

	ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN ORDINARIA N. 507
23/04/2024	Hora de inicio: 7:40 p.m. Hora de terminación: 10:00 p.m.

En Bogotá D.C., a las 7:40 p.m. del día 23/04/2024, se reunieron los consejeros: **Lizzet Castillo, Carmenza Medellín, Franklin de la Torre, Carlos Corredor Paipa, Pablo Cantor, Alicia Aguilar** Administradora, **José López** Contador y **Liliana Tocarruncho** Revisor Fiscal. Se declara instalada la presente reunión con el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quorum.
2. Aprobación de las actas de consejo N° 502, 503, 504, 505 y 506.
3. Presentación estados financieros de marzo de 2024.
4. Presentación informe de revisoría fiscal marzo de 2024.
5. Propositiones y varios.
6. Cierre de sesión.

1. VERIFICACIÓN DE QUORUM.

Lizzet Castillo	presencial	6-901
Carmenza Medellín	presencial	7-1104
Carlos Corredor	Presencial	3-1103
Franklin de la Torre	presencial	5-601
Pablo Cantor	presencial	4-403

Se inicia la reunión siendo las 7:40 p.m. con quorum deliberatorio para la toma de decisiones.

2. APROBACION DE LAS ACTAS DE CONSEJO N° 502, 503, 504, 505 Y 506

El consejo por unanimidad aprueba las actas de consejo N° 502, 503, 504 y 505 las cuales deben ser impresas, firmadas y publicadas en la página web del conjunto. Teniendo en cuenta que el acta N° 506 fue enviada hasta el día de

ayer y algunos consejeros no la han revisado, queda pendiente de aprobación para la próxima sesión.

El consejo solicita a la administración que las actas siguientes sean enviadas a más tardar los viernes para revisarlas previamente y poderlas aprobar en la siguiente reunión.

3. PRESENTACION DE ESTADOS FINANCIEROS DE MARZO DE 2024

El Señor José López, hace la presentación de los estados financieros en forma comparativa con el mes de febrero de 2024. Inicia con el estado de la situación financiera, el efectivo y equivalente a marzo de 2024 cierra en \$164.453.476 disminuyendo respecto al mes anterior en \$64.655.704. La cuenta de ahorros de recaudos terminada en 3105 cierra en \$15.311.692. La cuenta del fondo de imprevistos \$147.930.206 y la cuenta corriente en \$711.577.

En cuanto a la cartera en marzo/24 cierra en \$56.215.006 aumentando en \$15.359.215 respecto a febrero de 2024, lo cual se debe por el retroactivo facturado y por incremento del 20% en el valor de las cuotas de administración aprobado en la Asamblea General de Copropietarios. Existen unas consignaciones por identificar de \$9.055.115.

Las cuentas por pagar quedan en \$129.707.602 disminuyendo respecto al mes anterior en \$84.533.679, esto se da por el pago de la factura de vigilancia del mes de enero/24. El rubro de obligaciones laborales cierra en \$1.971.572.

Otros ingresos recibidos hacen referencia a los pagos de administración recibidos de manera anticipada. A marzo quedan anticipos por valor de \$22.850.710.

En cuanto al Patrimonio el fondo de imprevistos esta contabilizado por \$152.910.33. El resultado del ejercicio del mes fue un déficit de \$8.354.681, El déficit acumulado de ejercicios anteriores es de \$72.737.051.

El contador presenta la ejecución presupuestal en donde los ingresos se han ejecutado en un 93.7%, en las cuotas de administración están pendientes por causar \$24.681.900, ya que falta aplicar un mes de retroactivo.

Cuenta	Descripción	Mes: Marzo / 24				Acumulado: Enero / 24 a Marzo / 24			
		Presupuestado	Ejecutado	% Ejec	Saldo	Presupuestado	Ejecutado	% Ejec	Saldo
INGRESOS									
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	148.136.000	172.833.100	116.6	-24.697.100	444.408.000	419.726.100	94.4	24.681.900
41701002	INTERESES POR MORA	670.000	752.900	112.3	-82.900	2.010.000	2.287.650	113.8	-277.650
41701003	USUFRUCTO PARQUEADEROS	9.357.000	7.071.000	75.5	2.286.000	28.071.000	22.809.000	81.2	5.262.000
41701004	PISCINA	343.000	587.700	171.3	-244.700	1.029.000	1.841.700	178.9	-812.700
41701005	PINES/ TARJETAS	241.000	180.000	74.6	61.000	723.000	521.000	72.0	202.000
41701006	FONDO DE IMPREVISTOS	-1.660.000	-1.660.000	100.0	0	-4.980.000	-4.980.000	100.0	0
41701008	SANCION INASISTENCIA	0	152.700	0.0	-152.700	0	152.700	0.0	-152.700
41701010	DESCUENTO PRONTO PAGO	-6.143.000	-5.934.300	96.6	-208.700	-18.429.000	-16.582.064	89.9	-1.846.936
41701012	MINIMARKET	2.500.000	0	0.0	2.500.000	7.500.000	5.000.000	66.6	2.500.000
41701013	BODEGA	317.000	0	0.0	317.000	951.000	0	0.0	951.000
41701014	USUFR PARQUEADERO	879.000	1.575.000	179.1	-696.000	2.637.000	4.977.000	188.7	-2.340.000
4210	FINANCIEROS	0	2.781	0.0	-2.781	0	6.395	0.0	-6.395
42201005	SEDE SOCIAL	807.000	0	0.0	807.000	2.421.000	1.590.000	65.6	831.000
Total		155.447.000	175.560.881	112.9	-20.113.881	466.341.000	437.349.481	93.7	28.991.518

La ejecución presupuestal en cuanto a los gastos se ha ejecutado en un 95,5%. Los rubros de la parte tecnológica, asesoría jurídica, y gastos de asamblea se ven sobre ejecutados, pero se irán nivelando porque es solo un gasto en el año.

GASTOS

51101005	Revisoria Fiscal	1.300.000	200.000	15.3	1.100.000	3.900.000	2.600.000	66.6	1.300.000
51103005	Contable	1.300.000	1.500.000	115.3	-200.000	3.900.000	3.900.000	100.0	0
51103506	IMPLEMENTACION SG SST	440.000	440.000	100.0	0	1.320.000	1.320.000	100.0	0
51103507	DOMINIOS CORREOS	262.000	0	0.0	262.000	786.000	2.025.381	257.6	-1.239.381
51104005	ASESORIA JURIDICA	250.000	0	0.0	250.000	750.000	2.250.000	300.0	-1.500.000
51109505	ADMINISTRACION	6.958.000	6.500.000	93.4	458.000	20.874.000	19.500.000	93.4	1.374.000
5130	SEGUROS	3.071.000	5.868.763	191.1	-2.797.763	9.213.000	17.606.289	191.1	-8.393.289
51350505	Aseo	19.795.000	20.094.000	101.5	-299.000	59.385.000	59.754.000	100.6	-369.000
51350510	Vigilancia	76.245.000	75.182.931	98.6	1.062.069	228.735.000	233.606.453	102.1	-4.871.453
51352505	Acueducto	1.190.000	0	0.0	1.190.000	3.570.000	1.254.840	35.1	2.315.160
51353005	Energia Electrica	13.275.000	12.159.320	91.6	1.115.680	39.825.000	24.595.030	61.7	15.229.970
513535	TELEFONO	160.000	212.634	132.9	-52.634	480.000	624.633	130.1	-144.633
51359515	Analisis Laboratorio Club House	0	0	0.0	0	0	809.200	0.0	-809.200
51451005	Edificios y construcciones	3.000.000	966.000	32.2	2.034.000	9.000.000	6.453.064	71.7	2.546.936
51451020	JARDINES	210.000	20.000	9.5	190.000	630.000	30.900	4.9	599.100
51451030	PARQUE INFANTIL	100.000	0	0.0	100.000	300.000	214.100	71.3	85.900
51451505	Mantenimiento Ascensores	7.334.000	7.652.823	104.3	-318.823	22.002.000	22.958.469	104.3	-956.469
51451506	REPUESTOS ASCENSORES	300.000	0	0.0	300.000	900.000	0	0.0	900.000
51451510	Puertas Electricas	150.000	0	0.0	150.000	450.000	178.500	39.6	271.500
51451520	CITOFONIA	96.000	0	0.0	96.000	288.000	180.000	62.5	108.000
51451522	CAMARAS CIRCUITO	90.000	0	0.0	90.000	270.000	0	0.0	270.000
51451525	EQ.HIDROMATICO-BOMBAS	835.000	835.380	100.0	-380	2.505.000	2.601.140	103.8	-96.140
51451526	REPUESTOS MOTOBOMBAS	834.000	0	0.0	834.000	2.502.000	0	0.0	2.502.000
51451528	LAVADO TANQUES	206.000	0	0.0	206.000	618.000	0	0.0	618.000

Cuenta	Descripción	Mes: Marzo / 24				Acumulado: Enero / 24 a Marzo / 24			
		Presupuestado	Ejecutado	% Ejec	Saldo	Presupuestado	Ejecutado	% Ejec	Saldo
51451530	PLANTA ELECTRICA	325.000	633.881	195 0	-308.881	975.000	1.969.862	202 0	-994.862
51451531	REPUESTOS PLANTA	430.000	0	0 0	430.000	1.290.000	0	0 0	1.290.000
51451535	SHUT DE BASURAS	400.000	0	0 0	400.000	1.200.000	0	0 0	1.200.000
51451540	CERTIFICACION ANUAL	243.000	0	0 0	243.000	729.000	0	0 0	729.000
51451545	EQUIPOS GYM	320.000	0	0 0	320.000	960.000	0	0 0	960.000
51451550	MANTTO CALENTADORES	0	0	0 0	0	0	440.000	0 0	-440.000
514520	EQUIPO DE OFICINA	100.000	0	0 0	100.000	300.000	0	0 0	300.000
51452505	EQUIPO DE COMPUTO	0	85.900	0 0	-85.900	0	85.900	0 0	-85.900
51452510	PROGRAMAS CONTABLE Y	120.000	0	0 0	120.000	360.000	0	0 0	360.000
514526	EQUIPOS EYECTORES AGUA	331.000	0	0 0	331.000	993.000	0	0 0	993.000
51458005	RECARGA EXTINTORES	106.000	0	0 0	106.000	318.000	0	0 0	318.000
514585	FUMIGACIONES	117.000	0	0 0	117.000	351.000	0	0 0	351.000
51459518	MOTOBOMBAS Y CALDERAS	534.000	0	0 0	534.000	1.602.000	0	0 0	1.602.000
51459525	SALON SOCIAL SALA DE	25.000	0	0 0	25.000	75.000	0	0 0	75.000
51459530	INSUMOS PISCINA	475.000	0	0 0	475.000	1.425.000	776.532	54.6	646.468
51459535	MTTO MANTA TERMICA	45.000	0	0 0	45.000	135.000	0	0 0	135.000
51459601	GAS PISCINA	8.408.000	6.792.550	80 7	1.615.450	25.224.000	22.584.400	89 5	2.639.600
51500505	Bombillera y electricos	860.000	0	0 0	860.000	2.580.000	2.476.866	96 0	103.134
51952505	Aseo	50.000	0	0 0	50.000	150.000	0	0 0	150.000
51952510	Cafeteria	100.000	3.300	3 3	96.700	300.000	62.100	20 7	237.900
519530	UTILES PAPELERIA Y	187.000	85.200	45 5	101.800	561.000	126.700	22 5	434.300
51953505	A C.P.M.	95.000	0	0 0	95.000	285.000	0	0 0	285.000
51954505	Buses	65.000	0	0 0	65.000	195.000	18.000	9 2	177.000
51954510	TARJETAS DE INGRESO	150.000	0	0 0	150.000	450.000	0	0 0	450.000
51959515	Gastos de Asamblea	520.000	5.410.000	1.040 3	-4.890.000	1.560.000	5.536.400	354 9	-3.976.400
51959550	EVENTOS ESPECIALES	550.000	0	0 0	550.000	1.650.000	0	0 0	1.650.000
52	PERSONAL OPERATIVO	3.338.000	3.062.930	91 7	275.070	10.014.000	8.924.290	89 1	1.089.710
5305	FINANCIEROS	152.000	33.000	21 7	119.000	456.000	130.200	28 5	325.800
53151501	COSTOS Y GASTOS	0	0	0 0	0	0	108.100	0 0	-108.100
5395	GASTOS DIVERSOS	0	237	0 0	-237	0	814	0 0	-814
Total		155.447.000	147.738.849	95 0	7.708.150	466.341.000	445.704.163	95 5	20.636.836

Los gastos de análisis de laboratorio Club House deben enviarse a los gastos de piscina, ya que en el momento de hacer el presupuesto se incluyeron todos los conceptos en este ítem. Así mismo se debe ajustar el valor del equipo de cómputo.

Para validar el comportamiento del parqueadero de visitantes con el incremento aplicado, el consejero Franklin de la Torre solicita a la administradora sacar el indicador de cuantos usuarios hicieron uso por este concepto en abril del año 2023 versus abril del año 2024.

Nuevamente el consejo solicita a la administración la publicación de la cartera por torres junto con las consignaciones pendientes por identificar, con la anotación a los residentes de que si tienen el soporte de alguna de ellas se acerquen a la oficina de administración para realizar el cruce correspondiente.

4. INFORME DE REVISORIA FISCAL MARZO DE 2024

La señora Liliana Tocarruncho manifiesta que inicia en su cargo como revisora fiscal a partir del 3 de marzo de 2024, toma como punto de partida los estados financieros aprobados en la Asamblea. Aclara que su informe lo envió hasta el día de hoy ya que recibió los estados financieros el 18 de abril de 2024 y no el día 10 de abril de acuerdo con el compromiso del contador.

El conjunto cuenta con una caja menor por valor de \$500.000, en el mes de marzo/24 se realizó el reembolso por valor de \$497.394, pero en movimiento de banco se refleja giro por \$1.197.394, dineros que se giran de la cuenta corriente, se genera una diferencia de \$700.000 y en el pasivo quedó un valor de \$464.960. La Administradora manifiesta que los \$700.000 corresponden a un anticipo para las compras de cafetería para la asamblea y se entregaron los soportes correspondientes al contador para su legalización.

Se revisaron las conciliaciones bancarias versus los movimientos contables de las tres cuentas bancarias que el conjunto tiene con el banco Caja Social. Las cuentas de recaudo y del fondo de imprevistos no presentan diferencias, la cuenta corriente presenta una diferencia de \$700.000 que corresponden a la legalización que debe hacer el contador por los gastos de asamblea mencionados por la señora administradora.

Es importante trabajar en el cobro de cartera ante el impacto que genera en la situación financiera de la Copropiedad. Existen diferencias marcadas de la cartera en cuanto a la parte contable y los módulos: para el mes de marzo en contabilidad la cartera está en \$56.215.005 y en los módulos en \$55.418.166 existiendo una diferencia marcada de \$796.839.

Se deben revisar la aplicación de anticipos antes de la aplicación de la facturación ya que quedaron las siguientes diferencias:

DIFERENCIA			
7704	(229.800)	31102	24.000
11204	(52.200)	4202	30.600
6703	(18.000)	5203	37.050
9202	(6.000)	5503	50.400
8604	(1.050)	8503	50.400
7604	140	71201	56.200
4802	1.400	41204	58.000
4801	3.600	31202	58.300
7302	6.000	3403	69.400
31003	6.000	2702	73.000
71104	7.200	8202	75.100
3802	7.500	81104	78.000
1103	21.000	6802	89.100
51003	23.300	31204	104.200
		4303	174.000
		VALOR	796.840

La revisora fiscal presenta la cartera mayor a quinientos mil pesos para que sea el punto de referencia de seguimiento de acá en adelante:

CARTERA MAYOR A QUINIENTOS MIL PESOS A MARZO 2024					
APTO	VALOR		APTO	VALOR	
4702	528.700		8102	741.600	2203
7902	566.400		5103	754.600	4304
9203	606.300		2104	759.000	3401
2704	613.600		81204	776.300	5702
91101	613.600		51101	780.350	2603
7104	614.600		31201	1.048.500	8301
8504	626.900		3602	1.087.700	51202
61102	632.600		8101	1.104.500	6502
21104	643.100		8104	1.305.400	6702
1504	689.500				

TOTAL	39,877,454
--------------	-------------------

El consejo solicita a la administradora que para la próxima reunión presente el seguimiento de cada uno de los casos de la cartera mayor a \$500.000.

La señora Liliana Tocarruncho menciona una por una las cuentas por pagar a 31 de marzo/24 que cierran en \$224.308.549, de allí recomienda revisar dos comprobantes de egreso de la ETB uno por valor de \$103.250 y otro por valor de \$54.740 e incluir su cuenta de cobro por honorarios de revisoría de marzo/24 la cual no quedó causada. De periodos anteriores se refleja un mayor valor pagado a Reagroincol por \$25.012 y de misión servir por \$2.636, los cuales hay que cruzar. De Enel Codensa hay un valor causado que viene desde el año pasado.

En valores recibidos para terceros específicamente para los abogados se debe revisar ya que habla de unos intereses del 8-301 y no es clara la información.

La Revisora Fiscal informa que en cuanto al disponible en los meses de enero, febrero y marzo/24 quedó en déficit, la copropiedad se apalanca con el ingreso de recaudo del mes siguiente, lo que puede conllevar a un riesgo de incumplimiento en los pagos a los proveedores. Ante esta situación recomienda aún no hacer el traslado del valor del fondo de imprevistos pendiente por monetizar, porque disminuiría aún más el flujo de efectivo, lo importante es tenerlo completo al final del periodo presupuestal.

Para finalizar la revisora fiscal informa* que evidencia en ejecución el SG-SST, lo que garantiza que se da cumplimiento a la normatividad. Se continúan realizando las reuniones de consejo. La copropiedad cumple con sus funciones administrativas.

5. PROPOSICIONES Y VARIOS

Se establece como fecha de reunión para entrega de informes financieros y contables el martes 28 de mayo/24. El señor José López se compromete a enviar los estados financieros el diez de cada mes para que la revisora fiscal tenga los cinco días para realizar el informe y enviarlo previamente a los miembros del consejo.

Para el racionamiento de agua del próximo viernes 26 de abril/24, el consejo por unanimidad establece los siguientes horarios: de 8:00 a.m. a 7:00 p.m. se suspenderá el servicio, se habilitará de 7:01 p.m. a 9:00 p.m. y a esta hora se volverá a suspender hasta el siguiente día a las 8:00 a.m. Solicitan a la administración socializar esta información en las carteleras del conjunto.

La señora Lizzet Castillo pregunta si la administración ya fue notificada o si el Dr. John Gil ya tienen conocimiento de la tutela interpuesta por Laura Daniela Joya (minimarket). El señor Carlos A. Corredor Paipa manifiesta que la tutela es en contra del juzgado por no haber realizado la notificación correcta de la sentencia. La Administradora manifiesta que no estaba enterada revisa en la página web de la rama judicial y efectivamente se interpuso una tutela por parte de Laura Daniela Joya en contra del Juzgado 17 de pequeñas causas, pero esta fue declarada improcedente.

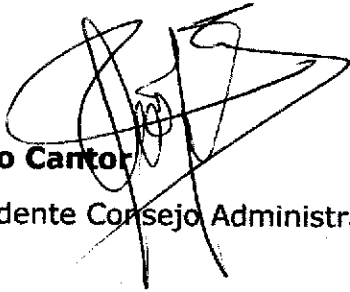
El consejero Franklin de la Torre pide buscar una solución para erradicar los pececillos de plata ya que los residentes se quejan de que están nuevamente en el conjunto. La señora Alicia Aguilar informa que estos animales se producen por la humedad en la tubería de los apartamentos pero que va a averiguar como se pueden erradicar.

La señora Lizzet Castillo pregunta por el avance del arreglo de las puertas de vidrio, la administradora informa que la empresa Clevermatick va a realizar un nuevo diagnostico sin costo el próximo viernes 26 de abril, antes de expedir la nueva factura.

El Señor Franklin de la Torre solicita a la administración averiguar con la empresa Otis que piso recomiendan para los ascensores ya que hay varias tabletas partidas y cotizar los materiales para pintar los primeros pisos de las torres uno a la nueve y las entradas del nivel P de las torres uno a la cinco.

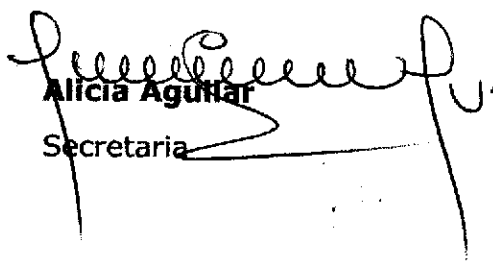
6. CIERRE DE SESIÓN

Agotado el orden del día, siendo las 10:00 p.m. se hace el cierre de sesión y firman para constancia.



Pablo Cantor

Presidente Consejo Administración



Alicia Aguilar

Secretaria