



Acta Reunión de Consejo 02-2023

Fecha: 2 de mayo de 2023

Hora: 8.05pm

Lugar: Oficina de administración, Conjunto Residencial Roble Et1

Grabación en vídeo: <https://youtu.be/Sj9YdxwyFL0>

Anexo:

- **Estados financieros Marzo** <https://bit.ly/RobleEstadosFinancieroMarzo>
- **Cuadro tesorería abril** <https://bit.ly/RobleTesoreriaAbril>
- **Informe de la revisora fiscal** <https://bit.ly/RobleInformeRevFiscalmarzo>
- **Apelación casa 48 por sanción**

Asistentes:

Asistente, Inmueble	Calidad	Asistencia
1. Omar Samán, Casa 52	Consejero	Presencial
2. Andrés Latorre, Casa 34	Consejero	Presencial
3. Ricardo Buitrago, Casa 28	Consejero	Remoto, Vía Zoom
4. Javier Monroy, Apt 6604	Consejero	Presencial
5. Marta Márquez	Contadora	Presencial
6. Marco Tulio Ruiz	Administrador	Presencial
7. Xiomara Quesada	Revisora Fiscal	Presencial

Excusaron su asistencia los srs Ricardo Gaviria y Wilson Garzón.

Con la presencia de tres consejeros más uno conectado vía zoom, se cuenta con cuatro de los siete consejeros nombrados por la asamblea con lo que se tiene quorum para comenzar la reunión.

DESARROLLO:

La revisora fiscal pregunta el orden del día

El administrador informa que el orden del día es

1. Reporte de estados financieros marzo
2. Informe de recepción de propuestas de consultoría
3. Revisión sanción casa 48, por apelación de la residente.

1. Reporte de estados financieros marzo

La contadora informa que va a presentar el informe de estados financieros de marzo según consta en los documentos financieros entregados al consejo y presentados durante la reunión. Se destacan los siguientes ítems

- Se presenta estados a marzo con el presupuesto de 2022 ya a marzo no se había actualizado el presupuesto en el sistema con los valores de 2023.
- Ya se incluyen los honorarios de cobros de abogados por los procesos que llevan.
- El sr Latorre, pregunta por la variación en la cuenta de ahorros del fondo financiero. La contadora y el administrador informan que, en marzo por error, los pagos recurrentes del mes se debitaron no de la cuenta corriente sino de la cuenta de ahorros. Informan que en abril se hizo la transferencia de estos fondos de vuelta desde la cuenta de ahorros.
- La contadora informa que en disponible se tiene \$171.496.561.77 compuesto por el dinero de caja y cuentas de ahorro y corriente.



- La contadora informa que en deudores se tienen \$87.313.145.30 de cuotas de administración, \$27.732.192 de intereses, \$77.024 de cuotas extraordinarias anteriores, \$4.030.545 de honorarios de abogado por las cuentas que ya manejan, \$529.815 de retroactivo de administración y \$1.003.400 de daños en bienes comunes. Se tienen también \$54.300 de consignaciones por identificar y \$119.332 de cuotas pagadas por anticipado. Se tiene una provisión de deudores de -\$26.493.405. para un total de deudores de \$94.257.748.30.
- Se informa que los diferidos corresponde a la póliza de zonas comunes por \$12.256.783. La revisora pregunta por la fecha de vencimiento de la póliza, Se informa que se actualiza en julio y el proceso de recepción de propuestas comienza en junio.
- El sr Latorre solicita que las provisiones de los deudores se actualicen cada 6 meses y no anual, para tener una estimación más real.
- El administrador informa que solo los inmuebles con intereses condonables son aquellos aprobados por la asamblea.
- La contadora informa los pagos de servicios y honorarios pagados en marzo. En Cuentas por pagar se tiene un total de \$51.421.152.71.
- El sr Latorre pregunta por la variación en el valor de la retención de febrero a marzo. El administrador informa que se debe a 2 gastos puntuales 1) El pago final de la instalación de cámaras nuevas 2) el mantenimiento de las puertas de las torres. Informa que estos 2 servicios se pagaron con dinero recibido a principio de año de reinversión de seguridad por parte de la empresa de vigilancia, por lo cual se les realizó la retención de esos servicios y se refleja en una mayor retención informada y pagada a la DIAN en marzo.
- La contadora informa que en la reserva se tienen \$45.894,543.99 del fondo de imprevistos y \$8.170.719.01 de la reinversión de vigilancia.
- La contadora informa que los resultados del ejercicio son -\$239.741.38, una utilidad o excedentes acumulados de \$162.497.219.74, un total de patrimonio de \$216.322.740.36 y un total pasivo y patrimonio de \$278.011.093.07.
- La contadora pasa al Estado de Resultados donde informa que el total de las operaciones es de \$73.630.110.
- La contadora Informa que los rendimientos financieros son mínimos por \$1.447.
- La contadora Informa que el alquiler del salón social es de \$530.000 y de ingresos de tarjetas es de \$35.000.
- La contadora informa los egresos operacionales de marzo entre los que se destacan fuera de los gastos recurrentes.
 - Mantenimiento Zonas comunes: Poda realizada de los arboles por \$1.300.000. El administrador informa que se realizó una poda para controlar la altura de los arboles que ya habían excedido la altura de l manual de paisajismo.
 - Mantenimiento de puertas.
 - Compra de elementos eléctricos por \$696.628.
 - Compra de elementos eléctricos por \$576.000.
- Se informa que a marzo de la asamblea se había ya pagado el gasto de la alimentación dada durante la reunión y se encontraba pendiente el pago de la factura de servicios de registro y votación de la asamblea.
- La contadora informa que el total de gastos operacionales es de \$77.860.451.33 y los no operacionales son los gastos bancarios de \$67.830 y ajuste al peso de \$526.83 para un total de egresos de \$77.928.808 con una perdida de -\$3.732.250.39.
- La contadora pasa a la ejecución presupuestal con los valores de 2022.
 - De cuotas de administración se ha ejecutado un 25.63%.
 - De descuentos de administración se ha ejecutado un 24.71%.
 - De alquiler de salón comunal se ha recibido \$1.930.900.
 - De venta de chatarra se ha recibido \$150.000.
 - De venta de tarjetas de ingresos se a recibido \$35.000.

ADMINISTRACIÓN



- Se tiene un total de ingresos de \$220.995.120 con una ejecución de 26.60% en ingresos.
De egresos se informa que:
- Administración, contabilidad y revisoría fiscal van ejecutados al 25%.
- El seguro de zonas comunes va ejecutado al 25.88%.
- Aseo va ejecutado al 28.41%, vigilancia al 28.19% y Asoalcalá al 28.28%.
- Energía va ejecutado al 30.63%. Se informa que esta bastante alto. El administrador informa que en abril se volvió a tener un incremento inusual de casi 1000 KW en el recibo de zonas comunes que debe provenir de alguna fuga de energía que no se ha detectado y habrá que corregir. Se informa que se lleva un cuadro de seguimiento de consumo de energía mensual.
- En zonas comunes está por el 20.30%.
- El mantenimiento de la planta esta por el 53.63%. Se aclara que de la planta se reciben 4 facturas anuales.
- Se informa que hay varios ítems que no hay ejecución debido a que se hacen en el transcurso del año.
- Se informa que en equipo de computo se ha ejecutado el 45.69% que corresponde a la licencia del sistema contable por \$548.318 anual.
- Se informa que en gastos de asamblea estamos sobre ejecutados con 199.15%.
- Se informa que el total ejecutado es de \$221.234.861 con un 26.65% y un déficit de -\$239.740.
- Se informa que en las 2 siguientes semanas debemos hacer la reunión de estados financieros de abril.

La contadora presenta el cuadro de tesorería al 18 de abril con el que se hace el flujo de ingresos y gastos del conjunto para abril, de los cuales se destaca.

- A 18 de abril la cuenta corriente tenía \$144.705.627.95 y la cuenta de ahorros tenía \$45.601.906.18.
- Ya se realizó las reservas dentro de los fondos de la cuenta corriente autorizadas por la asamblea.
 - \$10.000.000 para repuestos de ascensores.
 - \$1.930.000 de reserva del salón social.
 - \$6.695.045 de reinversión de vigilancia.
 - \$18.000.000 del local.
- Se incluyen todas las facturas a pagar durante abril para un total de \$67.561,622.
- Se tienen anticipos por \$5.912.584.
- Para un saldo de liquidez a 18 de abril de \$35.606.377.
- El administrador informa que al 18 de abril se había recaudado un 60.9% de las cuotas de administración con lo que se podía proyectar terminar el mes con una liquidez superior a 50 Millones.
- Informa que en abril el recaudo de retroactivos fue bastante bueno.
- EL sr Latorre aclara que el saldo de liquidez a 18 de abril es un saldo de liquidez proyectada al 30 de abril. El administrador informa que a inicios del mes se envía a los consejeros una imagen del saldo de las cuentas del banco para hacer seguimiento a este informe de liquidez.
- La administradora informa que las facturas de servicios del conjunto se pagan el primer día hábil del mes siguiente. El administrador recalca que este informe destaca la buena política de pagos del conjunto, cumpliendo con la totalidad de sus obligaciones. Informa que este cuadro de tesorería se realiza días después que termina el descuento de pronto pago del mes.
- El administrador muestra y explica el cuadro de deudas. Informa la necesidad de establecer unas políticas de cobro. Informa que ya tiene el documento de políticas de cobro enviado por el sr Ricardo Gaviria.

Informe de la revisora Fiscal

(<https://youtu.be/Sj9YdxwyFL0?t=4385>)



La revisora fiscal presenta su informe donde destaca las siguientes recomendaciones.

- A partir de abril se genera la instrucción de hacer la causación de la caja menor y las legalizaciones de anticipo por cuentas por pagar y luego el comprobante de egreso.
- Todos los documentos contables deben estar firmados por los responsables den el proceso de elaboración, revisión y aprobación de los mismos.
- Solicitar soporte a la empresa de vigilancia y aseo el soporte del pago de cesantías e intereses.
- Realizar el cuadro de control de consumo de energía en valor y kw.
- Revisar en la ejecución presupuestal los rubros que ya están sobre ejecutados y revisar el tema, con el fin de analizar la toma de decisiones.
- Tener al día el libro de actas de consejo.
- Evaluar la compra de elementos de aseo y cafetería, buscar el mejor precio y calidad de los mismos.
- En los mantenimientos realizados sobre todo aquellos en que la inversión es considerable solicito dejar prueba fotográfica antes y después de los mismos.
- Todo pago a persona natural, no responsable del IVA que provea servicios de cualquier índole, debe anexar a la cuenta de cobro el RUT y el pago de seguridad social.
- Dejar soportados los comprobantes de egresos con explicaciones y fotos

Se destaca la importancia de detectar el por qué del aumento del consumo de energía.

El sr Latorre solicita a la revisora fiscal entregar este informe con anterioridad al consejo para que este pueda hacer seguimiento a las recomendaciones. Solicita igualmente indicar de forma más descriptiva las recomendaciones.

La revisora solicita a administración establecer un plan de trabajo.

2. Informe de recepción de propuestas de consultoría

(<https://youtu.be/Sj9YdxwyFL0?t=5523>)

La administración informa que se recibieron mas de 20 propuestas para la consultoría con valores que van desde 4 millones a 153 millones. Se analizan algunas propuestas de forma aleatoria.

Se decide que la administración va a hacer con el consejo el mismo recorrido en las zonas comunes para explicar cada uno de los puntos que se expusieron a los ofertantes y decidir a quienes se llamarán a entrevista.

3. Respuesta casa 48 sobre sanción impuesta por el conjunto.

(<https://youtu.be/Sj9YdxwyFL0?t=7318>)

El administrador lee la respuesta enviada por la residente. El consejo teniendo en consideración que después de los reportes recibidos en este caso para los meses de enero y febrero, no se han recibido nuevas quejas reconsidera la decisión y solamente se aplicará un llamado de atención.

El Sr Latorre solicita que se lleve el cuadro de seguimiento a estos llamados de atención para hacer el control de los casos repetitivos.

Se solicita ubicar al residente que se quejó por el ruido de los perros en la asamblea en la torre 4 y averiguar si esta situación se sigue repitiendo.

Compromisos

- Actualizar las provisiones de deudas cada 6 meses.
- Enviar el cuadro de deudas a los consejeros.
- Enviar el informe de políticas de cobro a los consejeros, Incluyendo la opción que se pueda buscar intermediación del consejo.
- Enviar informe de la revisora fiscal al consejo.
- Por solicitud de la revisora fiscal, la administración va a enviar una programación de trabajo.
- Buscar la razón del incremento de consumo de energía.
- Invitar el fin de semana al consejo a un recorrido por las zonas comunes.
- Realizar un cuadro de seguimiento de llamados de atención/sanciones por temas de mascotas y otros.



Siendo las 10.24pm se da por terminada la reunión

En constancia firman la presente acta de 5 páginas, el presidente y el secretario


Andrés Latorre, Casa 34
Presidente


Marco Tulio Ruiz, administrador
Secretario

ADMINISTRACIÓN