

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
PRIMERA REUNION EN EL MES DE JULIO 6 DE E 2019**

ACTA 78

FECHA: Bogotá D.C., 6 de julio de 2019
HORA: INICIACIÓN 3.30 P.M. TERMINACION 6.30 P.M.
LUGAR: SALON PEQUEÑO CONTIGUO A LA ADMINISTRACIÓN

ASISTENTES:

Señores	Fernando Gómez Gutiérrez	Presidente
	Jorge Efraín Guerra	Vicepresidente
	José Guillermo Amaya	Secretario
	María Del Carmen Torres	Vocal principal
Ausente	Jairo Forero	Tesorero
	Con excusa	

Asistieron los señores Suplentes del Consejo de Administración:

Señoras Bellanid Forero; Señor Rafael Pañeros. La señora Ingrid Dávila No asistió y se excusó por el WhatsApp. El Señor Luis Alejandro Vargas no pudo asistir por razones laborales. El señor Álvaro Corzo es la cuarta vez que no está en las reuniones.

A continuación se dio lectura al orden del día para esta fecha:

- 1.- Verificación del quórum
- 2.- presentación informe del Contador
- 3.- Presentación informe del Revisor fiscal
- 4.- Informe de Administración
- 5.- Propositiones y Varios

Se deja constancia que la primera reunión del consejo de administración fue pospuesta por diferentes razones expuestas por los mismos miembros del Consejo, las que fueron aprobadas por todos.

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

Después de aprobado por unanimidad el orden del día propuesto, la Administradora señora Ana Mariela Herrera Martínez, procedió a informar que el acta de la reunión anterior había sido aprobada por el Consejo de administración y que por consiguiente se procedía a continuar la reunión con el orden del día presentado el que fue aprobado por unanimidad.

DESARROLLO:

1. Verificación del quórum.

Fue verificado con las personas que están anotadas considerando que había quórum para sesionar por encontrarse cuatro de los miembros principales y además 2 suplentes.

2. Lectura y aprobación del acta anterior.

Esta acta fue aprobada en la reunión anterior por unanimidad. Se hizo entrega de un folder que contenía: la copia del acta, de la lista de parqueaderos, de carros y motocicletas, un listado de las bicicletas, que no tienen nombre de propietario ni sitio de ubicación, copia del informe de administración, los informes contables y los correspondientes de Revisoría Fiscal y otros documentos para conocimiento de todos los integrantes del consejo de administración.

2.- presentación informe del Contador

La señora Myriam Cuervo, contadora del conjunto presenta en forma detallada los Estados Financieros con corte a Mayo 31 de 2019 resaltando los siguientes aspectos como:

a) SALDO DEL EFECTIVO es de \$83.237.491.92 de los cuales \$32.891.226.26 se encuentran depositados en las cuentas de uso operativo y \$50.346.265.06 en las cuentas de uso restringido pero sin embargo está pendiente el traslado de algunos valores entre las cuentas ya que los fondos restringidos no se encuentran en el valor que deberían estar así:

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

FONDO PROYECTOS ESPECIALES \$ 44.969.383,28

Menos saldo Bancos Cta 8313 \$ 43.869.629,55

Diferencia por Trasladar (Sacar de Cuenta 068) \$ 1.099.753,73

FONDO DE IMPREVISTOS \$ 9.269.999,86

Menos saldo Bancos Cta 9323 \$ 6.476.635,51

Diferencia por Trasladar (Sacar de Cuenta 068) \$ 2.793.364,35

Solicita que estos valores deben ser trasladados con el fin que las cuentas bancarias reflejen los saldos reales de lo que es operativo y restringido para evitar usar estos últimos en gastos de funcionamiento.

b) CARTERA COPROPIETARIOS descontado las consignaciones por identificar (\$7.491.900) la cartera asciende a \$199.086.670.13 que comparada con Dic 31/2018 cuyo valor era de \$175.738.477.13, mostrando un incremento de \$23.348.193 a lo largo de 5 meses. Recomienda hacer cobro a nivel administrativo de las deudas a partir de la tercera cuota y que no se encuentren en cobro jurídico.

b) ANTICIPOS Y AVANCES Informa que desde el mes de Enero 2019 se dio un anticipo al señor Jhon Freddy Mogollón Rueda por valor de \$700.000 para arreglo portería sistema puerta vehicular y peatonal pero este valor no fue legalizado ni existe cuenta de cobro por parte del contratista. Respecto a esto, algunos consejero informan que el señor dejo botada la obra pero que el valor anticipado es equivalente al trabajo realizado y autorizan a la contadora para que registre este valor al gasto por suministros.

c) DEUDORES VARIOS Informa que el valor que aparece en el Balance como otros ingresos por cobrar por \$205.336 corresponde al menor valor consignado por la empresa Colombia Telecomunicaciones S A por el uso del espacio en zonas comunes, anualidad de octubre 26 de 2018 a octubre 25 de 2019 según cuenta radicada en el mes de febrero de 2019 por la administradora anterior por valor de \$5.886.732. Esta entidad tan solo consigno la suma de \$5.661.396 en el mes de Marzo 2019,

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

situación que le fue informado a la administradora Sra. María Eugenia Díaz Rodríguez pero no se adelantó ninguna averiguación con la entidad. La contadora solicita a la nueva administración hablar con la entidad y pedir justificación de la diferencia para hacer el respectivo ajuste contable.

Hace saber que elaboró la lista correspondiente a los valores existentes por identificar para socializarla con los residentes del conjunto, y estos fueron colocados en la pared en fotocopia por orden de la administración.

3.- Presentación informe del Revisor fiscal

Presenta el informe el Revisor Fiscal, en el que destaca los trabajo que ha realizado, además de las visitas a la oficina en las cuales revisa documento por documento de los elaborados en la parte contable, informa sobre la corrección del contrato de trabajo de la administradora, sobre el tiempo que desempeñara el cargo, (3 meses), y que si es necesario se escribirá el otro si posteriormente como cualquier contrato, hace la explicación exacta sobre la personería de propiedad horizontal. Hace recomendaciones a la administración para que a partir del mes de junio se haga un listado de los pagos que por intermedio del Banco Caja Social se consignan en las cuentas de ahorro o corrientes y con esas sumas se cancela a los proveedores, para que quede una lista en el archivo con sus respectivos comprobantes contables. Que este punto no se hacía el año pasado pero que ahora es mejor para mayor claridad de la parte contable. Hizo las recomendaciones a la administradora para el registro de su firma en la DIAN.

4.- Informe de Administración

Se inició con la aprobación por unanimidad de las reuniones del Consejo de Administración y fueron ratificadas las fechas aprobadas con anterioridad que son los últimos sábados de cada mes, siempre y cuando no haya lunes festivo.

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

En igual forma la administración propuso que los pagos se programaran y se efectuaran para el día 27 de cada mes excepto el mes de diciembre que se haría el 21 de diciembre. Fue aprobado por unanimidad.

Se propuso un formato para el alquiler de los salones el que fue aprobado por unanimidad para mayor orden en el ingreso y un mejor control en la entrega del salón y de los elementos que lo integran.

1. Se presentaron las cotizaciones para efectos del arreglo de las puertas corredizas de la bahía
 - a) BERNABE MONTAÑO
 - b) SILVERIO VARGAS CORREDOR. Son onerosas y por lo pronto no se realizará esta reparación porque no hay presupuesto.

PAGINA WEB

2. PAY U Se efectuó la cancelación del recibo correspondiente al servicio de la página web, que ha sido reparada por su autor – SR. JHON de la Torre 6. Se organizó para que pueda ser usada por la administración y en ella se anexará toda la información que se necesite y que se ha realizado para darla a conocer a los residentes, publicando en la cartelera de administración para que estén enterados, como lo son: actas, fotografías de los diferentes eventos, informes de administración, circulares, etc. Ha estado colaborando con la administración para darle paso a la página WEB lo más pronto posible.

CONSULTORIA

- 3) El 20 de mayo después de un análisis por parte de los miembros del consejo de Administración, y esta oficina, se analizó que estaba pendiente la propuesta aprobada por Asamblea en el sentido de efectuar la consultoría con relación a la elaboración de la misma para las cubiertas y se procedió a citar a la Arquitecta que había presentado el trabajo para que iniciara la labor y poder así

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

presentar a la asamblea tanto el estudio como las cotizaciones que podrá costar el trabajo de cubiertas, para que de acuerdo con lo que aprueben realizarlo. Se acordó el valor de \$2.500.000, asumiendo la copropiedad el valor de la Retefuente. Por asamblea se había calculado la suma de \$3.000.000 debidamente aprobadas para que se hiciera este trabajo.

Dentro de este trabajo se programó una especialmente efectuar una entrevista a los residentes de los quintos pisos y para este hecho la consultoría lo realizó y la Arquitecta pasó el memorando informativo para efectos de enterar a las personas sobre la visita con el fin de elaborar unas preguntas que son de sumo interés para estos apartamentos y que sirven para complemento del trabajo informativo que se hará y del cual se favorecerán especialmente las personas que ocupan los apartamentos de los quintos pisos en donde está ubicada la cubierta total del edificio.

Los señores de Consultoría estuvieron personalmente trabajando y efectuando las visitas correspondientes a los apartamentos del 5º piso, se hizo una circular, una citación, que está debidamente soportada en los documentos que ellos entregaron, pero lamentablemente en algunos de los apartamentos relacionados no se encontró a las personas, a pesar de haber informado con tiempo.

PUERTA DE ENTRADA

- 4) Se salió un punto de apoyo de la puerta de entrada que fue muy peligroso y casi cae sobre una señora que se acompañaba de su hijo. Se llamó a la señora Arquitecta JUDY ROJAS, en repetidas ocasiones sin obtener respuesta. En vista de lo anterior, se procedió a llamar a la aseguradora SURA y con base en la póliza de garantía que se entregó se procedió a efectuar el arreglo por la urgencia del mismo. Este daño se ocasionó por la debilidad en que estaba apoyada la puerta. Lo hizo el señor SILVERIO VARGAS

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

CORREDOR dejándolo correctamente y se procederá de acuerdo con la información suministrada por SURA para efectos del proceso de reintegro.

Se cambió el botón que se oprime para entrar los carros antes de pagar el dinero adeudado al Señor Fernando Giraldo. En el día de ayer la puerta quedó funcionando. Hoy jueves, hubo que llamarlo, porque el broche de la parte superior (imán) no estaba funcionando. El día de mañana vendrá a revisar que sucedió.

PROBLEMAS DE GAS

En el bloque 23 se presentó en el suelo una fuga de gas que fue urgente, debido a la peligrosidad que representaba, se llamó a la empresa y ésta ordenó su reparación inmediata con un técnico que estuviera autorizado por la empresa de GAS, lo cual se cumplió y efectivamente era un tubo galvanizado que tenía porosidad. Este trabajo se efectuó por un técnico y hubo que romper el piso, por esta razón tuvo un costo total incluyendo materiales de \$350.000,00.

INVENTARIO DE TAPAS DE REGISTROS DE AGUA Y REGISTROS.

Necesitamos comprar 7 registros de entrada de agua y arreglar 21 de las tapas de todos los registros de entrada de agua a los edificios, porque están rotas o averiadas.

a) De común acuerdo con el Comité de convivencia, se había estudiado y aprobado la celebración del día de la madre el último domingo del mes de mayo que fue el 26. Se acordó hacer una programación: sencilla pero que pudieran disfrutar las personas y quedaran satisfechas y se logró.

Para tal efecto se orientó el programa desde el amanecer con la serenata de alborada, luego la santa misa con la bendición del pan, celebrada por el padre de la parroquia de esta vecindad muy

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

hermosa, luego se repartió la lechona y para despedir a las mamás se dio un pedazo de torta a cada mamá. Se efectuaron las rifas de los arreglos florales, y una olla arrocera. Para ese evento hubo un gasto de \$1.170.000,00. La Empresa de Seguridad El Amparo colaboró con la suma de \$200.000.00, y la empresa de aseo con \$100.000.00. Se colocó la tarjeta del día de la madre, y se formuló una invitación a cada una de las mamás por apartamento. En este trabajo colaboró asiduamente el Comité de Convivencia y el Consejo de Administración.

- b) Se han atendido a las personas de los diferentes apartamentos en la oficina, para reclamos por inasistencia a la asamblea, quienes han pasado carta y que está dentro de los parámetros y autorizaciones que el Revisor Fiscal dio ese día se han tenido en cuenta para anular el descuento de acuerdo con lo escrito.
- c) El 22 de mayo se efectuó una reunión de todos los tres edificios y se invitó a quienes quisieran participar. Asistieron varios miembros del Consejo de Administración y del Comité de convivencia quienes tuvieron la oportunidad de expresar sus razones. Asistió el comandante del CAI, y se hicieron acotaciones muy valiosas especialmente en cuanto a los jóvenes que hacían desorden, fumaban marihuana y tomaban cerveza. El señor manifestó una gran colaboración y enviaría una comisión para revisar las áreas comunes y así evitar los escándalos en la noche, el olor a cigarrillos y droga que siempre afecta ese sitio y a los residentes de los edificios.
- d) Se elaboró la Circular para efectos de conseguir un mejor cuidado con las mascotas, sin embargo se ha podido observar que solamente han inscrito 42 mascotas en el listado y se puede apreciar que hay muchas más. Se seguirá insistiendo, pero ya se llamará la tensión y se cobrará multa a quienes no cumplan con la norma. Se hizo un llamado de atención verbal a un joven que dejó el perro solo para que hiciera sus necesidades, y accedió recogió

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

el desorden y lo llevó al sitio de la basura y buscó al perro para llevarlo a la casa. Fue advertido para efectos de no repetir la acción. Ya se colocó la segunda comunicación y a partir de ahora se enviarán las cartas con las multas. Para tal efecto propongo la suma de \$30.000.00 por cada una de las personas que no cumpla con la norma.

e) Recibí un derecho de petición de los apartamentos 509 y 510, en el cual manifiestan varias inquietudes y preocupación sobre lo aprobado en la asamblea y lo efectuado en la administración con relación al contrato de la Arquitecta quien dirigió la consultoría en el Conjunto residencial Torres de Atahualpa y al respecto manifiesto lo siguiente:

1. En lo relacionado con el contrato se elaboró por parte de las interesadas, se revisó, lo firmó el presidente como corresponde dentro de las funciones que tiene establecidas, se hizo revisar por parte del Revisor Fiscal tal como estaba aprobado en la asamblea, le fue cancelada la suma de \$1.425.000, como un anticipo, y además se le consignó la suma de \$468.500, saldo del trabajo anterior que no se les había cancelado y fue entregado como cuenta por pagar.
2. No se realizó la asamblea el 25 de mayo, y fue avisado oportunamente los inconvenientes que hubo, especialmente por la época invernal que hemos tenido además en consideración a la peligrosidad que representa el trabajo en las alturas, aunque se cuente con los debidos permisos para que las personas desempeñen esta función.
3. Como es de conocimiento de todos, la asamblea extraordinaria fue aprobada por la Asamblea general con fines específicos sobre las cubiertas.

Consultado previamente en la Alcaldía el Caso, la respuesta es que se debe hacer la asamblea extraordinaria, pero con datos

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

exactos y de ser posible de una vez con las cotizaciones, debido a la importancia de esta novedad que tanto está afectando los apartamentos del quinto piso de la agrupación, y que este problema es de todos los residentes y no se les puede hacer perder el tiempo. Es mejor hacer una asamblea extraordinaria con todos los datos y no dar una información que no se ajusta a ninguna solución. Esperamos la colaboración, para poder concluir el trabajo y darles una fecha exacta para la realización de esta asamblea.

- f) Llegó una comunicación de la Fiscalía, solicitando una copia de un video, que ya está borrado en el sistema general por el tiempo que lo están solicitando. Por tanto se está dando respuesta, para que por favor ello entreguen un disco duro en calidad de préstamo al conjunto, para efectos de que puedan retirar el actual y revisarlo ya que ellos tienen los medios suficientes y tecnológicos para efectuar la investigación.
- g) La Alcaldía Mayor de Bogotá tratando de buscar información adecuada que se relacione con la movilidad, hicieron una encuesta en este sector a personas residentes que ocupaban los medios de transporte masivos en este sector para efectos de tomar sus impresiones y buscar un mejoramiento del sistema integrado y especialmente de los alimentadores para cambiar sus paraderos.
- h) RECLAMACION.- El señor Administrador de la etapa dos de este conjunto residencial, inicialmente pasó un escrito informando que este Conjunto residencial tiene una deuda sobre mantenimiento de la zona común deportiva del parque central del conjunto por valor de \$3.179.787.00.

El señor Vicepresidente JORGE GUERRA, quien es conocedor del tema y de las acciones que se ejecutaron en esa parte del conjunto hizo una explicación amplia, además anexo que ese punto había sido suficientemente debatido en la asamblea del año 2017 y se

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

había aprobado la suma de \$1.326.150.00, debido a que este conjunto solo respondía por una parte del trabajo, porque se realizó en el año 2017, y se canceló, y al terminarlo la etapa 2 en el año 2018, aunque cotizó con las mismas personas que había trabajado, los costos subieron al hacer la comparación y por consiguiente su cotización subió y están por esta razón cobrando el valor de su diferencia.

Como también hicieron llegar una copia de la citación a una conciliación en la casa de justicia el próximo 19 de junio de 2019, a la cual debe asistir esta administración, es necesario dar la información para que estén todos enterados.

Se asistió a la conciliación el día 19 como estaba previsto, y se procedió de acuerdo con lo aprobado en la asamblea realizada en el conjunto. El señor Alexander colaboró con la realización del acta de conciliación, y la señora Myriam administradora de la etapa 4, quien tenía un mayor conocimiento le expuso al señor Alexander los puntos de vista acordados. Luego hicieron la misma pregunta para mí, manifesté que estaba de acuerdo con lo expuesto y que el edificio tenía aprobado por asamblea desde cuando hicieron el trabajo la suma de \$1.326.150.00, cantidad prevista para ser cancelada con las cuentas de este mes, pues fue aprobado que se cancelara en el término de quince días.

Dando cumplimiento a lo anterior ya quedó consignado el valor aprobado por la asamblea.

Además nos enviaron una carta de Atahualpa dos que ya se dio respuesta, pues hubo conciliación en oficina oficial y catada por ellos, por lo tanto este punto debe quedar finalizado en estos términos.

- i) ABOGADOS.- Hubo una reunión de esta administración con el doctor Contreras abogado de este edificio, para saber en que estaban los trámites de los procesos que llevaba, y al respecto

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

trajo una información completa sobre el particular, además de hacer claridad que se está haciendo la gestión del cambio de títulos girados a favor del conjunto residencial por la suma de \$7.000.000,00, debido a que el proceso se está adelantando en un juzgado civil y ya había sido embargado y pagado este valor, pero por cambio del juzgado a: juzgado de pequeñas causas de acuerdo con la actual estructuración de la Rama Judicial, se debe legalizar nuevamente los títulos, para poder hacerlos efectivos. El doctor Contreras sigue haciendo esta diligencia.

Se hizo la consulta al doctor Contreras, sobre las cartas recibidas en esta administración el jueves 13 de junio de 2019 y que ya habían sido recibidas anteriormente, y están relacionadas con los locales.

Al revisar los listados los locales tienen una mayor cantidad de valor por las administraciones y en tal sentido están ofreciendo la suma de \$3.000.000.00 para cada uno lo cual no es de recibo.

Además el señor Abogado debe hacer las investigaciones con los certificados de Libertad solicitados ante la oficina de Registro de Bogotá, pues en ninguna parte de los certificados existentes aparece el nombre de la señora quien hace parte de estos escritos, si bien es cierto, que hace llegar una carta con el Logotipo del Banco Sudameris, la que también debe ser corroborado por el abogado, para efectos de tener certeza sobre este particular y poder informarle a ellos cual es el valor real de saldo de la administración.

En cuanto al doctor Reyes (abogado) y en vista del incumplimiento tanto en las llamadas como de él personalmente, ya se envió la primera carta por correo certificado manifestándole que si en quince días no da respuesta le será nuevamente notificado con el objetivo de tener su respuesta y de no ser así se cancelará el contrato que tiene establecido con esta copropiedad.

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

TRABAJOS

1.- Se dio cumplimiento el lavado de la Escalera

2.- El señor todero ha dado cumplimiento en recoger el reciclaje.

Es necesario adquirir los grandes recipientes para hacer la selección En este sentido el señor Martín manifestó hacer el trabajo de las pimpinas en costal y lo está ya terminando. Hoy inicia la reclasificación de este material para ver si se puede vender y si va bien para realizar este trabajo.

En este mes se realizó una brigada muy importante con el Comité de convivencia, sobre el reciclaje que se quiere poner en práctica para lograr tener un mejor ambiente tanto en el conjunto como particularmente. Lucieron sus camisetas que fueron donadas y se escribió una circular informativa sobre el particular. Esperamos que se siga trabajando para lograr el objetivo de poder venderlo y adquirir un ingreso que irá en favor del conjunto residencial, bien sea en servicios o en reconocimiento por parte de las empresas encargadas que efectúan el trabajo de recoger y seleccionar las basuras.

CREDIVALORES

Se efectuó el pago de la cuota que estaba pendiente, y se habló con el señor Juan Manuel Pardo de la Empresa Credivalores, quien hizo el estudio y confirmó que ya estaban cancelados todos los pagos y verificados, pero que de todas maneras se deberían unos intereses de mora, porque se pagó fuera de la fecha establecida, pero que la diferencia sería mínima y que informarían en la semana entrante. El total de la póliza esta cancelado en sus seis cuotas.

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUES DE ATAHUALPA III

NIT: 900.076.884-5

ARREGLOS ELECTRICOS EN LAS TORRES

Se hicieron 69 arreglos eléctricos en las torres incluyendo un corto que había en el edificio 2, que tenía colapsada toda la luz de la escalera. Hubo que comprar, sensores para la luz, bombillos, y plafones. Los sobrantes quedan en existencia para cualquier arreglo.

ARREGLOS DE LAS ENTRADAS A LOS BICILETEROS. BAHIAS

Se compraron cuatro cadenas., Están utilizadas dos en las Bahías, con los respectivos candados. Por daño en la puerta.

Dando cumplimiento a lo solicitado por el Consejo se revisó el inventario del Toderó encontrando lo siguiente.

En su poder no se encuentra la cámara fotográfica, 2 tijeras de cortar los árboles se encuentran en mal estado, un televisor de 24 pulgadas no está en poder del mantenimiento – todero.

5.- Proposiciones y Varios

Las proposiciones de esta acta fueron presentadas por la señora contadora y quedaron aprobadas en el mismo párrafo, tal como las primeras.

FIRMAN LA PRESENTE ACTA


FERNANDO GÓMEZ GUTIÉRREZ
Presidente


ANA MARIELA HERRERA MARTINEZ
Administradora