

## ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA CONJUNTO ALMENDROS DEL CASTILLO

**Fecha:** SÁBADO, 29 DE JULIO DE 2023

**Hora:** 8:0 AM

**Modalidad:** PRESENCIAL – SALÓN SOCIAL

### INTRODUCCIÓN

Con fundamento en la Ley 675 de 2001 y en el reglamento de Propiedad Horizontal, se hace citación a los propietarios y residentes para Asamblea General Extraordinaria, la cual fue convocada para realizarse en modalidad presencial en la fecha y hora arriba indicadas.

Se procedió de manera conjunta a la convocatoria de la Asamblea a realizar la notificación de la segunda convocatoria, y se acompañó a esta, el orden del día sugerido, informe del sistema de CCTV y oferta de paneles solares de Celsia y acompañan como anexos de la presente acta.

### DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

El Administrador da la bienvenida a los asistentes a la Asamblea General Ordinaria, e invita a las personas para que realicen el respectivo registro y presentar los poderes de los propietarios a quienes representan.

Les informa a los asambleístas que siendo las 9:42 am procede a leer el orden del día propuesto.

### ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento de la comisión verificadora del acta
4. Nombramiento del presidente y secretario de la asamblea.
5. Presentación informe de auditoría.
6. Nombramiento de un miembro del comité de convivencia
7. Continuidad del consejo de administración, administrador y nombramiento de miembro de consejo de administración.
8. Presentación proyecto de inversión paneles solares - Celsia.
9. Presentación del informe del sistema CCTV y entrega de propiedad de los equipos.

**CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO**

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



10. Presentación y aprobación de incremento del presupuesto en algunas líneas de gastos.
11. Aprobación adquisición escalera de piscina.
12. Definición y aprobación base de incremento del presupuesto del próximo año y sucesivos.

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.****1. VERIFICACION DEL QUORUM**

Se realiza la inscripción de los asistentes, propietarios y apoderados, y se verifica el quórum para iniciar la Asamblea.

| U.P    | TOTAL,<br>COEFICIENTE | APODERADO | PROPIETARIO | TOTAL %<br>COEFICIENTES |
|--------|-----------------------|-----------|-------------|-------------------------|
| A-201  | 0,7743                | 1         |             | 0,77430                 |
| A-204  | 0,9586                | 1         |             | 0,95860                 |
| A-402  | 0,7481                |           | 1           | 0,74810                 |
| A-501  | 0,7802                | 1         |             | 0,78020                 |
| A-502  | 0,7744                |           | 1           | 0,77440                 |
| A-503  | 0,9366                | 1         |             | 0,93660                 |
| A-504  | 0,9855                | 1         |             | 0,98550                 |
| A-603  | 0,9754                | 1         |             | 0,97540                 |
| A-604  | 0,9366                | 1         |             | 0,93660                 |
| A-701  | 0,7481                |           | 1           | 0,74810                 |
| A-703  | 0,9467                |           | 1           | 0,94670                 |
| A-704  | 0,9635                | 1         |             | 0,96350                 |
| A-804  | 1,0643                | 1         |             | 1,06430                 |
| A-1003 | 1,0912                |           | 1           | 1,09120                 |
| A-1004 | 1,0744                |           | 1           | 1,07440                 |
| B-101  | 0,7832                |           | 1           | 0,78320                 |
| B-103  | 0,7731                | 1         |             | 0,77310                 |

**CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO****NIT 901.110.560-3****Acta de Asamblea General Ordinaria 2023**

|        |        |   |   |         |
|--------|--------|---|---|---------|
| B-104  | 0,7828 | 1 |   | 0,78280 |
| B-201  | 0,7727 | 1 |   | 0,77270 |
| B-202  | 0,7885 | 1 |   | 0,78850 |
| B-203  | 0,7727 |   | 1 | 0,77270 |
| B-302  | 0,7507 | 1 |   | 0,75070 |
| B-303  | 0,7564 |   | 1 | 0,75640 |
| B-304  | 0,7727 | 1 |   | 0,77270 |
| B-402  | 0,7507 | 1 |   | 0,75070 |
| B-404  | 0,7784 | 1 |   | 0,77840 |
| B-501  | 0,7564 | 1 |   | 0,75640 |
| B-502  | 0,7727 | 1 |   | 0,77270 |
| B-503  | 0,7784 |   | 1 | 0,77840 |
| B-601  | 0,7507 | 1 |   | 0,75070 |
| B-602  | 0,7784 |   | 1 | 0,77840 |
| B-603  | 0,7727 | 1 |   | 0,77270 |
| B-604  | 0,7564 | 1 |   | 0,75640 |
| B-701  | 0,7665 |   | 1 | 0,76650 |
| B-704  | 0,7608 |   | 1 | 0,76080 |
| B-802  | 0,8401 | 1 |   | 0,84010 |
| B-803  | 0,8445 |   | 1 | 0,84450 |
| B-901  | 0,8942 |   | 1 | 0,89420 |
| B-903  | 0,8401 | 1 |   | 0,84010 |
| B-904  | 0,8445 | 1 |   | 0,84450 |
| B-1001 | 0,8784 | 1 |   | 0,87840 |
| B-1003 | 0,8784 | 1 |   | 0,87840 |
|        |        |   |   |         |

**CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO****NIT 901.110.560-3****Acta de Asamblea General Ordinaria 2023**

|                |        |           |           |                 |
|----------------|--------|-----------|-----------|-----------------|
| B-1004         | 0,8942 |           | 1         | 0,89420         |
| C-1            | 0,8382 | 1         |           | 0,83820         |
| C-2            | 0,8382 | 1         |           | 0,83820         |
| C-3            | 0,8382 | 1         |           | 0,83820         |
| C-5            | 1,0369 |           | 1         | 1,03690         |
| C-6            | 0,8382 |           | 1         | 0,83820         |
| C-7            | 0,8382 |           | 1         | 0,83820         |
| C-9            | 1,1024 |           | 1         | 1,10240         |
| C-10           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-11           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-13           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-14           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-15           | 1,1024 |           | 1         | 1,10240         |
| C-17           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-20           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-21           | 1,1024 | 1         |           | 1,10240         |
| C-23           | 1,8128 |           | 1         | 1,81280         |
|                |        |           |           |                 |
| <b>99,9847</b> |        | <b>39</b> | <b>26</b> | <b>53,00950</b> |

**TOTAL QUÓRUM: 53,00950%**

**Decisión:** se verifica que hay quórum suficiente para deliberar y decidir, razón por la cual se inicia la Asamblea General Extraordinaria.

Se continúa con el siguiente punto.

**2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA.**

Se somete a aprobación el orden del día propuesto, siendo aprobado por unanimidad.

Se continua con el siguiente punto del orden del día.

### 3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

Se solicita a los copropietarios que se postulen.

**Postulación:**

- María Fernanda Martínez – 203B
- Daniela Gallego - 302B
- Hering Medina – Casa 2

Por los cambios de fecha que se dieron para la asamblea, se someta a aprobación de la asamblea de que aquellos poderes con fecha 15 o 29 sean aceptados para participar en esta asamblea.

**Decisión:** Aprobación por unanimidad.

Se continúa con el siguiente punto.

### 4. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Se solicita a los copropietarios que se postulen.

**Postulación:**

- Presidente: Carlos Vargas – 701B
- Secretario: Doris Cleves – Administradora

**Decisión:** Aprobación por unanimidad.

Se procede a continuar con el siguiente punto.

### 5. PRESENTACIÓN INFORME DE AUDITORIA

Toma la palabra el Sr. Hering Medina no soy propietario asisto con poder. En la asamblea pasada se aprobó que se hiciera una auditoria. Las auditorias no se hacen hacia las personas, sino hacia las organizaciones, hacia una empresa o hacia un conjunto residencial.

La auditoria se hizo sobre tres principios básicos: el eje financiero que corresponde a todos los valores que se giran, se recaudan al interior del conjunto para el normal funcionamiento.

En el eje administrativo se evalúa cómo están las políticas conforme a la ley y cómo están manejándose los niveles de convivencia, cuales son los procesos que se desarrollan al interior del conjunto.

El tercer eje, el contable que es el resultado de la parte gerencial.

Estos tres ejes nos dan un informe de cómo se encuentra el conjunto residencial.

En el desarrollo de la auditoría es importante que las personas que hagan parte de los órganos directivos como son los representantes legales, como son los gerentes en las

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

empresas, que tengan una participación directa en la auditoría. Aquí cuando se inició la auditoría, al que era en ese momento el representante legal, se le manifestó que tenía la oportunidad de que la auditoría hacía sus hallazgos y el podía en un momento determinado presentar los documentos para que esos hallazgos desaparecieran, si los documentos desvirtuaban los hallazgos. Lamentablemente la respuesta que obtuvimos frente al proceso de la auditoría fue una respuesta que cerró el acceso a las instalaciones, posteriormente se encontró que había borrado todo el computador, se perdió información que era bastante importante y a través de las redes sociales se puso a descalificar, obviamente hubo que esperar a que llegara la nueva administración. El proceso se hace llegando a la administración, se toma una muestra de todos los documentos, se folian. Todo documento que no esté foliado y que aparezca después no tiene ninguna validez para el informe de auditoría.

Durante la vigencia de agosto 2020 y diciembre 2021 y hasta diciembre de 2022. Se tomó el proceso de dos años y medio.

La auditoría se hace sobre la constitución política colombiana de que las personas tengan claro de que la auditoría nunca acusa, sino que hace hallazgos. Una persona se presume inocente hasta tanto no se haya realizado un juicio ante un juez. Quien dictamina que una persona es culpable o no de una acción es un juez y no un auditor. Los que contratan la auditoría podrá acceder a una persona del derecho para que tome las acciones correspondientes y sea un juez el que falle.

Uno de los reglamentos del 2019 dice que los comprobantes de contabilidad deben ser numerados consecutivamente con la indicación del día de su preparación y las persona que lo hubiera elaborado, se habla de eso porque más adelante veremos donde hubo una adulteración por parte de la administración de los comprobantes de contabilidad y eso hace que la contabilidad carece de toda validez, la contabilidad el 2021 y 2022 en este momento no es válida.

Lo más grave es que sí había conocimiento por parte del consejo de administración.

Se hace un hallazgo de un contrato firmado por el mismo administrador. No es posible que siendo el representante legal firme un contrato a sí mismo. El presidente de administración obrará solamente para firmar ese contrato con el administrador y los demás los firmará el representante legal.

En el componente administrativo hay un afán de generar unos cargos que la ley no determina. Los determinados son dos cargos básicamente, es la existencia de un presidente del consejo de administración y el otro el del secretario que lleva las actas de las reuniones del consejo. Los demás cargos no existen y comienza un proceso de coadministración y que comienza a interferir en el proceso del desarrollo de la administración.

En el año 2020 con el componente financiero, en un comprobante de la señora Angélica Polanía que hizo el sistema de salud en el trabajo, ella aparece en los comprobantes sin haberle practicado retención en la fuente, eso tiene implicaciones, si la Dian nos llega a nosotros a requerir, habría que pagar sanción por extemporaneidad, intereses. Lo mismo sucede con un señor Estanislao Rosas y el Sr. Diego Fernando Mafla que aparece sin el pago de aportes y sin el certificado de altura.

Es importante que los documentos, los soportes deben ser todos los que garanticen una verdadera historia financiera del conjunto.

Si la persona es exenta de la retención, debe presentar el documento que la Dian en ese momento generó como componente para ser exento de la retención, si no se presenta hay que hacer la retención.

La transferencia del fondo de imprevistos debe hacerse como lo dice la norma, el consejo

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

técnico de contabilidad, es un proceso que se hace mensual. Se toma la facturación de las cuotas de administración y sobre ese valor se saca la reserva y debe trasladarse ese mismo mes al banco. Qué se está haciendo en el conjunto, que se está haciendo cada año y es posible que se estén perdiendo recursos por ganancia de intereses.

La contadora en un momento dice que el conjunto pertenece a las normas NIIF, nosotros somos solamente NIF. La palabra internacional implica que nosotros deberíamos tener una plataforma tecnológica en la web presentando la información de los estados financieros con una legislación totalmente diferente.

Ahí se puede ver que la contadora o no se actualiza o tiene desconocimiento entonces eso desarrolla una serie de problemas en el tema contable.

En el año 2020 el nuevo consejo ingresa y crear cargos que la ley no determina. En un video de un abogado dice claramente que usted puede crear los cargos que quiera como el cargo de tesorero, pero los valores que corresponden a la propiedad, del manejo común, no pueden ser tocados por ese tesorero porque La ley 675 establece claramente que el manejo de los recursos, tanto su recaudación como el pago están en cabeza del administrador por lo tanto si se nombra un tesorero, debo obligarlo a que adquiera una póliza porque está manejando recursos y está coadministrando y si se presenta algo como se verá más adelante, si hay una posible desviación de fondos, es solidariamente responsable porque no tenía en ese momento cómo garantizar y no podía por ley.

En el año 2020 el administrador presenta un plan de tareas y ese es el que se le debe exigir a un administrador siempre en el conjunto residencial y ese es el derrotero, la ruta que debe seguir el consejo de administración para hacer el seguimiento y de acuerdo con el presupuesto.

El consejo de administración cuando se hace la reunión de cada mes es cuando le hace la evaluación, le dice lo que no haya ejecutado y es un incumplimiento al contrato. La ley determina que a los administradores se les debe dar un contrato a un año y con una clausula clara que determina que el contrato se da por terminado si se comunica con 30 días de antelación sin que de lugar a sanciones.

En el año 2021 cómo se desarrolló el proceso. Se que las cuentas del administrador. Sobre sus honorarios, la ley determina que los aportes que debe pagar al sistema de salud se consideran sobre el 40% del valor que la persona devenga, tendría que para sobre novecientos sesenta y cinco mil pesos y sobre esa base presentar su aporte, pero lo presentó sobre una diferente, era obligación del consejo decirle que ajustara y pagara el valor correspondiente para que la cuenta fuera válida. Afortunadamente para él, el salario aumentó bastante y en un momento determinado ya el salario mínimo sobre el que el pagaba lo superaba ampliamente.

La retención en la fuente para los que son administradores no es el 10% sino que la ley dice que son personas que no necesariamente deben tener estudios superiores, sino que la parte de ellos operativa por tanto solamente debe sacarse la retención en la fuente por servicios. Porque la ley dice que para ser administrador se necesita tener conocimientos de administración, en ningún momento dice que tiene que ser administrador de empresas, debe tener conocimientos del área financiera. Tener conocimientos es haber hecho un seminario, un curso en el desarrollo de su trabajo, pero no necesariamente debe tener un título universitario, simplemente que allegue pruebas que ha trabajado en el área financiera, administrativa, ambiental y que conozca en algo la parte laboral y contable.

En marzo se encuentra hallazgo preocupante en varios documentos donde se adultera el número consecutivo y eso hace que la contabilidad nadie la entienda, la razón es que si el comprobante 625 se transforma en el comprobante 598-1 se va a la contabilidad y el comprobante 598-1 no existe, existe es el 625 entonces la contabilidad no coincide

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

con la financiera entonces no hay correlación entre el área financiera y contable y por tanto los informes que se presentan del área contable no tienen ningún tipo de veracidad y que sean acordes a la histórica del conjunto.

Son varios los documentos, el 617, el 618, el 620 son alrededor de 10 comprobantes. Están violando el decreto reglamentario único que dice que los soportes de contabilidad deben ser pre numerados para que garanticen la realidad histórica y financiera de las empresas o conjunto residencial, ahí confluye la contadora y la contadora no puede decir que fue que ella recibió la orden. La ley dice que, si ella no está de acuerdo con una transacción, no está de acuerdo con una adulteración, deja por escrito de que eso es una violación y le pide al administrador que se sirva decirle por qué concepto para poner una nota aclaratoria que le permita a la contadora decir que recibió una orden porque tiene que procesar esa información financiera y contable pero que tiene que abstenerse de firmarlo porque no está de acuerdo con ello. Eso lo dice la ley, debió hacerlo sin embargo lo omitió y eso es grave porque la contabilidad pierde su veracidad. Cualquier adulteración hace que ya no sea confiable.

Un error por minúsculo que sea debe explicarse a los propietarios, cuál es la razón de haber adulterado y por qué generó tal caos en la información contable y financiera que indujo al error a la asamblea de propietarios a poner en consideración estados financieros que estaban adulterados y la asamblea no conocía de esto porque de haberlo conocido no habría aprobado los estados financieros. Se induce al error porque se oculta este tipo de procedimientos irregulares y hace que la asamblea apruebe los estados financieros.

El del señor Ramiro Bedoya pasa de ser del 617 a 617-1, el de Diego Mapfla nunca incluyó el ARL.

En esto de los mantenimientos de los techos, los contratos no son claros, debe haber previamente una cotización de todas y cada una de las cosas que hay que hacer en cada una de las casas y en los techos de los apartamentos y conforme a eso se le dice al contratista, cualquiera que sea, buscar 3 cotizaciones y de esas escoger la mejor, la más conveniente y no necesariamente la más barata y que cuando se haga el contrato se discriminen cantidades y que se permita verificar las cosas. Aquí los contratos de los techos no son así porque dice simplemente dice arranque los techos de las casas y de los apartamentos, forma de pago, un abono, dos abonos, tres abonos, cuatro abonos. ¿soporte de pago? nada. Al momento de la liquidación del contrato no aparecen cantidades de obra, se violaron los tiempos de ejecución de contrato, no hubo modificación de las pólizas, no se sanciona al contratista, en fin, no pasó nada. Termina el contrato y a los dos meses vuelve y dice arreglamos la casa número tal, la casa número 4 y eso qué implica que hay un desorden administrativo y que el consejo de administración permitió eso porque si existía un contrato para la reparación de techos, se suponía que ese contrato desaparecía, sin embargo, a los dos meses vuelve y aparece y lo más grave del caso es que aparece en las mismas casas.

Dice el Sr. Hering, le cuento por ejemplo en la mía aparece una primera reparación y después aparece otra reparación más una pintura, tres.

Pregunta un propietario pero le hicieron los trabajos?. El Sr. Hering responde, solo hicieron un trabajo.

Es lo mismo que sucede cuando algún residente aquí se quejó que por qué le metían una cuenta de 1.650.000 y cuando delante de nosotros, lo cargaron a una casa determinada.

Un propietario comenta que él preferiría que se definieran claramente los hallazgos encontrados. Techo # 3, casa # 2 etc. pero es que hablar de generalidades no conduce

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

a un buen final, entonces exprese esos hallazgos de manera concreta para que no haya malentendidos y mal análisis de la situación.

Responde el auditor que los hallazgos no se pueden decir como él propietario dice porque el contrato es global, los contratos están mal hechos, están globalizados, no existen cantidades de obras definidas para cada una de las casas.

Hay unos valores mayores valores que se han transferido por ejemplo a Sr. García sin comprobante, es un error que se evidencia por parte de la contadora, en un extracto bancario y ese valor lo desembolsa, pero no existe un comprobante de contabilidad que lo sustente. Ella al hacer el hallazgo, debió elaborar un comprobante de contabilidad con la firma de ella, que dijera este valor de qué es, para meterlo en la contabilidad debo tener un soporte que me garantice esa transacción, no la hay, solamente existe ahí, el valor, una interrogación subrayada.

En junio aparece en la reparación de la cubierta de la casa 13 se dice también allá en el consejo de administración que es imposible, que se debe tener muchísimo cuidado porque en el informe preliminar presentado por el señor de los techos, él argumenta que se están haciendo intervenciones en áreas que los propietarios ya las han intervenido posteriormente y son áreas privadas.

Es el caso del consejo de administración de la casa 3 que había hecho una cosa ya dentro pero que tenía una humedad, una fuga pero que lo hicieron y lo metieron por parte de la administración, a pesar de que el consejo de administración manifestó que no era posible, eso se hizo.

El comprobante 657 Grupo Neuder se retiene y eso es otra cosa, que se está reteniendo ICA pero ni se transfería a la alcaldía ni tampoco se le devolvía, absolutamente nada. Eso es totalmente irregular. No se sabe qué tratamiento le dio la contadora porque después el valor de rete ICA desapareció porque se hace el proceso de verificación y aparecer en la cuenta de Neuder.

En junio empiezan a surgir graves problemas. El consejo de administración autoriza que la contadora y el administrador tenían proyectadas sus vacaciones y autorizan que se vayan. Eso no se puede hacer, son personas con contratos de prestación de servicios y esas personas no se les autorizan vacaciones, ellos tienen unas obligaciones legales. ¿cómo me va a suplir el cumplimiento de esas obligaciones, me va a dejar a alguien aquí que lo remplace. Entonces en ese mes estuvimos sin contador y sin administrador. Pero cuando ellos llegan a finales del mes de julio se convoca al consejo de administración para que apruebe tal como había quedado plateado por las vacaciones de ellos, la aprobación de los estados financieros de junio y julio. Normalmente se envían los estados financieros con anticipación 8 días, esos estados financieros le llegaron a los consejeros con 24 horas de anticipación que ellos tenían para revisar dos meses de estados financieros, lo cual es materialmente imposible para una persona, sin embargo, ellos lo aceptaron así. En el consejo de administración cuando la contadora presenta la contabilidad, ella manifiesta es que nos demoramos porque existe un problema con un comprobante con un pago de Celsia porque hicimos un ajuste y pagamos un millón de pesos, pero ya todo está resuelto. El consejo no dijo absolutamente nada y pasó. Pero resulta que cuando se hizo la verificación de ese proceso en el mes de agosto, nos encontramos que con el comprobante 680 se cancela una factura a favor de Celsia pero no del Conjunto No. 4 Almendros del Castillo es una factura que corresponde al Conjunto Residencial Portal de Guaduales pagada con los recursos de aquí de nosotros y en contabilidad que es lo más grave porque yo decía, yo presumo que las personas se

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

pueden equivocar y que él lo hizo de acuerdo al manejo y que la contadora en medio de su sabiduría hubiera colocado en el proceso contable que era una cuenta por cobrar al administrador porque se equivocó, eso puede pasar pero no señores, la contadora la registró como un gasto de nosotros de parte de la energía. Este es el comprobante y ahí se ve claramente que es el Rincón de los Guaduales, el valor y pagado con el comprobante 680. Se pagó con dinero de nosotros a un conjunto que no correspondía.

El comprobante inicial corresponde a la factura que se presentó, que había emitido Celsia por el valor de \$754.822, en la contabilidad había un registro de \$2.119.530, el otro valor que sobra, él hace así: el valor de \$754.822 emitida legalmente por Celsia pero no a nombre del Conjunto Almendros del Castillo sino a nombre del Conjunto Residencial Portal de Guaduales pero como él se da cuenta de que ellos había hecho previamente un registro contable por valor de \$2.119.530, había entonces que sacar el valor correspondiente que faltaba de esos \$2.119.530 y qué hizo, con el comprobante 687 se giró a nombre de él, Víctor Manuel Beltrán un valor de \$1.364.708 y aparece en el comprobante que se hace para el Portal de Guaduales. El se gira el valor del saldo y se cuadra la cuenta que se había hecho en contabilidad.

Lo grave de este asunto es que la contadora registró como un gasto del conjunto residencial. Lo grave del asunto es que la señora también les mintió a los consejeros cuando en el mes de julio ella registró una transacción \$2.119.530 supuestamente como una factura de Celsia.

Por intermedio del consejo de administración se hizo la consulta a Celsia para que certificara si existía o no existía una factura emitida de Celsia a favor del Conjunto Almendros del Castillo en esa fecha y Celsia dijo no existe ninguna factura. Sí existe una factura girada por \$754.822 pero a favor del Conjunto Residencial Portal de Los Guaduales, la cual fue cancelada y no existe ninguna factura por valor de \$1.364.708. ¿Qué quiere decir eso? Que esos valores los desviaron, habría que llamarlo a través de los abogados, solicitarle la devolución de los recursos.

Yo partía de la premisa de que un administrador puede manejar distintos conjuntos y dentro de ese manejo de conjuntos yo me puedo equivocar y pago una cosa pero yo hago la devolución, parto de la premisa de la buena fe de las personas pero como se hizo la verificación por parte del consejo de administración y Celsia que es directamente la persona que recaudó, que facturó y ella certificó que efectivamente no existe ninguna factura de Celsia por ese valor ni tampoco contrario a lo que se maneja en los estados financieros, la deuda de Celsia se suspendió no desde el mes de agosto, sino realmente desde el mes de julio porque en el mes de julio se registró una factura que no existía.

Interviene Alfredo García, hay que aclarar lo siguiente en Celsia sí había una factura de \$2.119.530 expedida a Portal de los Guaduales.

Interviene Doris Cleves, tengo el correo de Celsia donde dice que sí hubo la factura de \$754.822 a nombre de Rincón de los Guaduales. Cuando se le hizo la consulta si había la factura de \$1.364.708 dijo que no había ninguna factura por ese monto para nuestro conjunto ni para Rincón de los Guaduales. Cuando se le consulta si hubo una factura de \$2.119.530 a nombre del conjunto o a nombre de Rincón de los Guaduales, dicen que a nombre de nuestro conjunto no hay esa factura, pero a nombre de Rincón de los Guaduales sí la hay, eso está escrito por Celsia.

Una propietaria pregunta si ese dinero se recuperó, responde la Sra. Doris que no porque la contadora nunca creó una cuenta por cobrar.

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



El Sr. Hering comenta que quiere decir según la investigación hizo el consejo de administración que la factura por \$2.119.530 sí existía y que puede ser que la contadora la haya registrado con pleno conocimiento de que no era del conjunto residencial y la cargó como un gasto, que incluye eso para esa persona, que está cometiendo una falsedad en documento privado al emitir unos estados financieros que no corresponden a la realidad. Esa es la presunción que se hace, ya un juez determinará si la hay o no la hay porque ella no puede poner en la contabilidad y asignar un gasto de un conjunto residencial que no somos nosotros.

La norma establece que el procedimiento contable establece que ella debió haber colocado esa factura como una cuenta por cobrar al administrador para que el administrador posteriormente devolviera los fondos y de ahí no pasa absolutamente nada. Solo habría una reconvención de parte del consejo de administración que ese tipo de situación no se puede volver a presentar, pero como es una pérdida de recursos porque se pagaron cosas y no se devolvieron.

Un propietario pregunta ese mes que se generó esa factura que pagamos a otro conjunto si adicionalmente a esa factura hubo otra factura a nombre nuestro que hayamos pagado.

Responde el auditor que a partir del mes de agosto se suspendieron entre comillas porque más adelante Celsia facturaba al conjunto, las razones, el administrador nunca hizo una diligente labor para resolver eso. El consejo de administración hizo una averiguación con Celsia de las facturas que finalmente aparecieron.

Sr.Hering, estamos hablando de hallazgos, el procedimiento que determine la asamblea, cuál va a ser, si le van a cobrar al conjunto residencial, si le van a cobrar al señor administrador junto con la señora contadora porque ellos son solidariamente responsables por haber hecho ese proceso contable. Qué implicaciones tiene eso porque tocaron el código penal, tocaron el código civil y tocaron violación a la ley 675, al Decreto Reglamentario Único, hay una serie de violaciones a las normas extremadamente graves, que si no el conjunto residencial, no deja un antecedente de que aquí dentro del conjunto residencial no pueden llegar personas a hacer lo que estimen conveniente y a violar las normas como lo considere necesario, cualquier persona va a llegar aquí a hacer lo que considere conveniente y va a engañar a los consejeros al partir del principio del desconocimiento. Más importante del hallazgo es que haya unas acciones que sean contundentes para evitar que esas cosas se puedan presentar en un futuro.

Las facturas de Celsia realmente no llegaron desde julio porque la factura que registró la contadora no era de nosotros era del conjunto residencial los guadales, ahí es donde uno comienza como a hilar delgadito, por qué mandan los estados financieros 24 horas antes, por qué le meten una historia de que hay un error no se qué a los consejeros. El consejero no tiene que ser una persona precisamente estudiada pero que conozca la ley 675 que conozca algo de situación financiera porque o si no lo van a engañar como los engañaron porque estoy seguro de que ninguno de los consejeros dijo sí paguemos lo porque si veo que hay una factura a nombre de otro conjunto, no van a decir paguemoslo. En Colombia solo dos personas pueden dar fe publica de la existencia de que las cosas están conforme a la norma, los notarios y los contadores. Cuando yo como contador coloco la firma en un estado financiero, estoy diciendo el estado financiero está conforme a la ley, registra la realidad histórica, financiera y no hay nada turbio por ahí. Si yo coloco eso y el administrador me lo ratifica con su firma, ambos incurren en una posible falsedad en documento privado, eso obviamente tiene que demostrarlo un juez, es solamente la

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



presunción porque si se hace eso se mirará si efectivamente es un registro contable errado.

Fíjense que sí hay una serie de hallazgos. En noviembre hizo un contrato que no tiene soporte de cotización, no tiene absolutamente nada como todos los contratos que se hicieron aquí que implique obras civiles no tienen absolutamente ningún soporte dentro del área financiera, simplemente se hacían así, obra de tal y punto. Hay que especificar las cantidades, el valor unitario para que las personas puedan hacer el seguimiento.

En el comprobante 738 por el destape de una cañería de un tubo exterior y aparece que están haciendo un desagüe de limpieza de lavaplatos y un desagüe de lavadora de un área privada, de un apartamento, el valor no es mucho son \$190.000 pero es el echo de coger los recursos que son del conjunto para tratar de arreglar cosas que son privadas. Y eso de lo privado es algo que está pasando en este momento y es que los parqueaderos de los apartamentos son propiedades privadas y esas propiedades privadas no puede pagarse limpieza por parte del conjunto porque son áreas privadas. Hay que tener cuidado, hay que determinar cuáles son las áreas privadas y cuáles son las áreas comunes. Las áreas privadas así el administrador haya hecho el favor de limpiarlas allá, no se puede volver costumbre porque es un área privada, no puede tomarse recursos de nosotros a no ser que la asamblea la autorice.

Comprobante de egreso 749 Sr. Carlos Andrés Franco cuenta de cobro sin firma, sin detalle de servicio. Qué cobran si no dice, quién es el que sabe. Yo (el auditor) hablo sobre los detalles que miro, la evidencia de la auditoria es sobre los documentos que existen, sobre soportes en la contabilidad, si existe una cuenta de cobro sin firma, no tiene ninguna valides.

El comprobante 751 el Sr. Luis Eduardo Solís es un contrato también sin firma, no admite factura ni documento equivalente, es como el común denominador aquí.

El comprobante 753 se sigue usando a los trabajadores del aseo, hay que tener mucho cuidado, el Sr. Uberney pero muchas veces lo ponen a hacer cosas que no le corresponden como por ejemplo cambiar una lámpara que se dañó. El no tiene certificado de altura, si se llega a caer nos metemos en un lío. En todos estos años se le ha utilizado a varias cosas, que se rompió ese tubo, usted vaya mientras llegan los señores de Acuasur haga un parche allá, no es fontanero, tiene muy buena voluntad para esas cosas y podría utilizarse en un momento determinado en emergencia. Hay varios comprobantes de pago de él.

La cuenta de cobro del Sr. Carlos Andrés Franco sin firma es un contrato de pintura.

La cuenta que se firmó con I Latina que es una empresa a la cual se le compró todo el material para la reparación de los techos que se compró en el mes de diciembre y el contrato lo hizo el Sr. Manuel que era de los techos de los apartamentos y las casas, es una factura que la persona no es auto retenedor, se debió haber hecho una retención en la fuente y no se hizo, se le pagó pleno. En el contrato dice que los materiales que se necesita el contratista se comprarán por parte de la unidad y se le entregarán a él. Ahí también se decía hacer una provisión para el seguro de las áreas privadas, que si surge algo a seguros del estado se le transfiere, eso de cuadrar cuentas no debe quedar en documentos no es conveniente que quede expresado en los comprobantes, en las actas de consejo de administración de cuadrar cuenta, hay que ser claro, transparente y diáfano en la información que se presente, entonces ahí pareciera y no es cierto, que se estuviera desviando plata por parte de nosotros y no es cierto porque ellos primero aportan la plata y luego se transfieren (las casas) y luego se paga al seguro.

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



Se revoca el poder ante los juzgados antes de finalizar el contrato con el abogado anterior con el argumento de lo beneficioso de que representa tener las dos funciones en cabeza del nuevo administrador, eso no es cierto, yo no puedo quitarle un poder a una persona a la que no ha terminado el contrato y se lo quitaron con el argumento de que era bueno que el administrador tuviera a cargo el cobro de cartera. Hay que tener cuidado porque cuando se termina un contrato con un administrador inmediatamente termino una relación contractual con él, aquí está el paz y salvo.

En el acta 58 no está en el archivo, desapareció.

El acta 59 el mantenimiento de la casa 3 incluidos mantenimientos hechos por particulares no pueden incluirse en la garantía. El consejo de administración había dicho que tuviera mucho cuidado de ejecutar esas obras porque incluía partes que los dueños de la casa 13 habían hecho sus intervenciones privadas, que eso le estaba originando una gotera en los techos, bien hágalo usted con su propia plata porque es de su área privada, el consejo le dijo que tuviera cuidado con eso, sin embargo, se hizo. No se puede decir cuánto costó porque siempre ha sido global.

En el mes de julio se aplaza la reunión por razones debidas a vacaciones tanto de la contadora y del administrador, eso no se puede hacer, si van a irse de vacaciones váyanse porque ustedes tienen derecho, pero como son contratistas déjenos a alguien que cumpla sus funciones, si nosotros damos permiso estamos convirtiendo el contrato en contrato laboral, no podemos otorgar permiso porque tienen contrato de prestación de servicio.

En el acta 60 el hecho grave es donde se manifiesta del pago al conjunto residencial pero el manejo que da la contadora para convencerlos dice que en los meses de junio y julio cuando se realizó un pago Celsia a favor del conjunto residencial pero los datos que entregan no son reales hablan de un ajuste de un millón de pesos, ella intenta una serie de cosas porque en la contabilidad dice una cosa, ella intenta un ajuste para poder llegar a los dos millones de pesos para que quedara la cuenta bien. Ellos indujeron al error a los consejeros, no le echo la culpa a los consejeros porque ellos los llevaron al error y ellos creyeron y ellos tenían plena confianza en la administración, plena confianza en su contadora.

Cómo es posible que se hable de un pago en el mes de agosto y en el mes de julio se estén dando explicaciones de eso, era como si ya tuviéramos planeado hacer este tipo de cosas, yo le anticipa a los consejeros que hay un ajuste para posteriormente en agosto girarme el valor, eso es terrible y eso aparece en las actas del consejo de administración. Ustedes pueden leerla que no es invento ni ninguna otra cosa.

Tampoco es comprensible existencia de dos consignaciones cuando el administrador manifestó que quedaron bloqueadas, los que trabajaron en el consejo de administración, le pidieron al señor administrador que bloqueara el sistema de consignaciones a la cuenta para que no pagara a través de consignaciones sino a través del portal de AV Villas. ¿por qué? Porque esas consignaciones que estaban haciendo nos estaban generando una serie de consignaciones por identificar, el consejo de administración le dio la orden al señor administrador para que hiciera eso, él llegó y dijo que sí, que ya estaba hecho, no era cierto porque en el mes de agosto se presentan unas nuevas consignaciones de distinto valor. Qué quiere decir eso, que cuando se le da una orden, una sugerencia sobre un proceso determinado y él dice, ya lo hice, por favor dónde está el documento que garantice que eso se hizo porque la palabra, mire que ahí no vale nada, porque les dijo y

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

ellos partieron de la buena fe, sí eso quedó suspendido y no quedó suspendido, eso es una desobediencia directa hacia el consejo.

También le dice a la contadora que exponga que todo está bien, que no hay riesgo financiero y contable ante la cercanía de la asamblea, se muestren los proyectos de impacto porque a la gente le interesa esos proyectos porque la parte financiera no lo entiende. Esas son afirmaciones gravísimas de la administración y el consejo de administración que francamente, conllevan a que el administrador haga esas afirmaciones para que haga a la asamblea incurrir en errores de aprobación de estados financieros que no corresponden a la realidad.

En el acta 61 los estados financieros se envían a los consejeros con 24 horas, como ya les expliqué aparece el pago del señor Víctor y la contadora registra contablemente el Portal de los Guadales erradamente.

La contadora manifiesta la existencia de un rendimiento de \$12.819.500 que corresponden al saldo de la cuenta de provisión. A uno le da tristeza que una persona le vaya a decir a uno, mire señores consejeros, aquí tenemos \$12.819.500 es un rendimiento que tenemos, si es un rendimiento quiere decir que nos ganamos esa plata y qué emoción, pues gastémosla, pero no resulta que esos doce millones de pesos eran la provisión que ella no había hecho de fondo de imprevistos, que es una obligación. Son conceptos que engañan a los consejeros y conceptos que un contador no puede emitir así porque obviamente induce al error a las personas. Ese tipo de conceptos son gravísimos.

Las cuentas por cobrar suben nuevamente porque las cuentas por cobrar nunca bajaron, se contrató una persona para que supuestamente, se le pagó al administrador dado que la administración y el cobro de cartera estuvieran para que su lograra bajar el valor de la cartera, pero se mantuvo en los saldos, se mantuvo en los mismos estándares, nunca hubo un cobro que permitiera decir que bajó de un mes a otro bajara pero al siguiente subía. Mantenemos un estándar de cartera.

El contratista Diego Mapfla no ha hecho la devolución. El señor Diego Mapfla tuvo un problema, tuvo que ser retirado del contrato cuando él arreglaba los techos, a él se le había hecho un anticipo y ese anticipo debía devolverse. El anticipo el administrador se comprometió a devolverlo de su bolsillo en el mes de octubre, no sucedió. Él lo devolvió posteriormente, pero al Sr. Diego Mapfla se le terminó el contrato.

Hay una actuación del administrador modificando el orden del día en unas actas. Tengan muchísimo cuidado, yo le he dicho a los del consejo de administración, los administradores no hacen parte del consejo de administración. El consejo de administración es una extensión de la asamblea de propietarios. El administrador va simplemente como invitado y rendir las cuentas para que el consejo de administración evalúe su proceso de tareas y ejecución financiera y de acuerdo a eso se toma la decisión, si se continúa con él, sin embargo, se evidencia que el señor manipulaba, hacía el orden del día y es más, firma las actas. No las puede firmar porque él es invitado, quien firma las actas es el presidente del consejo de administración y el secretario del consejo de administración y es que la ley dice las decisiones que toma el consejo de administración deberán quedar en acta para que al administrador le sirvan de consulta para ejecutar sus actividades, qué quiere decir eso, que el administrador no debe firmar las actas, simplemente es un invitado.

El consejo de administración se puede reunir cuando lo estime conveniente, la ley dice simplemente, por lo menos una vez al mes cuando le hace la evaluación al señor administrador. Durante todo ese tiempo se vio que muchas actas, quien manejaba las

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

reuniones era el administrador, quien hacía el orden del día era el administrador, quien prácticamente presidía la reunión, eso no puede seguir sucediendo.

En ese preciso momento es cuando se empieza a hacer de espaldas a la asamblea el cambio de la empresa de vigilancia, se comienzan a traer propuestas, sabiendo que eso se ha debido haber sometido a la asamblea para efectuar el cambio. La asamblea es el máximo órgano del conjunto y sin embargo se hizo allá en el consejo de administración ellos muy calladitos allá hicieron la preselección para ya después informar a la asamblea el cambio, pero sobre un hecho cumplido, por favor apruébenos que quedó Rohen pero ustedes no tuvieron poder decisorio sino nosotros, eso es un error gravísimo. Existe el acta entonces se supone que los consejeros, ellos también lo aprobaron y de echo aparece ahí.

En el acta 64 de octubre se reúnen para la elección de la empresa de seguridad Rohen sin informar a la asamblea, se escoge tranquilamente y en el mismo mes, porque esta vez fueron muy diligentes, se reunieron dos veces, el consejero David Rodríguez no asiste a la reunión sin embargo aparece firmando el acta.

Cómo es posible que se pueda presentar, si yo no asisto, no firmo y qué tiene que hacer cuando una persona no asiste, que nombre una persona como presidente para que en ese momento lo haga directamente y el administrador solicita a la contadora que liquide hasta el 31 de diciembre el valor de fondo de imprevistos para enterar en el mes de noviembre el valor de quince millones sobre una cosa que es por ley, él no puede dar órdenes que traslade el fondo de imprevistos en tal fecha porque la ley dice que debe trasladarse mensualmente, se haga sobre la liquidación de las cuotas de administración cada mes y no cada año. Le ha dado la orden, obviamente la contadora tampoco deja una constancia de que ella no está de acuerdo con eso, porque ella sabe que eso es completamente ilegal y simplemente lo que hace es asumir la orden y proceder a hacer el proceso contable.

En noviembre que se reúnen en la fecha sigue pendiente el reembolso del Sr. Diego Mapfle, para noviembre ni siquiera había pagado y el señor administrador se había comprometido con el consejo de devolver esos fondos en noviembre y no los había cancelado.

El administrador informa de un acondicionamiento eléctrico en las torres, un valor que no está en el presupuesto como un segundo mantenimiento de agua potable, los cuales no son aprobados. Hay que tener mucho cuidado y es existe un presupuesto aprobado por la asamblea y es el que debe ejecutar el administrador. Si hay un echo que se considere imprevisto se debe convocar para explicar el imprevisto de qué se trata, en la mayor brevedad posible para que se pueda por parte del administrador ejecutarla pero hay otros gastos que no esperan una asamblea que son por ejemplo, cayó un rayo e hizo tal cosa que son de inmediatas ahí si es un caso que puede ejecutar directamente pero no puede pensarse que se decía dentro del proceso, ah entonces yo tengo que llamar a la asamblea cada vez que yo quiera gastar \$20.000 pesos adicionales, pues si es un desorden el que tenemos así, pues sí pero como se supone que se ha hecho un presupuesto, no deberían presentarse este tipo de cosas y si se presentan unas cosas que son demasiado urgentes pues evalúo cuatro o cinco que son y convoco una asamblea pero no puedo ejecutar así libremente, cuando ejecuto por fuera del presupuesto estoy cometiendo otra trasgresión al código penal. Toda ejecución debe hacerla conforme la asamblea me dio la orden de ejecutar y el señor administrador por la ley 675 tiene la obligación de ejecutar, recaudar los recursos del condominio conforme a lo que la asamblea aprobó en el presupuesto. Si él lo hace por fuera del presupuesto, qué está pasando, que está violando la ley 675.

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

Con adulteración de soportes y soportes contables en el caso de servicios públicos de otra unidad que está en los estados financieros, son inexactos y no reflejan la realidad del condominio. Quiere decir eso, que 2021, 2022, aunque que lo corrijan en 2023 los estados financieros no tienen ninguna validez, si los estados financieros son certificados por el representante legal y contador que haya participado en su preparación debe realizar una re-expresión retroactiva. Les voy a explicar, si hoy se ve el error que lo que pasó, lo que tenía que hacer el contador es re expresar los estados financieros como dice la ley, allá en el momento en que ocurrieron, en el mes de agosto y entrar a modificar los estados financieros del año 2021, 2022 y lo corrido de 2023 y deben ser sometidos nuevamente a aprobación de la asamblea general para que quede la evidencia de que efectivamente hay un error contable, ya que fue detectado.

Interviene la Sra. María Fernanda sobre lo que debe ocurrir después. Yo tengo una inquietud, no se llama a estas personas para que vengan a sustentar lo que sucedió.

El auditor responde, en los procesos de auditoría, ellos inicialmente tuvieron un momento, de que cuando se comenzaran a hacer los hallazgos, ellos tenían la probabilidad de presentar los documentos que desvirtuaran ese hallazgo. Ellos tácitamente renunciaron a esa oportunidad cuando cerraron las puertas, impidieron el acceso a la documentación, borraron información del computador y además de eso comenzaron a través de las redes sociales a generar hasta que el administrador ya se fue, que llegó la nueva administración. Tácitamente renunciaron a ese proceso, hoy qué les queda, que, si se inician los procesos legales allá en donde los jueces, allá es donde tiene que resolverse. Es lamentable que uno teniendo la oportunidad de poder explicar, no lo explicase que contrario a eso lanzara piedras en vez de lanzar documentos que pudieran desvirtuar eso.

En cuanto a la responsabilidad que tuviera de la información que no se ajusta a su contenido la realidad ley de 2022 indica lo siguiente en el artículo 43 responsabilidad penal serán sancionados con prisión de 1 a 6 años si sabiendo que entregaron certificaciones contrarias a la realidad, esas certificaciones son los estados financieros. El personal de la contabilidad no se asociará a sabiendas con informes, declaraciones, comunicaciones cuando estime que la información contiene una información materialmente falsa que induce a error, que contiene afirmaciones manejada de manera irresponsable u omite u oculta esa información.

Si ella hubiera dicho, yo no estoy de acuerdo con eso y no voy a procesar esa información, ella no estaría meditada en lo que está metida pero como ella fue tolerante con esa situación, la aceptó pues incurrió, está violando en lo que establece el DUR, el decreto único reglamentario de 2020 que le dice, señor contador usted no puede ponerse a pelear con su jefe, no puede ponerse a pelear con el representante legal, si el representante legal le dice regístreme esto porque yo soy su superior jerárquico. Ella diga, no o lo hago, pero dejo esa constancia y queda sin ningún tipo de inconveniente, esa es la oportunidad que ella tuvo y no lo hizo.

En el año 2022 en los comprobantes hay errores recurrentes en los comprobantes, errores en los soportes en descuentos en la fuente en los aportes, más adelante se dice lo que se debe hacer. No se debe autorizar y esto si tengan mucho cuidado, no se deben autorizar retiros de dinero por el administrador.

Al administrador se le autorizó un retiro para que comprara el televisor, que si bien es cierto el valor fue de tres millones, el televisor costó un poquito menos y él efectivamente hizo la devolución, pero ese tipo de cosas en el manejo del efectivo no se debe hacer para eso existe una caja menor y si voy a ir a comprar a un almacén como Alkosto se puede hacer la transferencia, que no sé por qué se autoriza el pago de efectivo, que los

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

administradores transformen la plata del conjunto en plata en efectivo para gastos. Ellos obviamente lo van a sustentar con facturas es un proceso que no debe ser.

Perímetro Arquitectura muestra una fachada de balcón por una suma de \$2.200.000 no emite factura estando obligada a hacerlo, simplemente hace una cuenta de cobro, es una empresa grande, está obligada por ley a facturar, no lo hizo.

Ese plan piloto, ellos lo deberían haber facturado, una factura legal, no una cuenta de cobro y es una empresa que está obligada legalmente a facturar. Qué pasa, la contadora ya debió haber presentado la información exógena, va a aparecer que ellos tienen una cuenta de cobro, cómo así cuando la empresa está obligada a facturar entonces a ellos los pueden requerir y a nosotros puede que nos vayan a requerir exactamente por lo mismo.

Los pagos de las cuotas de seguro de áreas comunes, no se presentan soportes de pago sino con un correo electrónico. Yo es primera vez que veo que uno pague cuotas de un seguro a través de un correo que le manden, que le dice que van a hacerlo en tres cuotas de tal valor. Normalmente se debe expedir un comprobante y dan un recibo de caja. Le llegó el correo electrónico donde dice cuáles son las condiciones de pago y sobre eso se pagaba en la fecha, eso no se puede seguir haciendo, debe haber un soporte que evidentemente estuvo bien y da exactamente el valor, pero ese tipo de cosas no se deben permitir.

Se presentan dos tipos de desembolsos que no tienen claridad, el desembolso de techos y el de pintura de cielo raso. El mismo señor de contrato de techos por ejemplo en el caso mío, él estaba haciendo la ejecución del contrato de los techos, estaba arreglando y le dije ese día no me van a tapar porque si llueve se me daña todo. Esa noche llovió, salí bien temprano a comprar un plástico, pero pregunté, quién me va a arreglar eso, eso es culpa suya como contratista y debe asumir el gasto, o sorpresa que este valor de pintura ahí estaba incluida mi casa, el arreglo del cielo raso, pero no aparecía con el contratista sino con otra persona que era un trabajador del señor Manuel entonces ahí está el análisis del contrato que inició con \$40.000.000 se vencía el 25 de febrero, se firmó el 29 de diciembre. Dice el contrato que a partir del 70% y a partir de ahí se paga la liquidación del contrato. La póliza no se encuentra en los archivos, la cotización y registro fotográfico que habla el señor Manuel cuando dice, yo presenté una cotización y un registro fotográfico pre y post del trabajo, pero no existe la cotización que él presentó, el contrato se venció en el tiempo, no se hizo un OtroSi para continuarlo, no se hizo un anexo a la póliza cuando no estaba la póliza, mucho menos se iba a hacer un anexo de modificación del plazo y el plazo se hizo posterior al vencimiento del contrato. Ahí están los recibos de pago, que están ahí como anticipo, anticipo, anticipo no dice arreglo de techos casa 1 solo anticipo, anticipo, anticipo. Probabilidad de buscar eso difícil. Ahí se observa que el señor accede al 70% pero que al acceder a esos recursos, no se dará más sino que se accederá a pagar el valor final, sin embargo, él hace caso omiso a eso y sigue pagando y al final se encuentra con el problema de que no hizo retención en la fuente y como no hizo retención en la fuente entonces vamos a cuadrar eso y cuadraron y ahí es donde le da un mayor valor que le cancelaron al señor. Ahí está el problema que pagamos sobre un mayor valor sobre un contrato ejecutado globalmente y que se suponía que con ese contrato ya quedaba solucionado el problema de los techos de las casas y de los apartamentos y pare de contar porque nos dolía mucho que nos habíamos pasado de 40 millones pero posterior a eso pasaron otras obras adicionales también de techos.

Aparece que el señor arregla en techos y esos son valores cancelados por caja menor. En la casa 7 aparece un valor de \$265.000 que posteriormente lo repite en el comprobante 934. En el comprobante 928 dice que arreglan la casa 2, 3 y 20. La casa 2 es la mía, la

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



3 es de David y la 20 es de Dalila.

En el 953 nuevamente aparece \$1.600.000 que aparecía en la casa de Dalila, la terraza fue hecha por ellos.

La Sra. Martha de la casa 12 dice que ella hizo las reparaciones porque tenía todo el techo roto esperando que pasaran y nada, tuvo que personalmente hacerse cargo de su techo.

Sr. Hering es mejor tener los contratos bien especificados y que cada persona que reciba el beneficio del arreglo del techo tenga que firmar, si o no recibió el arreglo.

En el mes de febrero para aprobar los estados financieros, el consejo de administración le dice al administrador que haga uso del artículo 150 del régimen de servicios públicos domiciliarios. Que es cuando la empresa no factura, que pasados 5 meses sin cobrar los servicios no podrán cobrar los servicios que no facturaron por error, omisión ósea que nosotros no teníamos que pagar por eso. El consejo de administración le dijo aplique eso, pero no lo hizo.

En el mes de mayo la empresa que realiza la obra en los apartamentos dice que hay un acta la cual no se encuentra. El contrato dice que se presente un anexo sobre la cantidad de obra realizada, aparece el comprobante, pero no aparece ningún soporte, después apareció algo por ahí, pero en los soportes contables no aparece.

Se trata nuevamente en mayo el problema de Celsia, pero solo se obtiene por parte de la contadora y por parte de él que se está haciendo una provisión mensualmente de dos millones de pesos, pero el señor administrador hace caso omiso sobre lo que le dijo el consejo sobre la ley que hubiera beneficiado al conjunto.

Existe preocupación por la ejecución del mantenimiento, el consejo de administración le manifestó a él que existían estos procesos supuestamente solamente en las casas 2, 5 y 10, lo cual no era cierto porque se habían intervenido otras casas. El consejo manifiesta que no están de acuerdo con lo que se está haciendo con los techos porque parece que no es equitativo con los apartamentos, sin embargo, ya el contrato estaba en ejecución y ya no podía hacerse nada y manifiestan que eso debía discutirse a nivel de una asamblea. Nuevamente el acta aparece firmada por el presidente, reunión a la que no existía. Como que era común en él, no asisto a la reunión del consejo de administración, sin embargo, las firmó, pero eran tan inocentes que dejaban ahí de que se pasó la lista y él no asistió entonces cómo firma.

La contadora presenta una relación de pagos facturados por Celsia en el 2021. Ella lo que hace es decirle simplemente, nosotros pagamos hasta el mes de julio, lo cual no era cierto porque ella incluyó la factura de \$2.100.000 que nos corresponde a nosotros entonces ella dice, como no nos llegó la facturación estoy haciendo una provisión de \$2.200.000 mensuales a ver cuándo nos llega la facturación de Celsia para poder cancelar, pero no hace ninguna otra recomendación. El consejero William Forero solicita al administrador celeridad en el cumplimiento de sus funciones y un mayor compromiso con el conjunto porque no responde los requerimientos parece ser que los propietarios le hacían requerimientos al administrador y él no los contestaba a los residentes.

Sigue sin solución la facturación de Celsia en el mes de agosto, sin solucionar, sin hacer caso. Existe un informe de una visita técnica de la empresa Enlaces Tecnológico donde se menciona que el sistema dúplex de las cámaras no funciona. Donde no existe el sistema dúplex que decía el administrador, que todo estaba con sistema dúplex, no. Ellos simplemente dicen que el problemas de las cámaras es que no ha habido un

**Acta de Asamblea General Ordinaria 2023**

mantenimiento adecuado, que posteriormente sí se encontró un pedacito entonces era un cuento de que el problema de las cámaras era un problema de cable dúplex, eso lo evidenció Enlaces Tecnológicos cuando presentó el informe preliminar cuando vino a hacer una evaluación, tomaron una serie de fotografías de cómo está el proceso del cableado, era una historia de que todo estaba con cable dúplex cuando él sabía que Enlaces Tecnológicos había presentado un informe diferente.

La orden de la asamblea de la escalera de la piscina, recuerdo que la asamblea le dijo al consejo de administración y al administrador esta es la escalera, se la mostraron y esa es la escalera que debía pedir. Que allá en el consejo pensaron que era mejor que se hiciera una así o así pero que eso costaba un poquitico más entonces no la hacemos, no señor, si la asamblea le dice a usted la escalera que usted va a poner es ésta, es esa y nada más, usted no puede desconocer una orden de la asamblea y esa sí es una falla del consejo de administración por eso aquí no tenemos escalera porque unos quieren que la hagan en cemento otros. El hecho que se debe tener presente es que el consejo de administración no puede desconocer las ordenes de la asamblea general.

Se habla que en esa misma reunión el Sr. Enio había presentado una serie de observaciones, se hizo una aclaración completa de todos los hechos, él se fue muy contento muy tranquilo que todo estaba muy bien, pero sobre lo que se habló de eso no se sabe nada.

Existe una queja de la consejera Alina María Muñoz que es una residente de que ella no era, que estuvo siempre engañando a la asamblea y ella debía tener poder especial para poder haber sido consejera porque ella dejó de ser en un momento determinado propietaria porque habían vendido, en el momento que ella dejó de ser propietaria debería haber renunciado, sin embargo, lo continuó siendo y lo más grave es que era tesorera y estaba manejando recursos sin ser en ese momento propietaria.

La señora Maricel Gutiérrez menciona que es como el caso de Natalia que no era dueña del apartamento pero que lo que se dijo era que podían traer un poder que las personas propietarias que en el caso de Alina eran sus suegros y en el caso de la otra chica era su tía y trajeron poder especial.

Hering, cuando una persona quiere pertenecer al consejo de administración no siendo propietario, la ley lo determina deberá traer un poder especial donde el dueño lo autorice a ser partícipe de los órganos de dirección, no necesariamente tiene que estar autenticado en notaría, pero como ese cargo se hizo ante la asamblea, en la asamblea es la asamblea la que debía haber ratificado eso, no era el administrador ni el consejo de administración. Ella automáticamente quedó por fuera, es una irregularidad total, eso no puede volver a pasar.

En el sistema contable existe un desconocimiento por parte del área contable nosotros somos una ESAL una entidad sin fines de lucro con una contabilidad especial que tiene que ser acorde con el sistema financiero, desconoce muchas cosas, la contadora no asume su rol de asesor. Cuando el administrador manifiesta en una asamblea que el desconoce el área contable, el contador debe ser una asesora, debe colaborarle para que él mejore su proceso contable, ella hacía lo que hace un auxiliar contable.

Los estados financieros presentan muchos errores conceptuales en su dinámica, no es la misma contabilidad que se lleva en una PYMES diferente lo que es una ESAL, ella confunde los conceptos NIF con los conceptos NIIF entonces nos tenía la contabilidad trastornada y había mucha confusión. si descuento ICA o no descuento ICA, descuento retención o no descuento retención eso es grave para un profesional.

Recomendaciones que les hago para terminar:

1. Diseñar un manual de procedimientos para el pago de servicios. Aquí es absolutamente necesario de que no se deje a que el administrador o el mismo concejo de administración que es el que en un momento determinado aprueba las cosas, haga las cosas como él cree. Para efectuar el pago de servicios públicos debe usted tener la factura debidamente causa en la contabilidad, la factura física y proceder al giro normal. Y así se hace con cada uno de los pagos y ese documento es de obligatorio cumplimiento para el administrador y si el administrador no lo hace es causal de terminación del contrato. Porque el administrador dice que desconoce la parte de contabilidad, si claro la ley no lo obliga a ser experto en contabilidad, si debe tener herramientas para que no cometa este tipo de errores.

2. Definir las funciones propias del tesorero, la ley no contempla que maneje los recursos de la copropiedad. Existe una preocupación, de que cómo así si la ley le determina a usted de que el administrador es el que maneja los recursos entonces cómo hace uno para controlarlo y la forma de controlarlo es: a) Las actividades versus la ejecución financiera b) el pago si puede existir por parte del presidente del consejo de administración, la opción de autorizar con el token pero debe existir un compromiso por parte del profesional contable de que haya una revisión previa de las cosas. Como eso no está pasando, que el contador haga la asesoría y no que solamente se siente a hacer el registro de la operación contable entonces el presidente del consejo es quien deberá verificar para no hacer esa doble o triple revisión de documentos aparte viene el tesorero de muy buena fe porque quiere que las cosas salgan bien.

En esos procesos se determinan los desembolsos que son recurrentes, los que son mensualmente fijos que no ameritan que haya una verificación previa: la vigilancia, el aseo, los honorarios del administrador, los honorarios de la contadora, los servicios públicos. Que el reembolso de caja. No retener pagos lo que sería coadministrar, aquí se está coadministando y esa coadministración es la que está llevando a esos encuentros terribles a esa forma de ese lenguaje que se habla de apartamentos, casas aquí nosotros tenemos que aprender a convivir y tener claro que nosotros somos dueños de la plata y que tenemos la forma de controlarla, pero sin llegar a decirle a un señor administrador haga esto, haga aquello. Los consejeros son los que evalúan las actividades del señor administrador. Aquí se está acostumbrando mal a darle ordenes a los administradores y eso no puede ser posible. No se le pueden dar ordenes a las personas que trabajan porque tiene que dar las ordenes es el administrador porque es en cabeza de él. Cuando se coadministra se crea un ambiente casi invivible prácticamente una pelea de un grupo de los propietarios de los apartamentos con un grupo de los propietarios de las casas, lo que hace uno está mal, lo que hace otro está mal y la verdad eso es lo que está perjudicando al conjunto. Vamos a buscar recomponer el tejido social, no hagamos más caso de lo que dijo el señor de lo que dijo la administradora que salió, olvidémonos de eso, echemos tierrita a eso y sigamos hacia adelante.

Los recursos del fondo de imprevistos deben trasladarse mensualmente.

En ningún momento se deben permitir auto préstamos.

Honorarios del servicio contable porque la obligación legal es del administrador.

El administrador es por ley es el responsable de la contabilidad por lo tanto el administrador llega con su propio contador.

Entonces lo mejor que se puede hacer es que esos recursos que hay para la contadora se trasladen una parte hacia mejorarle el valor al administrador, que traiga su propio contador y que nosotros en lugar de estar peleando en cada asamblea, se nombre un revisor fiscal que tenga compromiso, no como manifestaba el propietario de la casa 13

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

que sean firmones, no un revisor fiscal que venga, que esté aquí y se comunique con los copropietarios y si considera que hay un manejo inadecuado por parte del administrador, él está facultado para convocar inmediatamente una asamblea eso nos da garantía en lugar de estar votándole corriente a un contador tener un revisor fiscal que garantice la transparencia en los recursos, la transparencia de la administración y el mejoramiento de los procesos.

En el caso de la contabilidad es bueno que el conjunto para evitar que se haga ese proceso de traslado de la documentación que no es permitido por ley, la contadora que se lleva la carpeta y hace el proceso en su casa entonces yo traslado los documentos a la casa de la contadora, qué pasa si se presenta un accidente y se pierden los documentos, me meto en un lío. Qué es lo mejor que se puede hacer, que el conjunto adquiera un paquete contable para que tenga el mismo proceso para que no nos pase lo que pasó ahorita con el cambio de administración que la parte que venía de sistemas venía con un programa y cuando llega la nueva contadora no tenía el mismo programa entonces no puedo migrar la operación contable sino que le tocó a ella volver a digitar, volver a generar una factura de cobro y eso es un desgaste totalmente absurdo, lo mejor es hacerlo desde el computador, la nube, hoy por hoy las contabilidades no se llevan allá en lo físico, se llevan en la nube, se adquiere el programa sigo en la nube, allá llevo la contabilidad, allá facturo.

Los techos de las casas y los techos de los garajes son áreas privadas y como son áreas privadas no se pueden lavar con plata del conjunto ni pintar ni mucho menos de unas áreas privadas que aparecen en la contabilidad que aparecen con humedades en el primer piso y se las arreglan, no esas son áreas privadas.

Estos son todos los comprobantes de egreso que automáticamente nos hacen todo el proceso.

Este es el comprobante de los guadales si alguien quiere una copia con mucho gusto se la doy sin problema y este es el comprobante que indica de donde salieron las platas, ahí dice que la última plata que se giró fue para el condominio y eso no es cierto, que se suponía era para Celsia pero no, simplemente dejó el pantallazo.

Tiempo de preguntas.

302B a mí me parece importante que, si comenzamos partiendo de lo que el señor de decir de dejar en el pasado los comentarios y demás pues no vengamos a venir aquí a incitar con comentarios ahorita que si los ascensores, comencemos por respetar los comentarios de todos. Segundo hay que definir y creo que es conocimiento de todos y no se si es necesario traer una persona que venga que diga qué son áreas privadas y qué son áreas comunes. Lo digo porque yo trabajé en un área de vivienda de un banco que conozco qué son áreas comunes y qué son áreas privadas y para mi sinceramente el techo de una casa no es un área común, es un área privada de la casa y de los cuarenta millones de pesos, los arreglos de las casas empecemos por ahí. Qué es un área privada también, el área es el metraje de los parqueaderos el suelo pero el techo es un área común de la comunidad, no debe ser un área privada porque eso no está en certificado de tradición, dentro del certificado de tradición no viene el techo, que uno toma la decisión de ponerle techo para que sean cubiertos es diferente pero por ejemplo el tema del ascensor, cómo así que no les arreglamos los techos de las casas porque teníamos el ascensor, no es que nosotros aquí también pagamos la administración y no estamos regalándole nada a nadie, es que respetemos y definamos qué son áreas comunes y qué son áreas privadas para los dos. No puede ser un área privada para una casa que para un apartamento debe ser exactamente lo mismo, si hay necesidad de traer a un experto que son áreas privadas y qué son áreas comunes hagámoslo y si hay que citar otra asamblea donde nos explique y que estemos de acuerdo y con eso nos evitamos ese tipo

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



de gastos que no están.

Hering yo le respondo, en el caso de las áreas comunes conocer bien la ley para conocer qué son áreas privadas y comunes y evitar ese tipo de situaciones.

Hering esta es una asamblea extraordinaria no permite la modificación de los temas. Para el próximo año se generen unos recursos para el estudio de lo que son áreas comunes y privadas.

Víctor Rojas 503B primero agradecer el trabajo tan detallado y pormenorizado de esa auditoria que lleva a todos los propietarios en el entendimiento de una situación a la que estuvo avocada el conjunto y que produjo muchas divisiones y momentos que no se deben generar en una copropiedad.

El segundo punto es que hay dos grandes clasificaciones, una clasificación que afecta los dineros comunales bien, regular, mal administrados puede representar detrimento, pérdida que afectan internamente a los copropietarios. El otro grupo de hallazgos que es el que preocupa significativamente es el que afecta el conjunto en su interrelación por el marco jurídico específicamente con la Dian y con el cumplimiento de todos sus deberes de orden tributario. Debemos recordar y partir de que cuando uno habla con la Dian habla con dios y no tiene cómo defenderse, ningún argumento es válido entonces yo encuentro que hay muchísimos hallazgos con unas implicaciones legales en contra del conjunto que pueden en un momento dado ser tremendamente onerosas porque la Dian además de cobrar capital cobra intereses y sin ninguna consideración entonces a mi me gustaría escuchar de tu profundo conocimiento del tema, cuál es la sugerencia para el consejo de enfrentar todos esos elementos que están de manera clara que se han incumplido y están ahí y revientan porque revientan.

El tercer punto he encontrado que uno de los elementos que dividen en la comunidad y de lo que es la falta de claridad de lo que es un área común de lo que es un área privada y de ahí arranca el problema entonces es muy fácil simplemente el consejo organice un documento donde se notifique claramente cuáles son las áreas comunes y cuáles son las áreas privadas y de ahí en adelante todo es claro porque al estar en la discusión se abandona un área común y el día que haya que recuperar esa área común va a valer muchísimo dinero.

Hering voy a responder lo que es sobre la Dian hay dos posibles escenarios, primero que nosotros lo hagamos de manera voluntaria, que hagamos las correcciones correspondientes pagamos sanciones por extemporaneidad, intereses. El otro escenario es que esperemos a que precluyan y si la Dian en el transcurso de uno o dos años no nos ha notificado es que ya prácticamente esos puntos de auditoría que han hecho allá en la Dian estamos en semáforo verde ósea que estamos bien entonces la recomendación mía es esperar y esperar la preclusión que lo hace por sí mismo o si la asamblea determina se puede proceder a hacer la corrección pero vean que hay que pagar una sanción por extemporaneidad y hay que pagar unos intereses de los valores no declarados. Precluyen en 5 años.

Casa 14 Enio Bustamante represento a casa 14 en este momento, la verdad soy una de las personas que movió esta auditoria y me da tristeza porque aquí no hay ganadores ni perdedores, es el bolsillo de todos nosotros el que resultó golpeado. Los que estamos corriendo riesgos somos apartamentos y casas, lo que decía la vecina debemos detener esa herramienta que utilizaron algunas personas para dividirnos de casas y apartamentos y unirnos como lo que somos, conjunto almendros, detener eso y buscar el bienestar de nosotros para mi esto no es una sorpresa, yo presentía que algo no estaba

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

bien y es importante que quede un precedente porque la justicia en Colombia falla precisamente por eso porque a nosotros nos quitan un peso y nos quedamos callados, no denunciarnos y estos hallazgos que hemos encontrado son bastante claros, se debe dejar un precedente, se debe actuar eso es lo que quería compartirles.

Casa 20 Dalila parte de lo que quería decir ya lo dijo don Enio, creo que estamos en un punto de partida en este momento, punto cero, parte de lo que embellece este conjunto el punto focal son las dos torres entonces yo deseo y quiero que todos tengamos el objetivo de que embellecer esas torres de nuestro condominio, que se ven desde la rotonda así que embellezcamos ese punto focal, acabemos la división entre torres y apartamentos, todos somos socios, tenemos un poquito de inversión.

Yo solicité la auditoría no de manera personal, sino que ya habíamos comenzado a hacer el arreglo de nuestro techo, ese pedacito costaba \$473.000 con todos los materiales vaya sorpresa que nuestra mano de obra fue \$1.600.000 con 35 minutos de la mano de obra por eso me vi en esa obligación no porque diga que aquí están robando, pero sí hay mal manejo. \$1.600.000 a 35 minutos de un trabajo, de dónde si no hubo supervisión del trabajo, no hubo entrega del trabajo, no hubo absolutamente nada, no porque yo quería que saliera el administrador como por ahí dicen. Soy una socia que cuida el bolsillo de nosotros con mi esposo así que eso me llevó a solicitarlo. Don Hering muchas gracias por esa auditoría super profesional e imparcial y yo le agradezco muchísimo de manera personal. Que, si uno de nosotros que tengamos conocimientos, hagamos esos aportes, nos reunamos como socios.

No sé si hay alguien que conozca de la señalización vial, pero de pronto, yo salí a caminar ayer y que nosotros mismos hagamos una minga, hagamos sembratones, que pongamos un poquito de pintura, un cuartico cada casa. Quiero decir que nos unamos y que todos seamos almendros del castillo.

1004 A Maricel Gutiérrez lo como dijo la Sra. Dalila es que nosotros tenemos que mejorar la convivencia en almendros ese tema de las torres y las casas tiene que terminar a partir de ahora porque miren todas las dificultades que nosotros tenemos con esos contratos que dijo que todos están malos, ese contrato de los techos y las casas hay que mejorarlo desde la contratación, pero ya está claro que la ley define que los techos de las casas son privados.

Hering yo para terminar porque tengo que retirarme, lo primero es agradecerles a todos y pedirle disculpas a alguno si tuvimos algún momento de roce o alguna cosa porque la idea es que con esto de la auditoría uno no puede tomar partido de ningún lado uno tiene que ser neutral. No me puede decir una persona qué hago, qué digo sino que yo soy un profesional y yo tengo mi propio criterio y lo hago independiente con muchísimo gusto para Almendros del castillo me dijeron para cobrar honorarios, yo no lo hago para mi es un aporte que se hace al conjunto, lo hago con mucho cariño y aquí es donde quiero pasar mis días con mi esposa, aquí murió mi madre, están mis hermanas está toda mi familia y yo siento que este es mi ambiente, me siento tranquilo de estar aquí. Me ven todo el día molestando con mis maticas estoy pendiente de esas cosas. En el momento que se logren subsanar esos roces tan terribles que se presentan al interior del consejo de administración, yo con mucho gusto vuelvo a colaborar, por lo pronto yo presenté renuncia al comité de convivencia porque hay unos roces que son muy difíciles ese ambiente se pueda más o menos mejorar y que permita que todos trabajemos en un sembratón cuando eso termine pueden contar conmigo, yo no tengo ningún inconveniente soy una persona que colaboro con la comunidad, me gusta estar con las

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

personas obviamente que yo tengo mis criterios fuertes frente a la ley, si la ley dice una cosa, yo la defiende, yo soy muy legalista mi hermana es abogada, estamos muy derecho. De todos modos, agradecerles que formaron parte de la auditoria y que cualquier cosa que ustedes piensen que les pueda colaborar con muchísimo gusto.

Casa 7 Gladys Muñoz mi inquietud va relacionada con lo que dijo el señor del apartamento, si algunas de las personas que pertenecemos al grupo de la auditoria. El informe del auditor es contable, si alguna persona pasa este tema a parte jurídica, nos pasa lo que dice el señor, inmediatamente nos coge la Dian esa es mi inquietud.

Hering, yo quiero poner en contexto lo que ella manifiesta, el informe es un informe que puede ser utilizado por un abogado para ejercer acciones legales correspondientes, lo que ella manifiesta es que al darse y entregarse la totalidad del informe al abogado, primero tiene que pedirme autorización a mi porque eso va con mi firma, segundo que al darle la información al abogado y si eso cae en manos de algún funcionario de la Dian, se nos vienen encima entonces la información debe manejarse con muchísimo cuidado para evitar precisamente en lo que se va a incurrir, no es solamente eso sino que aquí ya se está pagando ICA cierto, yo tengo una serie de contravenciones frente a eso, y también el ICA del municipio también se podría venir a cobrar años anteriores entonces son cosas que se tienen que manejar con muchísimo cuidado, con mucho tacto si alguien va a manejar por ejemplo voy a demandar al administrador y la contadora por el caso de Celsia por esa factura de dos millones que se pagó y no correspondía al conjunto, pida la información sobre ese tema específico, no se lleve todo porque hay información que puede llegar a otras entidades entonces podemos salir perjudicados.

Toma la palabra la consejera Leydi Higinio hay que mencionar que después de las 8.51 am llegaron otras personas entonces el quorum total es de 59.963%

### 6. NOMBRAMIENTO DE UN MIEMBRO DE CONVIVENCIA

Agradecemos una persona que nos colabore.

Torre B apto 302 Daniela Gallego

Se consulta a la asamblea si están de acuerdo, votemos. Es aprobado por unanimidad.

---

### 7. CONTINUIDAD DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRADOR Y NOMBRAMIENTO DEL MIEMBRO DE CONSEJO DE ADMINISTRACION.

Toma la palabra el presidente de la asamblea, esto es debido a como dicen muchos rumores que se van y vienen de todos lados de casas y apartamentos a veces sentimos que nadie está contento con nuestro trabajo, yo soy miembro del consejo entonces quisiéramos saber, hoy es la oportunidad, si no están contestos hoy se hace ese cambio, si están contentos para que nos ratifiquen y nombrar uno adicional que sí falta. ¿Por qué falta uno adicional? Porque el día que se nombró la administradora, doña Doris era la presidente del consejo y quedó como administradora suplente por un tiempo mientras decidimos si contratamos administrador, entonces escucho primer punto, a favor.

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

Maricel Gutiérrez 1004A una observación chiquita pero que es importante, nosotros nos hemos reunido en dos ocasiones con el consejo de administración, hemos hecho unas peticiones con esta zona que está muy fea entonces hay mejoramientos que se ha hecho, pero no nos responden y entonces nosotros estamos hablando de que el Sr. Hering lo dijo que debe haber informes periódicos.

Entonces quien no está de acuerdo con la continuidad del consejo. No responde nadie en contra entonces están todos de acuerdo. Queda aprobado.

Segundo punto el administrador está en este momento doña Doris. Nadie está en desacuerdo. Queda aprobado.

Siguiente punto necesitamos que se nombre un miembro para el consejo, necesitamos cinco y estamos cuatro en este momento.

**Se postula:** Torre B Apto 302 Jorge Andrés Fernández.

Se somete a votación siendo aprobado por unanimidad.

Toma la palabra la administradora sobre el punto 8 del orden del día. Presentación proyecto paneles solares – Celsia menciona que el señor que va a ser la presentación me preguntó cómo íbamos en la asamblea, iba a hacer una diligencia en tanto que termináramos. Si ustedes aprueban podemos continuar con siguiente punto del orden del día.

María Fernanda Martínez tengo una pregunta, ¿tenemos otros proveedores? Tenemos alguien más que nos venga a contar. Por qué no lo buscamos, porque el único, por qué.

Presidente es para tener conocimiento, una idea y además una cotización, pero es un

---

proyecto ya que ellos son los responsables de nuestra energía.

María Fernanda, en ese orden digamos que sería chévere mirar por lo menos 3 proveedores de ese servicio y nos hicieran la exposición para ver cuál de ellos tiene una diferencia a favor del condominio.

Administradora, realmente esto surgió porque en una asamblea anterior fue aprobado de que el consejo de administración y el administrador presentaran un proyecto de paneles solares, eso no ocurrió, con ocasión que se le hizo una solicitud a Celsia de aclarar el monto de los \$33.000.000 que se pagaron en diciembre, ahí surgió la oportunidad que nos presentaran un proyecto de paneles solares para ver en ese orden de ideas cómo están las cosas, cuánto nos puede costar y qué nos ofrece Celsia.

Una cosa buena que personalmente creo es que siendo nuestro proveedor de energía al que le pagamos, ofrece muy buenas garantías y es conocedor de la materia entonces pueden venir otros proveedores que no sabemos qué músculo económico tienen, qué

---

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

grado de responsabilidad ante la respuesta de las obligaciones que ellos puedan tener, Celsia es una empresa altamente conocida.

Esta es una motivación del consejo para poder presentar a la asamblea algo sobre todo porque el tema del costo de la energía, los gastos que está generando son muy altos, buscando mitigar un poco eso, dijimos cómo puede ser con los paneles solares.

Alfredo García consejero, preliminarmente Celsia colocando 52 paneles solares que van a venir aquí nos garantiza una economía más o menos de 3.077 KW mes estamos en este momento en 4.000 el consumo, ese valor nos tocaría pagarlo a nosotros, haríamos un contrato con ellos a 8 años, toca pagar mensualmente eso, lo que pretendemos nosotros es que la energía el costo que tengamos el año entrante, nos dé pagarle a Celsia y rebajar el consumo de nosotros, lo que nos falta negociar con ellos y una explicación muy clara es que nosotros generaríamos unos excedentes de energía que ellos nos los compren pero no hemos visto a cuánto nos van a pagar, pienso que al mismo costo del KW de la facturación entonces si hacemos ese arreglo nos tocaría pagar un costo más o menos a lo que tenemos hoy entre otras cosas los problemas que tenemos hoy es que se presupuestaron 34 millones de pesos y ya nos faltan doce millones para consumir los meses que nos quedan del gasto de la energía, eso lo vamos a ver más adelante entonces eso más o menos lo que nos va a explicar él, son 139 millones de pesos que nos vale el proyecto, financiado a ocho años nos va a costar 300 millones de pesos, haría que mirar si hacemos un esfuerzo económico y podamos pagarlo mucho antes ellos nos permiten hacer abonos a capital, el contrato es de esa manera pues miremos, es un proyecto sin baterías que hace unos 3 años costaban un montón de plata, este es un proyecto nuevo con tecnología de punta, estos no tienen baterías es un proyecto nuevo.

Toma la palabra el presidente de la asamblea, es que la idea es que venga el señor nos presente el proyecto y nos responda las inquietudes.

Queremos que nos autoricen para seguir con el siguiente punto mientras llega el señor.

Interviene un propietario, respecto a lo que dices que ellos nos paguen al precio que nos cobran eso no va a ser así, ellos nos van a pagar KW más barato. Hay otras alternativas de mejorar el valor de la energía y es con las luminarias, yo eso lo hice en una empresa cambié todas las luminarias y me produjo un ahorro como de 40% solo cambiando luminarias entonces lo que les digo es que este proyecto es bastante costoso habría que ver cuánto nos va a tocar poner porque de todas maneras en la primera parte que es la instalación de los paneles solares y todo eso pero si qué empresas que se dedican a vender bombillos son bastante grandes y ellos hacen un estudio, le dicen si cambia todas las bombillas eso le va a ahorrar tanto entonces podríamos no solo mirar la alternativa de los paneles solares porque de todas maneras aunque uno no quiera eso es una tecnología bastante invasiva entonces sería bueno que tuviéramos otras alternativas porque son 300 millones en 8 años.

Doris toma la palabra, sobre eso elaboré una situación sobre lo que nos costaría financiado y cuánto si hiciéramos un aporte de cuota extraordinaria entonces eso lo vamos a ver una vez venga el Sr. Correa y entonces en ese momento lo analizamos es un cuadro sencillo.

Presidente, entonces la asamblea nos autoriza a seguir con el siguiente punto.  
La asamblea responde favorablemente.

## **9. PRESENTACION DEL INFORME DEL SISTEMA CCTV Y ENTREGA DE PROPIEDAD DE LOS EQUIPOS**

Toma la palabra la administradora, sobre esto como recibieron el informe tuvieron oportunidad de revisarlo, vino el Ingeniero de Remis Tecnología hicimos el levantamiento de información con varios miembros del consejo acompañándolo a él. Ese informe como explicó el Sr. Hering muestra que nuestro sistema de CCTV video y grabación funcionan siempre ha estado funcionando, no era la realidad que se decía que tenía un cableado de casas, la parte de exteriores está con la normatividad Retier que corresponde hace unas recomendaciones, con este comunicado es donde formalmente los equipos de cámaras y todo el equipo de CCTV pasa a ser propiedad nuestra, nos da la legalidad de que tengamos equipos en nuestra contabilidad.

El 4 de julio se firmó el acta entre el representante legal de Remix y el del Conjunto en mi persona, la transferencia de los equipos, se muestran todos los componentes que formaron parte de la negociación y forman parte de nuestro patrimonio.

Está también el documento en el que aparecen los seriales de los equipos, algunos equipos fueron sustituidos por la administración anterior, ellos realizan la aclaratoria de cuales son.

En el informe al final hay una serie de recomendaciones por ejemplo que hagamos un estudio con una empresa que revise a ver qué está pasando con el sistema de transferencia de datos de video porque por ejemplo una persona entra al ascensor y la cámara se queda lenta, a lo mejor se quiere ver algo en particular y resulta ser que cuando la cámara se reactiva ya no hay nadie en el ascensor entonces ese es un estudio que hay que hacer, mantenimiento completo a todo el sistema porque realmente no se le ha hecho. Entre las recomendaciones que hace el ingeniero está demarcado cómo están distribuidas las cámaras en todo el conjunto. En el perímetro que es la entrada donde están las casas de la 1a la 7 ya sabíamos que debemos colocar cámaras porque es un sitio que está ciego y colocarlo en el muro perimetral más aún ahora que está la construcción aquí al lado entonces es complementar, saben que tenemos 26 millones con la contratación de Seguridad Omega para atender también las recomendaciones que ellos hicieron también de riesgo de la copropiedad y también está mejorar el sistema de cámaras de video.

Del informe que ustedes vieron hay algo que quieran aclarar o si consideran necesario revisar algo más porque realmente la noticia es buena, fue muy conveniente tener este informe, créanme que fueron muchas horas de trabajo para el levantamiento de a información. Importantísimo en el informe hacen referencia las fechas que acudieron aquí a atender los inconvenientes cuando el sistema estaba caído, las reparaciones que hicieron donde asumieron responsabilidad cuando la administración anterior decía que ellos no aparecían ni se habían apersonado, eso demuestra que si lo hicieron, en el 2020 durante el paro cómo vino el ingeniero en bicicleta y poder pasar y resolver el problema

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



de las cámaras.

Esto digamos esto nos ayuda a hacer un saneamiento, tener la claridad que los equipos funcionan, es mejorable y también tenemos capacidad para poderla ampliar.

Marisel Gutiérrez 1004A, ellos hacen mantenimiento y cuándo lo pueden hacer.

Doris, ellos no hacen mantenimiento porque Remix Tecnología hicieron el diseño y otra empresa fue la que lo implementó. Ellos vinieron a hacer la verificación de todo, fue a solicitud del consejo, nosotros no quisimos que quedaran las cosas como nos fue dicho lo mal que fue por parte de Remix y Servigpoder y aquí vino el Representante Legal de Servigpoder fue una reunión sumamente interesante, es un caballero el señor, él no entiende por qué le finalizaron su contrato y para nosotros era muy importante escucharlo, tener la claridad de esto y como todo estaba relacionado con el tema de las cámaras fue la razón por que lo solicitamos y preguntamos cuánto nos podría costar este informe porque son horas de trabajo del ingeniero y no nos cobraron absolutamente nada, no obstante que no nos cobraron la cuota de los \$7.750.000 por la terminación anticipada del contrato. Ellos pudieron limpiar su rostro frente a nosotros y nosotros con ellos porque les hicimos saber que nosotros como copropiedad estuvimos dispuestos a pagar lo que correspondía a nivel contractual que no lo hizo el administrador anterior. Estoy segura de que si un día quisiéramos cambiar de empresa de seguridad, pero ojalá que permanezcamos muchos años con Seguridad Omega, ellos podrían perfectamente presentarse porque es una empresa responsable y de la que podemos tener confianza.

Interviene un propietario todo el tiempo hemos estado con fallas en las cámaras y esto pienso yo fue por el diseño que se hizo al implementar ese sistema porque eso a cada número determinado de metros debe tener un reutore para que la señal sea constante y bastante buena, en cuanto a lo del ascensor debe haber algún cableado ahí que no está funcionando pero mi inquietud se hizo un estudio con esta empresa que tu dices que diseña estos sistemas, ellos debieron haber hecho unas recomendaciones, como dijiste también hay una plata \$28 millones de pesos pero yo no creo que cueste tanto deberíamos seguir esas recomendaciones para que esos sistema quede blindado.

Doris, eso quedó aprobado en la asamblea extraordinaria de que el destino de esos recursos era para temas de seguridad en cámaras, las puertas peatonales si era necesario cambiar motores, la cerca eléctrica pero ya como sabemos fue reparada, el mantenimiento de la cerca eléctrica no era lo que se decía que iba a costar, se hizo con excedentes de años anteriores y quedó aprobado por la asamblea y todavía quedan cono \$90.000. digamos que esto también quedó aclarado porque sobre la cerca eléctrica se decía y no había funcionado en 6 años, la sirena estaba mal conectada si hubiese funcionado la cerca cosa que no era, la sirena no habría funcionado.

Hemos crecido porque tenemos claridad en una serie de cosas.

Casa 20 Dalila, nosotros tenemos poco conocimiento de lo que el consejo ha trabajado y de nuestra parte darles un agradecimiento por la dedicación por todo ese conocimiento que han dado y todo el tiempo y definitivamente ustedes son unos profesionales que tienen un conocimiento robusto y creemos en ustedes.

Nosotros los del comité de auditoria don Hering como se dieron cuenta no nos cobró absolutamente nada porque lo hizo con amor para todo el condominio entonces nosotros quisiéramos hacerle un asado en reconocimiento y pago a su labor.

Quiero sugerirles si están de acuerdo, si ese BBQ lo pudiéramos hacer aquí para que

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

todos participáramos fuera un compartir y fuéramos a determinar los detalles y el aporte que tendríamos que hacer y bueno no tratar el tema de lo que fue la auditoría, sino que nos integremos como vecinos.

Casa 20 Diego, muchas gracias a la nueva administración por todo el trabajo que han hecho, realmente agradecido dadas las circunstancias en la forma como se encontró la administración estamos viendo ya el progreso. Muchas gracias por eso.

Por otro lado, quería dar una sugerencia en pro de estar reunidos en el conjunto y es que necesitamos una comunicación ya sea mensual o cada dos meses o cada tres meses para que todo el conjunto esté en la misma página, qué proyectos hay en qué estamos trabajando, qué viene en el futuro, el nivel de las finanzas, qué logros también incluir los retos porque van a mejorar el nivel de comunicación porque van a ver retos, yo sugiero que se lleve a cabo este tipo de comunicación. Realmente en pro del condominio y estar todos en la misma página, necesitamos esa comunicación.

Beatriz Gutiérrez XXXB Quiero saber si dentro del presupuesto hay dinero para la compra del programa contable que ya esté metida esa inversión.

Otra inversión sería ventiladores en el salón social para que lo contemplen.

Presidente sobre el programa de contabilidad ya hemos pensado en eso, tenemos varias cotizaciones y toca meterlo dentro del presupuesto, les iremos contando cómo va eso.

### 10 PRESENTACION Y APROBACION DE INCREMENTO DEL PRESUPUESTO EN ALGUNAS LÍNEAS DE GASTOS

Toma la palabra la Administradora, Doris Cleves todo lo que hemos traído a la asamblea es en lo que hemos estado trabajando, como ven de diferentes tópicos y uno muy importante es el tema de presupuesto.

De la ejecución de enero a junio cómo estamos en estas líneas de gastos en las que ya estamos deficitarios entonces necesitamos que analicemos cómo podemos ampliar el presupuesto para ejecutar las obras y mantenimientos que se requieren.

En el cuadro se detallan los gastos y la propuesta de obtención de recursos:

| GASTOS                         | PPTO ENERO A JUNIO 2023 |            |             | PPTO JULIO A DICIEMBRE 2023 |            |             |             |
|--------------------------------|-------------------------|------------|-------------|-----------------------------|------------|-------------|-------------|
|                                | APROBADO                | EJECUTADO  | DIFERENCIA  | APROBADO                    | ESTIMADO   | DIFERENCIA  | DEFICIT     |
| Servicio de energía            | 17.004.522              | 19.322.127 | (2.317.605) | 17.004.522                  | 23.505.538 | (6.501.016) | (8.818.621) |
| Mantto Zonas Comunes           | 3.480.007               | 5.667.790  | (2.187.783) | 3.480.007                   | 6.214.210  | (2.734.203) | (4.921.986) |
| MTTO puerta vehicular peatonal | 311.281                 | 1.770.000  | (1.458.719) | 311.281                     | 1.035.000  | (723.719)   | (2.182.437) |
| Papelería y fotocopias         | 203.616                 | 627.800    | (424.184)   | 203.616                     | 100.000    | 103.616     | (320.568)   |
| Combustible Planta Eléctrica   | 380.083                 | 1.777.779  | (1.397.696) | 380.083                     | 700.000    | (319.917)   | (1.717.613) |

# CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



## Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

|                    |            |            |                    |            |            |                     |                     |
|--------------------|------------|------------|--------------------|------------|------------|---------------------|---------------------|
| Gastos de asamblea | 418.500    | 1.128.880  | (710.380)          | 418.500    | 556.900    | (138.400)           | (848.780)           |
|                    | 21.798.010 | 30.294.376 | <b>(8.496.366)</b> | 21.798.010 | 32.111.648 | <b>(10.313.638)</b> | <b>(18.810.005)</b> |

| RECURSOS                                     | APROBADO  | COBRADO   | DISPONIBLE        |
|----------------------------------------------|-----------|-----------|-------------------|
| Intereses de mora                            | 0         | 5.164.495 | 5.164.495         |
| Mantenimiento de techos casas y apartamentos | 5.429.760 | 0         | 5.429.760         |
| Mantenimiento de tanques de agua             | 1.357.440 | 0         | 1.357.440         |
|                                              | 6.787.200 | 5.164.495 | <b>11.951.695</b> |

| EXCEDENTES 2022                       | APROBADO  | EJECUTADO | DISPONIBLE |
|---------------------------------------|-----------|-----------|------------|
| Sistema gestión y seguimiento trabajo | 3.600.000 |           | 3.600.000  |
| MTTO equipos eléctricos               | 1.245.112 |           | 1.245.112  |
| MTTO equipos contra incendios         | 1.221.696 |           | 1.221.696  |
| batería Planta Eléctrica              | 791.835   |           | 791.835    |

6.858.643 - **6.858.643**

SOLICITUD APROBACION UTILIZACION DE FONDOS

**18.810.338**

En el caso de la energía ya se utilizaron de los excedentes de 2022 \$ 3.965.106 aprobados por la asamblea el 25/02/2023.

Para la energía estamos estimando \$4.000.000 mensual de julio a diciembre 2023 porque actualmente el promedio de los últimos 6 meses es de \$3.800.000. Los KW de consumo fluctúan mucho, pero Celsia responde que el consumo es lo que se

Registra en el sistema.

En la torre B para bajar el consumo de la energía en la noche se desconectaron 2 lámparas de las 4 existentes en cada piso más la del sensor frente al ascensor para ver cómo se comporta el consumo de energía, el mes entrante podremos ver cuánto se pudo reflejar en ahorro, vamos a ir viendo cómo nos va.

Les comento que hoy se está realizando un trabajo con el Ing. Lenis para independizar el manejo del encendido y apagado de las zonas comunes, luminarias porque se ha venido manejando con un switch desde la portería, eso se va a eliminar porque se está colocando una fotocelda que tendrá el control de iluminación entonces es algo que iniciamos, una mejora para el control.

Sugieren colocar luminarias LED en la torre B pero no tenemos presupuesto para ese cambio.

Maricel Gutiérrez cuánto puede costar que se coloquen los sensores en la torre B esa torre se apagaba igual que la torre A pero de un momento a otro cambió.

Se responde que el Ingeniero Lenis va a hacer ese estudio, nos pidió los planos

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



eléctricos porque no comprende por qué la iluminación tiene un solo switch entonces para poder independizar necesita los planos eléctricos.

Carlos Vargas, la torre B y la torre A funcionan diferente. La torre B tiene un botón para el sensor que está frente al ascensor que es el que dura toda la noche prendido en lo que uno pasa y luego se apaga y los otros 4 bombillos con un botón individual que se prende a las 6.30pm y se apaga a las 6am. Lo que hicimos desconectar dos bombillos para probar.

La torre A funciona con un solo botón tanto el sensor como los bombillos. En la torre a lo que hacen es aflojar los bombillos para que consuman menos energía.

En todos los pisos están instaladas las tortuguitas. Los bombillos de emergencia son de luz alógena si se cambian a LED habrá un ahorro.

Mantenimiento de zonas comunes: ha habido dos mantenimientos importantes por acueducto esa empresa hizo los trabajos en enero costó \$1.264.563 y en mayo \$ 2.139.717 entre estos dos arreglos se consumió bastante del presupuesto del año.

En junio hubo un gasto de \$650.000 porque hubo que sondear una tubería porque se obstruyó porque nunca se ha hecho la limpieza de las cajas y esto ocasionó la inundación en un apartamento en piso 1.

Ayer tuve una reunión con la inmobiliaria porque están reclamando por los daños causados por la humedad en guarda escobas y al no haber realizado el conjunto el mantenimiento de las cajas. En el momento Yucelly podría haber llamado al seguro, habrían enviado un técnico para analizar el origen, pero habrían detectado que no se ha hecho mantenimiento y no fue que se rompió una tubería o causa fortuita y ahora ya es extemporánea porque deberían haber venido en el momento y ver si sería cubierto por la póliza o no y si hubiese deducible. Ahora nos toca reparar los daños en el apartamento en marcos de puerta, los guarda escobas en el área social, en la cocina, esperamos encontrar el mismo material para evitar tener que cambiar todos los guardas escobas.

El año entrante debemos incluir en el presupuesto la limpieza de las cajas que nos va a costar porque en 6 años no se ha hecho.

Una vez Víctor puso a Uberney a hacer limpieza con pala en las cajas de la casa 1 a la 7 pero esa no es la manera de limpiarlas y Uberney es piscinero no es un trabajo que él realice. Se necesita probablemente un vector que inyecte agua y arrastre todo lo que está en la tubería. Se hará un estudio con varias empresas para ver qué cotizan.

El cuarto donde están los equipos contra incendios se debe arreglar quitando ese material, arreglarlo, pintarlo, mantenimiento de impermeabilización. Se solicitó una cotización a Perímetro Arquitectura y cotizó \$4.700.000 pensamos que con otro proveedor podemos comprar los materiales y contratar la mano de obra y pueda ser más económica.

La puerta vehicular no tenía presupuesto y en abril hubo que hacer mantenimiento a los dos brazos con un costo de \$1.500.000 la reparación.

En papelería estamos excedidos porque cuando llegó Yucelly compró material de

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



oficina, tintas estamos imprimiendo más porque se reciben los comprobantes de la causación enviados por la contadora y hacemos la impresión para el momento de revisión y pagos.

Combustible planta eléctrica se hizo un mantenimiento cambio de aceite, filtro de aceite que costó \$1.200.000 esto no estaba en presupuesto y hubo que hacerlo.

Ayer hablando con el señor Bedoya quien hace el mantenimiento a los equipos, indicó que hay que hacer el cambio de filtro de aire entonces es un gasto adicional.

En gastos de asamblea han visto que esta es la tercera asamblea en este año, todas necesarias y se compró la grabadora para que a futuro no tener que contratar ese servicio.

En resumen, de julio a diciembre se estima nos faltan 18 millones de pesos en todos estos gastos, les proponemos:

Los intereses de mora se consideran ingresos del conjunto hasta que efectivamente los pagan. La contadora reclasificó los intereses que no se han cobrado y está reflejando lo que realmente son ingreso y a esta fecha está en la caja en banco. \$5.164.000 a junio 2023.

Proponemos que este año confiamos y esperamos que por mantenimiento de techos no se requiera nada por los trabajos que ya se hicieron el año pasado. Entonces en presupuesto hay \$5.429.760 proponemos que a ellos se les cambie el destino para cubrir esas deficiencias en las líneas de gastos.

Del presupuesto 2023 se sacaron \$17 millones y se aprobó tomarlos de los excedentes del 2022. Pensamos que hay unas líneas pudiera ser que no se tengan que utilizar entonces proponemos por ejemplo que si lo que está destinado para sistema de gestión y seguimiento de trabajo \$3.600.00 y las demás líneas que se muestran en el cuadro nos dan \$ 6.858.643 que si la asamblea lo aprueba podríamos utilizar de presupuesto caso \$12 millones y de excedentes del 2022 \$6.858.643. Es decir, lo que nos falta \$ 18.810.000 podríamos cubrirlos con el cambio de destino de los recursos a como los teníamos previsto. Así no haría falta aumentar la cuota de administración sino direccionar los recursos como se ha indicado.

Interviene un propietario, por lo que veo nosotros no estamos haciendo mantenimiento preventivo sino correctivo entonces si no lo hacemos eso genera que los equipos, los techos se deterioran más rápido y cuando hay goteras causan problemas en los apartamentos del piso 10.

Se hacen mantenimiento preventivo todos los meses a ascensores, planta eléctrica, sistema de bombeo. Los otros mantenimientos el consejo y la administración determinará qué mantenimientos no se han hecho para programarlos de acuerdo con la prioridad e incluir en presupuestos.

El próximo año el presupuesto va a tener un incremento por los \$18 millones que se están tomando de excedentes de años anteriores más los mantenimientos que deban incluirse.

Les queremos preguntar si están de acuerdo que incrementemos las líneas esos gastos de acuerdo a los recursos que estimamos se pueden dirección para atenderlo

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



están de acuerdo?.

Sra. Patricia Gómez pregunta por el sistema de gestión y seguimiento de trabajo porque creo que no se puede trasladar todo ese dinero porque no nos lo permite.

Doris Cleves, es correcto podemos dejar esa línea sin tocarla y actualizar porque en por lo menos dos años no ha sido actualizado, entonces les pregunto si de los recursos que quedan de excedentes \$ 6.858. 643 dejando el sistema de riesgo y tomamos los \$3.600.000 de los \$6.858.643. hicimos el mejor estimado los gastos que nos faltan, pero si fuesen mayores, si nos autorizan de ese restante \$6 millones que nosotros podamos utilizarlos en forma responsable para poder atender las necesidades.

Leydi Higinio consejera, no podemos desconocer que como conjunto el presupuesto no fue bien elaborado, tenemos demasiado déficit como mencionaba ahorita en la intervención anterior no hay mantenimientos preventivos, queremos muchos temas a nivel de unidad, embellecer zonas comunes y todo eso nos va a costar. No podemos desconocer que, aunque hoy vamos a hacer uso de excedentes de años anteriores el presupuesto fue mal elaborado y para el próximo año los incrementos van a ser más altos.

Laura casa 6, les pregunto a ustedes de la administración si el arreglo que se tenga que realizar en el apartamento donde hubo el daño por el rebose de esa caja si de ahí se puede tomar de los fondos de imprevistos y si es el momento que la asamblea apruebe eso y no haya que afectar presupuesto.

Administradora, no el fondo de imprevistos es para una situación fortuita que aqueja al conjunto y realmente esos son mantenimientos de otro orden. Por ejemplo, se estallara una tubería matriz entonces deja un sector del conjunto sin el servicio de agua entonces no habiendo recursos en el presupuesto habría que convocar asamblea extraordinaria para que apruebe el uso de estos fondos de imprevistos.

Por ejemplo, no hemos cuantificado lo que será el arreglo de ese apartamento por eso mi propuesta es aparte de los \$18 millones y que aún nos queda \$6.800.000 los arreglos de ese apartamento los recursos provienen de aquí, esa es la propuesta si la asamblea lo aprueba.

Para el presupuesto del año entrante se determinarán los mantenimientos necesarios determinando los prioritarios, tal vez decir qué se incluye en ese año y qué después. Los \$18 millones que se están tomando de excedentes van a entrar en el presupuesto, pero se procurará que la cuota de administración no se desborde y tal vez proponer una cuota extraordinaria y/o crear un fondo en el presupuesto en caso de una necesidad imprevista que no incremente el presupuesto de forma importante.

Alfredo García hay que tener en cuenta que para el año entrante va a subir la seguridad y ese incremento va a ir hasta el 2026 por las 42 horas semanales de trabajo, además de que sube el salario mínimo a partir del 01 de enero entonces vamos a deber tener mucho cuidado el año entrante con el presupuesto.

El presidente somete a votación la propuesta, quién no está de acuerdo. Gracias no hay nadie que no esté de acuerdo entonces queda aprobado por unanimidad.

Un propietario solicita al consejo y administración si para fin de año pudiéramos

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

conocer cuánto nos podría costar un sistema de riego automático que se fuera implementando por zonas. Nosotros no vivimos por acá pero tan pronto llegué las maticas me hablaron y me dijeron tenemos sed, pero hay que tener en cuenta que recuperar el jardín va a ser más costo.

### 11. APROBACION ADQUISICION ESCALERA DE PISCINA.

Como en la asamblea anterior no había quorum por esa razón no se pudo aprobar, pero nosotros buscamos alternativas que fueran viables sin una inversión tan grande, para eso tenemos la cotización del proveedor Clarox es una grada movable para un mayor ajuste que es sujeta al andén o borde de la piscina, su precio es \$4.300.000 IVA incluido. Nos parece que es bonita es bastante funcional y no es una inversión tan grande

Diego casa 20 si se ha hecho un estudio que sea seguro para las personas mayores, la profundidad.

El señor Alfredo conoce la escalera en un conjunto es segura, durable esa cotización es del 07 de julio podría ser que esté sujeta a un poquito de incremento. En caso de que así sea que nos quede aprobado hasta \$5 millones y lo negociemos con el proveedor.



El presidente lo somete a votación y no habiendo voto en contra queda aprobado por unanimidad.

Definición y aprobación base de incremento del presupuesto del próximo año y sucesivos

### 12. DEFINICION Y APROBACION BASE DE INCREMENTO DEL PRESUPUESTO DEL PRÓXIMO AÑO Y SUCESIVOS

Administradora, hace dos años se sometió que incrementara el presupuesto con el salario mínimo, se implementó, pero Alfredo detectó que esa decisión no quedó en el acta, por eso lo que queremos que la asamblea diga cómo nos vamos a manejar con los incrementos, si con el salario mínimo con IPC.

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

Alfredo García consejero en el año 2019 aprobamos el aumento al 01 de enero con el IPC con ese trabajamos 2019 en ese momento era 5.32% ahora estamos en 13.12% y 2020 pero en el 2021 algún propietario dijo que si la vigilancia y el aseo eran el 70% del presupuesto que utilizáramos el salario mínimo. El año siguiente subió el salario mínimo a 10.07% pero el año pasado subió el 16% entonces como no está escrito y no tiene validez, entonces propongo que el incremento en enero de 2024 sea con el IPC y se reajustará, se bajará o incrementará en la asamblea de copropietarios.

John Yepes consejero claro que a consideración de todos se tiene como norma si es salario mínimo o si es IPC pero hay que tener en cuenta que eso no es un cinturón de fuerza sino frente a las necesidades proyectadas al futuro dentro del condominio.

Alfredo García consejero, lo que sucede es que al 1ro de enero no tenemos plata para aseo y vigilancia entonces para minimizar ese golpe necesitamos el IPC siempre el salario mínimo es mucho más alto que el valor del IPC entonces se puede manejar entre esos dos valores.

Presidente como está claro, lo sometemos a votación. Quién no está a favor que el año entrante se incremente la cuota con el IPC. No hubo voto en contra, queda aprobado por unanimidad a partir del 1 de enero de 2024.

### 8. PRESENTACION PROYECTO DE INVERSION PANELES SOLARES – CELSIA

Se presenta el Sr. Johan Correa de la unidad de negocio energía de hogares de Celsia.

Celsia es empresa de energética del grupo Argos anterior empresa de energía del pacífico.

El proyecto lo vamos a instalar en esta zona (área social y techo de gimnasio y baños) instalación de 52 módulos solares, 39 en el área social y 13 en techo de gimnasio. La capacidad total del sistema es 28.34KW instalados, da cerca del 60% de la energía que consume la zona común como no tenemos más espacio podemos llegar hasta el 60%.

Colocamos 3 filas de 11 módulos en el área social y los otros 13 en el gimnasio, no podemos colocar más porque el gimnasio tiene una especie de altillo, un muro perimetral que le da sombra a los módulos por eso no se puede llenar esa cubierta.

La inyección la haremos en el tablero que debe quedar en la zona de la subestación, inyectaremos la energía y vamos a alimentar la zona común del conjunto entonces esa pared vamos a colocar los inversores, la inyección se hace en el barraje principal.

Paneles que generan 3.000 KW que es el 62% de su energía, el ahorro mensual con la tarifa actual es \$2.500.000 ahora va a bajar más porque la tarifa ha crecido está en \$860 en el momento de la propuesta era \$840. Varía porque está regulado por el gobierno, nosotros somos usuarios regulados, la tarifa está determinada por el estado. Estamos en bolsa, pero somos la empresa en Colombia que está menos expuesta en bolsa ósea nosotros vamos a tener una tarifa.

Con el fenómeno del niño hay empresas o ciudades del país que están en riesgo, se

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



les va a incrementar bastante la energía por la exposición en bolsa. A nosotros sí nos va a fluctuar la energía, el incremento que tenemos en la tarifaria es una senda tarifaria por la pandemia porque la tarifa estuvo congelada cerca de año y medio. Desde octubre del año pasado el estado dijo, recuperen lo que dejaron de vender durante el tiempo de pandemia.

Celsia es la empresa que está más preparada porque hemos invertido en solar, porque hemos hecho bien la tarea de hecho hay empresas que han quebrado.

La inversión del sistema es de \$139 millones de pesos, lo que cuesta en este momento, Celsia financia hasta 8 años el proyecto, como hijos de Argos entonces tenemos el músculo financiero para financiar estos proyectos en las copropiedades. En el presupuesto de gastos van a incluir gasto de energía por el gasto de energía solar para apalancar el proyecto, las cuotas de \$3.200.000 esa diferencia entre la cuota y el ahorro se ve en el tiempo porque la tarifa cada vez crece, esta es una cuota fija entonces va a haber cada vez una brecha.

Ustedes pagan ahorita sin el sistema el consumo por la tarifa en ese momento era \$843 ahora está en \$860 pagan \$4.200.000 pero si instalan el sistema solar van a pagar menos, pasan a pagar \$1.500.000 porque el sistema les da el 60%. Van a pagar \$ 5.000.000 ahora pagan \$4.200.000.

En la gráfica lo que está en verde es el consumo de la unidad, lo que está como una campana de Gauss es la forma como genera el sistema solar, es decir, de 6am a 6pm tiene un pico de generación de 11am a 1pm entonces lo que está en amarillo es el auto consumo. Lo que generó el sistema que consumió la unidad eso se lo ahorran totalmente. Lo que está en azul son los excedentes.

Los excedentes es la generación que se manda a la red de Celsia, la venden ósea que de los \$860 se ahorran \$760 porque por comercialización son \$100 por KW. Casi que todo lo que generan desde el primer sistema se lo van a ahorrar. Se lo cruzan con lo que gasten en la noche y en la madrugada es una transacción o crédito energético. Es un aspecto regulatorio y es lo que hace que estos proyectos sean viables porque no hay que comprar baterías. En el desarrollo del proyecto colocamos los equipos, cambiamos el medidor porque el que tienen aquí es solo para medir consumos, colocamos uno bidireccional para los consumos y excedentes. Ya la factura de energía les llega la relación de lo que consumieron y los excedentes y la resta.

La reducción está entre 50 y 60%, el que menos ahorro tiene es Robles porque es el más pequeño, solo les ahorra 9%. Aquí en el Castillo tienen Palmares, Girasoles lo voy a energizar la próxima semana, Robles. En Jamundí en el conjunto Miralagos, acabo de venir de la asamblea Entrelagos ya lo aprobaron en Cali tengo más sistemas. Las universidades, Tecnoquímica ejemplos para mostrar tengo muchísimos.

Acá en principio si les va a afectar un poquito el flujo de caja, les va a quedar un poquito más caro, pero a mediano plazo lo van a igualar y cuando lo terminen de pagar que puede ser cuando ustedes quieran, van y pagan el sistema y se van a ahorrar la energía. El presupuesto se les va a impactar en más de \$50 millones al año, es una inversión créanme.

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



Las cubiertas de los parqueaderos pueden servir, pero hay un tema es la acometida desde allá hasta la caja, sale muy costosa y la sombra.

Implementar el sistema nos demoramos 3 semanas eso no es complicado, lo complicado es la inscripción del proyecto ante Celsia, pero nosotros más allá que seamos el operador de red somos lentos, eso demora de 3 a 4 meses, yo instalo y facturo cuando se vaya a energizar en diciembre y tienen 60 días para empezar a pagar en febrero. No les afecta el presupuesto de este año.

Con la energía que van a dejar de comprar a Celsia el proyecto se apalanca solo. Es una obligación financiera por un tiempo, una vez lo paguen la energía es de ustedes.

El proyecto se paga en 4 años ósea el retorno de la inversión y de ahí en adelante empiezan a generar ahorros, el proyecto dura 25 años o sea a que ustedes se van a ahorrar un montón de plata en energía, es un escenario moderado, yo solo estoy considerando un 7% de incremento de energía cuando sabemos que los próximos 4 años el incremento va a estar a dos dígitos por el fenómeno del niño, ya hay alarmas de que la energía se va a subir. Después de 25 años quitamos el proyecto y se instala un nuevo proyecto, pero el proyecto ya se pagó 3 veces. La energía que genera el sistema no la pagan.

El primer mantenimiento del primer año está incluido en la propuesta y después lo hacen ustedes lo puede hacer el personal de limpieza es lavarlos con manguera cada 6 meses o cada año es fácil por el tipo de cubierta y el acceso.

Por telimetría se tiene la información de la generación con una antena que se engancha con el internet de ustedes, les doy los accesos y ustedes ven en el computador o celular la producción real cuando se baje es porque está sucio por polvo, hojas.

Incentivos tributarios es más para personas jurídicas o natural pero la copropiedad como es sin fines de lucro no aplica. Aquí el incentivo principal es que se ahorra plata.

Los equipos no tienen arancel ni tienen IVA. Los equipos solares no levantan IVA

Garantía 5 años en inversores, 12 años en los módulos solares, el proyecto tiene una vida útil de 25 a 30 años.

La generación del sistema cuenta con una garantía del 85% de la generación de la energía amparado por una póliza, si el sistema de Celsia no cumple la expectativa de generación se activa la garantía. 3077 KW mensual amparado por una póliza.

Debe venir un ingeniero estructural que valide que la cubierta soporta los paneles porque Celsia no se puede responder por una estructura que no construyó, vale un \$1.500.000. La estructura de aquí si aguanta. Se firma una carta de responsabilidad estructural.

En el Castillo también instalado en Palmares, en Azucenas en Praderas.

Lo recomendable es utilizar en el día la mayor cantidad de energía posible, los mantenimientos equipos de la piscina, el ascensor.

Se puede hacer abonos a capital reducción en el valor de la cuota o en tiempo.

Leydi Higinio consejera, hay que revisar qué otras opciones tenemos para no financiar

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3



### Acta de Asamblea General Ordinaria 2023

todo el proyecto. Puede ser media cuota de administración o media cuota cada cierto tiempo y se va abonando a la deuda. Hay diferentes escenarios para revisar.

Alfredo García consejero en este momento tenemos un consumo de 4.000KW la factura nos está costando más o menos \$4 millones. De los 4.000KW Celsia nos va a garantizar 3.000KW o sea que vamos a pagar sobre 1.000KW. Esa factura costaría más o menos \$900.000 y sobre los excedentes a lo que nos compraría Celsia.

La administradora presenta el siguiente análisis para revisarlo juntos sobre la base del proyecto con financiamiento, se muestra el costo del financiamiento e inversión sin financiamiento a través de cuota extraordinaria con un supuesto de que la cuota extraordinaria se divida por el número de unidades nada (más para el ejercicio porque por coeficientes sería lo aplicable).

Presupuesto gasto energía estimado para el año 2024 con y sin financiamiento.

| PROYECTO INVERSION PANELES SOLARES                        | 25/05/2023  |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| INVERSION                                                 | 139.003.798 |
| CUOTA FINANCIAMIENTO AL MES POR 8 AÑOS                    | 3.215.544   |
| TOTAL CUOTA DE FINANCIAMIENTO 8 AÑOS                      | 308.692.224 |
| VALOR FINANCIAMIENTO                                      | 169.688.426 |
| PAGO INVERSION EN 5 CUOTAS AGOSTO A DICIEMBRE 2023        | 27.800.760  |
| VALOR CUOTA 5 MESES POR INMUEBLE                          | 257.414     |
| CUOTA EXTRAORDINARIA EN 5 MESES POR INMUEBLE              | 1.544.487   |
| A PARTIR DE ENERO 2024                                    |             |
| FACTURA SERVICIO ENERGIA ESTIMADO PPTO 2023               | 4.000.000   |
| AHORRO ESTIMADO POR MES (OFERTA CELSIA)                   | (2.501.456) |
| CUOTA DE FINANCIAMIENTO (OFERTA CELSIA)                   | 3.215.544   |
| PAGO FACTURA ESTIMADA AL MES CON FINANCIAMIENTO           | 4.714.088   |
| SERVICIO ENERGIA PPTO ESTIMADO 2024 CON FINANCIAMIENTO    | 56.569.056  |
| SIN FINANCIAMIENTO                                        |             |
| FACTURA ESTIMADA ENERO 2024                               | 4.000.000   |
| AHORRO ESTIMADO MES (OFERTA CELSIA)                       | (2.501.456) |
| PAGO FACTURA ESTIMADA ENERO 2024                          | 1.498.544   |
| PPTO AL AÑO SIN FINANCIAMIENTO                            | 17.982.528  |
| PAGO FACTURA ESTIMADA AL MES CON FINANCIAMIENTO           | 4.714.088   |
| MENOS FACTURA ESTIMA ENERO SIN FINANCIAMIENTO             | (1.498.544) |
| AHORRO POR MENOR PAGO DE FACTURA AL MES                   | 3.215.544   |
| REBAJA EN PRESUPUESTO AÑO 2024 (INVERSION SIN FINANCIAMII | 38.586.528  |

## CONJUNTO N 4 ALMENDROS DEL CASTILLO

NIT 901.110.560-3

Acta de Asamblea General Ordinaria 2023



Es un proyecto viable.

Presidente en este momento no hay quorum es un proyecto que se está presentando, es una idea muy buena. Verifiquemos quorum.

Johan Correa de Celsia comente que la única empresa que financia a las copropiedades es Celsia, segundo no pierdan la oportunidad de hacerlo porque tienen las condiciones técnicamente tienen el proyecto muy viable, eso no lo tienen todos los condominios.

La Sra. Doris pregunta si pagamos el proyecto de contado si Celsia puede hacer algún descuento. El Sr. Johan Correa contesta que sí que de 1 a 2 millones de pesos. La oferta inclusive ya perdió vigencia, pero les puedo sostener el precio, entonces ya ustedes deciden, doña Doris me informan y arrancamos.

Presidente verifiquemos quórum. Se realiza el conteo por coeficiente totalizando.

El presidente informa que siendo la 1.20pm confirmamos que de quórum hay 35,95%

La administradora dado que nos interesa el proyecto es bastante viable y lamentablemente no tenemos quórum, pregunto si están de acuerdo que promovamos una consulta de acuerdo con lo que establece la ley 675 o eventualmente hacer una convocatoria a una asamblea extraordinaria exclusivamente por este punto, una hora.

Leydi Higinio en este momento con el quórum que tenemos se puede citar a asamblea extraordinaria el consejo, el administrador o los propietarios que con el 25% de los coeficientes lo pueden hacer.

El presidente pregunta a los presentes si se convoca a la asamblea extraordinaria siendo aprobado.

El presidente informa que siendo la 1.20pm finaliza la sesión de Asamblea General Extraordinaria.

Esta Acta de Asamblea fue revisada por el Comité de Verificación en su redacción, conforme lo dispone el artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

---

CARLOS VARGAS  
PRESIDENTE

---

DORIS CLEVES N  
SECRETARIO