

ASAMBLEA ORDINARIA PAULO SEXTO IX SESION 2016
ACTA 68 SESION N° 009

El día miércoles 11 de mayo de 2016, a las 07:27 P.M. continúa la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto residencial Paulo Sexto en la Casa Cultural.

Clase de convocatoria: **novena sesión**

Quórum: 53.45% (coeficiente)

Antes de continuar con el orden del día la presidenta de la asamblea indica que va a iniciar la sesión con la lectura de las cartas radicadas a nombre de:

- **Sandra Ximena Gómez Martínez** de fecha 11 de mayo. El motivo de la presente es presentar queja formal por lo dicho contra ella por el señor Aldemar Suárez el día 04 de mayo en la asamblea.
- **Martha Yolanda Ramírez y Sonia Zapata**. Con aclaración de los estados financieros, adjuntan cuadros de reubicación de cuentas. Se hacen las aclaraciones.

El señor Cristóbal Fernández solicita copia de la carta radicada por la señora Sandra Ximena Gómez y solicita aclaración que responderá el señor administrador Aldemar Suárez.

- También radicó carta la señora Hilda María Vargas.

Las cartas se adjuntan al acta.

Orden del día

8. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia 1 de enero a 31 de diciembre de 2016.

El contador, señor Miguel Rojas, aclara que el presupuesto es del sector privado y no oficial, el presupuesto en el sector privado es una herramienta administrativa que sirve como guía para la administración que está actuando en ese periodo pero no es una camisa de fuerza, que por tanto éste puede variar. Con gráficas proyectadas, recalca el presupuesto ya está comprometido y se está ejecutando porque se lleva una tercera parte (4 meses de los 12 meses), Insiste en que el presupuesto ya está casi comprometido y que la vigilancia consume casi el 38%. Él tomó ingresos versus gastos y entran \$183 millones mensuales si todos pagaran, explica que en el presupuesto se tomaron las cifras acumuladas o reales del gasto de enero a diciembre del 2015 y se les aplicó el porcentaje de inflación o autorizado por el gobierno; explica que existen dos maneras de hacer el presupuesto incremental y presupuestal con base 0, el incremental es la forma más fácil de hacer el presupuesto es tomar lo que realmente se gastó aplicar un porcentaje de incremento y con ese presupuesto y en base 0 es partiendo de 0 sin ningún gasto haciendo cotizaciones, con lleva más trabajo y tiempo. En el consejo se discutió aplicar el presupuesto incremental y de acuerdo con los gastos reales del año 2015 aplicar un porcentaje.

Por petición de algunos propietarios se muestra el presupuesto de gastos por medio de gráficas. Se debe adjuntar: presupuesto 2016, gráficas del presupuesto (gastos, ingresos) Cuadro comparativo presupuesto año 2015 y proyectado.

El contador explica que el presupuesto es responsabilidad del Administrador y del Consejo de administración y que la función de él es presentarlos y no es juez ni parte del proceso.

Mary Luz Pita (BQ. 90 Int 3) pregunta que en el contrato de seguridad tiene que el valor mensual es de **\$62.381.035** y en el presupuesto aparece **\$66.747.707** ¿Cuál es el motivo Y por qué el valor es diferente? El contador responde que va a revisar con el contrato, pero que igual es un presupuesto que la decisión y la autonomía que tiene la asamblea es modificar y cambiar cifras.

El contador agrega que el presupuesto da un déficit mensual y anual, la razón es porque no se querían recortar los gastos arbitrariamente y al final del año decirles que el presupuesto aprobado se tuvo un déficit, pareció más honesto decir que con la actual cuota de administración hay un déficit mensual de **\$8.382.504** y al final del año **\$100** millones de pesos, se propone que los asambleístas analicen el presupuesto y tomen las decisiones del mismo.

Intervenciones

1. El Sr. Gustavo Salazar (Bq 72 Int 52-54) en la parte de los ingresos no aparecen los intereses. El contador en días pasados explicaba que los intereses son de cuentas de orden y por esta razón, no aparecen pero considera que cuando se recaudan se reconocen como ingresos y quiere saber cuál es el total de intereses recaudados en el año 2015.

El contador responde que de acuerdo con la autorización de la asamblea del 2012 los intereses se llevan a cuentas de orden y cada vez que una persona cancela los intereses de mora se llevan al fondo de imprevistos no se lleva a ingresos. El total del año 2015 es de \$74 millones que incluye intereses de mora como intereses de las inversiones.

El Sr. Gustavo Salazar (Bq 72 Interior 52-54) dice que si en el año 2012 se tomó esa medida era para ese año porque los presupuestos son anuales, en ninguna parte se aprueban presupuestos de más de una vigencia y una asamblea no puede comprometer los recursos de vigencias futuras y amarrar a las asambleas siguientes sin que pueden tomar decisiones, la contabilidad es para informar con claridad y es un error contable que los intereses no estén registrados en los ingresos porque nadie los ve.

El contador lee el art 35 de la Ley 675

"La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1 %) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes."

Es decir que si la asamblea considera pertinente que los ingresos provenientes de los intereses de mora alimentarán el fondo de imprevistos no se viola la ley y ninguna norma contable y la asesora jurídica indica que las cosas se deshacen como se hacen entonces si una asamblea aprobó que los intereses de mora alimentaran el fondo imprevisto es a esta asamblea o a las que hubo después del 2012 a las que les corresponde eliminar esa norma no del contador, mientras esa norma este vigente hay que hacerlo.

2. Martha Ramírez (Bq 52 Entrada 56-42 Apto 401) habla respecto al cuadro que se leyó al inicio de la sesión por la Sra. Presidente de la carta que están diciendo que es ilegal porque: *"No se aprobó por asamblea en el 2012 se aprueba mediante el acta No. 60 trasladar \$95 millones para inversiones que se requerían,*

ese año quedo un saldo de \$8.275.520. En el acta No, 63 del 13 de abril de 2012 dice "la Sra. Sonia Zapata presenta un cuadro de presupuesto de inversión del año 2012 y el presupuestado para el 2013 que incluye andes, cerramiento total \$108 millones que eran calculados y el disponible es de \$8.275.520" como el disponible no es suficiente la Sra. Sonia Zapata propone que el recaudo de cartera se destine una parte para las obras prioritarias, después de discutido el tema de presupuestos el Sr. Alejandro Torres somete a aprobación del presupuesto para el año 2013 - 2014 incluida la propuesta de la Sra. Sonia Zapata y es aprobada por unanimidad. Al siguiente año que es el acta No. 64 del año 2014 dentro de las propuestas dice que se destinar a proyectos de inversión la cartera a capital que se recupere en el 2014 y los intereses llevarlos al fondo de imprevistos ante la propuesta formula por la Sra. Sonia Zapata el Sr. Alejandro Torres somete a votación de la asamblea, fue aprobado por 61 votos contra 19. Hay se sigue presupuestando esa plata que está hablando el contador de los cuales a 31 de diciembre de 2015 quedaron \$114 millones."

3. La Sra. Olga Rojas (Bq 47) dice que es preocupante pasar con \$100 millones de déficit un presupuesto, los proyectos de inversión se cambiarían a proyectos especiales dado que en el presupuesto tan corto de cuotas no alcanza, quiere saber cuánto es de capital y de intereses. Y en la recuperación de cartera quiere saber dónde está el plan del consejo, políticas de recuperación de cartera.

4. La Sra. Martha Isabel Herrera (Bq 41) se refiere a los ingresos dice que el registro inicial del ingreso es:

Db banco

Cr Ingreso

Diferente es que después se traslade el valor del ingresos, salir de la cuenta de resultado, y la pasen a una cuenta de balance pero tiene que quedar el rastro y debió quedar en el ingreso porque es un ingreso.

Por otra parte, habla del presupuesto diciendo que donde se muestra un déficit de \$100 millones de pesos quiere decir que se tiene que financiar con cuotas extraordinarias, dice que existen rubros intocables, es decir costos fijos como: la vigilancia porque se tienen que salvaguardar los bienes, segundo rubro es el mantenimiento y el aseo, impuestos, los servicios públicos. Y lo demás es para modificar, propone el siguiente plan para el presupuesto:

"- La nómina es increíble que se haya incrementado del año 2015 al 2016 el 23.48% cuando el incremento fue del 7%, recomienda evaluar funciones y que hace cada uno de los funcionarios y se evalúa el aumento,

- Las horas extras se pueden cambiar por compensatorios una parte y la otra parte por horas extras, y el único que puede tener horas extras son las personas de mantenimiento.

- Bienestar (fiesta fin de año) todas esas cosas se le pueden derivar a la caja de compensación familiar, cualquier empresa en aras de su ahorro recurren a eso.

- Refrigerios al personal personalmente cuando yo trabajo yo llevo mi refrigerio y \$14 millones se pueden bajar.

- En nómina se pueden llevar cargos a costos fijos como el administrador se puede llevar a costo fijo y se hace un contrato por honorarios."

La señora Martha Isabel sobre el rubro más importante que es la vigilancia y dice que el aseo, impuestos, servicios son intocables. El incremento de nómina debe ser sólo del 8%.

Finalmente, sugiere que se tiene que revisar todo el presupuesto, mirar dónde se van los gastos y cuáles son los ingresos.

El Contador aclara los intereses de mora por ser una partida contingente se llevan a cuentas de orden solamente en el momento que se recuperan van al fondo de imprevistos, la contabilización que la Sra. Martha Isabel Herrera (Bq 41) tiene en la mente no se da porque esos intereses de mora de las personas que deben cuotas de administración mal se haría llevar los intereses a ingresos y decir que se va a utilizar, porque ni siquiera se tienen las cuotas de administración mucho menos los intereses.

Segundo, cuando la Sra. Martha habla que la nómina se incrementó un 23% es cierto por las cifras que ella está mirando pero se le olvido que había una empresa llamada Casa Laser de la que proveían 8 personas, esos gastos están en otro rubro que habría que sumarlo a los gastos de nómina y se observa que la nómina solo se aumentó el 8% de un año a otro y el consejo con buena medida llevó los gastos reales. Se ha hecho un trabajo juicioso por parte de la administración y el contador. Recalca que si con la administración se hubiera disminuido los gastos y quedara igual a ingresos probablemente en un año en asamblea se estaría explicando el déficit; en ningún momento se ha hablado que tiene que ser financiado el déficit por cuota de administración, existen los recursos suficientes en el fondo de imprevistos, fondo de proyectos especiales donde simplemente haciendo traslados se puede financiar.

El Administrador aclara a la Sra. Martha Isabel Herrera (Bq 41) las horas extras se le pagan a los 3 supervisores de vigilancia controlando a la empresa vigilancia, los demás trabajadores nunca se han quedado una hora extra y cuando lo hacen son con compensatorios.

5. Raúl Catillo (Bq 53 Entrada 55-60) dice que la asamblea está enviando mensaje al nuevo consejo al no aprobar los estados financieros, lo mismo el presupuesto. Cita el artículo 35 de la Ley 675 sobre la aplicación de intereses por concepto de cuotas y esto debe estar presupuestado. Dice que la revisoría fiscal en esto no se destacó, las cuotas deben pasar a ingresos. También recuerda que espacio público quedó a la deriva. Indica que es bueno que los ingresos por concepto de intereses, cuotas de administración e inversiones estén incorporados al presupuesto, falta incluir en el presupuesto el espacio público que tiene unos ingresos y egresos, si bien es cierto tiene un tratamiento especial pero ya se ha explicado cómo manejar ese rubro. Indica que presentar un presupuesto desbalanceado es deficiente y con un presupuesto base 0 el consejo va a hacer de magos porque si hay un déficit de \$100 millones y se tiene ejecutado casi el 50% entonces el nuevo consejo va a ejecutar el restante pero sobre una base deficitaria técnicamente no es decente. Solicita al contador y al administrador corregir y presentar un presupuesto balanceado, no se observa el rubro de las NIF quien se debe aplicar para este año, las cuentas de orden que se registran los intereses con NIF desaparecen.

El Revisor Fiscal explica que existe mucha imprecisiones en la reunión, responde al señor Salazar que en ningún presupuesto de propiedad horizontal se deben incluir dentro del rubro de ingresos concepto de intereses, arrendamientos de zonas comunes u otros ingresos cuando corresponda, como revisor fiscal no tiene por qué involucrarse en decisiones de asamblea y es viable y no hay ninguna ilegalidad ni exabrupto jurídico y contable de que los intereses no se puedan manejar en cuentas de orden cuando se recuperan al ingreso.

Si una asamblea aprobó que esos intereses en la medida que se vayan ingresando a la copropiedad fueran alimentando el fondo de imprevistos es legal, está de acuerdo con el contador que no se debe incluir en el presupuesto de ingresos y gastos temas diferentes a cuotas de administración. Dice que comparte que la logística de un presupuesto se toma con base de una proyección del salario mínimo o IPC con base de esa plantilla usted dice que se necesita un nivel de ingresos para cubrir los gastos de funcionamiento pero se puede salir de ese presupuesto que se ha aprobado y por eso revisoría fiscal no está de acuerdo en que se utilicen dineros para una auditoria externa cuando no hay presupuesto y no fueron aprobados por la asamblea

El Contador replica al Sr. Castillo respecto a que el presupuesto está mal, dice que tiene una camisa de fuerza que son los ingresos de \$183 millones de ahí no se va a recibir un peso más, a nosotros nos quedaba fácil recortar algunas cifras que en mantenimiento de zonas comunes desaparecer y dentro de mañana se trae un presupuesto donde los \$183 millones que se reciben son los \$183 que se gastan pero les estamos diciendo mentiras, invitan que se revisen las cifras porque es lo que se tiene, lo que se está presentando da fe que se partió de una base cierta que fueron los gastos del 2015 se incrementaron el 7%, se tiene que mirar cómo se va a financiar el presupuesto

6. Raúl Catillo (Bq 53 Entrada 55-60)

Cuando se gasta más de lo que se tiene es un acto de irresponsabilidad el presupuesto es una medida de herramienta, si se trae un documento serio para que sea aprobado y para que sea la hoja de ruta del nuevo consejo, presentemos decentemente porque en los gastos hay una derogaciones y honorarios para que presenten documentos serios, la asamblea debe debatir que tenga la solidez para manejar el conjunto. Al revisor fiscal le indica que puede participar pero no puede deliberar en la asamblea porque no tiene esa calidad.

7. La Sra. Olga Rojas realiza un análisis de sueldos que se tuvo un cumplimiento hasta mayo y que no se puede hacer nada, se tiene una nómina en la cual el peso más alto está en el administrador, revisor fiscal y honorarios recomienda cancelar la asesora jurídica porque siempre el administrador se ha defendido, se tenía unos comités de los cuales se apoyábamos para organizar obras y cosas generales del conjunto y no se pagaban y lo que dice la Sra. Martha le parece válido recortar gastos en el tema de refrigerio y gastos de Navidad.

8. Mary Luz Pita (va 90 entrada 13) solicita que le explique quiénes están en la nómina y está de acuerdo con la Sra. Martha que si el administrador está por la nómina se ponga como contrato por prestación de servicios, se debe explicar rubro por rubro y qué la compone, pregunta por el impuesto de valorización si se está pagando por el apartamento donde está la administración, el teléfono está costoso. Pide revisar el contrato de vigilancia pues encuentra en los informes un déficit de \$4 millones de pesos.

9. Freddy Vivas (Bq 54 Entrada 56 - 55) Afirma que somos empresa privada pero no de beneficencia, una administración que presente un presupuesto en déict es despedida de inmediato, es vergonzoso, aunque sea una entidad sin ánimo de lucro no autoriza a convertirnos en una empresa de beneficencia, un administrador sabe racionalizar y optimizar el presupuesto, cuando un administrador entiende esos elementos básicos de administración no habían presentado un presupuesto de esa naturaleza, una buena

administración sabe que la solución no es subir a la cuota hay conjuntos que tienen todos los avances tecnológicos y están al día pero aquí se está invirtiendo en vigilancia porque estamos en un sector inseguro pero se tienen distintos CAI se solicita razonar, sugiere crear una auditoría interna que racionalice del gasto y la optimización del presupuesto que vigile el problema que tenemos e implementos un buen control interno sobre el manejo administrativo que no se tiene y solita no aprobar el presupuesto y con la orden que racionalicen y optimicen.

10. José Avendaño (Bq 55) dice que le duele lo que está pasando con el conjunto porque el presupuesto no lo está presentando el administrador considera que se está desinformando procede a leer el art 34 de la ley 675 "*Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.*" Es sentido común y en el código civil los intereses son patrimonio en consecuencia si entraron hacen parte del patrimonio y algunos delegados dicen que \$74 millones entraron al patrimonio tienen que estar en el ingreso y para estar en el fondo de imprevisto se debió autorizar con quorum clasificatorio porque es patrimonio y no comparte la opinión del revisor fiscal, dice que la Ley 675 indica que tiene que ser aprobado el presupuesto de la vigencia correspondiente y solicita que se lean las actas anteriores de asamblea deja constancia como propietarios y delegado que los salariables en especial del revisor fiscal y contador y solicita que se tome decisiones de bajar los salarios y manifiesta que causa tristeza que no se tenga sentido con nuestro patrimonio parecería que fuera en contra, deja constancia que se presenta un informe que no reúne los requisitos para ser aprobado y cada vez que se invoque un acta sea leída la parte pertinente.

11. El Sr. Luis Guillermo Arévalo (Bq 69 # 57^a-38) observa que desde hace mucho tiempo se está manejando el conjunto de una manera caótica, hace mención que en el 2011 se aprobó una cuota extraordinaria por unas obras indeterminadas y además se dijo en el acta que no tendría intereses y sería manejada en una cuenta especial pero la contabilidad se ha convertido en un revuelto refundiendo la cuota con otras cuentas y creando morosos. Adicional lee una carta que se debe anexar al acta..

12. El Veedor manifiesta que se ha ejecutado 4 meses del presupuesto planificado, debemos ser sensatos y agilizar el tema y es posible porque hay gastos que necesariamente hay gastos que se deben incurrir (vigilancia, mantenimiento, salarios) y \$16 millones de gastos que es donde se discute y se puede ahorrar, hace un resumen de algunos puntos que se tocaron en el consejo:

- Contrato de vigilancia siempre incrementa del 10%, se menciona que el valor del contrato de vigilancia se debe mirar en salarios mínimos de tal manera que el incremento sea lo del SMLV y sea constante,
- No se están considerando las normas NIIF,
- No se debe olvidar que es una propiedad de 40 años y se tiene que ser consciente del desgaste natural de los años se tiene que mirar si el reajuste de las cuotas ordinarias ha sido justificada con el paso del tiempo,
- El interés moratorio es claro que se llevan en cuentas de orden porque no se sabe si se va a cobrar por que es contingente, pero también está la claridad que una vez que se recuperen los dineros deben ser llevados a ingresos y después que la asamblea apruebe si se lleva al fondo de imprevistos

- Recomienda que se hagan presupuestos para un año y no se toquen presupuestos de los siguientes años
- El revisor fiscal si es necesario tener revisor fiscal por dos razones: 1. no somos propietarios de locales comerciales, 2. no recibimos locales comerciales para recibirlos en arriendos porque es un gasto que se ahorraría y se contraría un auditor interno para que controle al consejo y al administrador para que nos rinda cuenta, ese auditor puede ser de la comunidad, jurídicamente es viable.

El Administrador responde sobre el número de empleados, así:

Administrativos:	4
Servicios Generales:	24
Mantenimiento:	10
Seguridad:	3
Total	41

Por los proyecto de la energía que se está pagando \$114 millones anuales y están en unos de los puntos de la próxima asamblea, asesoría jurídicas cuando tocaba hacerlas se hacían se tiene una asesoría jurídica a bajo costo para que atendería mucha correspondencia y derechos de petición porque a la administración llega muchas cuestiones jurídicas y para no cometer errores lo mejor era tener un asesor jurídico que orientará.

El contador dice que el total de ingresos de \$183 millones que hipotéticamente se debe recibir si todos pagaran al día, habla del gasto fijo (vigilancia, salarios) lo que realmente le queda libre a la administración sobre \$16 millones y se tienen que distribuir en los demás gastos. La Asamblea es autónoma y dentro de la sabiduría se pueden hacer los traslados, recortes que deseen y que la nómina es esa y que si se retira alguna persona, se tiene contrato a término fijo habría que pagarles el resto del contrato si no es despedido con justa causa.

La Sra. Martha Ramírez dice que nunca se ha hablado de despedir personas y se tiene que garantizar el trabajo.

Gustavo Salazar solicita que no se apruebe el presupuesto por la cantidad de errores que se tiene, con los nuevos consejeros que se elijan sigan ejecutando el presupuesto que quedo aprobado en el año 2015 hasta tanto se cite a una asamblea extraordinaria para conocer un presupuesto balanceado y bien presentado.

13. Mario Cortes indica que para evitar tantos mal entendidos se debe tratar de organizar el proyecto de presupuesto de acuerdo con lo ejecutado, aclara que la vigilancia por medio de la súper-vigilancia todos los años saca una circular y establece cuáles son los precios que se deben pagan a las compañías de vigilancia, nosotros tenemos un costo de \$60 millones y al año \$720 millones de pesos y en el presupuesto presentan \$800 millones se puede ajustar el presupuesto, hay una serie de rubros como los servicios públicos que se tienen que identificar como tal, la poda permanente, tanque, motobombas, aseo toca agrupar en bloques para que haya claridad y no enfrascarnos en situaciones. Y el presupuesto de una administración se determina por los ingresos y los gastos, invita a buscar una solución de forma contrata para sacar el conjunto adelante.

14. El Mayor Potes dice que en ese presupuesto y en el manejo no ha habido metodología, que el gasto administrativo debe ser revisado, también lo gastado en los tanques de agua y tratar el servicio preventivo otra vez. Recuerda que la superintendencia saca los precios del valor de vigilancia 24 horas cada año. Pide reubicar vigilantes. Reubicar rubros para que haya claridad.

15. Cristóbal Fernández propone conformar un grupo para revisar el presupuesto y presentarlos de nuevo.

La presidenta indica a la asamblea que la idea es tomar todos los rubros y hacer anotación y sugerencias.

Los Asambleístas presentan sus opiniones sobre el presupuesto que consideran se deben ajustar:

- Clasificar los sueldos por servicios, aseo y administración para acercarnos a la realidad y saber que es costo y gasto.
- Revisar el incremento las cifras de gastos de personal.
- Revisar las cifras de vigilancia de acuerdo al contrato.
- Tener en cuenta los rubros de mantenimiento de zonas comunes no es solo suma.
- Auxilios cuesta \$4.000.000 verificar si son costos fijos o son inversiones que se hacen de otras cuentas u otros ingresos.
- Solicita que se envíen las sugerencias al señor contador de las revisiones específicas que se tienen que hacer para agilizar el tema del presupuesto.

La presidenta informa que la próxima sesión es para el día de mañana 7:00 PM se debe tener el presupuesto ajustado para proceder a realizar la votación y continuar con el orden del día.

Siendo las 10:10 PM damos por terminada la novena sesión de la asamblea.