
**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR**

ACTA N° 71

Fecha: 19 de septiembre de 2017

Conforme a la citación realizada a los delegados de entrada de los edificios que integran el conjunto residencial por parte del señor Administrador Y Representante Legal Gustavo Adolfo González Roa, siendo las 6:35 p.m. se da inicio a la ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE DELEGADOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR, que fue convocada en la Casa Cultural con el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum.
2. Elección de presidente y secretario de la asamblea general extraordinaria de copropietarios.
3. Lectura del orden del día.
4. Elección de comisión verificadora del acta y comisión escrutadora de votaciones.
5. Informe de la comisión verificadora y aprobatoria de acta N°. 70 - reunión asamblea general ordinaria de delegados.
6. Presentación presupuesto periodo 2017 para su aprobación.
7. Presentación aspectos contables y aplicación e implementación normas NIIF años 2014 al 2016.
8. Cierre.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

A las 6:35 p.m., el señor administrador Gustavo Adolfo González Roa, previa verificación con el personal que realizó la inscripción de los delegados presentes, confirma que hay una asistencia del 52.46% de los coeficientes de la copropiedad, quórum suficiente para deliberar y tomar decisiones. No obstante, a las 6:40 p.m., ya se encuentran en el recinto 72 delegados equivalente al 55,50347% de los coeficientes de la propiedad. Se deja constancia que siendo las 8:10 el quorum reportado fue del 73,41%, equivalente a la asistencia de 95 delegados.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ESTA ASAMBLEA

Para el cargo de presidente de la Asamblea son postulados los señores Jorge Garavito, Hernando Méndez que retira su candidatura y Raúl Castillo. Se opta por la votación nominal, siendo elegido el señor RAÚL CASTILLO con 44 votos.

Para el cargo de secretaria presenta su nombre la señora MARTHA Y. RAMÍREZ M., quien es elegida por unanimidad de los asambleístas.

3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Se le concede la palabra al señor William Fernández de Soto residente del bloque 91 apartamento 201, quien solicita incluir en el orden del día, la lectura de un informe preparado con la señora Jenny Barrientos donde plantean situaciones muy serias que se están presentando en el Consejo de Administración y que atañe a todos.

El presidente de la Asamblea y el revisor fiscal son categóricos al expresar que, por tratarse de una Asamblea Extraordinaria no es procedente debatir temas diferentes al objeto de la

convocatoria. El revisor fiscal sugiere tratar este asunto después del cierre de la sesión y se compromete a acompañarlos.

4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA Y COMISIÓN ESCRUTADORA DE VOTACIONES

Para integrar las Comisiones Verificadora del Acta y Escrutadora de Votaciones se designan por unanimidad los señores:

- JORGE RODRÍGUEZ G. BLOQUE 68 N° 56-83
- SONIA ZAPATA E. BLOQUE 58 N° 57 A 36
- JOSÉ MANUEL COTES A. Bloque 90 Interior 3.

5. INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA Y APROBATORIA DE ACTA N° 70 - REUNIÓN ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE DELEGADOS

La secretaria de la Asamblea lee el informe fechado el 4 de agosto de 2017 de la comisión verificadora del acta de Asamblea General Ordinaria de Delegados N° 70 firmada por los señores Sonia Zapata, Benjamín Vásquez y Eufasio Bernal, quienes dejan constancia de su aprobación al acta en los términos en que les fue enviado, con los ajustes de forma que deben ser tenidos en cuenta.

6. PRESENTACIÓN PRESUPUESTO PERIODO 2017 PARA SU APROBACIÓN

Como preámbulo a la presentación del presupuesto ajustado del año 2017 y que hace parte de esta acta, el señor Raúl Castillo en calidad de presidente del Consejo anota que el presupuesto llevado a la Asamblea General Ordinaria celebrada en abril de 2017 fue objeto de varias observaciones y no fue aprobado. Cuando se recibió la administración, el presupuesto ya llevaba varios meses de ejecución. Luego de hacerse ajustes y reclasificaciones se está trayendo a aprobación para los meses de septiembre a diciembre de 2017.

Precisa que el presupuesto está enmarcado en ingresos y gastos, es de una vigencia y es una ecuación de balanceo, es decir, los ingresos deben cubrir los gastos.

El señor administrador Gustavo A. González en la presentación del presupuesto, destaca que:

1. Los ingresos presupuestados por un monto de \$2.316.145.200 siguen inmodificables
2. Por considerarse innecesario se dio por terminado el contrato de prestación de servicios de la asesora jurídica y la actividad la asumió el administrador
3. El contrato de prestación de servicios del administrador con unos honorarios de \$4.753.750 mensuales se suspendió, cambiándose a la modalidad de contrato a término fijo y, por ende, el emolumento mensual de \$3.800.000 pasa al ítem 2.1 Gastos Administración de Personal.
4. Se prescindió del contrato de mantenimiento de prados y jardines que formaba parte del grupo Servicios y Contratos con un costo de \$3.500.000 mensuales y se optó por adquirir una máquina corta césped, reduciendo de 52 a 4 días esta labor.
5. Se hizo un alto en los gastos de proyectos especiales porque se está realizando un diagnóstico de necesidades con miras a elaborar un plan preventivo que sea atendido con recursos ordinarios y no correctivo como se viene haciendo con los trabajos de vigas canales, cubiertas, trabajos eléctricos, antena parabólica, etc.

La señora María Andrea Anzola residente del bloque 68 No. 56-59 apto 401 observa que no hay un presupuesto anual, entonces ¿qué se va a aprobar?, además, desde hace algunos años se está presentando un presupuesto de causación y no se ha visto lo que realmente se ha recibido. Aquí se está mostrando un excedente de \$44.688.338 sobre un presupuesto de causación que no corresponde a lo realmente recibido. Insiste en que se tenga en cuenta su recomendación de no gastar más de lo que ingresa. El señor Raúl Castillo le aclara que el presupuesto que se está presentando equivale al presupuesto ejecutado más el presupuesto a ejecutar, y aunque es de causación, sólo hasta el final del ejercicio se revelará el ingreso realmente recibido.

El señor Jorge Garavito acota que ni el presupuesto ni los estados financieros de 2016 fueron aprobados y esto amerita una explicación. Considera que la fecha de vigencia del presupuesto debería ser modificada en el reglamento de propiedad horizontal de abril a abril o junio a junio, fundamentando su propuesta en el sentido de que el presupuesto cuando se presenta a la Asamblea, éste ya viene ejecutándose.

El señor Orlando Castro residente del bloque 40 apto 401 pregunta si se tiene una radiografía de lo que se recibió porque ve algunos rubros desfasados, específicamente el denominado Diversos - gastos no previstos extraordinarios- que da lugar a que cualquier administrador “eche mano de gastos imprevistos extraordinarios”; sugiere eliminarlo porque si existe un presupuesto bien hecho de gastos, no da lugar a que exista esta cuenta. Por último, disiente de la propuesta del señor Jorge Garavito de modificar la fecha del presupuesto porque ésta va de enero a diciembre.

El señor Jorge Garavito le replica al señor Orlando Castro, arguyendo que a diferencia del balance que es lo que le interesa al Estado, el presupuesto sí se puede manejar de acuerdo con las necesidades de la empresa. Remata su intervención indicando que el reglamento de la copropiedad debe incluir en el artículo que habla de la calidad de propietario, representante o delegado, al heredero que es un derecho real.

El señor Raúl Castillo precisa que el presupuesto es de una vigencia y con base en los ingresos que se tiene se proyecta lo que se puede realizar. Aunque se ha heredado un buen porcentaje del presupuesto ejecutado, esta administración ha buscado la eficiencia en el cumplimiento de las necesidades de la copropiedad y lo está haciendo con responsabilidad y austeridad.

La señora Leonor Gómez del bloque 83 No. 58-71 pregunta si se tienen cuantificados los rubros sobre ejecutados y si con el presupuesto traído a la Asamblea se nivela el desfase que se tiene a la fecha.

El revisor fiscal explica que, en materia presupuestal, la medida de control es no superar lo proyectado. En caso de requerirse gastos no previstos, el reglamento de la copropiedad autoriza al Consejo efectuar traslados que deben ser justificados al final de la vigencia, aclaración que comparten los señores Sonia Zapata y Raúl Castillo.

El administrador Gustavo Adolfo González reporta que efectivamente se recibieron rubros sobre ejecutados como los Gastos de Asamblea y en el rubro Zonas Comunes se agrupaban muchos gastos sin desglosar. Agrega que esta administración ha sido muy juiciosa en el control de los gastos y está trabajando en la reclasificación y adecuación del presupuesto, aunque no es tarea fácil identificar todos los gastos. Promete llevar a la próxima asamblea el

informe del estado de resultados y la propuesta del presupuesto discriminado rubro por rubro bajo las normas NIIF, que es más fácil de interpretar.

El señor Raúl Castillo le aclara al señor Giovanny López que el contrato por prestación de servicios del anterior administrador era de \$4.753.750.00 mensuales, lo que le permitía trabajar cualquier número de horas. El Consejo de Administración consideró que el administrador debe laborar 8 horas diarias y por eso optó por el contrato laboral, fijando para este cargo una remuneración mensual de \$3.800.000 mensuales con todas las prestaciones de ley.

La señora Sonia Zapata del bloque 58 recuerda que los honorarios de abogada por \$1.600.000 fueron suprimidos y el salario actual del administrador no supera el pago de honorarios cancelados al anterior administrador.

El señor Jesús Antonio Díaz A. del bloque 76 interior 4 apto 302 comparte la decisión del Consejo, argumentando tal como lo expresó en la asamblea general del año anterior que, por su naturaleza, el cargo del administrador debe obligatoriamente manejarse bajo el esquema de contrato laboral para evitar demandas posteriores. Destaca que la relación laboral se da cuando existe subordinación, se cumple con un horario y tiene que irse a un sitio específico a desempeñar unas funciones.

Ante la inquietud de la señora Jenny Barrientos del bloque 66 No. 57 A 60 apto 302 quien manifiesta no ver reflejado en el presupuesto el reintegro de las cuotas extraordinarias que se aprobó en Asamblea Extraordinaria de octubre de 2016, el revisor fiscal le aclara que esos reintegros afectan la cuenta de Cuota Extraordinaria y es de balance.

El señor Fredy Vivas del bloque 54 No. 56-55 apto 501 cuestiona el monto del contrato de vigilancia que se ha incrementado notablemente. Desde el año 2015, éste ha sufrido un aumento de \$150 millones, ahora está en \$859.571.184. Considera que el puesto de vigilancia creado hace 2 años y que está ubicado sobre la calle 53, tiene un costo de \$72 millones anuales, es innecesario y está sobre el espacio público; de otro lado, el cuarto de monitoreo lo ve insalubre. Recomienda hacer seguimiento a los valores agregados del año 2017. Por último, sugiere al revisor fiscal como cabeza del control interno del sistema financiero y a la veedora, promover la convocatoria de una Asamblea Extraordinaria para que la decisión de contratación de la compañía de vigilancia sea decisión de los delegados.

El señor José Manuel Cotes del bloque 90 interior 3 habla sobre la importancia de la seguridad de los bienes comunes y nuestra seguridad personal. Opina que ha habido oposición a mejorar y aunque el contrato permite ser modificado, hay que hacer el estudio correspondiente para tomar decisiones.

Surtido el debate sobre el presupuesto, el presidente de la Asamblea explica la mecánica para su aprobación o desaprobación, disponiéndose de dos urnas marcadas con SI y NO, en donde los asambleístas deben introducir su voto.

Concluida la votación, la comisión escrutadora efectúa el conteo y recuento de votos, obteniéndose como resultado la aprobación del presupuesto por 80 delegados que representan el 61.74% de los coeficientes de la copropiedad.

RESULTADO DE LA VOTACIÓN

	APROBACIÓN PRESUPUESTO	
	Nº delegados	Coeficiente
NO	3	2,24
NO ASISTIÓ	28	26,59
NO VOTÓ	12	9,43
SI	80	61,74
TOTAL	123	100,00

7. PRESENTACIÓN ASPECTOS CONTABLES Y APLICACIÓN E IMPLEMENTACIÓN NORMAS NIIF AÑOS 2014 AL 2016

Como introducción a esta presentación, el señor Raúl Castillo recuerda que los balances de 2015 y 2016 no fueron aprobados por la Asamblea, al igual que los presupuestos de las mismas vigencias, tras lo cual, procede a explicar a través de cuadros y gráficas la situación financiera del Conjunto.

En su explicación manifiesta que, a 31 de diciembre de 2016 se tiene una liquidez o disponible de \$1.316.450.863 representado en Caja, Bancos e Inversiones y unas obligaciones por cubrir de \$2.167.202.255, presentándose un déficit financiero en la parte de contabilidad de \$850.751.392.

Al mes de junio de 2017, se tiene un disponible de \$1.411.945.929 y unas obligaciones de \$1.997.816.989, para un déficit de 585.871.060, tal como se muestra en la barra roja de los cuadros presentados. Quiso traer esto, porque es el resumen de los estados financieros que recibió la administración. Afirma que, razón tenía la Asamblea para no aprobar esos balances; es una situación crítica que presenta la copropiedad. Cree que los ingresos que se recibieron se utilizaron para atender otros compromisos o corrieron otros destinos. Indica que esta es la hoja de ruta para 6 meses más. Con el administrador se tiene proyectado realizar la asamblea general en febrero de 2018, llevando unos balances con normas internacionales.

SITUACIÓN FINANCIERA

	diciembre 31 - 2016	mayo 31 -2017	junio 30 - 2017
DISPONIBLE			
Caja	1.971.500	1.971.500	1.068.254
Bancos	540.345.344	126.803.967	114.324.548
Cuentas de ahorros	244.653.430	681.303.644	774.114.798
Subtotal	786.970.274	810.079.111	889.507.600
Inversiones	529.480.589	520.002.811	522.438.329
DISPONIBLE	1.316.450.863	1.330.081.922	1.411.945.929

FONDO DE IMPREVISTOS Y OBLIGACIONES PENDIENTES

Ingresos recibidos por anticipado	58.129.515	170.130.226	187.999.534
Ingresos recibidos para terceros	1.261.442.832	1.386.391.489	1.330.257.216
Fondo de solidaridad	9.927.201	9.927.201	1.989.521
Reserva estatutaria	3.251.480	3.251.480	3.251.480
Excedentes acumulados	127.304.398	198.941.625	364.035.668
Fondo de Imprevistos	707.146.829	370.915.104	110.283.570

Total obligaciones	2.167.202.255	2.139.557.125	1.997.816.989
---------------------------	----------------------	----------------------	----------------------

SUPERÁVIT (DÉFICIT)	-850.751.392	-809.475.203	-585.871.060
----------------------------	---------------------	---------------------	---------------------

Informa el señor Raúl Castillo, que de enero a junio el contador no hizo conciliaciones bancarias especialmente las del Banco Caja Social que suman 10.000 transacciones representadas en cuotas ordinarias; es decir, las cuotas que se pagan por administración son inciertas. Es probable que, si nos regresamos a 2014, encontremos este mismo hecho. Afirma que cuando se presentan estados financieros sin hacer conciliaciones bancarias, no son estados financieros porque no hay conciliaciones bancarias. No es para crear pánico, pero nosotros estamos arreglando este comportamiento. El trabajo del Consejo es establecer por qué se dan esos déficits.

Hace énfasis en que las cifras que nos habían presentado anteriormente, si no eran reales, no eran confiables por el manejo contable que se le había dado. Quiso traer esto porque se está cambiando de una norma local que ya es obsoleta, ilegal, a la norma internacional. En la norma internacional se considera activo todo aquello que es realizable, todo aquello que es real. Es probable que, al hacer la convergencia a la norma internacional, se tenga un patrimonio negativo y habría que tomar decisiones. Se hizo el avalúo del inmueble de la copropiedad para incorporarlo a la contabilidad en norma internacional.

El señor Orlando Castro del bloque 40 apto 401 pregunta ¿A qué nos veríamos abocados por no tener aprobados los balances de 2015 y 2016?, ¿habrá sanciones?, ¿qué riesgo hay con las cuotas extraordinarias que se tienen en la administración?; manifiesta no compartir que siempre se haya presentado déficit y propone realizar otra Asamblea al final del año para que se presente un análisis desde el año 2013 a la fecha.

El señor Raúl Castillo responde que este consejo no va a regresarse a años anteriores y recomienda no mirar por el retrovisor. No obstante, aclara que para aplicar la norma internacional se deben recoger las cifras del 2015 al 2016. Reitera que en el año 2016 debió comenzar la aplicación de las normas NIIF y a pesar de varios debates, el revisor fiscal consideró que éstas no aplicaban a la copropiedad. El señor Gustavo Adolfo González como administrador y responsable de la gestión contable cuestionó a este profesional ante la Junta Central de Contadores. Respecto a las cuotas extraordinarias, cree que éstas pueden estar incluidas en el déficit. Complementa que se están limpiando los estados financieros que hace años no se hacía.

Ante la pregunta del señor Sergio Andrés Bernal del bloque 48 No. 57-38 apto 201 sobre si el valor de cartera hace parte de los cuadros presentados por el señor Raúl Castillo y ¿cómo se evalúa esta mora que asciende a \$750 millones para mejorar el déficit?, el señor Raúl Castillo le aclara que este déficit es contable; la cartera, es la expectativa de un ingreso; las obligaciones como ingresos recibidos para terceros, reservas, excedentes acumulados son de periodos anteriores y sus ingresos debieron quedar en cuentas especiales de liquidez. Para el ejercicio se consideró la parte realizable que corresponde a Caja, Bancos e inversiones.

El señor Jorge Garavito recuerda que, en su informe como veedor del conjunto en el año 2015, reportó la existencia de un déficit de \$400 millones. De otro lado, le extraña que en la Asamblea pasada dejaron de presentar en el registro de cartera 13 cuentas que están en el orden de \$300 o \$400 millones.

El señor Fredy Vivas expresa que en marzo de 2016 la auditoría externa presentó un informe acerca de los años 2011 a 2015, encontrando 37 hallazgos y 41 conclusiones y recomendaciones. Este informe puede facilitar el desglose y claridad sobre el déficit que nos abruma. Agrega que en

la asamblea pasada se presentó una cartera de 247 inmuebles por \$142 millones y paradójicamente en esta asamblea se presenta una cartera de 59 inmuebles por \$757 millones.

El señor Fabio Borbón del bloque 42 recomienda racionalizar el gasto e implementar una política agresiva de recuperación de cartera para reducir el déficit.

La señora María Quintero del bloque 59 Entrada 4, se muestra asombrada por el monto de cartera y dice que es poco estimulante para los residentes que sí cumplen con el pago. Felicita a la administración y al Consejo por tratar de organizar las finanzas en tan corto tiempo. Cree que el pago de abogados es mayor que lo que se recoge.

El señor Raúl Castillo explica que el artículo 30 de la Ley 675 de 2001 considera las expensas comunes como un título valor y la administración actual ha emprendido la tarea de recuperar la cartera que le permita obtener recursos para cumplir con las necesidades de la copropiedad. Trae a colación las inversiones que se han hecho en luminosidad, mantenimiento, vigilancia y cerramiento.

La señora Blanca Camacho del bloque 84 expresa que hace 3 años había deudas por más de \$40 millones y ahora han crecido mucho más.

El señor José Manuel Cotes deja constancia de la existencia de 7 deudores cuyas deudas superan los \$300 millones; recomienda al consejo y a la administración pedir a los abogados información sobre la fecha de inicio del proceso, el juzgado donde está y el estado del mismo para evitar que se archive el proceso.

El señor administrador Gustavo Adolfo González reporta a los asambleístas que había ausencia de procesos jurídicos y permisividad en el cobro de cartera. Ahora, el total de la cartera está en manos de 3 abogados y a ellos se les está exigiendo un informe mensual. También se les está dando todo el apoyo para agilizar los procesos. Aclara que los honorarios de abogado los pagan los deudores. Finalmente, expresa que la administración es una oficina de puertas abiertas y los residentes pueden ir aclarar dudas sobre la cartera y solicitar información.

El señor Giovanni López muestra extrañeza porque el déficit de la información de mayo a junio presenta una reducción en el déficit o saldo en rojo de \$224 millones que ahora no aparece. El señor Raúl Castillo le responde que ese es el informe que dejó el contador anterior.

Concluidas las intervenciones sobre el déficit y la cartera, el señor contador Rodrigo Andrés Sosa contextualiza su intervención hablando de los antecedentes de las normas financieras, indicando que con la Ley 1314 de 2009 surge el compromiso de Colombia para acogerse a las normas internacionales, de tal forma que los balances sean comparables no solo a nivel local sino a nivel internacional. Con estas normas se facilita el control gubernamental y la interpretación de las cifras. Con el decreto 3022 de 2013 que habla sobre el marco técnico normativo, las empresas se clasifican en 3 grupos. Por el tamaño del presupuesto y el número de empleados, la copropiedad está ubicada en el Grupo 2.

Como grupo 2, la copropiedad debe acogerse al siguiente cronograma establecido en la orientación técnica N° 15 del Consejo Técnico de la Contaduría.

Año 2014: Se cierra la norma local
Año 2015: Es periodo de transición
Año 2016 Es periodo de aplicación

A la fecha ya se ha hecho la depuración de varios rubros del balance: lo más representativo del activo es la cartera que se está evaluando para determinar su deterioro, aplicando los criterios para hacerlo; planta y equipos que debe expresarse al valor razonable y para ello se tiene ya el avalúo de la copropiedad. En pasivos, el rubro más significativo es el valor de cuotas extraordinarias que se está analizando para dejarlo reflejado en los estados financieros.

Se tienen definidas 10 políticas, cuyos borradores están en manos del Consejo para su revisión y aprobación. Concluye su intervención con el compromiso de tener listos los estados financieros bajo las normas NIIF, en febrero de 2018.

8. CIERRE

Siendo las 9:20 p.m., el presidente de la Asamblea agradece la asistencia y participación de los delegados y da por concluida la sesión de la Asamblea General Extraordinaria.

RAÚL CASTILLO

Presidente Asamblea

MARTHA Y. RAMÍREZ MEJÍA

Secretaria