

**ASAMBLEA ORDINARIA PAULO SEXTO VI SESION 2016
ACTA 68 SESION N° 006**

El día lunes 02 de mayo de 2016, a las 07:27 P.M. se continúa con la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto residencial Paulo Sexto Segundo Sector en La Casa de la Cultura..

Clase de convocatoria: Sexta sesión.
Quórum: 50% más 1 (coeficiente) 58%

QUORUM ASAMBLEA

	2/05/2016	
	No Aptos	Coeficiente
NO REGISTRARON ENTRADA	28	21.33
REGISTRARON ENTRADA	96	79.26
Total	124	100.59

Antes de comenzar la sesión el señor Revisor Fiscal, Luis Alberto Torres, radicó su informe (dictamen) y aclara que éste hace parte integral de la correspondiente acta de la asamblea.

Antes de dar continuidad con el orden del día, la señora Presidenta, Gina Mendoza, hace una recomendación para desacalorarse antes de salir de las reuniones ya que una de las delegadas del bloque 53 sufrió un percance. La presidenta procede a leer una carta de la señora Sonia Botía Torres del bloque 50.

Toma la palabra el delegado Jorge Garavito y quiere dejar claridad que según la auditoría y el revisor fiscal no hay ningún tipo de concepto positivo sobre los estados financieros, por lo tanto, considera inapropiado que éstos tengan firma y presentación para la asamblea.

Para darle respuesta al delegado toma la palabra el señor revisor fiscal y menciona que es evidente establecer la diferencia entre firma de los estados financieros, dictamen de los estados financieros y el pronunciamiento de una auditoría externa, el informe de auditoría es un informe liviano y sesgado. Por otra parte, en la contabilidad colombiana hay 3 tipos de informe, un informe limpio, un informe con salvedad y un informe en el que el revisor fiscal se puede abstener de opinar. El revisor fiscal al dar un informe con salvedad quiere resaltar que es lamentable que no se tenga acceso a los informes, actas pasadas y a las reuniones de consejo para saber que se aprobó y que no.

Interviene el contador, don Miguel Rojas, egresado de la Universidad Nacional en 1986 viene acompañando al conjunto desde el 18 de noviembre de 2015 y en su opinión los estados financieros de 2012 a 2014 ya fueron dictaminados y certificados, para dar respuesta al delegado la auditoría externa no está dictaminando los estados financieros, simplemente se están limitando a hacer un análisis de los mismos donde según ellos encontraron varias anomalías y es eso lo que se está manifestando en su informe, el único con poder de dictaminar estados financieros es el revisor fiscal.

Luego de estas intervenciones, la señora presidenta pasa a dar continuidad al orden del día.

Orden del día

1. Presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia en el periodo comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre del año 2015.

• Presentación del contador

Para la presentación de estados financieros sólo se va a tener en cuenta el balance general y el PyG., ya que por el tipo de actividad que se desarrolla en el conjunto los demás son irrelevantes. Esto es a 31 de diciembre por lo tanto al día de hoy esto ha cambiado considerablemente.

➤ **BALANCE GENERAL:**

- El disponible está compuesto por una caja general, el saldo de caja general es así de elevado debido al convenio que hubo con los espacios públicos ya que los ingresos y egresos que se hacen son en efectivo, en Davivienda la cuenta estaba en (\$70'000.000), en la cuenta 7474 se está consignando el valor de cuota de administración por eso es la que tiene más saldo, en la administración no se recibe ningún tipo de efectivo a parte del espacio público ya que se consigna en el banco o se hace transferencia electrónica, el total disponible a 2015 estaba en trescientos sesenta y nueve millones doscientos cuatro mil pesos (\$369'204.218).
- Las inversiones son los CDT para proyectos especiales, éstos están abiertos y conciliados para 31 de diciembre, para esa fecha se hizo el arque físico de la caja fuerte en el banco y su saldo fue de mil cincuenta y seis millones trescientos setenta y cinco mil pesos (\$1.056'375.000).
- Los deudores están compuestos por las cuotas de administración el rubro principal trescientos cincuenta y ocho millones cuatro mil treinta y siete pesos (\$358'004.037), los anticipos que se le hacen a los contratistas por las obras que se encuentra en cincuenta y dos millones de pesos (\$ 52'000.000) y los rendimientos de las inversiones. El objeto social se traduce contablemente en unas cuentas por cobrar a cada apartamento, son ciento ochenta y tres millones de pesos (\$183'000.000) lo que se está causando y solo la cuota de administración se lleva a ingresos, en este momento son (\$197'000.000), durante enero, febrero y marzo, se ha hecho y los quince mil pesos (\$15.000) de descuento da un valor de catorce millones doscientos noventa y cinco mil pesos (\$14'295.000) y para los gastos corrientes hay ciento ochenta y tres millones de pesos (\$183'000.000), ése es el ingreso. Cuando se recibe una cuota extraordinaria o cofinanciada se lleva a cuentas por cobrar, porque es lo que se va a cobrar a cada propietario y lo contra unos ingresos recibidos para terceros que es la famosa cuenta 28 por lo que ha habido tanta polémica.

Cuando se hace el recaudo el banco envía un reporte, abona los ciento ochenta y tres millones de pesos (\$183'000.000) y se hace el descargo a cada propietario el mismo valor. Siendo así da un total de cuentas por cobrar de cuatrocientos catorce millones de pesos (\$414'000.000).

- El total del activo corriente significa lo que se puede disponer inmediatamente en la clasificación contable, la propiedad planta y equipo está compuesta básicamente por la oficina que está evaluada en cuarenta y dos millones de pesos(\$42'000.000), la maquinaria y equipo en cincuenta y tres millones de pesos (\$53'000.000), equipo de oficina sesenta y un millón de pesos (\$61'000.000), equipo de computación treinta millones de pesos (\$30'000.000) para un total de ciento ochenta y siete millones de pesos(\$187'000.000) con una depreciación acumulada de ciento setenta y dos millones de pesos (\$172'000.000), es cierto que no existe un archivo donde se puedan especificar todos los bienes que tiene el conjunto, en algún momento se tiene que realizar un inventario físico para determinar lo que esté totalmente depreciado. Es por eso que el valor total menos la depreciación está en quince millones cuatrocientos ochenta y cinco mil (\$15'485.000).

- Los gastos diferidos están dados por las pólizas de seguros aproximadamente (\$167'000.000) las cuales cubren zonas comunes, fueron compradas en octubre del año anterior y van hasta octubre de este año, se dividieron en cuotas de doce meses, es decir que para noviembre- diciembre van a haber nuevas pólizas, los ciento veintisiete millones de pesos (\$127'000.000) de diferidos corresponden a lo que se va a gastar en el año actual.
- Los otros activos básicamente son unos libros que vienen desde hace un tiempo y están valorados en un millón novecientos veintitrés mil (\$1'923.000.000). Hasta ahí sería el total de activos de la propiedad y corresponden a (\$2.104'000.000).
- Las cuentas de orden son contingencias, están dadas por intereses de mora que únicamente se están aplicando a cuotas ordinarias y no como todos creen a las extraordinarias, cuando se recupere el total de esos intereses ahí si se llevarían a ingresos de lo contrario se seguirá llevando al fondo de imprevistos.
- Los pasivos están compuestos por los proveedores, cuentas por pagar por ciento treinta y dos millones de pesos (\$132'000.000) que a su vez están compuestas por la auditoría a la cual a 31 de diciembre se le deben dieciocho millones seiscientos noventa mil pesos (\$18'690.000).
- La retención en la fuente está en seis millones ochocientos noventa y cuatro mil (\$6'894.0000), las retenciones y aportes de nómina por doce millones de pesos (\$12'000.000) y riesgos profesionales se pagan en los tiempos establecidos por medio de transacciones bancarias, por lo cual no hay ningún motivo para que hayan demandas por incumplimientos de contrato.
- Las obligaciones laborales son las cesantías, intereses de las cesantías y vacaciones; las cesantías a 31 de diciembre están conciliadas como si se fuera a retirar a todos, los intereses a las cesantías son el 12% de las cesantías y las vacaciones también están consolidadas como si se fuera a retirar a todos.
- Los pasivos estimados, básicamente dentro la cuota de administración está incluido el monto que va destinado al fondo de imprevistos lo que genera causación mensual de los mismos.
- Los ingresos recibidos por anticipado, compuesto por las cuotas de administración adelantadas a 31 de diciembre estaba en trece millones doscientos noventa y nueve mil pesos (\$13'299.000) y las consignaciones por identificar, al 2014 estaba en (\$14'000.000) y para el 31 de diciembre se consolidó en (\$18'000.000), una vez que se identifica al deudor se cancela la cuenta por cobrar y se lleva a ingresos.
- Los ingresos recibidos para terceros son básicamente las cuotas cofinanciadas, es decir lo que los propietarios pagaron como cuota extraordinaria desde el 2011, a 31 de Diciembre está en mil trescientos setenta y nueve millones de pesos (\$1.379'000.000) discriminado de la siguiente forma: Proyectos de inversión ciento catorce millones quinientos noventa mil pesos (\$114'590.000), cuotas de obras cofinanciadas cuarenta y dos millones de pesos (\$42'000.000), cuota de obra extraordinaria novecientos cuarenta y siete millones de pesos (\$947'000.000) y fondo de cerramiento hay doscientos cuarenta y siete millones de pesos (\$247'000.000). La mayoría de cuentas de este rubro están siendo utilizadas como 'huecos' ya que en muchas situaciones se están clasificando las cuentas sin saber dónde van, a manera de propuesta el contador invita a reclasificar las cuentas de acuerdo a su lugar contable ya que se han hecho varias obras hidráulicas a varios bloques y aún el monto de cuota extraordinaria no disminuye.
- El patrimonio estaba a un fondo de reservas estatutarias que viene el mismo del 2014 por (\$3'200.0000).

➤ **Estado de Resultados comparativo entre 2014-2015:**
Los gastos operacionales

- Los ingresos, por cuota de administración se recibieron dos mil doscientos diecinueve millones de pesos (\$2.219'000.000) con un descuento por pronto pago con el descuento de quince mil pesos (\$15.000) que la mayoría toma ya que el 96% de las personas han pagado en el tiempo establecido.
- El total de ingresos operacionales a 31 de diciembre fueron dos mil cuarenta y un millón de pesos (\$2.041'000.000), el conjunto no debería fiscalmente hablando tener otros ingresos ya que los ingresos de espacio público que se han venido manejando podrían traer problemas fiscales a futuro. Por espacio público hay un ingreso de sesenta y cinco millones de pesos (\$65'000.000), comprendido por el alquiler de la cancha de tenis, el salón comunal y el uso del gimnasio. Para un total de ingresos a 31 de diciembre de dos mil ciento ocho millones de pesos (\$2.108'000.000).
- En gastos, están los gastos de personal que es básicamente la nómina de los 43 funcionarios del conjunto y se encuentra en (\$573'000.000), comprendido por sueldos, horas extra, auxilio de transporte, cesantías, prima, vacaciones, dotaciones, aportes a la ARL, EPS y pensiones.
- Los honorarios están representados en la revisoría fiscal diecisiete millones de pesos (\$17'000.000), el contador veintiséis millones de pesos (\$26'000.000) y otras asesorías treinta y siete millones de pesos (\$37'000.000) para un total de honorarios de noventa y nueve millones ciento veinticuatro mil pesos (\$99'124.000).
- Por contratos y servicios hay novecientos cuarenta y ocho millones de pesos (948'000.000), por vigilancia son setecientos nueve millones de pesos (\$709'.000.000), por aseo el gasto de personal es de ciento diez millones de pesos (\$110'000.000) y por energía eléctrica ciento trece millones de pesos (\$113'000.000).
- Mantenimientos y reparaciones, de las zonas verdes cuarenta y tres millones de pesos (\$43'000.000), por colofonia hay once millones de pesos (\$11'000.000), tanque de agua (\$11'000.000), canchas deportivas (\$13'000.000).
- La cofinanciación y proyectos son los auxilios que se le dan a los bloques para mantenimientos generales, donde los propietarios del bloque se reúnen para determinar el valor de la obra y en salarios mínimos la administración les da una parte.
- En gastos diversos se lleva lo que no se puede clasificar en mantenimiento, como elementos de aseo, refrigerios, actividades cívico-culturales, gastos de asamblea.
- En fondo de imprevistos por (\$19'462.000), que va comprendido en la cuota de administración.

Por último, a modo de reflexión del contador hay muchos errores en el manejo de caja, lo cual genera tanta confusión y polémica, no se están clasificando bien los rubros además que en casos específicos como en los excedentes no hay claridad de lo que se hizo del 2012 a 2015 además que no se aprobó el uso de dineros por parte de la asamblea. De lo ingresos mensuales tomados de enero, febrero y marzo del presente año en cuotas de administración se causaron ciento ochenta y tres millones sesenta y cuatro mil doscientos dos pesos (\$183'064.202), los gastos de personal suman a este año sesenta y un millones seiscientos sesenta mil pesos(\$61'660.000), los seguros suman trece millones ciento treinta y siete mil pesos (\$13'137.000), los servicios de vigilancia son sesenta y seis millones setecientos cuarenta y siete mil pesos (\$66'747.000) y los servicios públicos representan el 86% de los ingresos por lo tanto en el presupuesto se va a discutir el 14%.

- **Preguntas de los delegados al contador:**

- Tiene la palabra la señora Martha Isabel Herrera quien aclara que el balance está compuesto por los activos que es lo que se tiene, el pasivo lo que se debe y el patrimonio lo que es de la propiedad, dentro de las cuentas la cartera tiene un valor de cuatrocientos catorce millones de pesos (\$414'000.000) en el valor corriente, de este valor claramente ya se ha identificado que hay aproximadamente trescientos millones de pesos (\$300'000.000) que no se han recuperado a través de los años y se tiene en valor corriente como si se fuera a recuperar en este año y no es así, en la clasificación se ha dado un análisis dado el comportamiento mismo que ha tenido en la cartera, los pagos que han efectuado los deudores y llevar lo corriente a lo que realmente se vaya a recibir y dejar en pagos a largo plazo la cartera que no se ha recibido. En propiedad planta y equipo es preocupante la subvaloración que tiene el apartamento donde funciona la administración que son quince millones de pesos (\$15'000.000), las cuentas de orden es necesario hacer una reclasificación de cuentas ya que el monto de este rubro es bastante alto ya que la desaparición de esta cuenta tendría un fuerte impacto sobre los estados financieros. En proyectos de inversión la pregunta para el contador es que él lo había mencionado como un pasivo cuando en realidad es un gasto. Por último, es muy alto el valor de nómina, realmente no se sabe cómo están constituidas las funciones de los trabajadores, así como sus correspondientes sueldos, pero hay que resaltar que representa un gasto importante para el conjunto. La invitación para el nuevo consejo es revisar este rubro.

Respuesta:

- Lo que se mencionaba del gasto es que fue constituido como fondo, por eso es una cuenta pasiva porque era para un proyecto de inversión, por otro lado, al hacer mención del gasto era por el tema de casa laser ya que de enero a junio se estaba llevando a esa cuenta y en un momento dado disminuir ese fondo, de esta manera los ciento catorce millones de pesos (\$114'000.000) llevarlos a cuenta corriente y los catorce millones de pesos (\$14'000.000) que figuren como un gasto. Por la parte, de nómina el contador menciona que son 123 entradas y 20 personas trabajando, es decir que por persona más o menos están encargadas de a 7 torres, todos los residentes esperan ver su bloque aseado de quinto a primer piso y sería mala administración recortar gastos de nómina en ese sentido.
- Tiene la palabra la señora Martha Ramírez para complementar la intervención de la señora Herrera y dice que el año pasado había 37 empleados, hoy hay 42 es decir un incremento del 17% y así ha venido pasando a través de los años, la asamblea había dado un mandato que se fueran desmontando los trabajadores que por pensión deberían retirarse, hay 6 trabajadoras que ya tienen incapacidad de trabajo y en la propiedad realizan cargos menores lo que conlleva a los propietarios a cargar con ellos.
- Tiene la palabra el señor Humberto Madrid Bl.88 (402) quien pide una claridad en cuanto a la cuota extraordinaria diciendo que es una obra cofinanciada porque entre dos bloques se recogen doce millones doscientos mil pesos (\$12'200.000) y se les otorga veintitrés millones de pesos (\$23'000.000) para realizar las obras y para tres entradas se recogen (\$19'000.000) y se les otorga lo mismo.

Respuesta:

- Se le responde que el contador lo que tiene entendido es que al bloque se la da lo que se recoge
- Tiene la palabra la señora Sonia Zapata y antes de realizar las preguntas al señor contador hace dos precisiones, primero la cuota extraordinaria que presentó un consejero se dio porque se intervinieron unos 6 bloques, se utilizaron unos dineros del lote que era de toda la comunidad, entonces faltaban los restos por lo que se

autofinancia la propiedad donde por solidaridad todos los propietarios dan unos dineros a 4 años para un total de seiscientos noventa y ocho millones de pesos (\$698'000.000), el beneficio no es que se da y se devuelve, la devaluación, el IPC fue calculado en el momento y equivale al 6%, eso empezó con veinte millones de pesos (\$20'000.000), al año siguiente veintiún millones de pesos(\$21'000.000), al tercer año veintidós millones de pesos (\$22'000.000) y terminó en veintitrés millones ochocientos veinte mil pesos (\$23'820.000), esa clasificación se debe hacer para dar salvedad sobre el aumento en la cuota extraordinaria y la utilización de estos dineros. A los bloques que se les hizo la intervención el año pasado se les debió dar veintitrés millones ochocientos veinte mil pesos (\$23'820.000) y dependiendo el valor del contrato de la obra se le descuenta este valor y el resto se divide entre los 20-30 apartamentos. Segundo en los proyectos de inversión hay mucha confusión ya que simplemente se le dio un título para obras nuevas o mantenimiento especial porque habían unos excedentes de sesenta y cinco millones de pesos (\$65'000.000), por eso a manera de opinión el administrador de ese tiempo, el doctor Botero era muy cuidadoso con las cifras, en el 2013 dado que el fondo estaba muy pobre, la propietaria hizo una propuesta de que la recuperación de cartera no fuera al fondo de cerramiento porque eran dineros que la comunidad no pagaba, que todos debían de usufructuar para gastos, dada la estreches del presupuesto el concejo de turno sin autorización le dio prioridad restringida a esos gastos, así que se hace la solicitud de cambiarle el nombre a los proyectos de inversión por mantenimientos especiales. Ahora, sobre las dudas al contador se pide claridad sobre los desfases que se presentan en la nota 15, la recuperación de cartera y finalmente el replanteo de la plata del personal.

Respuesta: Para agilizar el proceso y en vista de que han sido más apreciaciones que preguntas concretas el contador propone que las personas que tienen preguntas las escriban, él se las lleva y en la siguiente sesión se les responde y cada persona dirá si está de acuerdo o no con la respuesta.

La presidenta somete a votación la propuesta del contador y por decisión unánime es aprobada, por último, invita a las personas que se habían inscrito previamente para realizarle preguntas al contador sobre estados de resultados para que las escriban.

Siendo las 10:16 pm damos por cerrada la sexta sesión de la asamblea.