor vamos a hacer la intervención, pero ojalá nos entendamos porque si no es muy complicado, 5 personas

JADE ANGARITA TORRE 1 APTO 803 Mi inquietud es: Ese promedio de administración es para gastos, pero no tenemos una proyección para pagar nuestra cartera, lo que nosotros estamos debiendo, los \$67.000.000, de donde va a salir ese dinero.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Como se los había explicado la contadora nosotros tenemos una cartera que es de \$37.000.000 a 2018, también el señor presidente les conto que después de una revisión con la constructora, que duramos en muchas reuniones e logro demostrarles que nos debían unas cuentas de cobro no pagadas del año pasado que no fueron reconocidas el año pasado pero fueron reconocidas este año por \$40.000.000 quiere decir que si recuperamos gran parte de la cartera y con ese ingreso ya hay para cubrir los gastos de los que se estaba debiendo en el tema del paso del 2018.

Lo que ustedes tiene que, por eso yo les decía, verifiquen bien lo de los estados financieros, porque es que si usted viene en déficit desde que inicio el conjunto en 2017 que entrega la administración provisional, estados financieros a principios del 2018 con \$6.000.000 de pérdidas y terminamos en \$10.000.000 de pérdidas por la ejecución de este año a pesar de estar desfinanciados, quiere decir que si las personas hubieran pagado juiciosas las cuotas de administración, pues de los \$65.000.000 si no \$27.000.000 y que estarían cubiertos en ese pago que nos va a hacer la constructora, entonces la invitación es que tenemos que ponernos al día, que ya se está mandando la información, que le toca al nuevo consejo y a la administración, empezar a ejecutar ya a esas persona pre jurídicamente que están debiendo, que por eso es que el revisor fiscal y la contadora les decían que económicamente el conjunto a pesar que se da esa deuda a 2018, no estaba en un estado malo financiero, porque habían los recursos para pagar eso este año y porque hay cuentas que pasan por cobrar, a mí me factura vigilancia en diciembre pero si yo los pago los 5 primeros días pues me va a aparecer como una cuenta por pagar, pero es una cuenta por pagar que se paga en el mes de enero. Entonces digamos, eso no lo entendieron, pero bueno, sigamos.

INTERVIENE UN PROPIETARIO :Lo único que reparo un poco es que estamos contemplado un recuperación del 100% en las cuota de administración pero no estamos contemplando ningún tipo de excedente para amortizar un poco las deudas, estamos contemplando que todo el recaudo de lo que está pendiente más la plata de la constructora se va a recibir, eso que nos garantiza, en este momento nada porque no podemos llegar a diciembre de 2019 sin excedentes y con las mismas márgenes de pérdidas y los mismos procesos.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Eso que usted dice es muy cierto, lo que pasa es que nosotros desde el consejo y la administración que el tema se trabajó, digamos no podíamos fijar un rubro para amortizar eso porque es que venimos de un golpe muy duro que se vio en el incremento de la cuota

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

en enero y en diciembre, y se esperaba con los compromisos de la constructora que todo en febrero estuviera entregado, pero digamos ya se atrasaron dos torres que lo que quiere decir que si hoy aprobamos este presupuesto, el mes de abril y parte de mayo va a quedar la cuota como la venimos pagando y una vez entreguen las torres es que se va a ver el alivio en bajar la cuota, entonces no podíamos incluir como pasaba con la póliza un rubro para amortiguar, toca este año o le toca al que este, trabajar muy duro en la recuperación de la cartera y además va a ver un flujo de caja diferente porque una cosa es cuando esta la constructora con 170 apartamentos que los paga muy cumplidos, entonces ese flujo de caja también nos va a permitir ir saliendo del pasivo, las deudas que tenemos para poder llegar a diciembre con una normalidad mejor, pero si ustedes lo quieren se puede incluir un ítem que vaya previendo ese cuadro pero nos va a cambiar la cuota de administración.

ERIKA CUESTA TORRE 1 APTO 304: Señor administrador, yo quiero saber el presupuesto que se aprobó el 27 de octubre como se ejecutó, porque en la ejecución presupuestal que yo veo se le había aprobado los rubros y a la hora de ejecutarlos pues se excedieron por ejemplo uno que, mantenimiento aquí de la edificación, pero esto es nuevo, ósea no me cabe en la cabeza que algo que es nuevo.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Por eso, ya lo hemos explicado muchas veces, el presupuesto aprobado fue solo para noviembre y diciembre porque es que nosotros estábamos trabajando con un presupuesto desde enero, entonces lo que nos aprobaron de noviembre y diciembre, se ejecutaron algunas cosas, otras tenían que estar presupuestadas para el normal cumplimiento de la copropiedad pero no hubo tiempo de ejecutarlas en noviembre y diciembre y muchas de esas se están ejecutando este año, eso es lo que sucede.

WILSON HUERFANO T 1 APTO 701: Quiero hacer una sugerencia a toda la asamblea y es respecto al ítem de vigilancia que estamos tocando y de si alguna manera podemos bajar ese costo porque tiene que bajar la deuda de alguna manera y como lo vamos a hacer. Pues la única forma es que tenemos que revisar ítem por ítem y revisar a donde podemos bajar un costo para poder amortizar esa deuda porque o si pues imagínese, este rubro debe mirarse ítem por ítem donde se puede bajar, esa es una pregunta, por otro lado. Aquí hay un software no sé si estoy mal informado, ese software pertenece a la propiedad horizontal o es un software externo.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Todo lo que se ha invertido es para la copropiedad y lo que se compró, por ejemplo el software contable está a nombre de la copropiedad que es el Sigo para propiedad horizontal y es de la copropiedad, el software para el control de la automatización es un software que esta para la propiedad, lo mismo los equipos, las cámaras, todo lo que está instalado es de la copropiedad, todo se compró con dineros de la reinversión que dio la empresa de vigilancia y en cuanto a su pregunta del ítem de la vigilancia, claro podríamos quitar un servicio que fue algo que exprese yo en un principio pero es un tema de seguridad con las nuevas torres.

Siempre la vigilancia es el rubro más grande en los presupuestos de una copropiedad por eso fue que el consejo anterior cuando se contrató la empresa de seguridad trato de optimizar la seguridad con la cerca, las cámaras y la automatización para tratar de poder reducir esos gastos, tienen que tener en cuenta que esta es una edificación estrato 4 y por ejemplo la superintendencia de vigilancia tiene unas tarifas fijas para los estratos, 4,5, y 6 Nos pueden ofrecer servicios de 5 millones pero incurrimos en una sanción si nos descubre la supervigilancia por contratar servicios por debajo de la tarifa, entonces esa es la tarifa full, porque la tarifa full para el sector residencial estrato 4, 5 y 6. La decisión es de la asamblea si deja 3 servicios o deja 4. La recomendación de nosotros indiferentemente es, hay que hacer el esfuerzo por los 4.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Cuando a ustedes les vendieron les dijeron que la cuota promedio iba a estar en un valor de \$180.000 con el ingreso de todos los apartamentos va a estar en eso después de 1 año, entonces la invitación es a mantenerlo, pero es una decisión de la asamblea.

SILVIA CATELLANO TORRE 1 APTO 601: Tengo una pregunta, hay un ítem que usted no nos explicó que son gastos bancarios de \$560.000 donde son \$593.000 mensuales, ¿que son esos gastos?

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Perdón que me lo salte, esos gastos bancarios es lo que nos cobra AV villas por las transacciones, cada vez que ustedes hacen una consignación en PSE o en el portal nos cobra un dinero y él va descontando de la cuenta. También cuando se cambia la chequera.

INTERVIENE UNA PROPIETARIA: Una pregunta don Alex, hemos buscado otras opciones, pues porque estamos en una época de buscar opciones.

RESPONDE EL ADMINISTRADOR: Si. Hemos buscado. Davivienda nos hizo un ofrecimiento estaba por encima, para propiedad horizontal Colpatria alguien nos decía, en Colpatria no cobran, fuimos a verificar para propiedad horizontal y si cobra las transacciones por que los movimientos son

INTERVIENE PROPIETARIA: En el ítem de aseo considero yo que, dicen que son como \$600.000 mensuales de implementos de aseo, me parece que es como un poco bajito, pues para todas las torres.

<El señor administrador corrige, diciendo que son \$800.000>

Ah, sí y lo otro los gastos de asamblea se proyectan anualmente a \$8.000.000 de pesos

<Interviene el señor Alexander, haciendo la aclaración de que son en realidad \$4.800.000, que la asamblea nos está costando cerca de casi \$4.000.000 de pesos, entre los elementos que hay que alquilar, los implementos de votación, del refrigerio y eso es un tema que se puede reducir también, pero lo que yo les decía esta mañana, imagínense hoy si no hubiésemos tenido votaciones.

<Ok. ultimo participante- Expresa el señor Dewin- por favor moción de orden, por favor los últimos participantes y empezamos a votar, seis por favor>

INTERVIENENCION SEIS: Alexander una pregunta, Alejandra Camargo T9- Apto 636, pues dentro del presupuesto pues no, ví el mantenimiento de los extintores, pero acá tenemos otros equipos de emergencias por ejemplo no se los botiquines, los botiquines también ameritan un mantenimiento no los veo dentro del presupuesto pues todo el cumplimiento legal que ustedes tienen que dar como administración al decreto 1072, ustedes lo tienen contemplado en algún otro, tiene otra forma de poderlo desarrollar, porque no está en el presupuesto.

INTERVENCION SR. ADMINISTRADOR: Por eso dejamos un ítem de mantenimientos generales, para unificar y no tener, digamos esos mantenimientos pequeñitos en rubros pequeños, digamos en términos generales, esta para arriba de \$400.000 pesos, el tema del plan de emergencias, estamos trabajando con la alcaldía, las delegadas y nosotros hemos asistido a las unidades de gestión del riesgo por parte de la alcaldía ese es el proceso que se está llevando con ellos, lo que nos decían en la alcaldía es que estamos en un proceso de implementación dentro del municipio, porque aquí no existía el plan del manejo del riesgo, y menos para las copropiedades y que ese proceso va llevar todo este año, por eso yo no, incluí un presupuesto, en este momento, para la compra de materiales del plan de emergencia, porque hasta que no acabemos toda la implementación con la alcaldía y quede el documento final que ellos nos avalen, no sabemos cuál va a hacer inversión, entonces yo

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

no podía desde este momento crear un rubro para que subiera la cuota sin saber si lo vamos a gastar, entonces esos rubros se van a necesitar, para el siguiente año, si tendremos que definir, ya con un valor exacto, para que lo que nos diga gestión del riesgo de lo que necesitamos.

INTERVENCION PROPIETARIO: Javier Pradilla T1 - Apto901. Yo conceptuó que gastos legales si hay que tener, porque no todas las gestiones de cobro son exitosas, desafortunadamente hay problemas de notificaciones y como ustedes saben, aquí la ley tiene muchos sin tringulis, entonces si hay que colocar un rubro de gastos legales, habrá que pensar cuanto sea y también pues para solventar estos problemas que posiblemente no se lleguen a pagar las deudas que se tienen y también tengamos que pagar gastos legales por eso, entonces por eso la sugerencia, pues si se habló, de tener una cuota proporcional o promedio de \$180.000 entonces pensemos en que a partir del momento en que entren las dos nuevas torres, entonces nos establezcamos en un promedio de \$180.000, seria muy responsables y para no llegar al final de año, con un déficit aun mayor. Gracias

<La última intervención y pasaos a la votación- refiere el señor presidente Dewin>

SR. ADMINISTRADOR: Pues es decisión, podemos hacer el calculo don Cristian, por favor ahí donde dice gastos legales, nosotros habíamos colocado en un inicio \$250.000 pesos, pero espere, bórrelo un segundo, mire abajo lo que queda el promedio de la cuota, queda en \$172.388, ahora por favor coloque los \$250.000 de gastos legales, abajo gastos legales y le da enter y la cuota nos queda \$172.985, ósea nos sube \$1.000 pesos de lo que estaba proyectado, me hace una acotación, con lo de las cuotas, aquí una propietaria, seguros bolívar saco un seguro para el manejo de las cuotas de administración, nosotros ya pedimos cotización para que vengan y evalúen, ellos tienen que venir hacer una evaluación del edificio y saber cuánto nos podría valer, ese seguro y si justifica o no el tema, no está incluido ahí pero no puedo hablar sobre irreales

Acá dicen que cobran es más de \$500.000 pesos sobre la cuota del 2.5% de intereses, ósea ellos tienen que cobrar, y hay que ver cuanto es el costo de la póliza, entonces pues por eso.

INTERVENCIÓN ASAMBLEÍSTA: Yo tengo una intervención, soy Janeth Diaz T1- Apto 1002.

Y tengo una pregunta para Alexander, en los ingresos vi que estaba las cuotas de administración que la constructora pago \$195.295.000, es correcto esa plata se recibió. Y quiero saber si por los apartamentos que en este momento no han entregado, donde va a aparecer el ítem, que nos van a pagar por ese tiempo por administración.

Tengo entendido que la constructora paga un porcentaje, por lo que no han entregado,

<Aclara señor Alexander que la constructora paga en totalidad por lo que no han entregado>

Entonces donde va a estar reflejado, prosigue la señora Janeth

SR. ADMINISTRADOR: Se ve reflejado en el coeficiente, así como en la votación ellos, los que esta incluido dentro del valor total que se había presupuestado, porque doña Janeth, indiferente que sea capital, eso es un bien privado que en este momento lo cubre hasta que no se lo entregue a su propietario, entonces el valor total del presupuesto, (suban lo por favor a los de arriba) esta en \$875.000.041 hay esta incluido los valores y lo que capital va a entregar, Ósea capital ya nos entregó torre 6 y 7, pero solo ha entregado 14, 15 apartamentos, no tengo el dato ya aquí en la cabeza, pero los otros 70 apartamentos, ellos pagan cuota de administración entonces está incluido ahí doña Janeth ahora dentro del presupuesto.

<interviene una propietaria preguntando acerca de que “¿si ellos estan pagando ese valor ya ellos pagarían menos?”>

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

(prosigue sr Alexander) En la columna del medio donde dice presupuesto febrero, marzo, es lo que ellos estan pagando y es lo que nos daría promedio en este momento, claro cuando entreguen las otras torres, cambia el coeficiente de sus apartamentos , ejemplo, ahorita esta en 0,29 y algo al entrar la torre 5 y 6 va a quedar en 0,23, baja y todo suma un 100% y ya nos baja, entonces les decía dependemos de la entrega.

Si se aprueba este presupuesto pues abril y parte de mayo, posiblemente parte de mayo nos va tocar pagar lo que pagaron en febrero y marzo, pero apenas entre, nos entreguen la torre así no hayan entregado todo a los propietarios de esas torres, ya baja la cuota porque ya el coeficiente no varia y queda en este promedio.

Gracias, mire, este suena un poco más, mire, don Nixon Huérfano decía, don Wilson perdón, gracias, miremos un poco sobre lo del sistema de seguridad, de los guardas, haciendo una prueba en el cunado nosotros aprobamos lo del presupuesto, teníamos un excel aparte, cuanto nos disminuye, tener solo tres guardas entonces en una de esas, donde apareció la particularidad de colocar puertas en las torres y pensar en colocar cámaras, en piso o en el ascensor, lo que me queda duda es si llegáramos a colocar las puertas y las cámaras y si lo aprueban porque seria por cuota extraordinaria, porque no esta acá, y podríamos disminuir un guarda quedaríamos con tres guardas, en ese orden nos disminuiría la cuota de administración o continuaríamos con la misma cuota.

El ejercicio, lo haríamos acá de una vez, pero claro que si usted cambia un guarda, baja la cuota de administración, porque es un ítem que impacta directamente, pero hay que tener las puertas y hay que tener todo y ya se llevó el proceso, habría que hacer una cuota extraordinaria por eso yo no lo puse ahí porque en este momento la transición de la propiedad, pues digamos que lo que no queríamos nosotros como administración era incrementar los gastos, para las personas si, claro por seguridad, es que a eso vamos, yo hice el ejercicio.

<Sr. Dewin- Otra vez moción de orden, señores por favor, es una réplica, que pena señor Alexander aquí hay una propuesta, por favor, que serviría según cuando la evalúen suena interesante y es si colocamos las puertas en cada una de las entradas, reducimos un vigilante, eso como va a impactar en el presupuesto, pero habría que hacer el ejercicio, si, por eso vuelvo y digo, no se si sea el momento para hacer eso, entonces creo yo, señores y me estoy tomando aquí el atrevimiento porque tengo que pasar votar, creo yo que deberíamos hacer el ejercicio o nosotros vamos tomando la decisión, entonces creo que deberíamos pasar a la votación, por favor pasemos a la votación a la aprobación del presupuesto, está bien >>

<<Interrumpe el administrador –“señor presidente, solo la última acotación referente al tema”>>

SR. ADMINISTRADOR: Si tenemos \$38.000.000 de cuotas de administración en deuda, vaya imponiendo una cuota extraordinaria en este momento para un proyecto para dejarlo a medias y que no se pueda terminar porque no lo pagan y si dejando el riesgo de seguridad mientras tanto.

<Sr Presidente dice: - Por eso digo lo hablamos en otro momento, prosigamos a hacer las pregunta si es tan amable, si se aprueba o no el presupuesto, perdón en este momento, por favor señores. ¿El presupuesto en este momento esta con cuantas guardas?

-Cuatro guardas.

PROPIETARIA INTERVIENE: Señor Alexander, una pregunta, si llegáramos nosotros como copropietarios, nosotros logremos encontrar una cotización de uno de los ítems, que nos favorezca y disminuya, bajo la aprobación hoy de este presupuesto, ¿lo podríamos ajustar?

<Sr. Dewin- “ok.Por favor señores no más vueltas de verdad”>>

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

<<Sr. administrador –“si sigamos con los de las votaciones>>

PRESIDENTE ASAMBLEA: Entonces el presupuesto señores. señor, por favor de verdad, yo se que estamos muy cansados, pero debemos seguir de verdad, vamos a proceder con la votación del presupuesto, si, entonces hagamos la pregunta y todos votamos por favor.

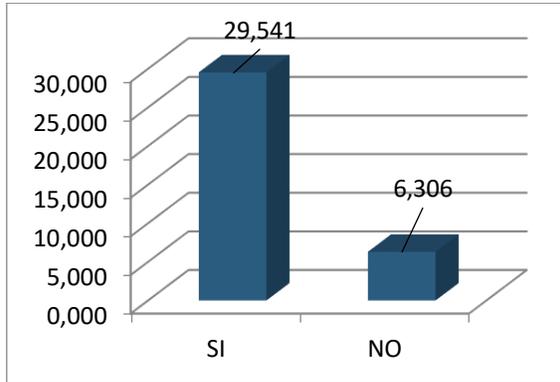
<<Cristian Muñoz: interrumpe “Entonces la pregunta señor presidente seria:>>

¿Desea aprobar el presupuesto presentado para vigencia de 2019?

Opc.1 SI

Opc. 2 NO

Y así se procede a iniciar la votación, “votación abierta en este momento, pueden votar” a vos de Cristian Muñoz, y cuanta regresiva a voz del presidente Dewin Esalas “5,4,3,2,1, ok. cerramos por favor si es tan amable, todavía nos hace falta cinco puntos así que pongamos nos de acuerdo



Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
82,41%	29,541	63,893
17,59%	6,306	
100%	35,847	

(Interrumpe propietaria, pidiendo que se de aclaración a cosas que realmente incluyen, y da una propuesta de que se les de una copia de lo que se está pagando mensual a lo que el señor Alexander no le ve inconveniente, el sr. Dewin de nuevo solicita moción de orden y expresa que quedan 5 puntos por favor que se continúe, ahora esta seguido por el nombramiento del consejo de administración.

9. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

< Señor Dewin- Entonces quienes se postulan al consejo de administración

<Sr administrador: - “Por favor silencio para que acabemos”, y en vos del señor Dewin “Por favor señores, yo también estoy cansado, estoy trasnochado, entonces señores, vamos a pasar el consejo debe estar integrado por tres personas mínimo impar o de ahí en adelante hasta las que quieran impar para que hayan suplentes y delegados.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

<Sr. Dewin, a si ok. perfecto, que pena me estan indicando, que pena mi señora ya le doy la palabra.

INTERVENCION DE PROPIETARIA: Las personas que se van a postular, tengo entendido deben vivir acá en el conjunto, no señora, se dijo que deben vivir en el conjunto porque en cualquier momento que se citen a una reunión, no van a asistir, eso lo dijeron.

<El presidente – “ok., me informan que no es obligación, que es una recomendación cierta, pero por eso vuelvo y digo sería una recomendación, pero no sería una obligación, me indican que debo hacerles primero la pregunta a los honorables consejeros, que pena la verdad es mi primera vez, entonces ¿Señores consejeros?

(Comienzan a hacer la enumeración de las personas postulantes)

INTERVIENE PROPIETARIA: Lo que yo si estoy de acuerdo es que la señora Luz sea reelegida también porque yo la vi trabajar, yo la vi trasnocharse, yo la vi luchar por este conjunto y por el consejo y me gusta con todo el respeto con el señor, me gusta que sean mujeres porque he visto que las mujeres aquí están trabajando verracamente por este conjunto.

(las personas aplauden la anterior intervención)

<” Nos dio duro a nosotros, no voy a decir nada, ok. entonces entiendo que debe ser impar cierto, falta uno, muy bien esa es la idea, chévere que todas sean mujeres y así y listo, ok., muy bien”- Expresión del señor Dewin>

INTERVENCION DEL PRESIDENTE: Entonces señores, vamos a proceder, estamos cansados de verdad, (están los siete) vamos a proceder a que cada uno de los postulantes se presente, moción de orden por favor, orden que ya vamos a terminar, entonces tenemos que conocer a los postulantes, cierto entonces se nos van a presentar y procedemos con la votación, ok. (se desequilibra el listado de postulantes porque se deben estar presentes los aspirantes) entonces quien más se postula porque desequilibramos la lista de nuevo, por favor si, por favor, postúlese, entonces los cinco, entonces para que vamos a votar, dicen que con esos, decidase por favor.

INTERVIENE CRISTIAN MUÑOZ: Señor presidente, si me permite yo le puedo sugerir algo, el sistema de votación tiene una opción que permite elegir los 5 primeros de por ejemplo 7 que se presenten si de pronto hay otra persona que quiera integrar el consejo, lo que vamos a hacer es votar por los cinco que quieren y en los controles ustedes pueden presionar más opciones y las cinco opciones más votadas pueden ser elegidas miembros del consejo, ¿sí?

SEÑOR PRESIDENTE: OK., Por favor entonces tenemos, falta una persona, quien quiere si claro por eso digo, cual es el miedo (risas) usted, señores, no le tengan tanto miedo de verdad, señor

INTERVENCION PROPIETARIA: Yo podría pertenecer al consejo, pero tengo un problema grave yo no vivo acá, si, podía ser suplente y con mucho gusto los apoyo desde Bogotá si ustedes quieren.

<Listo están los siete, podríamos seguir sin tanto y procedemos a la votación, entonces arrancamos por acá ya que usted llevo.

PRIMERA CANDIDATA: Buenas noches soy Janeth Diaz: T1 Apto 1002, Yo trabajaría este tiempo acá, no por el bien mío, si no por todos ustedes, lo que queremos es que esto fluya y que mejoré, que podamos decir que maravilla de conjunto y como está funcionando de bien, (se oye mucho ruido , al parecer desacuerdos por algún motivo) prosigue la señora Janeth- si, por mí no hay ningún problema, yo soy enfermera, pero también tengo comunicación social y trabajo en medios, trabajo en una revista muy importante multinacional de México.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

SEGUNDA CANDIDATA: Bueno mi nombre Ana Camargo Apto633- T9, soy ingeniera industrial, mi experticia en temas de seguridad mantenimiento, que es lo que podría pues apoyar acá ene l consejo, no vivo acá en Zipaquirá, vivo en Bogotá y pues ese sería mi apoyo.

TERCERA CANDIDATA: Buenas noches soy Luz Morales T9- Apto 936, Soy agente independiente de seguros y he trabajado tres meses con el consejo quiero seguir ayudando.

CUARTO CANDIDATO: Buenas noches Mi nombre es Acilino Ramírez soy abogado, especialista en derecho civil y mercantil y me encantaría me dieran la oportunidad de trabajar para todos ustedes

QUINTA CANDIDATA: Mi nombre es Gloria Cardona T9- Apto 636, He trabajado de la mano de las personas que hacemos en el conjunto en bien de todos ustedes y aquí seguiremos

SEXTA CANDIDATA: Buenas noches Mi nombre es Pilar Moncada mi profesión es psicología y tengo toda la parte organizacional en empresas T3-Apto 812

SEPTIMA CANDIDATA: Buenas noches Mi nombre es Mónica Bernal T1- Apto 501. Ingeniera financiera, ejecutiva rentil en scochat Ban.

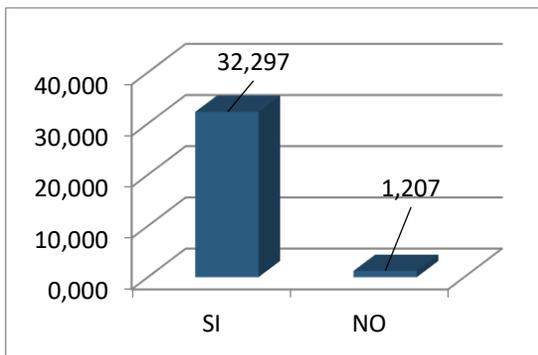
(Hay varios desacuerdos porque las personas no desean hacer votación, sin embargo, el señor Dewin dice que se hará una pregunta muy concisa para evitar desordenes, y posteriormente el señor Cristian formula la pregunta que queda de la siguiente manera)

¿Desea aprobar la plancha presentada para conformar el consejo de administración?

Opc.1. SI

Opc.2 .NO

Se inicia el sondeo, en ese momento, votación abierta, posterior esto se hace la cuenta regresiva para cerrar votación, lo que arroja los siguientes resultados:



Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
96,40%	32,297	66,649
3,60%	1,207	
100%	33,504	

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Opc.1. 32.297% + el 35% de la constructora

<Queda aprobado el consejo de administración electo y el presidente agradece los presentes y da paso a continuar con el siguiente punto>

10. APROBACION DE PUNTOS TRANSITORIOS DEL MANUAL DE CONVIVENCIA.

Presentado a nombre de.

SR. ADMINISTRADOR: El manual de convivencia ya había sido aprobado, los puntos transitorios era lo que hablábamos del reglamento, del ingreso a la piscina, jacuzzi, varios de los salones, si se cobra o no cuota por el préstamo del salón, esos son los puntos transitorios.

<Por favor moción de orden gracias- expresa el señor presidente, lo manuales le ha sido entregados pues, pero de todas maneras solicitar, si entonces sí.

SR. ADMINISTRADOR: El manual ya había sido entregado y había sido socializado, deberían haberlo leído,

INTERVINE PROPIETARIA: Buenas noches, yo soy Gloria Martín T3- Apto 212, yo me postule el año pasado al comité de convivencia, con varias personas, pero realmente, no hicimos nada, yo reconozco y les pido perdón, porque de verdad no hicimos nada y yo traigo unos puntos, para que el nuevo comité de convivencia por favor, le ponga atención, que son:

- Siguen las personas teniendo el balcón como un basurero y si queremos tener un conjunto y estamos peleando por un presupuesto, por todo lo que estamos haciendo pero no pelean, si, y resulta que encontramos basura, la gente pone los traperos en las ventanas, deja los perritos todos los días, las noches porque en el día no le veo problema pero en la noche llorando y aquí hay un vecino que le esta afectando a su esposa y a el gravemente su salud, por ese perro.
- Fuman (en los balcones) y botan las colillas en los caminos que hay arriba, taconeo y eso.
- Hay gente que le a molestado que yo les diga, pero si no cuidamos el conjunto, yo les digo que por favor no pasen por el pasto porque estamos volviendo servidumbre de paso y va quedando un caminito en el pasto, la gente se molesta por haberles dicho, pero pues.
- Otra cosa que veo es que los prados, los jardines si estan bonitos, pero no los podan seguido como deberían hacerlo

Otra cosa, o sugerencia que le doy a la administración que le pida al banco, o a cualquier banco que les coloque un cajero de Redban, para que la personas puedan pagar la administración, las personas que no utilizan internet, yo lo pago todo por internet, pero si las personas que no utilizan internet puedan a hacer sus pago s desde el conjunto y puedan pagar sus servicios desde ahí eso se puede hacer, por ejemplo en el conjunto que vivía en Bogotá, lo teníamos, eso se puede hacer (moción de orden- expresa el sr Dewin) y yo creería que se bajan los gastos de bancos con esos cajeros. No es más muchas gracias-

SR. PRESIDENTE: Muy bien que repartan el manual ahorita, pero no lo vamos a leer, ok. señores entonces que vamos aprobar ahorita, el manual ya ha sido distribuido en su momento, digamos que lo único que yo quisiera y me disculpan que me tome el atrevimiento, no solamente acá adentro, realmente cuando uno sale, deberíamos como colocar unos carteles que digan “ Cuide” y recoja o que hacen sus mascotas, todas las mañanas cuando yo salgo hay una cantidad de personas, estan sacando las mascotas y dejan toda la suciedad y no la recogen pero es un tema que la verdad da hasta vergüenza decirles que tengan que hacer algo, cuando es una cosa lógica, pero si es bueno recordarles, porque aquí hay muchas mascotas y así como tienen

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

mascotas deben tener la responsabilidad de recoger los elementos que deja su mascota; es como una recomendación para el manual de convivencia.

INTERVIENE PROPIETARIO: Ok., muchas gracias John Jimenez T1– Apto 403, Aquí mirando el tema de los parqueaderos en el artículo 106, dice en todo caso y sin excepción alguna las zonas de parqueo no podrán tener uso distinto o servir de estacionamiento de un automóvil, cierto, pero aquí al final, creo que son esas las que vamos a aprobar, en las proposiciones, las disposiciones, vamos a tener en cuenta hoy y dice que cada propietario tiene un parqueadero asignado con elevador privado, si tiene dos vehículos deberá buscar otro en arriendo, si tiene una motocicleta, y las dimensiones le permiten ubicarlos en su espacio, no hay inconveniente, yo de verdad considero que eso no debemos aprobarlo, yo pienso que para que quepa, es un vehículo, es un automóvil o es una moto, si he visto hasta dos motos, con un vehículo y es un inconveniente porque ya estos temas afectan la convivencia no deberían ser tenidos en cuenta porque yo por lo menos voy a parquear y el vecino del frente tiene su carro y después parquea su moto y deja el carro salido, porque no caben, tendría que ser un Renault 4 y una moto pequeña, si o un carro con una dimensión muy pequeñas, porque esto realmente lo que pasa, yo pienso que ese art, esta clarito y debe ser un automóvil.

<Sr Dewin- Vamos en el orden, perfecto ya tomamos la, un segundo por favor>

INTERVIENE PROPIETARIA: Tengo una duda sobre la deuda de los que no están pagando, la administración, no sé si eso sea posible bajo la norma, pues que no tengan acceso al uso de muchas cosas que hay acá, ósea yo les digo aquí estamos propietarios, pero la gran mayoría acá son arrendatarios y yo les quiero decir una cosa el manual de convivencia debe aplicar para ellos yo lo he visto, personas arrendatarias que tratan como un zapato a las personas que atienden el Club House, ustedes los ven llegan acá en pijama, ósea se les ha dicho a mi no me, a mi hijo no me lo iba a dejar entrar si no tenía una licra y tuve que ir a comprarla, pero he visto personas, porque he ido a averiguar si son arrendatarios y que pasa, que no que le pelean a estos chinos, perdón la expresión, pero mejor dicho de una manera que de verdad ni un propietario, entonces que ese tema del manual, lo trasciendan a ellos, porque? He visto perros dentro del Club House, lo he visto, lo manifiesto acá, entonces es importante, porque les digo, un arrendatario está aquí de paso, aquí el tema es nuestro, a quien le va a tocar pagar cualquier daño a nosotros, quienes son las personas que de verdad les interesa esto a nosotros, entonces ustedes las personas que tienen acá apartamentos que arriendan por favor ojo con el filtro también de a quién le arrendamos y quienes están acá viviendo con nosotros la falta de respeto con los celadores Y definitivamente Si una persona no paga su administración, sea arrendatario o sea propietario, Lo siento! así pasa con un servicio yo no sé si bajo la norma se pueda pero no puede hacer uso del Club House. Fin.

<Sr, Dewin - Pues no sé si dentro del manual, la propuesta que dijiste está acá lo del Club House, de que se les restrinja el acceso a algunas zonas>

<De nuevo interviene la señorita que estaba haciendo la propuesta “Lo mismo si llega haber una falta de respeto, que lo reporten, sea arrendatario o sea propietario.>

SR PRESIDENTE: Creo que eso es lo mínimo que se podría pedir a los administradores del Club House, que se sienten una agresión por parte de algún cobro, porque también aplica para copropietario que no tenemos derecho; pues que se deje la queja formal ante la administración creo que lo más mínimo cierto. Ok...

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

INTERVENCION PROPIETARIO: Buenas noches Daniel Valderrama T 1 Apto601; Hay dos cosas: que yo veo convivencia

- uno pues desgraciadamente la otra vez que me le acerque a la señorita Erika me dijo que no alcanzaba el personal para hacer aseo al parqueadero, pero adicional a que no alcanza el personal, pues si vemos gente que vota mucha basura en los parqueaderos; en las escaleras de los parqueaderos no utilizo, utilizó el ascensor que me queda más viable bajarme por ese lado, no han barrido desde creo que este año, sí y pues adicional se riega algo y ahí queda, queda un pegachento completo entonces yo sí creo que nosotros el que haga algún tipo de reguero pues que lo recoja , qué es lo más lógico. Va a ser difícil controlarlo, Sí pero sí que nos manden cómo, así como colocaban esas fóticos que mire como dejamos el shut, las cajas y todo pues que nos concienticemos en ese tema.
- lo otro es el uso de los ascensores con los niños, ya yo no tengo inconveniente con los niños, tengo hijos me parece bien que jueguen y hagan todas sus travesuras pero el tema es ella me ha ocurrido dos veces donde me subo al ascensor los niños me llaman el ascensor del piso doce , llego al piso doce y no se suben, entonces listo baje, y no hay problema pero entonces sí se la pasan jugando y los he visto a los niños para todos porque tengo mis hijos vuelvo y lo repito, pues de que no cojan ese ascensor a oprimir esos botones porque ahí no pasan entonces el día que nos vaya a dañar va haber un daño más grande y creo que debería estar en el manual de convivencia control de los niños.

INTERVENCION PRESIDENTE: Ok.Pues sí pues la palabra contra.

CONTINUA EL SEÑOR DANIEL VALDERRAMA: Mira hay algo, yo veo niños que son de otras torres juegan para arriba y para abajo en los ascensores, he visto niños por la perimetral de acá de este lado subiéndose a la a la reja que a lo último creo que si tenemos vigilancia y no les dice nada pues es como no tenerlo.

También el vigilante es que los vaya a regañar o algo, pero sí que nos prevengan porque si estos niños siguen trepándose en la reja, pues del balcón veo y pues muchos papás no creo que lo vean así.

SEÑOR PRESIDENTE: Creía que con las fotos porque no sé cómo se podría colocar este manual de convivencia, es una responsabilidad de cada papá frente a la educación de los niños muy válida la intervención, pero creo que aquí tenemos que empezar a juntar a los chicos porque uno sabe que somos todos fuimos travieso en algún momento cierto.

INTERVIENE PROPIETARIA: Aquí dice en el manual de convivencia

- Hay que recordar que el conjunto Residencial Lucca no es un centro vacacional,
- Segundo que cuando el comité de convivencia que entra nuevo le mandé a la administración las fotos, porque yo me tomé el trabajo de tomar fotos, por todo y lo que me responde Erika eso es “que son inquilinos, ¿son arrendatarios” eso está bien o no?

Y nunca les pasó solicitud ni les llamó la atención, ni les cobró la multa y hay que cobrarle la multa.

<< El señor Dewin interviene -Permíteme un segundo que estoy dando la palabra aquí a la señora y ya continuamos aquí con la palabra, por favor>>

INTERVIENE PROPIETARIA: Bueno yo pregunto qué posibilidad hay para que las mascotas grandes no usen los ascensores, porque es que uno se va a subir al ascensor y el olor es inmensurable, horrible, asqueroso, para eso yo creo que hay escaleras.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

(Propietarios le confirman al señor presidente que eso no se puede restringir, posteriormente se da la palabra a otra propietaria).

INTERVENCION PROPIETARIA: Bueno como les dije cuando estaban nombrando el consejo yo aquí trabajo es por todos ustedes y me tomé el trabajo de leer todo este librito y quisiera que por favor tenga cabalidad el cumplimiento del artículo 103 capítulo 17. ¿Sobre los parqueaderos por experiencia lo estoy diciendo para que no nos vaya a suceder que Queda prohibido a los propietarios de los parqueaderos arrendar estos espacios a las personas ajenas a la propiedad que si van a rentar su parqueadero lo hagan a alguien que tiene un segundo vehículo por qué? Porque resulta y acontece que vamos a tener allí cerquita una vivienda de interés social entonces van a venir visitantes, pero como en Lucca hay espacio y eso se presta segundo para que hagan sus negocios los vigilantes entonces que ningún momento vayamos a coger esto de parqueadero público.

<<Ok.Por favor>>

INTERVIENE PROPIETARIO: Mi nombre es Leonel Correa propietario Apto. 634- T9. Una sugerencia tratar de ser como ser leales entre los propietarios, sé que en Zipaquirá hay mucha oferta de apartamentos pero pongámosle como un tope mínimo por lealtad a lo que es arriendos bueno para arriba por lo que sea pero poner un tope mínimo para que no se preste esa cuestión de que pronto hay alguien que está rentando en \$600.000 pesos, que en \$500.000 que porque se nos forma un populacho acá que no. Entonces cómo poner un tope mínimo si es posible por lealtad, Yo sé que no se puede porque cada arrendatario, arrienda en lo que quiera, pero seamos como leales y pongamos un tope mínimo para que para que la cosa no pierda la calidad no. Bueno.

<<- Sr Dewin, presidente- "Muchas gracias, última intervención y procedemos, por eso la última intervención y procedemos con la votación>>

INTERVENCION DEL SR. CRISTIAN: Pues en cuanto a los que dice don Leonel, pues para nadie es un secreto que yo tengo una inmobiliaria y arriendo bastantes apartamentos acá, yo trato de mantener un buen filtro con los arrendatarios, obviamente el último, filtro no lo hago yo lo hace la aseguradora con la que trabajo, es un tema complejo, se trata de mantener pero, lo digo por experiencia ha habido propietarios que me han dicho "Cristian, estoy desesperado, arriéndemelo en \$700.000 pesos, porque no puedo hacer nada" No tengo arrendado ninguno en 700 el más económico que tengo arrendado está 800, pero sí que entienda que es un tema que es la decisión de cada propietario, porque ahí sí no podemos entrar a decidir por los demás.

<< Ok., perfecto>>

Y otro tema que les iba a comentar, el tema del uso de las zonas comunes porque hay mucha gente que es propietaria y tiene arrendado los inmuebles y ellos vienen hacer el uso de las piscinas cuando tienen arrendado sus inmuebles tengo entendido que con en el momento que uno arrienda ya, uno está entregando el derecho sobre todas las zonas comunes; también es como si el propietario viene y le usa el parqueadero o viene y le usa el depósito porque ahorita cuando nos empieza a generar se llena esto ya completamente el conjunto va a colapsar porque o bien ahí vienen los arrendatarios y vienen los propietarios , (si eso sí)entonces que tomen conciencia que estoy son propietarios pero en el momento que ya arrienden ya estan cediendo los derechos a las personas, que tengan claro ese tema porque las zonas son muy pequeñas para 423 apartamentos que vamos a tener.

Ese es un tema que también de pronto solicitud al nuevo consejo que revisen el tema de la base de datos como es el control de acceso al Club House, inventar un sistema no sé con un carnet, una manilla algún tema para que no colapsen las zonas comunes a futuro y haya un control pues de quién entra y quién sale, (ok.perfecto) no tenemos un control en este momento, pero digamos tú y

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

te dicen te dice que apartamento y ya te anotan mientras que ellos deberían tener en la base de datos en realidad quién es el que está viviendo, cuántas personas son, está autorizado para entrar o no.

<< presidente- "Señores por favor Ok..

INTERVENCION REPRESENTANTE: Buenas noches Mi nombre es Adriana Garnica yo no soy propietaria Soy representante de la T2-Apto 1208, Cristian creo que conoce a mi hermana. Yo tengo varias propuestas no sé si le sirva, en cuestión a los balcones, yo vivo en Hacienda La Quinta, ya tiene multas entonces ahí tres llamados de atención ya el cuarto es multa y si no pues eso acarrea ama sanciones. En cuanto a las piscinas son las zonas ya en el momento en que tú arriendas, tú ya pierdes el derecho ingresar a las zonas en cuanto a las personas que traen de pronto visitantes para entrar a las zonas como piscina, gimnasio eso tienen costos. Y eso todo lo tienen por bases de datos. Allá en Hacienda La Quinta, entonces sería bueno que también implementar acá.

<< Ok.muchas gracias, No es otra propuesta es una sugerencia, No necesariamente tiene que ser personas propietarias, Ok.entonces vamos a proceder hasta ahora claro es una sugerencia y respetuosa no falta más>>

<< Interrumpe propietario>>

INTERVENCIÓN PROPIETARIO "Una pequeña acotación me permites una pequeña acotación respecto al tema de los parqueaderos, debemos tener en cuenta que ya hay vehículos más pequeños si hay vehículos eléctricos. Si qué pues lógicamente ocupan menos espacio o por ejemplo Bueno ya hay uno comercial que es el Renault twizy creo que es, bueno entonces yo creo que ahí la sugerencia sería poner en el manual de convivencia; si tiene motocicleta y vehículo y las dimensiones permiten ubicarlos en un espacio, en su espacio no hay inconveniente siempre y cuando no sobrepase los límites del parqueadero, ni moleste a otros dueños de parqueaderos, pero hay quienes tienen vehículos eléctricos más pequeños vecino.

<<Sr, Dewin- Si Ok.entonces señores, la propuesta que se están haciendo en para modificar el manual, para incluirlos, no te entiendo Ah Ok., Entonces secretario no sé si tomamos nota, ah queda grabado, queda grabado. Sí pero que pasa es que como vamos a aprobar ahorita que vamos a aprobar lo que está allá o se tienen en cuenta las sugerencias.

INTERVENCION PROPIETARIO: Pues si se va a escoger el comité de convivencia esperamos que este sí trabajé, si no Qué pena pero pues para que también ingresé pues que trabaje por todos y en ese nombramiento del comité pues todas estas inquietudes que ellos pues que lo retroalimentemos entre todos ayudemos y sus aportes no sé de pronto un correo se invente un correo y mandemos todo ese correíto el comité de convivencia ellos se encarguen pues de darle estructura a esto eso y que eso funcione.

INTERVENCION PRESIDENTE: Señores entonces quienes se van a postular, se van a postular vamos a ver si aprobamos unos puntos transitorios o si vamos a aprobar el manual de convivencia que está allá. Ok..

Entonces la pregunta es, por favor, si el manual que está en este momento se aprueba o no y listo. Entonces me toca puntos transitorios, Pero por eso, pero no tomamos nota de los puntos transitorios Por eso digo, está grabado por eso vamos a probar algo sólo que está grabado pero no Bueno. Ok. Entonces cambió la pregunta La pregunta es si se aprueban los puntos transitorios que fueron comentados acá, estamos hablando de puntos transitorios Ok.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

(Hay mucho desacuerdo con el tema de los parqueaderos, sin embargo, el señor presidente prosigue, no sin antes pedir orden y respeto)

INTERVIENE SR. ADMINISTRADOR: Miren para no alargar más los puntos transitorios estaban en el manual que cada uno tiene, en la última parte porque decía puntos transitorios para aprobación en la próxima asamblea que eran los que iba legislar y que se acordaron con el consejo ,pero digamos esos temas de organización como lo hice el, de buscar unos parqueaderos para de los de visitantes para ponerlos para las motos todo eso todo eso lo puedo organizar el nuevo consejo con las atribuciones que ustedes les entregué lo importante es que las personas que se elijan para el comité de convivencia participen activamente, ¿Por qué? porque es que yo no puedo sancionar por una foto, tiene que haber un debido proceso porque para eso es legislación ya en el país y la legislación Establece que el comité de convivencia lo debe citar, escuchar los descargos hacerle el primer llamado de atención y si hay un segundo lo pasa la representación legal para poder hacer todo lo que está establecido en el manual. Por eso le digo que tienen que leerlo bien para que conozcan todo el procedimiento.

SEÑOR PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Por eso, pero a estas alturas no sé si lo vamos a poner a leer, cierto, por eso digo

<<Sr. Administrador-“Recuerden que sólo los puntos transitorios porque el resto del manual ya había sido aprobado.

INTERVENCION PROPIETARIA: Perdóneme, buenas noches Mari Luz Rodríguez 335 Torre 9.

Yo también pertenezco al comité de convivencia con el cual Gloria, no trabajamos es verdad no trabajamos, pero yo tuve una limitante grandísima yo recién se eligió el comité de convivencia la señora del apartamento debe ser 134 de la Torre 9 me dijo “hay alguien que fuma en los pisos de arriba me bota colillas de cigarrillo y me botan latas de cerveza y pude comprobarlo que así hacía,

Era una y otra vez me acerqué a Erika, Erika por favor Pase un comunicado a todas las personas que cuando uno no comete el delito pues no se siente aludido, pero la persona a la que lo que lo está haciendo sentir aludida debe cambiar o si no se le toma la multa y yo vi que Erika no me escuchaba. Erika es una niña que con todo el respeto que se merece, es una niña que no es diligente y entonces yo me cansé ya quise hacerme a un lado porque ya no hay apoyo de la Administración Entonces yo me hago a un lado porque Sencillamente si uno se sugiere como lo de las mascotas una y otra vez yo decía, mejor que pasar el comunicado, recojan los desechos de sus mascotas tampoco fue escuchado, entonces si no se pase el comunicado pues como se va a sancionar ;mientras que si hay un conducto regular se deja la constancia una y otra vez, dos, tres veces y a la tercera pues ya se pasa la multa, la sanción la persona que corrige pero hay que hacer un conducto regular.

<<Sr Dewin -Ok.-Yo creo que la administración ya puede tomar las acciones correctivas al respecto, señores por favor>>

INTERVIENE PROPIETARIA: En el manual no parece algo que, últimamente estuvo pasando y que tuvo como discordia era el cobro de los \$10.000 pesos de las personas que utilizaban el parqueadero de visitantes que lo dejaban en la noche, esto no está en el manual de convivencia y yo pienso que sos algo importante para discutir si ¿está el cobro? ¿está el cobro?, pido excusas

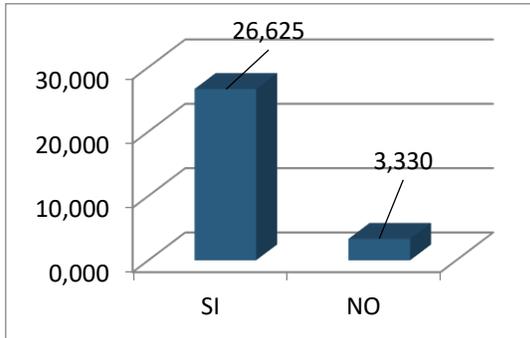
SR. PRESIDENTE: Esta al final responde el presidente- señores para no dilatar más cosas vamos por favor señores vamos a proceder a votar los puntos transitorios entonces La pregunta es:

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

¿Aprueba usted los puntos transitorios ya establecidos en el manual de convivencia?

Opc1 SI **Opc2. No**

<<El señor presidente- conteo regresivo 5,4,3,2,1 cerramos la votación por favor, Ok., entonces hoy cada vez somos menos con el 26.625% con más 35% de capital, entonces quedaría aprobados los transitorios muy bien, ok...



77

Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
88,88%	26,625	60,977
11,12%	3,330	
100%	29,955	

INTERVIENE EL SEÑOR ADMINISTRADOR: Por favor el siguiente punto es elección del comité de convivencia.

11. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

<<Ok.entonces eran posibles en postular adelante entonces quienes van a participar en el comité de convivencia no corran todos (risas)

SR. ADMINISTRADOR: Personas mínimo se requieren para el comité de convivencia y entonces hay que.

SR DEWIN: Es que, si no se levantan, entonces no vamos a salir de esto, ¡bueno ok. sensibilidad por favor! quién dice yo nadie yo, nadie complicado tiempo, pero y entonces.

SR ADMINSTRADOR: Ellos si deben vivir acá porque conocer de primera mano

<<Sr. Dewin –“Entonces aquí tenemos la primera, que repita, claro que, sí como que no, vamos a repetir, pero no corran todos, pero aquí tengo una señora, la convencí, aquí tenemos (risas) uno más normal, Ok.una más, una más falta uno, nada más aquí al frente si quieres por favor para hacer la votación si una más >>.

Se siguen postulando las personas

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

SR DEWIN: Muy bien, muchas gracias, todavía tenemos que, ¿hacer muy rápidamente vamos a aprobar cierto?, La pregunta es que, si se aprueba los, ah no perdón primero vamos a presentarnos.

SPRIMERA ASPIRANTE: Mi nombre es Nury Consuelo T1- Apto 1204

SEGUNDA ASPIRANTE Disculpa, Buenas noches Mi nombre es Patricia Gutiérrez de la Torre 8- Apto 930 soy comunicadora social y trabajo en la editorial océano Así que con muchísimo gusto en lo que pueda servirles a la orden por ahí también le pude gestionar una cómo se llama una donación de libros lo trabajamos con Erika para gestionar una donación de libros para el Club House de niños de tal manera que los padres familia con mucho gusto de tal manera que los padres de familia empiecen a fomentar la lectura con los niños y ciertamente empezamos a reducir un poco el nivel de vagancia de los niños y no, perdón, perdónenme pero es que ciertamente cuando los niños sorprenden cuando los niños están desprovistos de herramientas lo digo porque la maestría en educación entonces lo que quiero comentarles con esto no es para sacar credenciales no ni más faltaba Discúlpeme sino que lo que quiero decirles es que en la medida en que no atendemos a los niños ellos empiezan a sentirse que necesitan otro tipo de herramientas para poder ocupar su inteligencia y sus potencialidades entonces si les ofrecemos otras herramientas de seguro van a tener muchas más posibilidades de desarrollo creativo, que subirse a los elevadores.

<< El señor Dewin, Agradece>>.

TERCER ASPIRANTE: Buenas noches Soy Andrés Martínez de la T1- Apto 501.

(Muchas gracias)

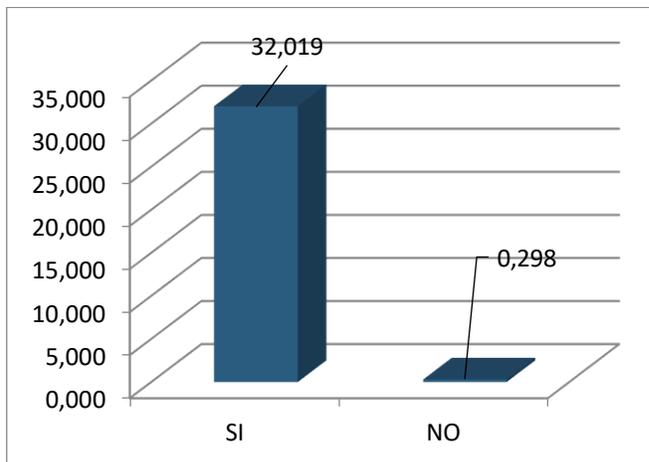
SR. PRESIDENTE: ¿Seguimos con la votación aprueban sí o no el nuevo comité de convivencia? por favor!

La pregunta queda formulada de la siguiente manera:

¿Aprueba usted la plancha presentada para el comité de convivencia para el periodo 2019?

CRSTIAN MUÑOZ: Votación abierta con el 1 SI, con el 2 no

<< El señor presidente, Ok. Entonces vamos a cerrar la votación 5,4,3,2,1 cerramos la votación muy bien señores, muchas gracias por el nuevo comité entonces con el 32% más el 35 entonces queda aprobado el comité Muy bien.



CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
99,08%	32,019	66,371
0,92%	0,298	
100%	32,317	

12. ELECCION DEL REVISOR FISCAL.

<<Entonces vamos por fin al siguiente punto por favor, moción de orden el siguiente punto es elección del revisor fisca, nada más.

<<La ley es clara, la elección de revisor fiscal la ley es Clara y debe ser un contador público>>

INTERRUPCCION SRA PATRICIA- Empezar ley 675 para cómo son conjuntos de propiedad horizontal Existen tres modalidades que son habitacional mixta y comercial la ley dice que cuando son mixtas se requiere revisor fiscal y él debe ser contador público titulado en ejercicio y sin tener sanción de la junta central de contadores.

INTERVIENE PROPIETARIA: Yo quiero proponer una aclaración nada más ok. Haber yo quiero proponer algo pues ya viendo la hora y todo como dentro de 15 días o 10 días no sé cuántos días se van a reunir nuevamente para poder hacer la aprobación de los estados financieros Yo propongo que para esa fecha se elija el revisor fiscal

(La gente es en desacuerdo, porque no les parece lo que acaba proponer la señora que intervino.

SR PRESIDENTE: Moción de orden moción de orden sí Ok. Por favor Entonces cómo va a ser la presentación para la elección, ya me perdí la palabra no sé.

SR. ADMINSTRADOR: Cada uno se presenta, cada uno.

SR PRESIDENTE: Tienen que conocer cómo va a hacer ejercicio cierto, entonces va a consistir en que las personas que quieren presentar se presentan, la intervención quien va a hacer la intervención.

PRIMERA CANDIDATA: Buenas noches Mi nombre es Luz Ángela Ariza en este momento estoy representando al apartamento 427 de la Torre 7 el 9 de abril me entregan mi apartamento que es en la torre 3 Apto 910 en este momento estoy viviendo como arrendataria mi profesión es contadora pública, estoy trabajando una firma de auditoría y estoy acá delante de ustedes para mi objetivo es proponer y desempeñarme como el cargo de revisor fiscal en la copropiedad Y es de anotar que me apego a la postulación directa en la asamblea dado a los filtros impuestos que todos conocemos por la administración Ya que este nombramiento fue el 20 de marzo y la convocatoria y pues cerrada el 23 de marzo y fue festivo. Como propietario de habitante del conjunto y aclarando que según la ley 675 de la propiedad horizontal en el artículo 56 no presentó inhabilidad alguna para desempeñarse como revisor fiscal dado la naturaleza del 100% Residencial del conjunto adicionalmente propongo mi nombre como persona natural como desempeñándome en el cargo garantizando la defensa de los intereses de los copropietarios siendo estos intereses los míos propios colocándome amplia experiencia a disposición del conjunto siento siempre a la sombra salvaguardia de los activos e

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

ingresos del conjunto como también asegurar la eficiencia y verás presentación de los estados financieros en apego a la realidad legal financiera y fiscal. les dejo ahí con mi hoja de vida.

SR PRESIDENTE: Pero primero quisiera preguntar Cuántas personas se van a postular solamente están ustedes dos, favor moción de orden por favor, señores por favor de verdad todos estamos cansados queremos terminar Entonces quiero saber primero así como hicimos con los demás que vienen acá y quienes son los que se van a postular, cierto y que se presente el luego como hemos hecho el ejercicio entonces Cuántas personas se van a postular usted se va a postular?, favor puede seguir acá usted también por favor ok, muy bien entonces ya tenemos tres personas que se van a postular a revisor fiscal , como hacer, no sé si eso se puede hacer esa pregunta tenemos unos tres postulantes cierto no sé si .

REVISOR FISCAL: Señor con todo el respeto que se merecen como revisor fiscal en este momento yo tengo puesto facultad puedo presentarme pero como hemos sabido cómo ha estado tan álgido el tema, yo respetuosamente decidí de mi postulación sin embargo yo les agradezco mucho su confianza les puedo dar cuenta y fe de que lo que hice está apegado a la ley Y que disponen de mi trabajo de los papeles de trabajo como lo solicitaron les voy a hacer una Claridad con esos papeles de trabajo Yo estoy obligado a entregar los solamente por orden judicial sin embargo los pongo a disposición de lo que requieran porque no tengo absolutamente nada que ocultar y de hecho es muy importante que los tengan porque para la auditoría nueva se requiere que revisen los estados financieros de nuevo verifiquen el informe y que ustedes les den otro informe adicional sobre los hallazgos que tengan y puedan aprobar estados financieros sobre los cuales estuvieron en desacuerdo, más allá de eso como les digo les agradezco toda su confianza hice el esfuerzo profesional que me atañe como persona digamos preocupada por brindar mis servicios de la mejor forma y así lo prueban todos los documentos y todos los soportes que como les digo están a disposición plena de ustedes y del profesional o persona que escojan, yo les doy una Claridad es que en conjunto residenciales puede o no puede ser rey Soy contador público al revisor fiscal una persona incluso miembro de asamblea puede postularse como revisor fiscal ok. perfecto, te agradecemos mucho de verdad por la participación.

SEGUNDO CANDIDATO: Leonardo Casas: Buenas noches primero agradecerles por la posibilidad el espacio que nos han dado al presentarme Para Proceso segundo les voy a hablar de algo de mi persona ya algo de cómo enfrentaría el tema el apoyo a esta copropiedad Pues yo soy contador público soy abogado especialista en derecho privado económico Actualmente estoy manejando el tema de la propiedad horizontal básicamente Estoy comprometido con y Tengo experiencia por más de 5 años en este tema soy académico catedrático de la universidad militar tengo copropiedades en Praderas de Cajicá en esta que sería la de Zipaquirá, tengo en Chía y tengo en Bogotá sobre la 170 y básicamente la experiencia el conocimiento me darían como la posibilidad de apoyar a las instancias administrativas orientarlas en muchos aspectos De tal suerte que ellas tengan se alinean a lo que es el reglamento y la ley soy una persona que tengo Clara las funciones del revisor fiscal las cuales están orientadas hacia salvaguardar el interés público y la transparencia. El trabajo de mi revisoría fiscal gira alrededor de unos conceptos de riesgo manejo el tema y tengo Claridad sobre el tema de prever riesgos de predecir riesgos en punto riesgo administrativo,, riesgos de procesos, riesgos de error y riesgos de fraude que son los que corresponderían a este tipo de entidades en esa línea pues uno ya advierte que para la revisoría fiscal hay un trabajo muy importante empezar por aplicar Los estándares Internacionales que le corresponden a la copropiedad yo como contador público en los últimos años con ocasión del desarrollo de la ley 1314 de 2009 que fue la que cambió todo lo que ha pasado en la profesión que digamos movilizó las normas nuestras a las NIF y el aseguramiento a las mías pues básicamente aplicaré lo que corresponde aquí desde ya sale a la vista la obligación de auditar saldos iniciales a nivel terceros a enero primero de este año empezaría

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

con ese con ese tema habría que entrar a evaluar control interno se siente que no está estructurado en esta instrumentalizado escrito el sistema de control interno habría que hacerlo Pues habrá que mirar y trabajar sobre el tema de políticas de gobierno corporativo políticas de administración y obviamente las contables el marco contable pues hay que examinar los se supone que estamos trabajando con el decreto 2706 circularicé cartera, haré un diagnóstico para presentarlo a la comunidad para que ustedes de entrada sepan Cómo se encontraba su Cómo se encontró el escenario Y pues obviamente no me subordinar e y quisiera tener la posibilidad de tratar de elevar la dignidad de la profesión porque pues me voy un poco triste porque la profesión no salió como bien librada como debería cierta tristeza eso pero sí quisiera tener esa oportunidad de levantar,

INTERVIENE SR. LEONARDO: Qué pena la ley dice que las asambleas eligen el principal y propone su suplente porque los procesos no pueden fallar la convocatoria la vio la persona que está postulada también como suplente Qué es el señor Nelson Sánchez él vive en Cajicá y él hizo básicamente la vuelta por esos lados.

TERCER CANDIDATO: Mi nombre es Fernando García Soy contador público magíster en ciencias económicas ,docente de la universidad Santo Tomás de trabajo en distintas firmas de auditoría actualmente estoy con la Aerocivil el proyecto que tienen acá es muy importante porque es vivienda es algo muy social el trabajo del revisor fiscal realmente debe velar porque todas las situaciones todo ocurra como debe ser desafortunadamente el día de hoy no se vio como como debe ser Entonces es muy importante revisar bien los estados financieros de principio a fin una visión y una mirada crítica me pasaron los soportes de lo que está ya avalo, lo que está los soportes Pues que el papel aguanta todo entonces es muy importante no sólo fijarse en lo que haga una parte suministra sino escuchar y velar porque realmente esté ocurriendo lo que se dice que cómo llegué acá realmente soy invitado de estado pasando estoy invitado y de un propietario de acá de la Torre 8 Apto1132 clases entonces pues pongo a disposición pues mi hoja de vida Toda mi experiencia si usted lo desea en sí sino no hay problema espero que la situación mejore.

INTERVIENE SRA. ERIKA: señores de la asamblea Buenas noches gracias al Señor las personas que se postularon pero yo quiero expresar desde mi punto de vista como propietaria que esta decisión la tomamos a conciencia que tengamos en cuenta que esto es el patrimonio de muchos de nosotros que nos duele todo lo que está pasando que sería muy benéfico para nosotros que le demos la oportunidad a uno de los nuestros me refiero a nuestros propietarios contadores pues son ellos también dolientes quién más y mejor que ellos para vigilar inspeccionar salvaguardar y hacer una el ejercicio de su profesión fundamentado en eso quisiera invitarlos a que apoyemos a los nuestros.

<<Sr Dewin interviene- Entonces vamos a proceder a hacer la digamos que todos pueden votar a conciencia cierto la invitación y las recomendaciones válidas pero procedamos a votar muy bien ok.>>

INTERVENCION PROPIETARIA: Buenas noches Es que yo sí me parece importante que un revisor fiscal pueda en este momento es lo que hemos venido hablando que pueda ofrecer informes mensuales que se reúna con la con el consejo y que se reúna con el contador a entregar sus informes mensuales.

INTERVENCIÓN PROPIETARIA: Y que tenga la disposición, para cuando os vecinos quiera preguntarle algo, en la administración, previa cita.

SR PRESIDENTE: yo creo que todo lo que vimos hoy imposible que la vamos a repetir cierto las sugerencias y todo lo que se encontró Ok. Pero de todas maneras de todas y queda a conciencia de la de cada uno de ustedes la votación Sí para ir a las recomendaciones porque entonces vamos a

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

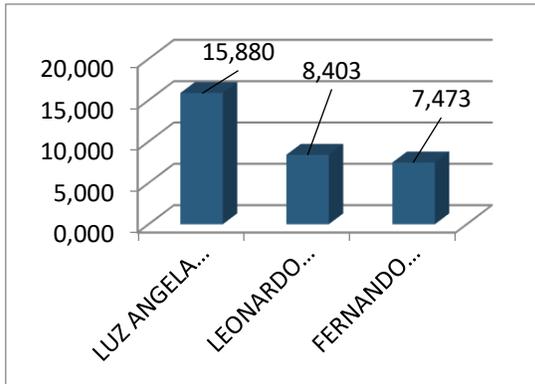
proceder a como enumerar los le parece entonces no está el otro señor Sí Por eso por favor, sí Por eso ya lo voy a organizar acá, Para hacer la votación entonces en orden como se presentaron. Muy bien Entonces qué pena lo voy a enumerar. entonces el número uno no porque vamos a vamos a mirar Ahorita nomás y rápidamente nos vemos más el número uno el número 2 y el número de tres Entonces por favor me imagino que así mismo tenemos qué la señora Luz Ángela será la número 1. el señor Leonardo es el número 2 y Fernando se número 3 muy bien entonces procedamos con la votación si son tan amables.

CRISTIAN MUÑEZ: votación abierta en este momento ya pueden votar con el número **1.** luz Ángela Ariza con el número **2.** Leonardo Palacios con el número **3.** el señor Fernando García.

82

¿A quién desea elegir como revisor fiscal para el periodo 2019?

SEÑOR PRESIDENTE: Ok. procedemos a cerrar la votación en 1, 2, 3, 4, perdón otra vez. (Risas) 3,2,1 entonces con el 15.9% más el 35 de la constructora la señora Luz Ángela Ariza queda como la revisora fiscal seleccionada muy bien, muchas gracias a los otros participantes le agradecemos mucho por venir hasta acá.



Responses		
Percent	Count	Con Adhesión Constructora
50,01%	15,880	50,232
26,46%	8,403	
23,53%	7,473	
100%	31,756	

INTERVIENE SRA. LUZ ANGELA: Buenas noches Quisiera darle gracias por este voto de confianza que están teniendo conmigo y decirles que estoy trabajando y voy a trabajar es para ustedes porque igual estos intereses también son míos.

SEÑOR PRESIDENTE: Ok. muchas gracias Ok. Vamos rápidamente con el otro punto a ver si ya qué pena contigo ok. Cuál es el siguiente punto por favor ya lo último dime que sí. Entonces no hay varios, No, por eso estoy preguntando. Yo también pero como ya sabemos, pero cómo hago Tengo que darle la voz a todo el mundo, entonces de verdad hago una proposición.

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

13. PROPOCISIONES Y VARIOS

INTERVIENE PROPIETARIO: Buenas noches Mi nombre es Manuel Salamanca T3 apartamento 1112; Tengo dos preguntas espero Si me las puede responder el señor administrador

- La primera es ¿la planta eléctrica que autonomía tiene nos puede cubrir fácilmente 8 horas?

RESPONDE ADMINISTRADOR: Lo que nos dijo la constructora no entrega es que tiene 12 horas de autonomía, lo que nos entregó en el manual y eso es lo que nos dicen ellos

- la segunda es saber si dentro de su trabajo, usted ha podido establecer si es viable que abran la apertura de la calle?

RESPONDE ADMINISTRADOR: Eso ya lo habíamos pedido se le ha solicitado la constructora Pero ellos se niegan porque estas vías construidas por ellos todavía no han sido recibidas por el municipio Entonces como no ha sido recibidas por el municipio se abren la via se va congestionar con los carros que van hacia las villas y cuando el municipio les vaya a recibir no les va a recibir porque están deterioradas de la respuesta de ellos han sido que no hasta que terminen y el paso peatonal también una solicitud Al menos que se abriera paso peatonal estamos a la espera de la respuesta porque ellos lo están evaluando por el mismo tema de la apertura.

<<Sr Dewin- "Ok. Muy bien la última">>

INTERVIENE PROPIETARIO: Muchas gracias, buenas noches James de la T8-Apto131 De antemano muchas gracias porque yo los acompañé en el consejo desde la primera asamblea si hago un llamado muy importante es el tema de la comunicación y el trabajo sea Les deseo mucha suerte y éxitos a los compañeros que se Proponen porque realmente esto les quita espacio tiempo con sus familias y al resto como apoyarlos en el transcurso que yo estuve por ahí No fue fácil había incluso grupos internos dentro de la copropiedad que difama va el trabajo de los que estaban en este momento Entonces La idea es que no pase lo mismo yo les digo conmigo pueden contar yo los puedo apoyar pero sí como a dar segundas oportunidades antes de armar juicios de valor así como también el trabajo de todas las personas primero saber qué es lo que hacen como lo hacen para luego juzgar, entonces más un tema de comunicación entre nosotros y de convivencia porque finalmente acá nuestros hijos son amigos, nosotros somos amigos y acaba nos vamos a ver las caras siempre entonces, muchas gracias.

INTERVIENE PROPIETARIA: Bueno para terminar yo pues espero que les vaya muy bien el grupo de personas yo los vi reunirse varias veces en algún momento pues si no estoy de acuerdo en muchas cosas y me hubiera gustado ser parte de eso pero pues la verdad no tengo el tiempo y el mensaje cual es, somos todos uno solo o sea no podemos crear discordia ni disociar y no hace no dejar mala información dentro de nosotros, porque eso fue lo que yo vi que pasó y que pasa que cuando la gente está desinformada o cuando uno dice algo que no es pues ahí empieza la discordia Y Recuerden que somos uno solo o sea la idea es que no nos agarremos pues entre nosotros los copropietarios sino que trabajamos juntos igual ellos son los del consejo pero hey, nosotros que estamos acá tenemos que apoyarlos, tenemos que hablar, tenemos que decirle las cosas porque si no.

SEÑOR PRESIDENTE: La última intervención para hacer.

INTERVIENE SRA. CECILIA: Cecilia Gutiérrez de la T8 Apto 930.

- Hasta hace muy poco llegué aquí a la propiedad y pues me he dado cuenta de que hay una gran falencia y es el tema de seguridad a mí sí me gustaría mucho que quedara como

CONJUNTO RESIDENCIAL LUCCA P.H

propuesta el tema de las puertas y las cámaras de seguridad por dos razones pienso que no tenemos todavía un control no se ve un control muy seguro internamente dentro de la torres, muchas veces uno sube yo vivo sola en el apartamento y uno sube y se da cuenta que gente rondando dentro del piso y no es normal que sean nuestros vecinos Entonces esto es importante

- Y número dos, muchas veces he tenido que dejar mi auto porque he tenido que marchar hacia Bogotá y el camino hacia las afueras es bastante oscuro así que es importante también no solamente vigilar la seguridad interna sino también la seguridad externa, entonces qué probabilidad hay esto, es para el señor administrador, de que tomemos nota de cuál sería como un procedimiento a seguir o una digamos una forma muy segura para poder facilitar procesos de desplazamiento de las señoras o de las adultos mayores o de las mujeres que subamos por toda esta calle cuarta hasta la décima cuando sea muy temprano o tarde en la noche. Ok, muchas gracias para todos, una feliz noche Gracias Dios les bendiga.

84

INTERVENCION PRESIDENTE ASAMBLEA: Ok. gracias a todos de verdad de los niños Sí así es por favor señores Ok., pero a todos Muchas gracias por la participación Ok. Siendo las 10:45 se cierra por fin esto. Gracias.

SEÑOR CRISTIAN MUÑOZ: A todos Muchas gracias por la asistencia por favor entregar los controles de votación a las personas que se los entregaron, hay dos personas una en el registro y hay otra persona acá en esta salida que los está recibiendo; listo muchísimas gracias por favor de pronto si se lo colgaron o lo tienen un bolsillo, les recomiendo, vale muchísimas gracias a todos ustedes.

En la ciudad de Zipaquirá, siendo las 10:45pm, en las instalaciones del salón de eventos, Conjunto Residencial Lucca La Toscana P.H, luego de haber cumplido a cabalidad, con cada uno de los puntos de la orden del día, en el inicio aprobado, se da por culminada en totalidad **LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS – 30 DE MARZO DE 2019.**

PRESIDENTE

Dewin Esalas

SECRETARIO

Rubén Monroy Martínez

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA.

Leonel Correa Torres

Mongua Rodríguez Inés Elvira

Katherine Diaz Barco