

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

ACTA N° 70

PRIMERA SESIÓN – Fecha: 1 de abril 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 Aldemar Suarez Rodríguez, siendo las 9:00 horas de la mañana se da inicio a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 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
3. Lectura y aprobación del orden del día
4. Elección de comisión verificadora del acta
5. Elección de la comisión escrutadora de votaciones
6. Lectura del informe de la comisión verificadora y aprobatoria de acta 68 de la reunión ordinaria de la asamblea general de delegados celebrada el 22 de abril de 2016 y el acta 69 de la reunión extraordinaria de la asamblea general de delegados celebradas durante los días 22 y 26 de octubre de 2016
7. Informe de consejo de administración
8. Informe del veedor
9. Dictamen e informe del revisor fiscal
10. Presentación, deliberaciones y decisiones sobre los estados financieros de 2016
11. Presentación deliberaciones y decisiones sobre presupuesto para la anualidad 2017
12. Elección de nuevos miembros del consejo de administración
13. Elección de revisor fiscal y su suplente
14. Elección de veedor y suplente
15. Elección de comité de convivencia
16. Propositiones y varios.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Siendo las 9:15 minutos de la mañana el señor Revisor Fiscal GUIDO EFRAÍN JIMÉNEZ PARDO, previa verificación con el personal que realizó la inscripción de los delegados asistentes, confirma que se encuentran los delegados equivalentes al 82% de los coeficientes de propiedad y por consiguiente se asume la mayoría habilitada y quórum suficiente para deliberar y tomar decisiones.

2. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ESTA ASAMBLEA

Para el cargo de presidente de la Asamblea se postula únicamente el señor JESÚS ANTONIO DÍAZ ARÉVALO, quien es elegido por el 85,76% de los votantes, que equivalen al 70,26% de los coeficientes de propiedad. Los resultados de la votación son los siguientes:

Opciones	(porcentaje)	(Recuento)	Quórum
SI	85,76%	702644745	70,2644745
NO	14,24%	116707766	11,6707766
Totales	100%	819352511	81,9352511

Propuesto el nombre del señor JORGE RODRIGUEZ, quien acepta su nominación, se elige como secretario con una votación favorable del 68.68% de los coeficientes, quedando la votación así:

Votación			
Opciones	(porcentaje)	(Recuento)	Quórum
SI	92,86%	686783433	68,6783433
NO	7,14%	52767489	5,2767489
Totales	100%	739550922	73,9550922

Antes de continuar con el orden del día, el administrador del Conjunto señor Aldemar Suárez abre el debate sobre aceptar o no a la señora Martha Ramírez como delegada del bloque 52, por encontrarse en mora. El administrador manifiesta a la Asamblea que él debe obedecer el mandato de la Asamblea General de Delegados de 2016 que ordenó al Consejo de Administración cobrar a la señora Martha Ramírez el valor que se le pagó por haber ejercido el cargo de administradora estando inhabilitada y además debía obedecer a la auditoría.

El presidente de la Asamblea aclaró que dentro de las funciones de la Administración se debió realizar el debido proceso de habilitación de los delegados en lugar de traer tales situaciones a la Asamblea y afectar el orden del día. Adicionalmente, indagó si la señora Ramírez fue notificada acerca de su inhabilidad ante lo cual no se tuvo respuesta afirmativa por parte del Administrador. Dada la discusión y por solicitud de los asistentes se sometió a votación la decisión de confirmar o no la participación de la señora Martha Ramírez, siendo esta negada con el 51.75% de los coeficientes. El resultado fue el siguiente:

Votación			
Opciones	(porcentaje)	(Recuento)	Quórum
SI	48,25%	379926305	37,9926305
NO	51,75%	407455929	40,7455929
Totales	100%	787382234	78,7382234

3. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Leído el orden del día, no se propone ninguna modificación y es aprobado con el 66.46% de los coeficientes, así:

Votación			
Opciones	(porcentaje)	(Recuento)	Quórum
SI	96,52%	664626056	66,4626056
NO	3,48%	23977500	2,39775
Totales	100%	688603556	68,8603556

4. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Para integrar la Comisión Verificadora del Acta de esta reunión se designan por unanimidad los señores:

- SONIA ZAPATA BLOQUE 58
- BENJAMÍN VÁSQUEZ BLOQUE 77 ENTRADA 2
- EUFRASIO BERNAL BLOQUE 57 ENTRADA 57 A 37

5. ELECCIÓN DE LA COMISIÓN ESCRUTADORA DE VOTACIONES

Debido a que el proceso de votación se hace a través de control electrónico, se descarta la elección de la COMISIÓN ESCRUTADORA DE VOTACIONES.

6. LECTURA DEL INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA Y APROBATORIA DE: A) ACTA N° 68 DE LA REUNIÓN ORDINARA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS CELEBRADA EL 22 DE ABRIL DE 2016 Y B) DEL ACTA N° 69 DE LA REUNIÓN EXTRAORDINARIA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE DELEGADOS CELEBRADA DURANTE LOS DÍAS 22 Y 26 DE OCTUBRE DE 2016.

El secretario de la Asamblea lee el informe de las comisiones verificadoras de las actas de Asamblea Ordinaria de Asamblea N°. 68 y Extraordinaria N°. 69, cuyos integrantes manifestaron aprobarla, considerando que las actas reflejaban fielmente lo tratado en estas reuniones.

7. INFORME DE GESTIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Señor Giovanni López, presidente del Consejo de Administración presenta su informe de gestión cuyo contenido es el siguiente:

- ✓ Introducción y enfoque de: Proyección, Emprendimiento y Compromiso.
- ✓ Recursos humanos y económicos, vigilancia, software y auditoria. Se refiere a acciones legales pendientes por objetos contractuales no cumplidos en su totalidad.
- ✓ Acciones legales en curso por recaudos pendientes con la Administración.
- ✓ Celebración de los 40 años del barrio Paulo VI segundo sector y otros eventos.
- ✓ Arreglo del problema del año anterior relacionado con aguas negras.
- ✓ Depuración contable como consecuencia de la auditoría realizada y acuerdos de pago con deudores.
- ✓ Recursos económicos que cada bloque había aportado. Se informó del acuerdo que los dineros se repartieran entre los bloques aportantes y se devolvió a algunos bloques la suma de \$2.000.000 con destino a arreglos en obras para la entrada común.
- ✓ No se cuenta con el contrato firmado con la Entidad responsable del espacio público.
- ✓ Empresa de vigilancia a la que se le solicitó elementos de protección, capacitaciones.
- ✓ Reglamento de la propiedad horizontal – requiere ser modificado
- ✓ Auditoria
- ✓ SSAT (sistema de gestión), cursos.
- ✓ Póliza de seguro de áreas comunes.

Siendo las 12:30 p.m., el presidente suspende la Asamblea para reanudarla en una hora, como efectivamente se hizo.

Continuación de la Asamblea:

Verificado el quórum se reinicia la Asamblea con un 54,64% de los coeficientes.

Verificación Quórum			
Opciones	(porcentaje)	(Recuento)	Quórum
TODOS			
MARCAN 1	100%	546426313	54,6426313
Totales	100%	546426313	54,6426313

Intervenciones:

La señora Martha Isabel Herrera, miembro del Consejo de Administración, presenta un informe sobre aspectos financieros, no sin antes reconocer las buenas actuaciones de la administración en obras ejecutadas en pro de la comunidad y el resultado de la gestión del contrato de sistema de gestión y seguridad, trabajo muy profesional y cumplido el objetivo. Resume algunos de los temas consignados en su documento que entregó a los delegados:

- Tres (3) de los contratos celebrados durante 2016 costaron \$125.601.200, suma que es elevada, aunque aclara que, el administrador tuvo dos modalidades de contrato: uno a término fijo 4 meses y por honorarios 8 meses. El rubro más representativo de gastos de honorarios y nómina alcanza un 36.5%.
- El porcentaje de participación de los siguientes rubros sobre el total es como sigue:
 - 35.5 % Servicio de vigilancia
 - 30.5 % Gastos de nómina y obligaciones laborales
 - 8.75 % Seguro áreas comunes
 - 6 % Honorarios
 - 7 % Servicios públicos
 - 12.2% Mantenimiento e inversión y otros gastos generales
- Del valor de cuota de administración, \$62.000 se destinan para nómina y honorarios. Hace la salvedad de que, aunque el personal de servicios generales, mantenimiento y administrativo es necesario, en Consejo ella recomendó no realizar nuevas contrataciones; sin embargo, nunca se tuvo en cuenta y también pasó a ser una “buena intención”; igual pasó con su solicitud de no ejecutar rubros ya agotados, pero tampoco fue considerada su recomendación
- Los balances no se encuentran bajo las normas NIIF
- Una trabajadora del conjunto denunció despido injustificado y citó acciones irregulares que incluyen un contrato de trabajo a cambio de silencio
- Las incapacidades se han venido manejado incorrectamente y siempre insistió que se efectuara la gestión de cobro a las EPS y ARL y se hicieran los descuentos en los porcentajes de ley
- Los pagos por conceptos de aseo, cafetería, refrigerios, útiles oficina, transporte e impresos, en su mayoría se realizaron por la cuenta de caja menor. Si bien es cierto que en varios de estos rubros su manejo es factible, otros como útiles, cafetería y aseo se debieron atender con un plan de compras.

El señor Fredy Vivas, miembro del Consejo de Administración, en su intervención reporta que:

- En esta administración no se conformaron los comités de apoyo, acorde con lo estipulado en el artículo 91 del Reglamento de Propiedad Horizontal
- Se propusieron temas de trabajo al Consejo de Administración que no se tuvieron en cuenta
- Contrario a lo establecido en el reglamento, no se presentó por parte del Consejo de Administración el Plan de Acción Anual.
- Se invirtieron \$35 millones de pesos en una auditoría y las recomendaciones no han sido atendidas
- No hay sistema de gestión de calidad ni manual de procedimientos
- El Consejo sesionó con sólo 5 personas.

Después de escuchar a los consejeros antes citados, algunos delegados solicitan y piden aclaración sobre temas relacionados con el manejo de caja menor, póliza de seguros, contratos e incapacidades y sus cobros. También se censura la actuación del consejo, donde se tomaron decisiones importantes con sólo 3 votos de 7 que debieron sesionar y no tener las actas de consejo al día.

Adicionalmente, se escuchan quejas sobre la demora en las obras y el comportamiento del administrador que no cumple requisitos, acorde con lo estipulado en el reglamento y quien actúa como un “capataz”. Se solicita revisar el muro de la calle 53 que está amarrado con palos y alambres y se pide revisar contratos.

8. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Acto seguido, toma la palabra el señor Aldemar Suárez, administrador del Conjunto, para tocar algunos temas que complementan su informe de gestión entregado a los delegados:

- Los procedimientos que hay que seguir para la tala de árboles
- Condonación de intereses y deudas recuperadas
- Obras cofinanciadas
- Informe sobre La televisión digital y codificadores para las personas que no tienen televisores con nueva tecnología
- Las obras realizadas en algunos bloques
- Los trabajos realizados a los tanques de agua potable
- La realización de eventos culturales y celebración de fechas importantes
- La gestión exitosa de retiro de vehículos abandonados en los parqueaderos públicos
- Resultado de la condonación de deudas a quienes se acogieron a la amnistía
- Recomendación de no dejar las bicicletas afuera para evitar que se las roben
- Urgencia de demoler un cuarto eléctrico
- Talanqueras y problemática con las talanqueras
- Resultado de tutelas.

9. INFORME VEEDOR

El señor Hernán Navarro, veedor del conjunto, solicita un tiempo adicional para resolver problemas

técnicos con su computador. Por esta razón el presidente de la Asamblea procede con el siguiente punto de dictamen del Revisor Fiscal y luego de ello se retoma la presentación del informe del Veedor.

10. DICTAMEN E INFORME DEL REVISOR FISCAL

El señor Guido Jiménez, Revisor Fiscal, manifiesta que, como el informe está incluido en el documento entregado por la Administración a los delegados, se puede proceder a aclarar las inquietudes que los delegados tengan al respecto.

- El delegado **Raúl Castillo** menciona que los estados financieros no se deben aprobar por parte de la Asamblea porque no están bien, no son claros y no cumplen las exigencias normativas actuales para su presentación.
- El Revisor Fiscal responde que, según las normas vigentes la copropiedad no es una entidad con ánimo de lucro, por lo cual, la técnica legislativa aplica para las empresas y no aplica para la copropiedad. Concluye que no se debe acoger la normatividad aplicable a las empresas y que se deben seguir las normas del sistema contable tradicional.
- Luego de una discusión sobre el tema, el presidente le solicita al Revisor Fiscal, al señor Contador Miguel Rojas y a la asesora Jurídica que aclaren su punto de vista y acuerdo sobre el tema, ante lo cual se evidenció que existen puntos de vista contrarios al interior de la Administración y este punto se quedó sin resolver.

11. INFORME VEEDOR

El señor Hernán Navarro, veedor del conjunto, reporta la dificultad en obtener la información que solicitaba a la administración porque usualmente se le negaba o no se le suministrada oportunamente, lo que le impidió realizar su tarea a cabalidad. Posteriormente presenta los siguientes puntos relacionados con sus funciones como Veedor:

- De las reuniones del Consejo de Administración se realizaron 34.
- Participación de los Comités: no se crearon los comités establecidos por el reglamento de propiedad horizontal.
- Vocero de la comunidad: manifiesta haber encontrado solo aspectos de mala atención al usuario y mal clima organizacional.
- Velar por el cumplimiento de los mandatos de la Asamblea General. Mencionó que nunca lo citaron a las reuniones.
- Mencionó que no se realizó el desarrollo de la página web
- No estuvo de acuerdo con la forma como se desarrollaron los contratos.
- Menciona que la labor del señor Administrador fue muy buena en cuanto a obras, pero no lo fue con respecto a la Administración como tal.
- Vigilar el proceso de selección de contratistas y ejecución de los contratos: manifiesta que cuando llegó, los contratos ya estaban realizados.
- Velar por la transparencia de la selección del contador y el administrador: menciona que no tuvo acceso a estos procesos de selección.
- Rendir informes a los delegados: no se hizo.
- Evaluar la gestión del consejo de administración y el administrador. No se hizo por la poca asistencia de los consejeros.

12. PRESENTACIÓN, DELIBERACIONES Y DECISIONES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Teniendo en cuenta que el informe de gestión de la Administración en el que se presentan los estados financieros no fue entregado a los delegados de acuerdo con el plazo de 10 días hábiles establecido por el reglamento de propiedad horizontal, sino que éste se dio a conocer tres días antes de la Asamblea, se solicitó por parte de los asambleístas la necesidad de realizar una reunión informativa y de aclaraciones sobre los estados financieros, la cual se citó para el lunes 3 de abril de 2017.

Siendo las 9:30 p.m., el presidente de la Asamblea suspende la sesión para continuarla tal y como lo establece el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad, el próximo miércoles 5 de abril a las 7:00 p.m.

Continuación ACTA N^o. 70 SEGUNDA SESIÓN – Fecha: 5 de abril de 2017

Siendo las 7:30 p.m. del miércoles 5 de abril de 2017, fecha y hora fijada para dar continuidad a la Asamblea Ordinaria de Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, se dio inicio a la reunión bajo la presidencia del señor Jesús Antonio Díaz Arévalo con un quórum equivalente al 63% de los coeficientes de propiedad.

Ante la ausencia del secretario, señor Jorge Rodríguez, se propone en su reemplazo al señor JORGE GARAVITO VELOZA, quien acepta su nominación y es refrendada por el 95% de los asistentes.

13. DICTAMEN E INFORME DEL REVISOR FISCAL

El señor Guido Jiménez, Revisor Fiscal, manifiesta tener un documento que amplía su dictamen contenido en el informe en poder de los delegados y procede a leerlo.

El señor Jorge Garavito pregunta al señor Jiménez si se obliga la presentación de las actas de Consejo o si se pasa la página y queda la anotación en acta. El señor presidente del Consejo Giovanny López explica que las actas no están en libro porque se encuentran en borrador y sólo están pendientes las correspondientes al año 2017; se compromete tenerlas listas para cuando se haga el empalme con el nuevo Consejo.

14. PRESENTACIÓN DELIBERACIONES Y DECISIONES SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DE 2016

Como preludeo a la presentación de los estados financieros, el señor presidente de la Asamblea Jesús Antonio Díaz Arévalo comenta que el lunes 3 de abril se realizó la reunión con el contador tal como se había programado en la reunión anterior y sólo asistieron 7 personas sin que hiciera presencia ningún miembro del Consejo de Administración ni el administrador. La señora María Andrea Anzola vocera de los asistentes a esa reunión, procede a leer un documento con las conclusiones y recomendaciones derivadas de la presentación y discusión de los estados financieros con el contador, destacando que:

- Hay que identificar a qué concepto pertenece cada uno de los CDT.

- Es inadecuado hacer traslado de cuentas de orden al cuerpo del balance, cuando desde el año 2010 la decisión fue llevar los intereses de mora a cuentas de orden y solo cuando estos se recauden, llevarlos al Fondo de Imprevistos. Ahora los devuelven a cartera y al activo corriente como si se fueran a recaudar en el lapso de un año con contrapartida al patrimonio, siendo que éste debe tener alto grado de liquidez.
- Los intereses se llevaron a cuentas por cobrar, pero también figuran en cuentas de orden, aún los ya amnistiados.
- No concuerda la partida de resultados de ejercicios anteriores con lo que viene de 2015, debiendo ser \$130.885.906 y no \$121.221.989.

Interviene el señor Miguel Rojas, contador del conjunto para dar explicaciones, haciendo énfasis en lo reportado por la señora Martha Herrera respecto al manejo de caja menor. Dice que los gastos por este concepto se hacen conforme a la normatividad vigente y no es cierto que todo se haya hecho por Caja Menor. A esto replica la señora Martha Herrera, indicando que en el Plan Único de Cuentas existen más de 400 cuentas para el manejo de los gastos y el señor contador registra todo bajo una sola cuenta, lo que lleva a confusión.

A solicitud de la presidencia, el señor Raúl Castillo se pronuncia sobre los estados financieros presentados, indicando que éstos son ilegales porque no están ajustados a las normas internacionales; las cuentas de orden no existen ni los activos contingentes; los intereses por cobrar son tan altos que no se recuperan fácilmente y esas cifras no hacen parte del balance, deben reclasificarse las cuentas. Recomienda no someter a aprobación los estados financieros. Le parece un irrespeto con la comunidad la presentación de estos estados financieros.

Ante la pregunta de la señora Sonia Zapata, el señor contador responde que el pago al señor José Manuel Delgado por valor de \$600.000 se le hizo el 28 de junio de 2016 por uno de los 5 casos de cartera que estaba manejando. Menciona que el señor Delgado renunció a éstos cuando ingresó al Consejo.

Interviene de nuevo la señora Sonia Zapata, para informar que revisadas las cuenta de Codensa del año 2015, se detectó la devolución de un cheque por firmas que posteriormente fue anulado, causándole un detrimento al conjunto por los intereses de mora causados. El señor administrador Aldemar Suárez, explica que esto ocurrió por el rompimiento de una punta del cheque donde iba una de las firmas.

Luego de agotar el debate sobre los estados financieros, el señor presidente los somete a votación, no siendo aprobados por el 54% por ciento de los coeficientes.

Para revisar los estados financieros y proponer las respectivas modificaciones, se conforma una comisión integrada por las señoras **María Andrea Anzola, Martha Herrera y Martha Ramírez.**

Al haberse desintegrado el quórum, el señor presidente de la Asamblea se ve obligado a SUSPENDER la Asamblea para continuarla el 15 de abril de 2017.

Continuación ACTA N^o. 70
TERCERA SESIÓN – Fecha: 15 de abril de 2017

Siendo las 9:30 a.m., del día sábado 15 de abril de 2017, se da continuidad a la Asamblea Ordinaria de Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, bajo la presidencia del señor Jesús Antonio Díaz Arévalo y el secretario señor Jorge Garavito, con un quórum por coeficientes del 51.99%, suficiente para deliberar y tomar decisiones válidas.

15. PRESENTACIÓN, DELIBERACIONES Y DECISIONES SOBRE PRESUPUESTO PARA LA ANUALIDAD 2017

El señor contador Miguel Rojas comenta que el presupuesto fue preparado con el señor administrador y presentado al Consejo de Administración. Luego procede a dar las aclaraciones requeridas.

Ante la pregunta del señor presidente, el señor contador Miguel Rojas, confirma que el presupuesto de 2016 no fue aprobado.

La señora Sonia Zapata, observa que debe hacerse seguimiento mensual a la ejecución presupuestal y establecer políticas de austeridad porque se ha gastado más de lo debido.

El señor revisor fiscal Guido Jiménez precisa que, de acuerdo con los gastos que se tienen que atender, se acuerdan los ingresos; el presupuesto es un referente. La base para proyectar el presupuesto de 2017 se hizo con base en lo ejecutado en el año 2016.

Las señoras Martha Ramírez y Sonia Zapata presentan algunas observaciones al presupuesto y proponen algunas modificaciones, citando algunas de ellas:

- La importante sobre-ejecución del gasto en el año 2016 de 7 rubros por valor de \$95.012.600.
- En el presupuesto de gastos de 2017, hay 5 rubros por concepto de personal, honorarios, servicio de vigilancia, seguro de áreas comunes y pago de servicios públicos que suman \$1.989.559.932, lo que equivale al 88% del total de gastos, quedando un saldo en valores absolutos de \$276.668.040, equivalente a un 11% para atender gastos de mantenimiento en general, papelería, cafetería, implementos de aseo y otros.
- Modificar el presupuesto e incluir una partida para arreglo de vigas canales, replantar los arreglos a los tanques que han sido fallidos en los últimos 7 años; reducir las horas extras y mantener los auxilios cofinanciados.
- Atender las recomendaciones de la auditoría en lo concerniente a la implementación de un sistema de control interno que incluya actualización de manuales y otras actividades encaminadas a que la administración lleve a cabo un plan de mejoramiento.
- Como a 31 de diciembre de 2016, queda un saldo aproximado de \$296 millones del Fondo de Imprevistos cuyo destino fue aprobado en Asamblea Extraordinaria en octubre de 2016, se

propone reversar esta cifra para destinarla en auxilios cofinanciados que desde años atrás se vienen manejando. Para ilustrar lo propuesto presentan el cuadro de distribución de recursos:

Uso Fondo de Imprevistos aprobado en Asamblea Extraordinaria de octubre 26 de 2017

Concepto	Vr. Unitario	Vr. total
Lámparas entradas edificio (123)	161.530	19.868.190
Pasamanos en 109 entradas	368.000	40.112.000
Instalación rejillas y arreglo pisos en 109 entradas	27.761	3.026.000
Canecas para basura (40)	400.000	16.000.000
Subtotal utilizado en 2016	957.291	79.006.190
SALDO 2016		296.000.000
(+) Auxilio arreglo cachuchas (50 entradas)	3.000.000	150.000.000
(+) Auxilio para 73 entradas restantes	2.000.000	146.000.000
TOTAL		375.000.000

Después de la intervención y aporte de algunos sobre el tema presupuestal, el presidente Jesús Antonio Díaz somete a votación el presupuesto vigencia 2017-2018 y con un quórum del 69.96%, no se aprueba por el 64,51% de los asistentes equivalente al 45,12% de los coeficientes de propiedad. El resultado de la votación es como sigue:

	Respuestas		Recuento en %
	(porcentaje)	(Recuento)	
SI	35,49%	248314419	24,8314419
NO	64,51%	451274003	45,1274003
Totales	100%	699588422	69,9588422

Para efectuar los ajustes al presupuesto 2017-2018 se conforma una comisión con los **señores Cristóbal Fernández de Soto, Fredy Vivas, Martha Herrera, Sonia Zapata, María Andrea Anzola y Raúl Castillo**. Acto seguido, el presidente resalta que ni el presupuesto ni los estados financieros del año 2016 fueron aprobados y recomienda a la Comisión tener listos los del año 2017 y programar una asamblea extraordinaria hacia finales del mes de mayo.

16. ELECCIÓN DE NUEVOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El presidente de la Asamblea informa que, de acuerdo con nuestro Reglamento, el Consejo de Administración debe estar conformado por 6 miembros principales y 4 suplentes para la zona residencial y 1 principal con su suplente para el comercio. Además, el Consejo de Administración debe estar representando por al menos 1 representante de cada una de las 4 zonas.

El presidente de la asamblea reiteró la importancia de contar con un comité de administración completo en cumplimiento con el reglamento de la copropiedad y posteriormente invitó a los interesados a postularse como candidatos.

El señor administrador Aldemar Suarez solicitó la palabra para brindar una información relacionada con inhabilidades, así: "...Basados en el artículo del reglamento de propiedad horizontal se habla sobre las inhabilidades para pertenecer al consejo de administración, funciones de la auditoría en comentarios que yo le dije a ustedes en la primera sesión y que no sean podido responder, ni se archiva el caso ni se toman decisiones y luego le chutan el problema al administrador... Yo tomé la siguiente decisión ante el juzgado 7 civil municipal demandar jurídicamente y judicialmente a los señores Danilo Villamil Ocampo y la señora María Sonia Zapata Echeverri por los dineros extraviados de una pérgola y unos bicicleteros, que nunca aparecieron y el dinero no llegó a la administración. Se tomó la decisión de entrar en demanda con la empresa Hidrocom por la suma de 7 millones de avance que nunca lo devolvieron y tienen hasta el lunes para llegar a arreglos y tener un resultado... La cuenta de cobro que les he pasado es de 16 millones y tienen hasta el lunes para llegar a arreglos, mi última propuesta es de 14 millones de pesos, deben devolver los dineros de estos resultados de la auditoría...

Por razones de la honorabilidad de las personas, contra el contador, contra la cajera, contra el administrador y contra el presidente del Consejo quien es el que firma los desembolsos y las cuentas, basados en una carta de la señora Martha Herrera, que se han desprendido una serie de injurias contra mi señora, contra Aldemar Suárez, entablé una denuncia ante la Fiscalía General de la Nación por injuria a la consejera Martha Herrera, el nombre de como ente jurídico y como representante legal y fue instaurado desde el día el 5 de abril y desde el día 4 de abril.

El presidente de la asamblea tomó la palabra y manifestó que su responsabilidad era buscar que la información sea transparente para las personas. Le aclaró al señor administrador que lo mejor que hizo en sus 2 años de administración fue haber quitado la demanda que había contra señor Gustavo Salazar porque la administración no se puede prestar para dividir a la comunidad y realizar ese tipo de acciones en su contra.

El presidente de la asamblea solicitó que quede en el acta asumiendo la responsabilidad de lo dicho y manifestó que desde hace un año se abusó de la buena fe de la asamblea al utilizar la auditoría como un arma para atacar y tomar acciones en contra de personas con el fin de limitar su participación en el consejo, inhabilitándolas por medio de acciones arbitrarias sin seguir el debido proceso.

Adicionalmente, criticó el actuar del primer día de la asamblea en donde el señor administrador puso en consideración de la asamblea la participación como delegada a la señora Marta Ramírez debido a las supuestas sanciones que la comunidad votó el año anterior vulnerando sus derechos constitucionales. Aclaró que las inhabilidades solo pueden ser establecidas por un juez por medio de un proceso legal y que esos procedimientos no se han hecho, al contrario, se abusa de la ingenuidad de la asamblea sometiendo a votación este tipo de decisiones y aclaró que induce a la asamblea a violar sus funciones establecidas mediante el reglamento dado que el mismo no contempla este tipo de procedimientos de la manera como se han realizado.

Aclaró el presidente que esta demanda solo tiene como propósito el de inhabilitar a las personas para participar en el consejo y que la misma se presentó tres días después de haber realizado la primera sesión de la asamblea.

Aclaró que la votación realizada en la primera sesión de la asamblea en contra de la señora Marta Ramirez para impedir su participación como delegada fue ilegal pues no es la asamblea el organismo a cargo de validar la legitimidad de los delegados sino la administración y su función es validar antes de la convocatoria a la asamblea la idoneidad de los mismos.

El señor Jorge Garavito interviene para aclarar que a la fecha se ha presentado una demanda y ésta conforme lo establece el artículo 90 del código de procedimiento civil se admite o se inadmite, y, aún nadie ha dicho si se admitió o se rechazó. Añade que, en el caso de haber detrimento patrimonial, hay una póliza de áreas comunes que tiene cubrimiento de responsabilidad civil para acudir a ella cuando se toman decisiones que afectan el patrimonio. El señor administrador justifica que las demandas las ha hecho porque es una exigencia de la compañía de seguros.

El señor Jorge Garavito presentó su nombre a consideración del nuevo Consejo como Administrador del conjunto para el siguiente periodo.

Concluidas las intervenciones de los señores presidente y secretario de la Asamblea, el señor Jesús Antonio Díaz confiere la palabra a la señora Martha Ramírez, quien lee un comunicado que lleva su firma y la de la señora Sonia Zapata, en donde revelan que, “De acuerdo con lo manifestado por el señor Aldemar Suárez en la Asamblea de 2016, referente a un caso puntual de cartera que dijo estar en manos del actual consejero José Manuel Delgado e informado sobre la recuperación de \$9 millones de una deuda que venía desde el año 2003, nosotras como consejeras periodo 2013-2014 y conecedoras del manejo de este proceso, nos permitimos informar que:

1. El caso referido corresponde al proceso jurídico adelantado contra las señoras María Regina Mayorga y Aura Bibiana Martínez, quienes se acogieron a la amnistía de 2013, cancelaron la deuda incluidos los honorarios de abogado, quedando pendiente recoger los títulos por valor de \$9.820.000, representados en 23 consignaciones que las demandadas habían llevado al juzgado 38 civil municipal.
2. Según consta en las actuaciones registradas del proceso, el abogado de ese momento, Carlos Cárdenas ya había oficiado al juzgado 38 civil municipal el 15 de noviembre de 2013 para solicitar los títulos y finalmente el 13 de agosto de 2014 pidió dar por terminado el proceso.
3. Al abogado y actual consejero José Manuel Delgado, la administración le canceló \$4.806.749 por concepto de honorarios de una deuda cancelada dos años atrás y por un proceso que ya había sido finiquitado.

Dado lo anterior, solicitamos que el Consejo de Administración adelante la investigación pertinente”. Puntualiza la señora Martha Ramírez que se tiene documentado el caso que prueba lo acabado de afirmar.

Dando continuidad al proceso de conformación del nuevo Consejo de Administración, el señor presidente, luego de haber confirmado el quórum con el 76.34% de los coeficientes, ordena proceder a la votación, obteniéndose el siguiente resultado:

Candidatos	Resultado votación Consejo		
	(porcentaje)	(Recuento)	Recuento en %
Hernando Méndez Zona A	7,18%	54801656	5,4801656
Raúl Castillo Zona A	13,61%	103902501	10,3902501
Sonia Zapata Zona C	6,28%	47955000	4,7955
William Fernández Zona B	10,47%	79925000	7,9925
José Delgado Zona D	10,89%	83147622	8,3147622
Martha Herrera Zona D	11,94%	91140399	9,1140399
Hernán Navarro Zona B	3,14%	23977500	2,39775
Fredy Vivas Zona A	6,27%	47831312	4,7831312
Yenny Barrientos Zona C	19,76%	150879515	15,0879515
Blanca Isabel García Zona B	10,46%	79844229	7,9844229
Totales	100%	763404734	76,3404734

En representación del Comercio que tiene asiento en el Consejo por derecho propio, queda el señor Danilo Murcia y como suplente la señora Esperanza Sandoval.

4. ELECCIÓN DE REVISOR FISCAL Y SU SUPLENTE

Después de escucharse la presentación de los 5 candidatos preseleccionados incluido el revisor fiscal vigente señor Guido Jiménez, con un quórum del 68.82% de los coeficientes se somete a votación, quedando elegido el señor Adlay Lemos Guancha por el periodo 2017-2018, con una remuneración por concepto de honorarios de 2 SMMLV.

	Resultado votación		Recuento en %
	(porcentaje)	(Recuento)	
Adlay Lemos	57,76%	397544088	39,7544088
María Gómez	10,20%	70218945	7,0218945
Eduardo Moreno	10,20%	70218946	7,0218946
Robinson Gutiérrez	6,97%	47955000	4,7955
Jorge Garzón	11,61%	79925000	7,9925
Guido Jiménez	3,25%	22387633	2,2387633
Totales	100%	688249612	68,8249612

5. ELECCIÓN DE VEEDOR Y SUPLENTE

Con la postulación única de la señora Martha Ramírez y con quórum válido del 55% de los coeficientes, el presidente de la Asamblea somete a votación de los delegados, el nombramiento de la señora Ramírez como veedora principal, siendo aprobada con el 61,24% de los coeficientes.

	Respuestas		Recuento en %
	(porcentaje)	(Recuento)	
SI	61,24%	335967730	33,596773
NO	38,76%	212617766	21,2617766
Totales	100%	548585496	54,8585496

6. ELECCIÓN COMITÉ DE CONVIVENCIA

Con un quórum del 52% y una votación del 89% de los asistentes, la Asamblea delega en el Consejo de Administración la elección del Comité de Convivencia dado que este proceder es válido de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Antes de concluir la sesión, el presidente toma el juramento a los nuevos consejeros incluida la veedora, quienes se comprometen a cumplir cabalmente con sus funciones, tal como lo demanda la ley y la copropiedad.

Siendo las 12:00 m., el presidente de la Asamblea suspende la sesión para continuarla el próximo lunes 17 de abril a las 7:00 p.m. para tratar los temas relacionados con Proposiciones y Varios.

Continuación ACTA N^o 70 CUARTA SESIÓN – Fecha: 17 de abril de 2017

Siendo las 7:00 p.m. del día lunes 17 de abril de 2017, fecha y hora fijada para dar continuidad a la Asamblea Ordinaria de Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, se da inicio a la reunión bajo la presidencia del señor Jesús Antonio Díaz Arévalo con la asistencia superior al 50% de los delegados.

16. PROPOSICIONES Y VARIOS

Como la administración no dispuso de los mecanismos electrónicos ni manuales para votar las proposiciones, el presidente de la Asamblea, Jesús Antonio Díaz Arévalo concede la palabra al señor Cristóbal Fernández de Soto, quien presenta un informe de su gestión como coordinador de la Casa Cultural.

Finalizada su intervención, el presidente le otorga la palabra al señor Moisés Suárez, quien basado en un cuadro presentado de los costos de las lámparas Led que fueron instaladas en cada una de las entradas, por valor unitario de \$161,530, procedió a cotizarlas con características similares a las ya instaladas, adquiriendo una por \$14.000 que exhibe a los asistentes, al igual que la factura de compra. También se escuchan críticas por el costo de 40 canecas instaladas en las zonas comunes adquiridas por \$400.000 la unidad.

Agotadas las intervenciones de los delegados, el secretario de la Asamblea procede a leer la correspondencia y demás propuestas de los propietarios que se relacionan a continuación.

Sec.	Tema	Originador
1	Gestionar urgentemente el contrato de espacio público para que no sea adjudicado a particulares	
2	Retomar el boletín informativo mensual para informar sobre eventos, ejecuciones y demás novedades	
3	Investigar e informar sobre el caso denunciado de manejo de cartera por parte del señor José Manuel Delgado	

4	De acuerdo con el artículo 28 de la ley 1123/07 (código disciplinario del abogado) que reza "obrar con lealtad y honradez en sus relaciones profesionales. En desarrollo de este deber, entre otros aspectos, el abogado deberá fijar sus honorarios con criterio equitativo, justificado y proporcional frente al servicio prestado o de acuerdo con las normas que se fijen para el efecto...". Se propone que el Consejo oficie al juez 16 civil municipal para que tase los honorarios al abogado José Manuel Delgado por la gestión de retiro de los títulos por valor de \$9.820.000 y por el cual cobró \$4.986.749.	Martha Y. Ramírez M.
5	Investigar las presuntas irregularidades expuestas en Asamblea por el cobro de cartera en los malos manejos de cobro de cartera y detrimento patrimonial, concernientes a los señores José Manuel Delgado, Giovanni López como presidente del Consejo y Aldemar Suárez, como administrador.	
6	Dar lectura a mi carta de renuncia al Consejo anterior para que los nuevos Asambleístas tomen nota de las personas que han dirigido el rumbo de esta copropiedad y su forma de actuar. No se puede cohonestar actuaciones individuales, a quienes dirigen la copropiedad, si bien pueden no ser delictivas, si definitivamente indelicadas y amañadas con el fin de perpetuarse en cargos que solo deberían ser para servicio a la copropiedad	Carlos V. Salazar B., bloque 90 entrada 7
7	Respetar el derecho de actuar como delegada de entrada y retirar la decisión tomada en la primera sesión de Asamblea de negar la participación como delegada de entrada porque la Asamblea General no tiene facultar para sancionar y/o inhabilitar a ningún delegado de entrada.	Martha Y. Ramírez
8	Tener en cuenta las recomendaciones planteadas sobre el manejo de presupuesto	
9	Revisar la elección de la veedora y si tiene inhabilidad reemplazarla	José M. Delgado
10	Nombrar comisión que cuantifique el valor del detrimento patrimonial por la devolución del cheque por pago a Codensa en agosto de 2015	Sonia Zapata
11	Valor lámparas instaladas por la administración \$161.530. Valor en el mercado \$14.000. Anexa factura	Moisés Suárez
12	Que el Consejo notifique el vencimiento de los contratos, al contador, asesora jurídica y administrador para que no se prorroguen	Hernando Méndez
13	Que el administrador sea una persona profesional como lo establece la ley y el reglamento. Que se nombre una comisión financiera para la revisión de los balances y el presupuesto. Atender las recomendaciones de la auditoría, del veedor 2015-2016 y el informe de la consejera Martha Herrera y se nombren los Comités asesores	Martha I. Herrera
14	Autorizar al Consejo de Administración elegido 2017-2018 ejecutar el presupuesto, previo los ajustes requeridos y recomendados por la Comisión y determinar el porcentaje de ejecución	Raúl Castillo
15	Revocar la decisión de Asamblea Extraordinaria de dar auxilios de \$ 2 y \$ 3 millones sin vulnerar las obligaciones adquiridas, dada la liquidez negativa que se tiene.	Jorge Garavito

16	Dado que la copropiedad no es propietaria de locales comerciales, reemplazar la revisoría fiscal por auditoría interna	Jorge Garavito
17	Dejar constancia de lo mencionado por el revisor fiscal que las actas de Consejo están hasta el folio 386 con el acta No. 532 correspondiente a la reunión de mayo 28/16.	Jorge Garavito
	Dejar constancia de lo informado por el presidente del Consejo saliente que no siempre se tomaron decisiones con el voto de la mayoría de un total de integrantes que debería ser 7; las decisiones debieron tomarse con un mínimo de 4 de sus integrantes.	
	Dejar constancia en Asamblea la omisión de no convocar una Asamblea Extraordinaria para conformar la totalidad de los miembros del Consejo	
18	Se reitera la propuesta de arreglar urgentemente el muro que colinda con el conjunto San Nicolás que está en peligroso estado de deterioro	José Malpica y Nancy Gálvez – delegados del bloque 39 entrada 57B71
19	Colocar Reductores de velocidad.	
	Renovar o mejorar cámaras de seguridad	
	Socializar de acuerdo con nuevo código de policía, la tenencia de mascotas.	
	Revisar los techos y árboles y demás sitios propicios para la formación de paneles de abejas	
20	Conformar un comité interdisciplinario ad-honorem que vigile el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal y solicite convocar a Asamblea Extraordinaria y no esperar a que las irregularidades solo se conozcan hasta la Asamblea Ordinaria,	Blanca Camacho
21	Que el nuevo consejo reestructure los estados financieros en 5 capítulos: Gastos Administración de Personal Seguridad Servicios Generales Mantenimiento y reparaciones generales Deudores Morosos	José M. Cotes
22	Denuncia de incidente con el señor Jaime Martínez al impedir el ingreso a la Asamblea a los propietarios no delegados el día 1 de abril de 2016 y solicita explicaciones por la decisión arbitraria del administrador y la aprobación del Consejo, el Revisor Fiscal, el Veedor y sus asesores jurídicos	Luis G. Arévalo
23	Incluir en presupuesto: Auxilio cachuchas. Si la cachucha y obra hidráulica requieren concepto previo, y/o infraestructura. ¿Se ha oficiado a Idiger para que conceptúe sobre la estructura de los bloques?. Aplicación del código de policía con relación al Reglamento de Propiedad Horizontal	Adriana Márquez bloque 83
24	¿Qué concepto le merece el nombramiento del administrador sin el cumplimiento de los requisitos estatutarios?	
25	¿Cuál es el valor real y actual del Fondo de Imprevistos?	Olga R.
	¿Tiene la Revisoría Fiscal potestad de pedir movimientos contables sin la socialización al Consejo, al contador y/o administrador?	

26	¿A qué corresponde un pago de \$600.000 a un consejero en junio de 2016?	
27	¿Por qué se niega la entrada y participación a la Asamblea a los propietarios que quieren hacerlo y quién ordena este tipo de decisiones?	
28	El Administrador debe elegirse en una futura Asamblea. Las H.V deben resaltar trabajo en comunidad, en comités y debe ser profesional.	Esaú Hernández
	La Asamblea debe elegir la compañía de vigilancia.	
	La Asamblea decide los honorarios del contador y bibliotecario de la Casa Cultural	
29	Los parques del conjunto siempre tienen excrementos. Dejar un parque exclusivo para niños o colocar un aviso de exclusividad	María Isabel González
30	Dar a conocer el proyecto de encerramiento. ¿Qué pasa con el proceso de las talanqueras?. Habilitar parqueaderos para los visitantes, los domingos	Mary Luz Pita, bloque 90 int. 3
31	Prohibir los vende3dores ambulantes y los lavadores de carros. Hacer campaña contra el ruido o música fuerte después de las 11:00 p.m. Imponer multas para los que no recogen las heces	
32	No hacer automáticamente el incremento de la cuota hasta tanto no se apruebe el presupuesto.	Moisés Suárez
	Destinar hasta un máximo la nómina administrativa y de honorarios hasta un 28% máximo	
33	Si se suspende los dineros aprobados para las mejoras de las cachuchas decidido en Asamblea Extraordinaria, calcular los montos entregados y devolver los dineros aportados para la realización de estas obras	Bloque 83 entrada 58-71
35	Aclarar a la Asamblea el uso del doble Nit	Mery Rojas, bloque 82 apto 202 ent. 58-54
36	Proceder siempre con base en la normatividad contenida en nuestro reglamento. Si ejecutamos el presupuesto conforme al art. 118 de nuestro reglamento, comenzaremos a disminuir el déficit que sobrepasa los \$500 millones. Dejar para asesorías solo \$12 millones. Reducir decoración navideña, insumos de cafetería. Explicar proyectos ecológicos	María Andrea Anzola
37	Solicita retiro como consejero electo por motivos de salud	Fredy Vivas
38	Con el sistema Daytona y como anexo al balance, a los E.F y al presupuesto, mostrar cifras identificativas e independientes por cada zona y del comercio sobre gastos, obras, inversiones, etc.	
39	Mostrar en la página web la información financiera, contable, administrativa, cartera y eventos y el dominio y manejo sea desde la administración	
40	Promover y definir reuniones trimestrales con los respectivos consejeros de cada zona para la socialización de obras, trabajos y demás actividades importantes y oír requerimientos y quejas.	
41	Suspender el puesto de vigilancia ubicado en la entrada de la calle 53 y/o gestionar su costo con Balcones de Paulo VI	

42	Que la administración revise cada 3 meses, en especial en invierno los sótanos de los bloques construidos por Inscredial porque se represa el agua por daños de tubería o lluvia afectando los primeros pisos	Sonia Zapata
43	Modificar las facturas identificando claramente las cuotas ordinarias, cuotas cofinanciadas, las extraordinarias, el estado de cartera del inmueble	
44	Formular plan operativo anual 2017-2018 que incluya las proposiciones que la asamblea apruebe.	Fredy Vivas bloque 54
	Elaborar el plan de mejoras derivado de 41 conclusiones y recomendaciones de la auditoría externa y el Plan de acciones correctivas fundamentado en 37 hallazgos (35 millones). Articular sistema de control interno con la participación de comités, delegados, copropietarios y la auditoría interna. Implementar reuniones electrónicas del Consejo de Administración. Que la Administración saliente no comprometa la ejecución presupuestal de la administración entrante.	

Siendo las 11:30 pm se da por terminada la Asamblea General Ordinaria de Delegados.

JESÚS ANTONIO DÍAZ ARÉVALO

Presidente Asamblea

JORGE E. RODRÍGUEZ G.

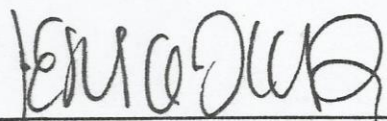
Secretario Sesión N°. 1

JORGE GARAVITO VELOZA

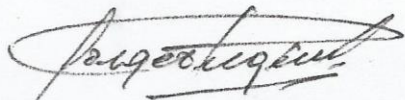
Secretario Sesiones N°. 2, 3 y 4

42	Que la administración revise cada 3 meses, en especial en invierno los sótanos de los bloques construidos por Inscredial porque se represa el agua por daños de tubería o lluvia afectando los primeros pisos	Sonia Zapata
43	Modificar las facturas identificando claramente las cuotas ordinarias, cuotas cofinanciadas, las extraordinarias, el estado de cartera del inmueble	
44	Formular plan operativo anual 2017-2018 que incluya las proposiciones que la asamblea apruebe.	Fredy Vivas bloque 54
	Elaborar el plan de mejoras derivado de 41 conclusiones y recomendaciones de la auditoría externa y el Plan de acciones correctivas fundamentado en 37 hallazgos (35 millones). Articular sistema de control interno con la participación de comités, delegados, copropietarios y la auditoría interna. Implementar reuniones electrónicas del Consejo de Administración. Que la Administración saliente no comprometa la ejecución presupuestal de la administración entrante.	

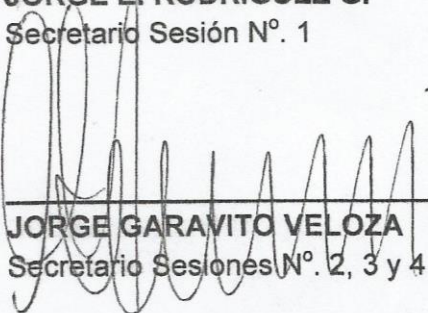
Siendo las 11:30 pm se da por terminada la Asamblea General Ordinaria de Delegados.



JESÚS ANTONIO DÍAZ ARÉVALO
Presidente Asamblea



JORGE E. RODRÍGUEZ G.
Secretario Sesión N°. 1



JORGE GARAVITO VELOZA
Secretario Sesiones N°. 2, 3 y 4