

**REUNIÓN DE COPROPIETARIOS PARA LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL
CONJUNTO PABLO VI - II SESIÓN**

ACTA 68 SESION N° 002 /2016

Siendo las 7:20 P.M del día lunes 25 de abril se da inicio a la segunda parte de la asamblea

QUORUM ASAMBLEA

	25/04/2016	
	No Aptos	Coeficiente
NO REGISTRARON ENTRADA	18	14.22
REGISTRARON ENTRADA	106	86.38
Total	124	100.59

Comienza la señora presidenta con lo siguiente: Dando continuidad al punto en el cual se encontraban en la sesión anterior frente al análisis y comentarios acerca del informe de la auditoría externa, existían unas personas que previamente se habían inscrito para participar y comentar frente al tema, vale la pena recordar aquellos lineamientos para poder participar como saber escuchar, no repetir sobre lo que se haya hablado o preguntado antes, no interrumpir, respetar las opiniones diferentes a las propias y cumplir el tiempo estipulado teniendo en cuenta que la intervención inicial es de cinco minutos, hay una réplica para las personas que quieren dar respuesta a la persona que realiza la intervención, su tiempo es de tres minutos y en el caso de existir una contraréplica, ésta contará con otros tres minutos.

Un delegado toma la palabra para mencionar que en la anterior asamblea se habían tomado hasta quince minutos para hacer intervenciones, por esto solicita a la presidenta de la asamblea que por principio de igualdad se les debería otorgar el mismo tiempo.

La señora presidenta le recuerda las normas de intervención y que éstas se deben cumplir en la medida de las posibilidades teniendo en cuenta que hay un orden del día y que las personas que se inscribieron para hacer intervenciones tienen su derecho.

Dando continuidad el señor Danilo Villamil delegado del bloque 88 entrada 59-57 toma la palabra mencionando que fue administrador durante el mes de mayo de 2013 al mes de abril de 2015, después de su periodo se le pidió colaborar de forma voluntaria con la administración para no bloquear ciertos pagos que quedaban pendientes en su anterior proceso de administración, sin embargo hay muchos errores en el informe de la auditoría como desconocimiento, falta de orientaciones adecuadas y no tener los archivos adecuadamente a la mano.

En cuanto a las actas (63-64-65) se aprueban los presupuestos de inversión y estados financieros, específicamente por la señora Sonia Zapata donde según la votación de la asamblea habían ochenta a favor cuatro en contra, dentro de las cartillas enviadas a cada delegado de entrada del año pasado en la que el reclamo general era que la impresión de ésta era muy pequeña por lo cual no podía ser revisada a comparación de la actual en la que se encuentra una diferencia abismal, en la cartilla del 2014 se presentaba el fondo de las obras cofinanciadas y el fondo de cuotas extraordinarias, para la auditoría el gasto aproximado de ochocientos millones de pesos (\$800'000.000) no estaban aprobados por la asamblea y los recursos de la cuota extraordinaria están intocables.

Algunos copropietarios no estaban de acuerdo con la cuota extraordinaria por lo cual enviaron derechos de petición para no cumplir con este pago, pero específicamente para el acta 63 se demostró,

que este rubro era de carácter totalmente legal y la asamblea de este año aprobó tanto los pagos de cuota extraordinaria como los intereses por mora en caso de no ser cancelada a tiempo.

La doctora Martha Ramírez ha hecho un cuadro para proyectar en el que hace la aclaración de porqué la auditoría está confundiendo tres aspectos, las cuotas ordinarias, las extraordinarias y las cuotas de obras cofinanciadas.

La presidenta somete a votación el hecho de proyectar el cuadro y por decisión unánime prefieren proceder y darle continuidad.

Dentro del bloque 90 se aprobó una cuota de un millón setecientos mil pesos (\$1'700.000) por cada apartamento, para el 2014 sólo hubo un apartamento que no había cancelado el valor, ese apartamento estaba en cobro jurídico y por lo tanto también ingresaba la cuota extraordinaria, se hizo una reunión de delegados de entrada y se les entregó el balance donde por entrada había un saldo a favor de seiscientos ochenta mil pesos(\$680.000) aproximadamente, dentro de la auditoría se habla de un valor adicional al contratista por dos millones de pesos (\$2'000.000) aproximadamente para una obra pendiente del bloque 91, el comité de obras, junto con el administrador, el comité nombrado por el bloque 90 y con el interventor se realizaban reuniones todos los sábados para hablar del progreso de la obra.

Se estableció que el talud del bloque 91 quedaría como un escalón por lo tanto esto generaría riesgo ya que en la parte de atrás del mismo y en la frontal del bloque 90 hay una zona infantil, por lo que el comité de obras aconsejó que después de realizar la cotización con el contratista la administración debería presentar un informe en el que se dijera en qué destinaron los recursos (\$2'000.000) y cómo se utilizaron.

Dentro de los años 2012 al 2015 existen dentro de las auditorías varias falencias debido al desconocimiento y a que no se tienen los documentos a la mano para presentar un buen informe, solicitando el señor Danilo Villamil que, si se les da acceso a dichos documentos y en su derecho de defensa debido a las acusaciones que se estaban fomentando en su contra, él podría si se le permite corregir los documentos y presentar los informes sin errores.

En otro tema según el señor Danilo Villamil se le acusa de tener trescientos mil pesos(\$300.000) de caja menor, cuando ésta siempre ha sido manejada y ha estado en manos de la tesorera y que su trabajo en la administración era presentar los informes y registros en una hoja de excel de cada inversión o gasto que se realizaba además de presentar adecuadamente los documentos y destinación de recursos con su respectivo saldo y fecha, algunos registros quedaron a favor y en otros en contra, en total fueron 47 hojas que redactó el antiguo administrador y quedaron en la base de datos del computador de la administración.

Por último menciona que en el 2013 la DIAN le pidió presentar el informe de la inmobiliaria en el que para esa época había un total de 1254 apartamentos en arriendo y se pedía una comisión de ciento noventa y cuatro mil pesos (\$194.000), ese rubro no era de la inmobiliaria sino de cuota de administración, por lo tanto todo se generó con el contrato de espacio público, ahora en cuanto a la póliza de seguros ésta se encarga de respaldar los bienes que se tienen en custodia, se siguen trabajando con cuentas de cobro no con facturas, de esta manera la función del anterior administrador con compañía de secretaria general de responsabilidad fue cambiar el RUT por la ley 100 de propiedad horizontal.

Toma la palabra la señora Olga Rojas delegada del bloque 47 y solicita que el cuadro mencionado por el señor Danilo Villamil fuera proyectado para que quede claro el tema.

La señora presidente le recuerda que se hizo una votación y no hubo el quorum suficiente para mostrar el cuadro y pregunta si alguien más quiere opinar sobre la palabra del señor Danilo Villamil, entonces da continuidad con el listado de personas inscritas.

Según la lista de inscritos toma la palabra el señor José Avendaño propietario y delegado del bloque 55 entrada 57-14, de acuerdo con la situación que se presenta para los efectos legales hay varios aspectos que el señor quisiera aclarar.

Respecto al tema jurídico tocado por el informe contable hay claros vicios de legalidad en la cuota extraordinaria del año 2011, es completamente contrario a las manifestaciones que expresa la ley en cuanto a como se aprueba una cuota extraordinaria que debe ser por quorum calificado previo a unos estudios y en este caso no se dieron, en primer lugar porque los estudios deberían apuntar a que los trabajos que se iban a realizar o que se realizaron y cómo afectaban a zonas comunes, si los delegados y propietarios presentes se acercan a los bloques mencionados, podrán observar que no solamente se tocó la estructura del edificio sino las zonas comunes, según la Ley 675 si se afectan las zonas comunes o se les da una utilización diferente, como el paso de tubos o zonas recolectoras de agua eso implica una reforma a los estatutos de la propiedad y por ende implica el bien que debe ser aprobado por la asamblea por quorum calificadorio. Bien es cierto que se aprobó una cuota de setecientos mil pesos (\$700.000) para el año 2011 en forma legal que estaban para el presupuesto que superaban cuatro veces la cuota ordinaria que se estaba recogiendo, no se hicieron estudios previos que dijeran que se iban a modificar las zonas comunes.

En segundo lugar, eso conlleva una celebración de contratos en los que no hay claridad de los recursos utilizados, la responsabilidad según la Ley 675 recae en quienes administran y es necesario verificar los gastos de dineros presentados en el informe contable, donde hay dineros de cuotas extraordinarias y de propiedad del conjunto residencial Paulo VI y no se comparte el criterio de aprobación para el cobro de intereses, la pregunta es ¿dónde esta la certificación del administrador de turno en donde dijera que esa espensa extraordinaria estaba a mérito ejecutivo?, ya que se hicieron deducciones de manera obligatoria a los propietarios tomando un orden que no establece la ley, ni el código general vigente ni el código de procedimiento civil para los años que utilizaron esos dineros. De esta manera se concluye que para el delegado hubo ilegalidad respecto a la desición que se tomó en la asamblea de 2011 y el código consecuencial del señor administrador de turno además de haber colocado un crédito de cuota extraordinaria saltándose la norma del procedimiento. Es una circunstancia grave lo que el informe contable está diciendo, han puesto en evidencia graves manejos de dineros de la copropiedad además de gastos que se realizaron sin consulta de la asamblea general de copropietarios sabiendo que esta situación habla de mas de ochocientos millones de pesos (\$800'000.000), como solución el delegado propone informar a las autoridades ya que es un conducto procesal a seguir.

Toma la palabra el señor Danilo Villamil y a modo de réplica le responde al señor José Avendaño comentando que para hacer intervenciones de ese tipo se debe hablar con fundamentos y conocimiento de causa, él, tomó su función como administrador a partir del año 2012, sí embargo, tuvo que retomar todas las actas de asamblea de los años anteriores, primero para saber cómo funciona la ley en térimnos de cuotas extraordinarias, aunque era muy confuso después de una reunión de concejo y gracias al señor Herrera se logró dar claridad al monto de las cuotas y el valor correspondiente a cada uno de los bloques del conjunto, la cuota extraordinaria planeaba que en cuatro años todos los bloques se ajustaran a la obra hidráulica, no todos quisieron acogerse porque es voluntad de cada bloque. Se hicieron las actas y reuniones por bloque y se aprobaron las obras cofinanciadas, de los 54 bloques, únicamente 15 de éstos aportaron para la obra cofinanciada por lo cual no coincide con la intervención del delegado. Está de acuerdo con llevar el proceso del informe de auditoria a la parte penal ya que muchas veces el anterior administrador ha sido tratado de ladrón por el señor Salazar y con la carta que se dejó llevar a la fiscalia una demanda por injurio y calumnia. A partir de esto se propone que recién se terminen las asambleas los delegados sean los encargados de llevar todos los temas tratados a cada uno de los propietarios o residentes de sus respectivos bloques ya que los propietarios nunca se enteran de lo que se aprobó y lo que no.

Toma la palabra la señora Martha Ramírez del bloque 72, entrada 76-42 apartamento 401 y dice que tiene dos aspectos para replicar, el primero, que la obra hidráulica no estaba tocando estructuras y lo que se hizo fue cambiar cajas y poner filtros; la segunda es una propuesta para proyectar la diapositiva para ilustrar y dar claridad sobre los conceptos de recaudo.

Hay tres conceptos de facturación, las cuotas de administración que es el concepto mensual para cumplir gastos presupuestados por la asamblea, las cuotas extraordinarias que es el punto aprobado por la asamblea general del año 2011 donde el periodo de recuento era del 2011 al 2014, el valor total a recaudar era de ochocientos millones ciento ochenta y ocho mil pesos (\$873'188.000) con la finalidad de cubrir parte del costo de la obra hidráulica de cada bloque, en cuanto al valor del auxilio se inicia con veinte millones de pesos (\$20'000.000), a 31 de diciembre de 2015, el valor de cuotas extraordinarias se encuentra en novecientos cuarenta y siete millones de pesos (\$947'000.000) y por último las cuotas cofinanciadas que son las que aprueba cada bloque para que la administración los facture con la finalidad de realizar obras a cada uno de los edificios en los que se encuentra la obra hidráulica, de esta manera éste dinero junto con los veinte millones de auxilio entran a ser parte de la obra. Del 2011 al 2015 se han intervenido 18 bloques y según el informe de auditoría en la página 16 se han entregado setecientos cuarenta y siete millones (\$747'000.000) por lo que le recuerda a la junta que esa plata no se ha perdido. Además, en las cuotas financiadas hay dinero destinado para las fachadas, para la ingeniería, la parte hidráulica y demás obras que son aprobadas por la misma asamblea.

Toma la palabra el señor Gustavo Salazar delegado del bloque 72 entrada 58-54, diciendo que no es la primera vez que el señor Danilo Villamil acusa al delegado de llamarlo ladrón y dice que eso es mentira además de que el anterior administrador 'perversamente' pone palabras en la boca de las otras personas y le recuerda a la junta que en la anterior asamblea lo único que había mencionado era que donde estaba el hueco negro, sin decir nombres ni acusaciones directas a nadie.

La presidenta pregunta por el contador y le solicita que se presente dentro del recinto, mientras tanto se le da la palabra al señor Luis Guillermo Arévalo del bloque 69 entrada 57^a- 38, propietario del apartamento 201, no es delegado debido a que se encuentra en estado moroso a causa de la cuota extraordinaria establecida; manifiesta que desde hace 35 años aproximadamente ha venido cumpliendo con la cuota ordinaria pero se le hace injusto que se les obligue a pagar la cuota extraordinaria ya que en primer lugar, presenta un valor muy alto y hasta el momento para el señor la única obra que se ha visto es el cambio de cajas para el sistema hidráulico.

Siguiendo en el orden de intervenciones del día se le otorga la palabra al señor Orlando Castro propietario en el bloque 40, entrada 57 b 34 quien dice que según lo escuchado por algunos vecinos de la reunión pasada ya hay temas repetitivos por más de 5 años y precisamente los exponentes son los que menos ideas le aportan al conjunto sino están empesinados en la crítica y eso con el paso del tiempo va cansando ya que tienen las armas en sus manos, uno abogado, el otro contador y ¿por qué no demandan?. Ahora tienen una gran herramienta que es el informe de auditoría así que la invitación es para que se recapacite y aporten ideas que realmente le sirvan al conjunto, lo otro es que para las intervenciones deben documentarse muy bien, el señor Avendaño habla de que se recojían setecientos mil pesos (\$700.000) por año, valor que superaba cuatro veces las espensas comunes, la cuota extraordinaria empezó con veinte mil pesos (\$20.000) por ocho meses, eso da ciento sesenta mil pesos (\$160.000) no el valor que habla el señor, eso por nombrar una de las tantas falencias cuando intervienen sin ningún tipo de argumentos, sin criterio y sin documentos lógicos. Las espensas comunes subían por año el 6%, a la fecha esa espensa común terminó en treinta y dos mil pesos (\$32.000) en consecuencia no supera doscientos mil pesos (\$200.000), entonces recuerda lo que la presidenta dijo al principio, si se va a intervenir que sea con ideas lógicas y argumentos de peso o sino se va a seguir perdiendo el tiempo.

Toma la palabra el señor Miguel Rojas, que ha sido el contador desde el mes de noviembre del año pasado y está a la disposición sobre cualquier duda o pregunta que tenga cada uno de los presentes en la asamblea.

La presidenta le pregunta y le pide claridad sobre el 'hueco negro' en la cuenta 28. El contador menciona que estuvo conversando por un largo tiempo con el señor Gustavo Salazar, quien fue el que creó el término de hueco negro y la respuesta del señor contador es que de pronto en dicho ítem hay materia pero no se ve, es decir muchas personas han asumido esto como pérdida o ausencia de dinero, desde su llegada se hizo lo posible por conocer el pasado contable del conjunto para poder dar algunas respuestas muchas más acertadas y basadas en documentos. Cuando se presente el informe del contador en los estados financieros hay especificaciones sobre la cuenta 28 ya que siempre ha sido la que ha generado la mayor controversia y es en ésta donde se registra el tema de las cuotas extraordinarias y según las actas, en el 2011 fue creada específicamente para las obras hidráulicas, como decía el señor anterior empezó el valor en veinte mil pesos (\$20.000) y fue subiendo con el paso de tiempo, siendo el primer año 8 cuotas, el segundo otras 8 y así sucesivamente hasta lograr el valor que en los estados financieros figura como novecientos veinticuatro millones de pesos (\$924'000.000) y es el valor que se encuentra a diciembre del último año como cuotas extraordinarias. Hay otros valores que se llaman las cuotas cofinanciadas que era la parte que tenía que aportar cada uno de los propietarios para realizar la obra y es lo que se entiende de la cuenta 28.

Como réplica, el señor José Avendaño menciona el hecho de que no sólo existe un hueco negro en el estado de la cuenta 28 sino también en el ítem de intereses de orden así que solicita la explicación de ésta.

El contador le explica que los intereses de mora se llevaron a las cuentas de orden para que no afectaran los estados financieros, ya que éstas son contingencias, cosas que pueden o no ocurrir porque no se sabe la fecha exacta de recaudación de los intereses de mora, por lo tanto, se autorizó el cambio. Cuando algún propietario paga los intereses, se alimenta el fondo de imprevistos. Al mes de diciembre este fondo tenía trescientos veinticuatro millones de pesos (\$324'000.000), hoy en día está en los cuatrocientos catorce millones de pesos (\$414'000.000) aproximadamente. Según la Ley 675 éste tiene que estar soportado en un CDT y es lo que se está haciendo.

Se le da la palabra al señor Jairo Castañeda, delegado del bloque 81 entrada 55-60, propietario del apartamento 202 y llega a la conclusión que las discusiones siempre han sido las mismas, sobre las cuotas extraordinarias y se ha vuelto una situación bizantina, en derecho se puede impugnar las actas en su debido tiempo, ya se llevan por lo menos 4 o 5 años de la aprobación dichas cuotas por lo que no hay ninguna validez jurídica para determinar si es legal o ilegal, por lo que el señor propone avanzar en los temas y dejar de hacer repetitiva la cuestión.

El contador quiere dejar constancia que por medio del administrador y el consejo administrativo se tocaron varios temas contables y estados financieros para todos los delegados, ese día se aclararon muchas inquietudes sin embargo si alguien tiene alguna pregunta ésta será respondida.

El señor Gustavo Salazar menciona que quien desee puede ser testigo de que se encuentran muchas cartas firmadas por el delegado donde se señalan errores de todo tipo, algunas sin respuesta y otras en las que se admiten las falencias mencionadas, en segundo lugar le dice al señor Villamil que en la contabilidad hubo un retiro de ciento siete millones de pesos (\$107'000.000) de la cartera y lo compensó con el patrimonio, por lo cual el señor redactó una carta que fue leída en la anterior asamblea en la que dice que se le quitó un activo contable al conjunto. En dicha carta también dice que los últimos dos contadores le hallan la razón al delegado ya que en la cuenta 28 se estaban llevando gastos que no son proyectos de inversión, en la auditoría se reflejan gastos que son contrapasivos por lo cual llama a la situación un esperpento contable, hace mucho tiempo la contabilidad del conjunto está envenenada y por ello discutiendo con Miguel, el actual administrador dice que al señor Rojas se le nota la experiencia con el tema y la propuesta es rehacer totalmente la contabilidad.

A modo de réplica la señora Sonia Zapata del bloque 58, entrada 57 a 36 menciona que los ciento siete millones de pesos (\$107'000.000) que se tomaron de cartera dado que estaba muy estrecho el gasto, la asamblea los destinó a los proyectos de inversión y está mal el título puesto que son mantenimientos especiales.

En segundo lugar, para el año 2001 se hizo una auditoría externa en la que se perdieron dineros, el informe actual es el segundo que se hace sobre la contaduría. Y por último los quinientos mil pesos (\$500.000) que se le dieron a la señora por el encargo fueron otorgados por el consejo por el tiempo causado.

El señor Raúl Castillo del bloque 53 apartamento 301 dice que es un momento de irresponsabilidad de los participantes cuando se habla de algo que no se conoce ya que para el señor el informe de auditoría es un buen documento, no tiene ningún interés de defender el informe desde un punto de vista económico, tiene falencias y puede que hallan habido ciertos errores en la auditoría pero esas deficiencias son las que llevan al debate. De este informe de auditoría desde la vigencia del 2011 hasta la vigencia 2015 se habló de la mala utilización de la aplicación fiscal que se hicieron de los excedentes, la suma de los excedentes es de doscientos cuarenta y cuatro millones doscientos treinta y seis mil cuarenta y un pesos (\$244'236.041), pero la auditoría ignoró que en el año 2015 hubo un déficit porque éstas son entidades sin ánimo de lucro que tienen un tratamiento fiscal diferente a los contribuyentes de régimen tributario ordinario, entonces si se llevan esos excedentes a las cuentas de provisiones que es de trescientos noventa y un millones ciento setenta y un mil ochocientos cinco pesos(\$391'171.805) y si se subsalían esas deficiencias de esos cuatro años, no se conocen las declaraciones de renta de esas vigencias. La asamblea puede decidir si hacer que esos excedentes queden como provisiones permanentes para subsanar fiscalmente esos periodos teniendo en cuenta las declaraciones de renta de la comunidad, si al final sale un documento nuevo esa sería la carta de navegación de la nueva administración ya que han habido muchas expectativas y debates sobre el 'hueco negro'.

Como réplica se le dice al señor Raúl Castillo que la Ley 675 establece que las cuotas extraordinarias se deben aprobar para la vigencia del periodo que se autoriza, hay un sofisma que distrae a los delegados y es deber de la comunidad poner a las autoridades legales al tanto de lo que estaba ocurriendo del 2011 al 2015, el informe contable se refiere al gasto de setecientos dos millones de pesos (\$702'000.000) sin autorización de la asamblea de los cuales unos salieron de excedentes, otros de intereses y un porcentaje de las cuotas extraordinarias entre otros rubros que eran de propiedad del conjunto. El señor cita la constitución política nacional y la ley 675 concluyendo que las decisiones que requieran quorum calificativo de la asamblea debe ser más del 70% sino las decisiones son completamente nulas.

Toma la palabra la señora Martha Herrera delegada del bloque 40, propietaria del apartamento 401, para la señora aunque no conoce muy bien los problemas pasados del conjunto le parece que la obra que se realizó fue muy buena y según ella el conjunto residencial Paulo VI segunda etapa se divide en dos, un conjunto antes y otro después de la auditoría. Lo que si no comparte es como está siendo dividida en términos de cargos la administración, para ella no hay organización ya que cada vez que llega a la administración no sabe si está hablando con la secretaria, con el tesorero, etc. En cuanto a la auditoría sólo critica como es posible que haya pérdida en el ejercicio hablando específicamente de ingresos y gastos porque hay recursos que efectivamente están perdidos como la plata que se le dio a una señora (\$12'000.000) equivalente a casi cien cuotas de administración y el contrato donde se dieron (\$8'000.000) equivalente a 65 cuotas, en todo caso se solicita recuperar ese dinero ya que el conjunto es una entidad sin ánimo de lucro. Otro aspecto es que la auditoría no informa si efectivamente se están pagando los aportes parafiscales y de seguridad social, a parte de esto es un buen informe y lo que quedaría por definir sería si las cuotas fueron aprobadas o no por la asamblea extraordinaria que es la máxima autoridad, teniendo en cuenta todo esto solicita que a partir de ahora cambie el conjunto y ojalá con una nueva administración que tenga clara su función y la aplique eficiente y eficazmente.

Interviene la señora Victoria Rincón bloque 50 entrada 57 b 41 apartamento 502, y dice que ha asistido a dos asambleas hasta ahora y el tema de la auditoría se viene tratando desde el año pasado, teniendo en cuenta que la auditoría es el ejercicio más sano que una empresa puede adelantar a partir de los errores encontrados solicita que se emprendan acciones correctivas y preventivas, ninguna auditoría tiene efecto si se queda sólo en un informe así que es necesario aplicar sanciones en el caso donde no se lleve a cabo el plan de acción planteado en la misma, por eso a modo de sugerencia la señora quisiera que algún cargo administrativo o la creación de un comité se hiciera cargo de revisar y velar porque se cumpla cada término de la actual y futuras auditorías.

El señor contador le aclara a la señora Martha Ramírez que el tema de aportes parafiscales se encuentra en el informe del contador y del revisor fiscal además que se encuentra en todo su derecho de pedir los documentos.

Toma la palabra el señor Efraín Sánchez del bloque 63 entrada 55-40 y infiere que los problemas y debates que se están llevando a cabo desde el Viernes pasado son netamente personales, por otro lado con el tema de la auditoría dice que ésta fue ajustada a los documentos y antecedentes que encontraron antes pero que no está del todo elaborada, donde hay recibos perdidos y archivos incompletos, el señor sugiere poner correctivos para poder sacar la actual administración del conjunto adelante con más organización y claridad y apoya la idea de que se cambie totalmente la administración ya que hace mucho tiempo son las mismas personas las que han tenido esos cargos.

De acuerdo al orden de intervenciones se le otorga la palabra a Mary Luz Pita bloque 90 entrada 3, ella quiere pedirle a la auditoría externa si es posible que aclararan la información de saldos del 2012 al 2013 ya que hay ciertas diferencias, en esta medida solicita el soporte físico o digital para que sea explicado y lo mismo con el tema de recibos de caja faltantes ya que éstos determinan si hay o no un faltante. Con el tema de reclasificación de cuentas y si es aprobado por la asamblea la señora le aclara a la reunión que no se podría hacer balance general, con los tres años que lleva viviendo en el conjunto y primera asamblea a la que asiste hay muchos problemas debido a la correcta destinación de recursos y sus debidos soportes.

Toma la palabra el señor Raúl Castillo bloque 53 y propone que con la mayoría de documentos se realice la auditoría realizada desde el año 2011 al 2015 y una vez ésta sea aprobada por el concejo se decida si merece ir a mérito judicial.

Se le da la palabra a Luis Torres, actual Revisor Fiscal y dice que ha escuchado con mucha atención y se deben hacer unas presiones, primero la tristeza que da como el concejo de administración hizo la selección para la auditoría externa, más adelante quisiera que la señora Paola Munevar llegó al conjunto como postulante a contadora o le dieron la posibilidad de hacer la auditoría, el revisor nunca tuvo acceso a las actas para saber como se eligió la auditoría, además que el día que se iba a hacer la auditoría externa una de las personas dentro del recinto impidió que el revisor fiscal estuviera presente, en segundo lugar en los términos del contrato se menciona que la función debía terminar el 19 de febrero pero según el señor fue modificado para que terminara 41 días después (21 marzo), tampoco se cumplió el valor establecido ya que eran 5 cuotas de siete millones de pesos (\$7'000.000) y la forma de pago fue a disposición del presidente del consejo, ahora cómo es posible que para los informes de auditorías se tenían que entregar informes parciales por cada año que pasaba y del 2011 al 2015 solo se entregó uno, entonces la propuesta de la auditora era una reconstrucción de la contabilidad y aquí lo que se trataba era de auditar los estados financieros del 2011 al 2015. Según la página 25 dice que la copropiedad se financió con recursos de destinación específica y todos están hablando de cuotas cofinanciadas, pero ¿qué hay de las desviaciones presupuestales?. Y le pregunta al contador ¿por qué se presenta un déficit? ¿Es acaso por la sobreejecución de obras?, adicionalmente ¿por qué hay préstamos al señor Cristóbal Fernández y a la señora Haydé Restrepo que salen de caja menor, es decir de los mismos activos de los propietarios?, en este orden de ideas no es idóneo que se le hagan préstamos a una persona que lleva un mes prestando servicios para el conjunto y por otro lado hubo dos personas que aprobaron la auditoría externa, la primera la contadora que se fue y la abogada.

Una delegada le hace la recomendación al Revisor Fiscal que su función no tiene que estar atada principalmente a los informes de auditoría externa y las actas, para eso él tiene su propia opinión y espera que en el informe de revisor aparezca su opinión frente al manejo de dineros y gestión administrativa del conjunto, dejando de lado las discusiones y temas personales.

Otro delegado le da la razón a la palabra anterior y le dice al revisor fiscal que su función radica especialmente en velar por los intereses de la comunidad y no con sus conflictos con los delegados ya que está faltando ética y profesionalmente con su cargo dentro de la contaduría pública.

Toma la palabra el señor Cristóbal Fernández de Soto bloque 91 entrada 59 refiriéndose a que nunca había pedido un préstamo a la administración así que le solicita saber de donde sacó dicha información, el día 15 de octubre el señor solicitó una cuenta de cobro y hasta el 29 no le habían pagado hasta que al fin salieron los quinientos mil pesos(\$500.000), ahora a modo de opinión sobre la gestión del revisor fiscal el señor dice que fue un grave error dejarlo el año pasado como única opción para ocupar el puesto al punto de querer convocar una asamblea extraordinaria para poder revocarlo del mandato, por otro lado en el informe como revisor lo único que se justifica son los diecisiete millones (\$17'000.000) que se le han pagado en el conjunto.

Otra réplica es para la señora Haydé Restrepo, asesora jurídica del conjunto desde junio del 2015 y diferente a los comentarios del señor revisor fiscal aclara sus funciones dentro mencionando que éstas se limitan a aconsejar y dar conceptos sobre las decisiones de carácter jurídico, ahora señala que las afirmaciones que hizo el revisor fiscal fueron totalmente falsas, la primera sobre el caso del préstamo fue que la tesorera lo registró como tal, pero en realidad fue un adelanto ya que en ese momento la asesora tenía una calamidad y segundo cuando le hicieron dicho adelanto ya llevaba de 5 a 6 meses como contratista. Por otro lado, cuando se pidió una auditoría externa no fue hace un mes, sino el 06 de octubre donde la asesora lee el consejo que dictó y el porqué.

Como contraréplica el revisor fiscal insiste en que son préstamos personales los que se hicieron y no dice que esté mal realizarlos, lo que está mal es que el dinero de donde salieron son de caja menor específicamente, es la primera vez en treinta años como revisor fiscal que una asesora se está pronunciando sobre un informe de auditoría solicitando las funciones de un auditor externo, por otro lado es preocupante que el señor Salazar sin sociabilidad con el administrador o concejo haya tenido acceso al informe de auditoría. Otra cuestión es que se han perdido 98 recibos de caja dejando el 'hueco negro' que aparece en el informe y finalmente el revisor no está de acuerdo con el proceso ni la forma de incumplimiento de contrato.

Dando continuidad en las intervenciones toma la palabra el señor Freddy Vivas delegado del bloque 54 entrada 56-55 mencionando que es auditor certificado además de haber hecho una maestría en contaduría pública y quiere referirse a tres derechos de petición presentados por delegados y propietarios del conjunto, el primero fue redactado y firmado por 23 delegados, el cual se presentó en la asamblea general de delegados del 2015 y presenta 14 argumentos donde básicamente se solicita la devolución de dineros a propietarios que cancelaron la obra hidráulica debido a que ésta no se realizó en sus respectivos bloques, el segundo derecho de petición presentado el 10 de agosto de 2015 dice en resumen que todos los bloques presentaban problemas de asentamiento causante de que se aprobara una cuota extraordinaria, dicha cuota extraordinaria ha hecho que se generen muchos problemas de convivencia como destinación de recursos, económico-contables, de contratación e incluso intervenciones judiciales para evitar prejuicios a los involucrados, éste derecho de petición presenta 17 hechos para ser argumentado, para el interventor hay una falacia en lo de los problemas de asentamiento, ya que no hubo pruebas profesionales que lo soporte, en ese orden de ideas según el acta 58 de la asamblea general de propietarios de 2011 figura ese argumento de fondo. A modo de recomendación para la administración lo primero que hay que hacer son test hidráulicos profesionales y a partir de éstos poder someter a votación sin estar aprobando falacias.

El delegado para ilustrar presenta dos documentos, un informe topográfico donde se señala principalmente la síntesis de control de asentamiento y el otro es un informe de administración que dice que no se presentó ninguna fisura o daño interno.

El tercer derecho de petición por cuestión de tiempo de intervención no alcanza a ser presentado así que se le otorga a la señora presidente y en conclusión de acuerdo a la ley 1075 de derechos de petición para una empresa privada hay un máximo de diez días para brindar la información que se requiera y un máximo de treinta días para resolver las dudas e inquietudes presentadas en dichos derechos.

Toma la palabra el señor Jorge Garavito, Veedor actual, para cerrar ciertos capítulos sobre las intervenciones anteriores, al señor Fredy le propone con respecto a las cuotas extraordinarias o hidráulicas lo siguiente, a las personas a las cuales sus bloques no requieren obra hay que devolverles el dinero y los que quedan pendientes realizarla lo más antes posible y es tan simple como someterlo a votación de la asamblea; ahora a la señora Martha Herrera y le da razón por lo que dijo de que los dineros gastados sin autorización de la asamblea es indebido sin embargo lo que se realiza en la administración es hacer caso omiso de la asamblea y al momento de presentar los estados financieros solicitar una aprobación de la misma entonces a manera de propuesta le dice a las personas que para aprobar los informes contables y estados financieros se debería hacer de la mano de los contadores del conunto y un par de abogados para tomar una decisión responsable y evitar votar sin conocimiento; otro punto para tratar son los dineros que se gastaron en la auditoría, éstos no estaban presupuestados, los dineros salieron como se manifiesta en el informe: el valor del contrato fue cancelado con el resultado del excedente de la vigencia del 2014 del orden de setenta y nueve millones trescientos setenta y seis mil ochocientos un pesos (\$79'376.801) conforme al informe presupuestal recortado de 2014-pág 39 del que se entregó del año pasado, y es de ahí de donde salió ese presupuesto, la asamblea no aprobó el gasto, el problema inmenso fue que la asamblea del año pasado autorizó al consejo a aprobar los puntos de proposiciones y varios.

A modo de réplica, el señor Torres, Revisor Fiscal, le explica al señor Jorge Garavito que cualquier gasto que se apruebe o no en la asamblea nunca va ir en proposiciones y varios, la auditoría tampoco fue aprobada por la asamblea donde cualquier tipo de decisión que se tome en la asamblea debe ser expresa en actas y en ningún momento se habla de esto en la del año pasado.

Toma la palabra el señor Danilo Villamil del bloque 88 dice que los propietarios que no están de acuerdo con la obra hidráulica no fueron 20 o 50, en la asamblea de bloque 69 el único propietario que no estuvo de acuerdo fue el señor Arévalo quien está presente en la asamblea, los demás firmaron el acta y ahí quedó la constancia de lo ocurrido, por otro lado, el señor está de acuerdo con la posición del revisor fiscal ya que la asamblea aprueba un presupuesto y esto es lo que se puede gastar, para otro tipo de gasto se debería solicitar una nueva asamblea ya que el manejo de dineros debe ser avalado por los propietarios antes de iniciar cualquier proyecto de obra, por ejemplo para el año 2013 y 2014 en las reuniones llegaban con proyectos de inversión que se fueran a hacer después de la reunión y si la asamblea lo aprobaba entonces era válido, de lo contrario no. Réplica, el señor Arévalo reclama porque no fue sólo él quien no firmó, fueron 3 personas en total.

Una vez más, Jairo Castañeda interviene y le da la razón al señor Jorge Garavito en el sentido de que la junta administradora si hizo caso omiso sobre la opinión de la asamblea con respecto a la auditoría, también menciona que el hecho de devolver los dineros es un adefecio jurídico, ya que esto no puede ser retroactivo, las asambleas son soberanas en su momento y no pueden revocar lo que se decidió años atrás además que cuotas extraordinarias están basadas en el criterio de solidaridad.

Interviene el señor Guillermo Arévalo del bloque 69 y dice que es cierto que el único bloque que no estuvo de acuerdo y que el único que no ha pagado es él pero quiere aclarar que además de ese bloque, el 55 tampoco estaba teniendo los problemas que se estaban presentando en esa época además que para saber si se tenía que realizar la obra se fueron caja por caja para verificar quien necesitaba o no del servicio.

Como contraréplica toma la palabra una vez más Freddy Vivas y dice que la asamblea ordinaria aprobó una falacia como se va a decir que queda saneada una estafa porque simplemente lo aprobó la asamblea y los dineros que se entregan a la administración es de los propietarios y son sagrados.

Toma la palabra la señora Olga Rojas del bloque 47 y después de la primera sesión y lo que se ha dicho hasta ahora es clara una rivalidad personal entre algunos de los presentes, la asamblea es la que define y autoriza, el señor Freddy está hablando de un tema de 2011 que ya pasó y a nadie se le obligó votar a favor de aprobar la cuota, en la misma reunión llegaron al acuerdo de que iban a aprobar eso, ya la desición se tomó y ya han pasado cinco años.

Un delegado menciona que se está hablando sin ningún fundamento contable o jurídico, en la auditoría se gastaron de manera ilegal setecientos dos millones de pesos (\$702'000.000) sin el quorum calificador necesario. Cuando a una persona se le exige una cuota extraordinaria sin fundamento legal tiene que dar una certificación de que la asamblea lo aprobó de lo contrario se considera una ilegalidad además de la desinformación que se está generando en la comunidad sobre el manejo de recursos.

Una delegada a modo de aclaración y sin ánimo de defender a nadie el señor Villamil llegó para el año 2013 por lo cual no puede ser responsable de lo que pasó en la asamblea del 2011.

EL señor Jorge Garavito le da la razón al señor José Avendaño en el sentido de que el consejo hace obras y después éstas son aprobadas por la asamblea, en la página 23 del acta anterior había un proyecto para arreglar una cancha el cual la asamblea no aprobó, sin embargo el valor aprobado por el concejo fue de treinta y nueve millones setecientos noventa y seis mil setecientos siete pesos (\$39'796.707), en cuanto al tema de la solidaridad ésta debe ser siempre voluntaria, nunca de carácter impositivo por lo que es injusto que en la asamblea del 2014 vengán a someter a aprobación unos intereses de mora que existen por una cuota extraordinaria que no fue aprobada por la mayoría del concejo sino por el concejo administrativo del 2013, lo que convierte dicha solidaridad como una obligación.

Como aclaración la asamblea pasada si aprobó el costo de la cancha, lo que no se aprobó fue el cerramiento y que se cobrará por usar la cancha.

Toma la palabra el señor Carlos Henry Correa del bloque 92 entrada uno apto 301 y dice que la cuota extraordinaria ya está cancelada en un 95%, eso quiere decir que fue aprobada y de los 1254 apartamentos ya una gran mayoría pagaron, la recomendación es que para futuras ocasiones haya más socialización con los delegados además de más información para cada uno de los propietarios, con el fin de saber la destinación de recursos con sus informes respectivos, por otro lado el tema de espacios públicos, es increíble como fue subiendo de precio ya que para el 2012 estaba en treinta millones aproximadamente (\$30'000.000) y para el 2015 ya estaba en sesenta y un millones (\$61'000.000) más del doble de hace 3 años y según el administrador fue porque se había cancelado dicha cuenta, pero es necesario preguntar ¿dónde está el soporte que avale y quién envió el oficio del deber para cancelación de la cuenta por parte de la comunidad?.

El equipo de auditoría externa prepara su defensa a nombre de la señora Paola Munevar y el primer tema a tocar es explicar cómo el consejo de administración escogió la auditoría externa, la selección se hizo entrevistando dos o tres veces a la persona y pidiendo información de cómo se iba a llevar a cabo dicho proceso, sin embargo al llegar y no tener todos los soportes contables llegó a la conclusión de que el señor Revisor Fiscal está muy equivocado ya que la señora trabajó en anticorrupción muchos años y a pesar que sabe de contaduría esa no es su función dentro del conjunto además que una persona propietaria fue quien le comentó que se requería y por eso se pasó la propuesta. En el contrato está estipulado que se hacía un informe preliminar y a su vez se recibían siete millones de pesos (\$7'000.000) anualmente, un informe preliminar para el 2011, otro para el 2012, un parcial 2013-2014 y para el 2015 un informe final que tuviera concepto desde 2011 hasta 2015, para el 15 de febrero todavía no se habían recibido estados financieros por lo cual se pidió un plazo y a la fecha el revisor fiscal aún no ha auditado los estados financieros porque él estaba esperando el informe de auditoría,

vale la pena aclarar que la auditoria es totalmente independiente al revisor fiscal pero nunca llegaron los estados financieros, por lo tanto lo único que recibió la auditoría fue un estado de resultados auditado por el contador público, con esto se pudo terminar el informe final y se entregó el 23 de marzo.

Frente a las actas que se le autorizaron al señor Villamil, aquí se exponen muchos temas pero no se toman decisiones concretas, en ninguna de las actas habla de que se pueda utilizar los excedentes para la situación mencionada, como terceros están dando una opinión totalmente imparcial y sólo conocen el conjunto por los estados financieros y registros contables presentados, en ocasiones no se encontraban los libros contables, hacían faltas recibos sobre todo para abril de 2013, también se cuestiona la verificación del software, el manejo de efectivo, a partir de esto salió un informe que está reflejado en 154 hojas incluyendo cada ítem, la idea principal de la auditoría es que sean los delegados y propietarios quienes decidan tomar medidas de acuerdo a las fallas que se presentan en el informe y por último lo que no se haya dicho en la auditoría es porque no se encontraron los documentos o soportes.

El informe fue colgado en cada uno de los conjuntos y en el anexo-cuadro #16 hay un ítem que dice utilización de los excedentes donde se utilizaron ochocientos dieci siete millones de pesos (\$817'000.000) que no fueron aprobados y es ahí donde los propietarios tienen que analizar el porque no fue clara la aprobación por la asamblea que es el máximo organismo y a donde fue dirigida la destinación de recursos, empezaron nuevamente con los ciento siete millones de pesos (\$107'000.000) en el año 2011 donde debitaron los excedentes para evitar los intereses por cobrar, contablemente puede estar bien hecho pero no fue aprobado por la asamblea y allí es donde se refleja la ilegalidad.

Lo mismo jugaron la pérdida del espacio público para el año 2010-2011 que venía en veinticuatro millones de pesos (\$24'000.000). Para el 2012 destinaron veinte millones de pesos (\$20'000.000) del excedente para el arreglo del bloque 93, en este mismo año se apropiaron sesenta millones de pesos (\$60'000.000) que no se aprobaron ese año pero sin embargo los trasladaron a cuota cofinanciada que fueron utilizados en el año 2013, en el mismo 2012 se presentaron ciento treinta y siete millones de pesos (\$137'000.000) y (\$95'000.000) se trasladaron a la cuenta de fondo de aserramiento, no hay aprobación de la asamblea además de mezclar las actas. En el año 2013 se utilizaron para cada bloque (58-72) seis millones de pesos (\$6'000.000), para el bloque 68 veinte millones de pesos (20'000.000), para el bloque 52 diez millones de pesos(\$10'000.000) y traslado a la cuenta de fondos de proyecto de inversión sesenta y ocho millones de pesos (\$68'000.000).

Por último para dar claridad sobre las cuotas extraordinarias se presenta una copia del acta del año 2011 y éstas fueron aprobadas para obras hidráulicas por el valor de veinte mil pesos (\$20.000) mensuales de cuatro a cinco años, si se aprobaba de 4 años la propuesta del concejo era que el total por apartamento era de ochocientos cinco mil pesos (\$805.000), pero se aprueba un total de seiscientos noventa y ocho mil pesos(\$698.000) en los cuatro años, donde 63 de los 71 delegados presentes aprobaron la cuota, ésta es la parte legal, la parte irregular es si se tenía que hacer la obra a cada uno de los bloques.

La señora presidente pide la colaboración para dejar de discutir por lo mismo y mejor proponer soluciones frente a la toma de decisiones a lo que llegan 10 propuestas a la mesa, es posible que se repitan algunas y puede que se compartan con proposiciones y varios, entonces se va a hacer el filtro de los temas que se van a tocar en ese punto.

Las propuestas son las siguientes:

1. Contratar una reingeniería de procesos para que el informe de auditoria no se quede en verremos.

2. Inhabilidad a los mencionados en el informe, nombrar comisión verificadora con gente nueva imparcial con ideas para aportar a la comunidad, denuncia penal a los responsables, los indicados que devuelvan los dineros si hay lugar, empezar la nueva forma de llevar la contabilidad, propuesta que el informe de auditoría debe ser socializado con las personas que estén afectadas en aras al debido proceso para que se presente ante la nueva junta administradoras el informe final y lo pongan en manos de las autoridades civiles o penales, por ningún motivo se puede devolver dinero de cuotas extraordinarias,

Decisiones sobre los resultados de auditoría:

1. Vetar a las personas cuestionadas por haber sido parte del concejo de administración, administradores miembros de comité cuando sea el caso, funcionarios, etc para que no puedan ser parte del nuevo concejo a elegir.
2. Cuando hay conflicto de intereses a nadie se le puede pedir que proceda administrativa o judicialmente contra si mismo o sus padres.

Decisiones o acciones administrativas:

1. Dar la oportunidad a las personas cuestionadas porque son vecinos para que restituyan los dineros.
2. Acciones civiles o penales si son necesarias.
3. Implantación de un verdadero sistema de control interno.
4. Que las personas que están implicadas en los alegatos queden vetadas para ocupar otra vez cualquier cargo.
5. Autorizar la verificación de una comisión que consulte las fuentes de información primarias y secundarias, que estudie y analice la información recolectada y presente las conclusiones y recomendaciones administrativas, financieras y jurídicas dirigidas a resolver el problema de cartera morosa.
6. Las personas que se sientan afectadas por los hallazgos de la auditoría debe tener el derecho a defenderse, si la respuesta al hallazgo es aceptada no debe quedar duda, si la respuesta no es satisfactoria el hallazgo debe quedar en firme.
7. La auditoría definitiva es decir la de los descargos de los afectados, se debe determinar si existían novedades de carácter jurídico y deben hacerse conocer a la autoridad competente si es el caso.
8. Lo primero es poner en orden la contabilidad, aprovechar las NIF (Normas de Información Financieras) y deben hacerse los ajustes necesarios en las cuotas que saneen los estados financieros.
9. El informe de la auditoría externa es base para tomar acciones en contabilidad de la empresa, archivo de gestión, revisión fiscal de cuentas de contratos y en general de gastos.
10. Sugiero que se establezca la responsabilidad en el consejo directivo de establecer un plan de acción a cargo del administrador, el contador y revisor fiscal según corresponda.
11. Incorporar acciones a futuro y no retroactivas lo cual no anula la existencia a irregularidades.
12. Solicitar que se tengan en cuenta las sugerencias de un mejor manejo administrativo y contable, en especial la reclasificación de cuentas para aprobar estados financieros.

Hay varias que se repiten, como inhabilidades, creación de un comité, el poder a un nuevo concejo para crear un plan de acción de mejora, dar la oportunidad a los afectados para que tengan acceso a los documentos y la posibilidad de defenderse.

La presidenta somete a votación tres propuestas presentadas por la asamblea, la primera crear un comité para crear un plan de acción y una oportunidad a aquellos que se han visto afectados con los resultados de la auditoría, la segunda darle el poder al nuevo concejo de hacer esa creación del comité y ver cuales serían las acciones y la tercera es que el nuevo concejo (puede pedirle asesoría al Consejo Nacional de Contadores) y se encargue de contratar un agente externo basándose en los resultados de los hallazgos de la presente auditoría con el fin de dar cumplimiento a las sugerencias que ha presentado ésta y crear un plan de acción con respuestas y principio de oportunidad.

El procedimiento para votación son tres urnas, donde una dice concejo, otra comité y la última externo; al votar automáticamente va a dictar si existe el quorum suficiente, se invita a la comisión escrutadora conformada por tres personas para verificar el conteo de votos.

Una vez depositadas las boletas, se piden las urnas, se verifica el quorum y junto con el comité de escrutinios se procede a hacer el respectivo conteo.

En la propuesta # 1 seis (6) votos

En la propuesta # 2 nueve (9) votos

En la propuesta # 3 sesenta y siete (67) votos

Para un total de ochenta y dos (82) votos, lo que quiere decir que hay quorum.

RESULTADOS UNA VOTACION

	APROBACION PROPUESTA	
	No Aptos	Coeficiente
NO VOTO	42	32.35
PROPUESTA 1	6	4.80
PROPUESTA 2	9	7.19
PROPUESTA 3	67	56.26
Total	124	100.59

La norma (Ley 74 del reglamento) dice que se puede reanudar las veces que sean necesarias siempre y cuando no pase un lapso superior de tres días para dar continuidad a la asamblea, así que somete a votación la opción de continuar el martes (54 votos), miércoles (11 votos) y el jueves (9 votos), por lo cual por mayoría se reanudara la asamblea el día martes 26 de abril.

Siendo las 11:49 pm se da por terminada la segunda sesión de la asamblea.