



**ASAMBLEA EXTRAORDINARIA CONJUNTO RESIDENCIAL
LUCCA ZIPAQUIRA P.H.
AÑO 2019**

El día 10 de agosto del año 2019 siendo las 2:00 pm en el Salón de Social del Conjunto residencial Lucca Zipaquirá P.H.

ORDEN DEL DÍA:

- Llamado a lista y verificación del quorum.
- Nombramiento del presidente y secretario de la reunión.
- Informe de auditoría externa EEFF 2018.
- Informe revisor fiscal (Situación actual del conjunto)

DESAROLLO

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

La administración procede a verificar la asistencia a la reunión e informa que existe inicialmente un 48% del coeficiente total de copropietarios, la Sra. Revisora Fiscal manifiesta que aún faltan copropietarios por ingresar al sistema y tener el resultado del quorum final.

Adicional a ello se hace un llamado de atención a la administración por parte de la Revisora Fiscal ya que la constructora no fue convocada y es el 27% de quorum.

Toma la palabra la Señora Presidente con la presentación de la nueva administración y presenta excusas por la demora en el inicio de la reunión y ratifica que no se invitó a la Constructora por error de la Administración; continua con la presentación del nuevo Representante Legal del Conjunto quien es el Señor Juan Carlos Amaya quien tiene experiencia en Propiedad Horizontal, tiene todo su orden disciplinario al día lo cual da seguridad para el Conjunto; como administradora delegada se nombra a una copropietaria la Señora Erika Cuestas que hace parte de nuestro dolo, ella va a estar al servicio de ustedes y se van a manejar cosas nuevas que se darán a conocer y así tener más contacto directo con el consejo, la administración y el comité de convivencia.

Se da la palabra al Señor Juan Carlos Amaya quien pide disculpas por la demora y por no haber citado a la Constructora y aclara que la convocatoria la realizo la Revisora Fiscal en conjunto con la Administración saliente ya que la nueva administración aun no la podía realizar. El Representante Legal espera ya tener el 50% del quorum para dar inicio a deliberar los temas pendientes.

La Revisora toma la palabra e insiste en que el error no fue solo del administrador sino de la constructora a la cual se le envió un correo electrónico informando el cambio de administración, pero con fecha del 11 de agosto y aclara que también el error fue del Consejo de Administración.

El señor Representante Legal continua con su intervención y ratifica a la Señora Erika Cuestas como Administradora Delegada y manifiesta trabajar basado en la ley 675 y en el Reglamento Interno, quiere contar con el apoyo de todos los copropietarios y será una Administración de Puertas abiertas.

Se completa el quorum con el 50.71% y se da continuidad al orden del día.

1. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se designa como presidente de la asamblea a la Presidenta del consejo de administración MONICA BERNAL. Se designaron como Secretarios en conjunto de la asamblea al Sr. Administrador Juan Carlos Amaya y la Sra. Administradora delegada Erika Cuesta

Se da la palabra a la Presidenta de la Asamblea quien manifiesta que solo se van a tratar los temas de la agenda, y da paso al informe de la auditoria externa. La copropietaria del apto 306 torre 2 afirma que en la asamblea ordinaria se habló de que se iban a presentar los estados financieros en esta reunión para aprobarlos y pide que sobre eso sea la reunión. La presidenta responde que efectivamente es así y que por eso se contrató una auditoria externa para la revisión de estos.

2. INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA

Se da a conocer el informe de auditoría externa realizada por la Auditora contratada Sandra Patricia Gonzales quien hace su presentación personal e informa que fue contratada para auditar los estados financieros 2018 y la parte administrativa. El alcance de la auditoría fue administrativa, legal y financiera; dentro de los resultados se evidencio que:

- La copropiedad cuenta con dos programas contables, dos licencias contables: en el año 2018 se manejaron los dos programas uno de enero a julio y el otro de agosto a la actualidad; esto por decisiones tomadas por la anterior administración y el anterior consejo.
- La administración de Enero a Julio realizaba pagos en efectivo a sus proveedores, efectuados en un solo cheque que contenía grandes sumas de dinero y no se tenía un control interno de los dineros que sobraban dejándolos de un mes a otro; durante el año 2018 se presentaron tres administraciones diferentes. Mientras estuvo el grupo guerrero en la Administración se manejaron los pagos en efectivo, es importante traer esto ya que se considera un mal manejo de parte de control interno.

- De Enero a Julio del año 2018 no todos los documentos tienen soportes contables ya que no se realizó entrega formal del Grupo Guerrero a CSG Group Service SAS de los mismos.
- No se cumplen las fechas de pagos de la seguridad social por parte de la empresa CSG Group Services SAS a sus colaboradores.
- No existe control ni inventario de bienes ni activos fijos no tienen registros ni control contable, siempre debe haber un control de estos y más con los cambios de administración. Se tomó un inventario de todo lo que se tiene, fuera de lo que entrego la constructora y se llevó directamente al gasto, sin control.
- No se evidencia el cobro de intereses de cartera morosa, ya que por parte del consejo de administración como de la administración en su momento se toma la decisión de no generar cobro por el atraso existente, decisión que no es evidenciada en ninguna de las actas anteriores
- No se encuentran anexos de soportes de cobro de cartera con propietarios, así como tampoco con la constructora. No se evidencia gestión del cobro de cartera.
- Al balance de diciembre 31 de 2018 se evidencian unas cuentas que no corresponden a las cuentas por pagar o cobrar. El balance debe ser muy real. En el balance hasta el día 31 de diciembre hay un desajuste de \$953.156 y siendo puntual en sus motivos; agrega que para el año 2019 son cifras que se deben "dar de baja" logrando un ajuste equilibrado a corte del 2019 y así tener un balance saneado. Esto lo debe certificar y dictaminar la Revisora Fiscal que se tenga en el momento. No se evidencia la aplicación de Niif dentro del grupo 3, donde se encuentra clasificada la Propiedad Horizontal, si se encuentra en este grupo está obligada a llevar el marco de contabilidad para Microempresas. Si se crearon unas políticas, pero estas no fueron socializadas con el Consejo de Administración, cuando ellos sacaron las políticas ya estaban establecidas las normas Niif se sugiere que en el 2109 se acojan a la ley coloquen las normas Niif bajos los conceptos que se quieren.
En la parte administrativa se desconoce el procedimiento de la contratación de servicios para la copropiedad, debe existir un manual de procedimientos para que cuando lleguen los nuevos administradores se acojan a este manual y no llegue a hacer las cosas como el quiera, sino como estén establecidas de acuerdo al manual. A cada persona que contraten saben cómo deben exigirle.
- Dentro de los documentos presentados para el mantenimiento de las bombas inyectoras no hay bitácoras de mantenimientos preventivos sino solo correctivos hasta el 10 de mayo de 2018 que estaban en garantía; mientras estén en garantía responde quien las pone, pero se deben hacer los respectivos mantenimientos.
- No se evidencio la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo (SGSST), no se tienen empleados, pero si se tiene la obligación de tener un Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo con los contratistas
- En el año 2018 se evidencia que todos los pagos estuvieron a cargo de la persona que administraba la copropiedad, ya que era la única firma autorizada y tenía la potestad para realizar los pagos y ninguna persona del consejo de administración tenía autorizada las firmas en las cuentas

de la copropiedad. Por lo general se debe tener la firma autorizada de una persona del Consejo y del Administrador.

- Al efectuar el inventario de los extintores se encuentra que todos están vencidos
- Con respecto a los contratos se evidencia que hay dos contratos de la empresa CSG Group Services, se le solicita al administrador el contrato original el cual entrega en carpeta. Se encuentra desorden administrativo, falta de claridad, mucho desorden de documentos. Cuando se solicita al Consejo de Administración el contrato se entrega otro diferente. Al verificar el contrato original y firmado era el que tenía el Consejo de Administración.

La presidenta del Consejo interviene haciendo referencia al tema y explica que cuando ellos solicitan copia de todos los contratos que tenía la copropiedad se les entregó el original firmado por ambas partes por valor de \$5.600.000 pesos pero el que fue entregado a la Señora auditora fue de \$8.000.000 millones pero este solo tenía la firma del administrador.

Continúa su presentación la auditora donde manifiesta: En cuanto a las tres partidas de valor agregado como compromiso de entrega del contrato de la Administración estaba:

- Una página web www.conjuntolucca.com.co no socializada con los copropietarios
- El plan de emergencia se encuentra en una carpeta sin implementación fue enviado a la Alcaldía de Zipaquirá, pero no se evidencia el correo de envío.
- Seis podas al año que se evidencia que si se cumplieron las 3 del año 2018.

El contrato de administración debía tener pólizas de cumplimiento, pero la que se entregó por parte del administrador anterior estaba fuera de la fecha en la que se firmó el contrato.

- No se encuentra acta de entrega de las cámaras de seguridad a diciembre 31 de 2018, solo se encuentran 12 cámaras y eran 16. No se observa tiempo de garantía.
- En el contrato de automatización de los accesos vehiculares con el Señor Gabriel Andrés Álvarez Enciso, no se evidencia duración de la garantía, no se evidencia acta de entrega a 31 de diciembre de 2018.
- Como conclusión la auditora recomienda el manejo de los manuales de contratación para evitar inconvenientes futuros. Los manuales deben ser trabajados en equipo y en común acuerdo entre el consejo y el administrador, el consejo es un veedor de la administración.
- Respecto a las actas de consejo se evidencian desordenadas y sin consecutivo para el control de las mismas, no evidencia las decisiones tomadas, no se encuentran firmadas por las personas a cargo, se evidencia la delegación y la toma de decisiones solo a un miembro del Consejo de Administración. Se concluye que la gestión del Consejo de Administración 2018 no fue la más adecuada ya que no se evidencia control ni veeduría de la Administración.
- No existe libro de registro de propietarios y residentes y estos deben estar a cargo de la administración.
- La copropiedad debe tener un fondo de imprevistos, pero este no se encuentra constituido en los registros contables. El año pasado no se afectó el estado de resultados con ese fondo.

- Se concluye que la parte contable estaba llevada con las normas contables aceptadas en Colombia con algunos errores de concepto pero que se pueden resolver en el periodo siguiente. Los errores que se encontraron en los estados financieros pueden ser corregidos en el periodo siguiente. Los estados fueron revisados por el Revisor Fiscal anterior y este asegura que no los va a cambiar, por esto se recomienda que sean corregidos en los estados de este año, los errores se pueden corregir, no son errores que involucren sanciones y las cifras son razonables.
- Se recomienda estabilidad en la contratación, que las personas que se contraten en este caso como administrador sea duradera y no se siga cambiando cada rato.
- Los pagos de seguridad social se pueden verificar para el mes que aplique en las páginas web entregados por parte de la auditora y su validez.
- Para el tema de los contratos se debe tener en cuenta las fechas de terminación, y realizar el acta de terminación para generar más seguridad.
- Las actas deben tener orden consecutivo, horas, fechas, desarrollo y firmas. El representante legal como administrador es el responsable de convocar a asambleas y es el responsable de los contratos que se firman junto con el consejo; el consejo los revisa les hace veeduría, pero en ningún momento coadministra. El consejo y el administrador deben trabajar en equipo; se debe actualizar el libro de copropietarios.

La auditora externa aclara que el informe detallado y pormenorizado de parte del auditor fue entregado al Consejo de Administración, lo presentado el día de hoy es un resumen.

Finaliza su intervención.

La presidenta de la Asamblea interviene para darle la palabra a la Señora Camargo, donde le dice que dentro de lo que se le solicito estaba la responsabilidad de entregar un avance del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y asegura que no existe un sistema de seguridad y salud en el trabajo y que tampoco existe una normatividad que obligue que se debe presentar el plan de emergencia a la Alcaldía. El plan de emergencia hace parte del Sistema de Seguridad y Salud en el trabajo," esto lo pregunté en la asamblea pasada, no hay un presupuesto para implementar el sistema y eso requiere un presupuesto los 2 millones que se nombran no son para eso". La alcaldía hace asesorías en el plan de emergencia, la alcaldía si ofrece un apoyo siempre y cuando sea presentado por un profesional con licencia en seguridad y salud en el trabajo.

Siendo las 4:15pm se da paso a sesión de preguntas durante 15 minutos. Se autorizan 8 preguntas.

Pregunta 1: Se da la palabra a Beatriz Correa torre 6 apto 1222 la cual pide que se le aclare de inmediato quien es el encargado de realizar el Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el trabajo y pide que se envíe por correo un nuevo manual por parte de la administración y el consejo, se le aclara que no son manuales sino la copia del acta que será la que contiene la información de todo lo hablado el día de hoy.

La Señora Auditora interviene para dar respuesta y le aclara que la persona que es responsable de que se implemente el Sistema de Gestión y Seguridad y Salud en el trabajo es el Señor Representante Legal.

Pregunta 2: María Victoria Campo Torre 2 306 apoya la labor que está realizando el consejo y pide que se tenga en cuenta que todo representa presupuesto y cuota extraordinaria.

Pregunta 3: Cesar Serrano torre 6 422, pide realizar seguimiento a todos los contratos e implementar los manuales de procedimientos. Responde la Señora Revisora Fiscal: El manual ya está en la administración en el mes de mayo lo elaboro el consejo actual, lo tiene el Señor Administrador y lo pueden consultar; también se diseñó un procedimiento de compra de cualquier bien o servicio dentro de la copropiedad.

Pregunta 4: Nury Moreno torre 1 apto 1104, tiene inquietud en los pines de las entradas; la Señora Presidenta dice que este tema se va aclarar, en este momento el consejo está discutiendo ese tema ya que hay cosas que no son regulares en ese proceso y es un tema pendiente de recibir con la anterior administración.

Pregunta 5: William Sanin00 torre 7 apto 628, En la nueva administración todos los puntos de la auditoria externa van a quedar solucionados? La señora Revisora Fiscal dice que debe esperar a su informe de lo que va del año para saber en qué va cada tema.

Pregunta 6: Daniel Guzmán Torre 2 apto 808 le pregunta a la señora revisora fiscal que si está de acuerdo con el informe de auditoría y le pide estar haciendo seguimiento a la implementación de todo.

Pregunta 7: Santiago Vargas torre 7 apto 1227, manifiesta que queda en el ambiente el tema del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo y cree que la administración debe hacer gestión en cuanto a este tema.

Pregunta 8: Zuleima Acosta torre 7 apto 728, dice que en cuanto a los temas de los contratistas en cuanto al SGSST lo que debe velar el conjunto es que las personas que vienen a realizar trabajos dentro del conjunto cumplan con los requerimientos mínimos como arl riesgo 5 y el resto de recomendaciones que deben venir en el tema del manual de contratistas. En cuanto al plan de emergencia el papel no es lo mismo que implementar y el sistema de SGSST debe estar implementado e invita a que estos temas de plan de emergencias y el SGSST deben ser temas de todos y todos deben cumplirlo. ¿Pregunta por el plan de incendios si existe la red o no? ¿El informe que se presentó se puede consultar y tener copia de este informe? Responde la Revisora Fiscal que cada compra tiene unos requisitos básicos, a cada contratista se le debe pedir una serie de requisitos y lo de incendios no existe ya que el plan de emergencia no está. El SGSST no está y por esta razón no se están cumpliendo los temas anteriores.

Pregunta 9: José Guerrero Torre 7 apto 32,8 ha observado lo que está pasando y afirma que los perfiles de la malla negra de encerramiento no tienen tapa y se están llenando de agua lo cual va a generar que se pudra; estamos cerca a la entrega total de la unidad y el andén de la torre 1 a la torre 4 no existe; la poceta de la parte eléctrica veía que capital aspiraba el agua y no tienen por donde sacar el agua. Quien va a recibir las torres de la Constructora. Responde la Presidenta que el Administrador y Representante Legal recibe.

Pregunta 10: Diva Hernández apto 1011 torre 3 manifiesta preocupación por los estados financieros y más después de que en la asamblea de abril el fiscal afirma que si estaban en las normas internacionales actuales, también mintió la contadora y ella como contadora dice que no se deberían aprobar los estados financieros hasta que se implementen las normas Niif. Y se pone a disposición en lo que pueda ayudar.

Pregunta 11: Brayan Garzón torre 8 apto 1131, afirma que no se les compartió la página web y pregunta si los pagos en línea están habilitados. Responde el Señor Administrador: El tema de los pagos se van a implementar y se comunicará en el momento que queden listos.

La Señora Presidenta afirma que a la página se le va a realizar publicidad por parte de la administración y que basados en el informe de auditoría se tomó la decisión de cambiar de administrador y cambiar la contratación de lo que tenía CSG Grupo y contratar con empresas nuevas.

Da paso al informe de la Revisora Fiscal

La Señora Revisora Fiscal se presenta y da el informe del 1 de enero al 31 de Julio de 2019, afirma realizar un informe detallado, basándose en las normas vigentes e invita a los copropietarios a consultar los informes que ha presentado.

Puntos Pendientes que aún no se han contestado:

- La Revisora Fiscal aclara que ella invitó al administrador anterior pero el señor no se presentó, hay un desorden administrativo en la copropiedad: documentos de contratación aún no se han podido verificar
- Hay actas del consejo de administración que presentan falencias por ejemplo el acta 5 no está, la 7 tiene un nombre del Revisor Fiscal diferente y la 9 no tiene la temática de la reunión. Las actas deben tener las decisiones tomadas y el desarrollo ya que es el documento que evidencia lo que se ha realizado o va a realizar.
- El libro de copropietarios no está actualizado y por esta razón se les pidió que trajeran hoy el Certificado de libertad de cada apto.
- En conclusión, el Sistema de Control Interno debe diseñar e implementar los manuales de procedimientos para lograr un óptimo manejo de la copropiedad.
- En cuanto a legalidad y cumplimientos no se tiene específico el monto de imprevistos, a pesar de solicitarlo no se ha tenido respuesta del administrador anterior y del consejo.
- El SGSST no hay presupuesto para este ni está incluido
- El señor administrador anterior no hizo el pago de la póliza y por esta razón la póliza no es efectiva, a la fecha del presente informe la administradora delegada y el consejo están solicitando la reactivación de la póliza y quedó activa el día de ayer.
Pregunta de copropietario: ¿En cuanto a los seguros de las Zonas comunes ya se tienen un inventario de la maquinaria y ya se tiene el avalúo para saber cuánto se paga?

Intervención torre 9 apto 936, la póliza de seguro fue cancelada en junio por no pago y volvió a cancelar el 2 de julio; se tomó una nueva póliza a partir del 24 de julio, se va a realizar un avalúo de la maquinaria y la construcción para poderla ingresar en la próxima.

Continúa el informe la Revisora Fiscal

- Los libros de contabilidad no están actualizados.

Propietaria solicita tomar medidas en el asunto porque no se puede dejar los temas así sin hacer nada contra el personal anterior Revisor Fiscal , y Administrador Anterior.

- Gestión del administrador anterior: El administrador tomo la decisión de realizar un cuarto de cámaras sin ser aprobado por el consejo ni los copropietarios, esto no se podía realizar sin permiso de Planeación Municipal, en la asamblea del 31 de marzo el afirmo que asumía estos y que iba a responder, pero a la fecha el Sr Administrador debe \$2.285.957 y no se evidencia pago. Sugerí hacer un cruce de cuentas de facturas para cobrarle este valor
- Cronograma de Cuentas por Pagar: Dentro del balance el rubro más significativo es la empresa de vigilancia y al 30 de junio se le debe \$101.958.032, se hizo un acuerdo el 10 de junio, pero este acuerdo no tenía intereses de mora, se hizo uno nuevo el 26 de julio donde se debe pagar cada 15 días \$10.195.000 más la factura mes vencido y abolieron los intereses. Al administrador que está entregando se le informo que quitara los intereses de la contabilidad ya que no se van a cobrar.

Propietario pregunta que si no se tiene flujo de caja no se sabe cuánta plata hay como se pueden cumplir con estos pagos.?

Andrea romero apto 203 torre 3 pregunta, de lo que se debe existe la plata para pagar? La Revisora Fiscal afirma que para pagar hay que estar al día en los pagos de la administración por parte de los copropietarios.

- Informe de cartera: Al día 30 de junio se tiene una cartera de \$64.983.201, la cartera a 90 días es de \$ 43.798.551 es el 67% 33 aptos, la cartera mayor a 180 días es de \$34.543.851 es el 53%, se evidencia que el administrador anterior no tenía gestión de cobro, no existen intereses de mora. Es función del administrador hacer el tema de cobranza.

La Presidenta pide no realizar más preguntas, sino dejar que termine la RF el informe.

Continúa la Revisora Fiscal su informe

- La administración no cumplió con la entrega de informes a la Revisora Fiscal, al 30 de junio no se ha podido realizar nada de los resultados de la auditoría. Interviene la Presidenta de la Asamblea y le recuerda que el informe es al 30 de junio, la administración anterior fue hasta el 30 de julio; pero que, si se ha realizado varias cosas después de esta fecha, y como no se ha realizado una nueva verificación ya sea por tiempo o porque no está en su cronograma, se evidencia eso, pero no es la realidad. Y le pide una visión más amplia para verificar los temas. Le dice que si puede volver a realizar la auditoría en agosto va a encontrar cambios. La presidenta afirma que hay situaciones relevantes que no se han tomado y que necesitan aclaración sobre algunos temas como los descuentos al administrador anterior y los valores complementarios.

Intervención del Propietario de la Torre7 apto 1225: le parece muy difícil la situación y no está de acuerdo con que el consejo desvirtúe lo que se está informando, ella

pregunta cuánto tiempo va a pasar para tener un informe final? Como no le ve lógica a la reunión la propietaria se retira y no recibe explicaciones. La Presidenta afirma que quien desee retirarse lo puede hacer.

Continúa la Revisora Fiscal con su presentación

- Se da una serie de recomendaciones por parte de ella, dar respuesta oportuna a los informes, entrega de documentación, campañas de recaudo efectivas, mantener al día las obligaciones de la copropiedad y mantener al día los pagos de la cuota de administración por parte de los copropietarios.
- Se hace la aclaración de que la deuda de la vigilancia es al 31 de diciembre son pagos vencidos.

Se da paso a las preguntas por parte de los copropietarios, terminado el informe de la Revisora Fiscal.

Patricia Nieto Torre 6 apto 922: Afirma que como es nueva residente no está en capacidad de aprobar los estados financieros del año 2018 que no le constan y tiene duda referente al administrador anterior hay un contrato con cláusulas y por qué no se verifica lo que cumplió y lo que no, tiene inquietud sobre la póliza de cumplimiento que debe tener todo administrador y por qué no se le cobra al administrador anterior. Responde la Revisora Fiscal que los contratos actuales si tienen pólizas de cumplimiento los anteriores no porque no había manuales de procedimiento, en cuanto a la parte legal se cree que es más fácil hacer arreglo entre partes y no con abogados.

La Señora Presidenta de la Asamblea autoriza seis preguntas por parte de los copropietarios.

Pregunta 1: Propietario pide que se debe trabajar en equipo y que se deben aceptar las críticas constructivas, manifiesta su preocupación afirmando que como no hay contabilidad, cartera no hay nada como se van a tomar acciones. Presidenta responde que es la zozobra que todos tenían y a hoy hay se está trabajando en esa gestión, asegura que el administrador empezó este mes; Interviene la Revisora Fiscal y le dice que según la Representación Legal el administrador esta como Representante Legal desde el 3 de Julio; de acuerdo a esto la Presidenta hace la debida explicación: el consejo inicio el proceso de escoger el nuevo administrador y actuar de manera rápida, ya que para nombrarlos a partir del 15 de Julio debían tener ya la Representación Legal y poder realizar un empalme con la administración anterior debido a todos los problemas, las cosas se hicieron al derecho y no se saltaron los parámetros; se solicitaron y recibieron varias propuestas y se escogió la mejor, tanto para la administración como para la empresa de aseo y club house, le pide a la asamblea que crean en que todo se está haciendo bien que las cosas se están trabajando y solucionando pero que de un día para otro no todo puede quedar resuelto. En la administración están todos los soportes de los documentos que ustedes quieran ver, necesitamos apoyo de ustedes no criticas destructivas, los cambios se están viendo y se están haciendo las cosas que humanamente se puede. El administrador actual y la administradora delegada están abiertos a escuchar opiniones para mejorar esto.

La Revisora Fiscal hace la anotación de que tiene la renuncia de un miembro del consejo, la Sra Janeth por falta de tiempo, la Revisora Fiscal afirma que el consejo está trabajando pero no todos de la misma manera se están cargando unos pocos, el equipo no está completo y hay miembros que no han podido participar por razones justificables, la señora

Janeth manifiesta no seguir en el consejo, el señor Asilino que está presente se ausento los 3 meses por razones justificadas, la Sra. Pilar manifestó su renuncia y es entendible su justificación por temas de horarios y trabajos. La Sra Mónica también ha manifestado una condición de salud de estrés, la Revisora Fiscal manifiesta que también no continúa ya que si no hay equipo de trabajo no continúa más pues está sacrificando tiempo, familia. En este momento hay razones que al consejo le impiden continuar ya que requiere tiempo, esfuerzo y sacrificio. El tema se debe revisar y la continuación de la Revisora Fiscal depende del equipo que se tenga.

Pregunta 2 Nury Moreno torre 1 apto 1204, manifiesta preocupación por lo que está pasando ya que cree que es un tema serio y pide que no renuncien y que le den continuidad.

Interviene el Señor Administrador acatando que de acuerdo a la ley 675 las renunciaciones se deben hacer en asamblea ordinaria y esta es extraordinaria; se debe poner a consideración de la asamblea y saber quiénes se quedan y quienes definitivamente renuncian,

Interviene la propietaria Gloria Cardona: ¿Lo que se quiere en este momento es reemplazar a la persona que paso la carta si alguien quiere postularse? y la ley dice que el consejo debe ser impar al quedar par se incumple la ley, se necesita un equipo bien consolidado.

Interviene la propietaria Luz Morales y pregunta a la asamblea si están de acuerdo si se hace una votación, interviene la Revisora Fiscal y dice que los temas del día no permiten tomar esa decisión el día de hoy.

Propietario Santiago Vargas: el Consejo por temas legales no puede ser par por eso se propone modificar el consejo pero se dice que en esta reunión no se puede elegir pero la presidenta afirma que si se debe realizar el día de hoy; la Revisora Fiscal dice que la Sra Janeth es suplente no principal. El propietario solicita que se siga haciendo el trabajo del consejo y agradecerles por la gestión que han realizado.

La Revisora Fiscal afirma que se puede continuar ejerciendo la función ya que los principales están y la renuncia es de un suplente.

Interviene el propietario Cesar Serrano afirmando que en ausencia del principal puede intervenir el suplente, lo que se debe hacer es tener cuidado en que si nombraron 3 deben ser 3 para reemplazarlos en el momento que se necesita.

Se autorizan por parte de la presidenta nuevamente 8 preguntas:

Pregunta 1: Propietario pregunta cuanto se debe en total de deudas a la fecha y Revisora Fiscal afirma que solo la vigilancia, el resto son los gastos mensuales, funcionamiento mensual.

Pregunta 2: José Manuel torre 7 apto 328: del valor de cartera cuanto le corresponde a Capital; capital no está incluida en la cartera solo pertenece a los propietarios, capital paga sobre los aptos que aún no están habitados

Pregunta 3: Propietario pregunta: Porque se le debe tanta plata a la vigilancia? Revisora Fiscal responde: que a 31 de diciembre tenían una deuda y se reevaluó que solo estuvieran 3 vigilantes y no 4 para bajar gastos, como ya venían vencidos lo que hizo la administración actual fue renegociar y quedar al día.

Pregunta 4: Johana Guzmán torre 6 apto 728: Manifiesta llegar hace poco al conjunto y felicita al consejo por su empoderamiento; este es el momento y el hábito de compromiso para resolver el tema de la cartera la cual ya es muy numerosa, que va a pasar con la inversión de cada uno, ya es el momento de definir a los cuantos meses empieza el cobro pre jurídico, según los valores hay personas que desde que les entregaron no han pagado. Cree que se necesita la colaboración de todos y darle una mano al equipo y poner un grano de arena para salir adelante.

Pregunta 5: no esta

Interviene el Señor Administrador, referente a la pregunta anterior y afirma que esta administración va a trabajar de acuerdo a la ley 675 y explica que según la ley hay mecanismos que se debe empezar a realizar para estos cobros de mora y se empieza por el conducto regular

Pregunta 6: Carolina Tenjo Torre 7 apto 226: Cual es el plan de contingencia para el pago de la deuda que se tiene?, que han pensado para dar solución a esto ya que no hay dinero, como copropietarios como se puede ayudar para esto. Responde la Revisora Fiscal con respecto a la pregunta la cuestión es que se recupere la cartera vencida se empieza a hacer acuerdos de pagos, constructora capital tiene varios aptos y ellos están pagando todo , el acuerdo se hizo revisando el flujo de caja que ingresa mensual, se necesita la colaboración de cada uno de los copropietarios pagando la cuota de administración y enviando el comprobante de pago al correo. Cada uno debemos contribuir a que todo salga adelante. El administrador debe velar por la recuperación de la cartera

Pregunta 7: Flor Mateus torre 7 apto 1127 la pregunta ya la respondieron y aprovecha para hacerles un llamado de atención a las personas que no han pagado para que se pongan al día, y no perjudiquen a los que sí están al día.

Propietaria interviene: Me gustaría que se tuviera un cronograma de actividades y que nos informen que pasa con temas pendientes como el administrador anterior y la contadora anterior que la copropiedad sepa que pasa. Manifiesta su preocupación por el manejo de la doble contabilidad.

La Revisora Fiscal deja claro que no existen 2 contabilidades lo que existen son dos programas contables, pero solo se utiliza uno. Y ya se pagaron, en este momento no se está pagando ningún programa

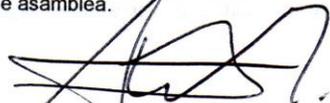
Pregunta 8: Adriana Hernández Torre 3 apto 612: Cual es el plan de acción con el señor administrador que sale y que tiene varias cosas pendientes. La Revisora Fiscal responde; con respecto al muro que no ha pagado. Interviene la Sra Luz Morales de la torre 9 apto 936 el pago se le descontó de lo que se le debía del mes de Junio y que él se comprometió a pagar. Al club house se le descontaron 80mil pesos de unos exámenes que dijeron haberse hecho, pero no se hicieron.

Agotados los puntos se da por terminada la asamblea.

Interviene el Señor Administrador y presenta a Paola Cárdenas administradora del Club house quien hace la invitación a una clase de kickboxing el día domingo.

El administrador agradece la asistencia y deja claro que la administración será de puertas abiertas.

Anexos:
Soportes de asistencia.
Poderes de asistentes no propietarios.
Audio de asamblea.



JUAN CARLOS AMAYA HERNANDEZ
Administrador (Representante Legal)



MONICA BERNAL
Presidenta De La Asamblea

LUCCA