

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 39 y 51 numeral 1 de la ley 675 del 2001 y el artículo 72 párrafo 6 de la escritura pública No 2821 del 24-04-2003, MARISOL MARTÍNEZ CÉSPEDES Administradora y Representante legal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H, se permite CONVOCAR A ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS a celebrarse el sábado 14 de Abril 2018 a las 7 am en el Centro de desarrollo Comunitario (teatro) ubicado calle 165 No 7-52. (cerca Hospital Simón Bolívar).

EL REGISTRO DE FIRMAS SE HARÁ DE 7 am a 7:45 am PARA VERIFICAR EL QUÓRUM Y SE DARA INICIO A LAS 8:00 AM. RECOMENDAMOS SU PUNTUALIDAD.

**ORDEN DEL DÍA**

1. Verificación del quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del orden día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento que regirá a la Asamblea.
5. Elección de la Comisión encargada de verificar la redacción del Acta de la presente Asamblea.
6. Aprobación del Acta de la Asamblea General Ordinaria de 2017. Informe de la Comisión verificadora del Acta.
7. Informe de Administración y Consejo de Administración.
8. Presentación proyecto pintura fachada.
9. Informe del Revisor Fiscal, señor Camilo Romero Bueno.
10. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre de 2017.
11. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia abril 2018 a marzo 2019.
12. Elección de los integrantes del Consejo de Administración para el periodo 2018 – 2019.
13. Informe y elección Comité de Convivencia.
14. Elección o ratificación del Revisor Fiscal.
15. Proposiciones y varios. (las propuestas que deseen presentar en la asamblea en pro de la comunidad y NO personal deberán pasarse por escrito a la administración antes del 30 de marzo hasta las 7 pm).

La presente convocatoria de conformidad con el art 62 de la ley 675 deliberara con la mitad más uno del coeficiente de la copropiedad, en caso de NO reunirse el mínimo de liberatorio se hace desde ya el llamado de asistencia a la segunda convocatoria para el día miércoles 18 de Abril a las 8 pm. La persona que NO pueda asistir se puede hacer representar mediante poder debidamente constituido (Art 2156 del mandato del código civil) estos se encuentran en cada informe. Recuerde que la inasistencia genera sanción pecuniaria correspondiente a una cuota de administración plena vigente, aprobación efectuada en Asamblea del 22 de Abril de 2012. (SE LES RECUERDA QUE LA ASISTENCIA SE TOMARA AL INGRESO Y SALIDA DE LA REUNIÓN).

Las personas que asistan a la asamblea en representación de varios inmuebles deberán presentar los poderes adjuntando la fotocopia de la cedula de cada propietario debidamente firmados en la mesa correspondiente.

Recuerde que las decisiones tomadas válidamente en la asamblea, obligan a presentes y disidentes art 37 ley 675 de 2001, y en lo pertinente a los demás ocupantes y usuarios de la agrupación.

Según el reglamento de P.H art 59 párrafo tercero, esta prohíbo a los integrantes del Consejo de Administración o a sus suplentes al Administrador o sus dependientes y al Revisor Fiscal o su suplente ser representantes de terceros en las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias.

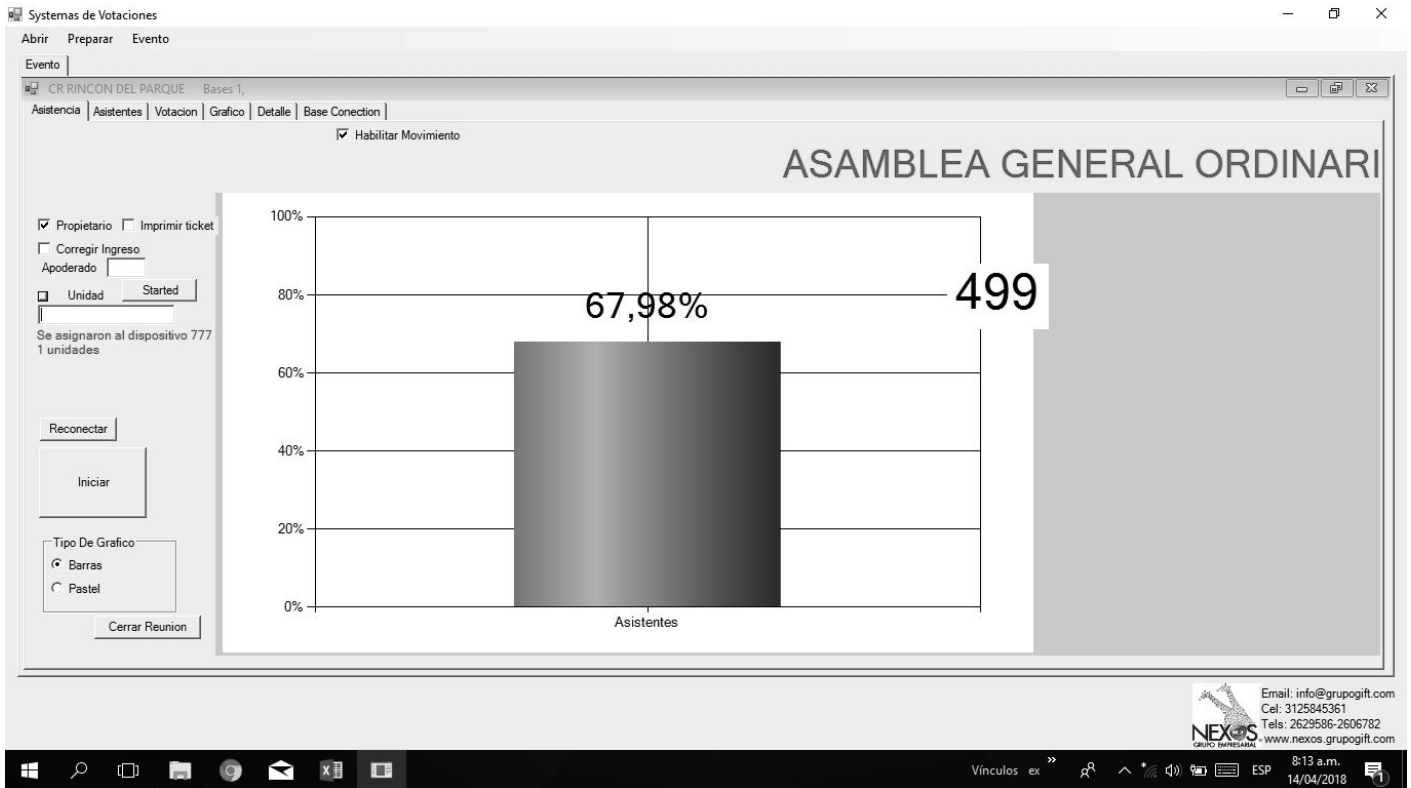
Los libros de actas, balances y soportes se encuentran a disposición de los copropietarios en horario de Administración. Es importante tener en cuenta que solo podrán ingresar al recinto de la Asamblea el propietario o su representante; NO SE PERMITIRÁ EL INGRESO DE NIÑOS, MASCOTAS O PERSONAS EN ESTADO DE EMBRIAGUEZ.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.  
ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA**

**1. Verificación de Quorum**

El señor Presidente del Consejo de Administración Hernán López Perez, Confirma que hay quorum suficiente para iniciar y deliberar en la asamblea.



**2. Elección de presidente y secretario de la asamblea.**

Postulan al señor Hernán López, quien es aceptado por la honorable asamblea.

Como secretario de la asamblea queda elegida la señora administradora Marisol Martínez.

**3. Lectura y aprobación del orden del día.**

El orden del día fue leído y aprobado por la honorable asamblea.

**4. Lectura y aprobación del reglamento que regirá a la asamblea.**

Se da lectura al reglamento de la asamblea, el cual forma parte de la presente como anexo.

Se presentan dos intervenciones que no tiene que ver con el punto en mención.

Se aprueba el reglamento de la asamblea por medio de una votación electrónica. Los resultados fueron los siguientes:  
Votación aprobación reglamento asamblea:

No aprueba 10.69% - Si aprueba 67.74%

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**5. Elección de la Comisión encargada de verificar la redacción del Acta de la presente Asamblea.**

Se postulan y quedan aprobados por asamblea los siguientes asambleístas:

OSCAR TORRES, TORRE 9 APARTAMENTO 903  
SANDRA RODRÍGUEZ, TORRE 10 APARTAMENTO 902  
ALICIA MARTÍNEZ, TORRE 15 APARTAMENTO 504

**6. Aprobación del Acta de la Asamblea General Ordinaria de 2017. Informe de la Comisión verificadora del Acta.**

Presidente el señor Hernán López: Informa que el acta fue publicada con el visto bueno del comité verificador, no hubo nadie que impugnara el acta.

**7, Informe de Administración y Consejo de Administración.**

Hernán López, Presidente del Consejo realiza una breve exposición del trabajo, de los logros y dificultades encontradas para desarrollar los proyectos y manejo de la administración de la copropiedad, en los cuales la colaboración de la comunidad es muy importante.

Administradora: La señora administradora Marisol Martínez C. Realiza la exposición de su informe:

**INFORME GESTION DE ADMINISTRACION DEL AÑO 2017**

Señores  
ASAMBLEA GENERAL DE COPORPIETARIOS  
AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE  
CIUDAD

Respetados (as) Señores (as):

Reciban un cordial saludo de la Administración de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H, a través del presente les participo el informe que contiene el detalle de las actividades de gestión realizada durante el periodo 2017, dicho proceso se desarrolló teniendo en cuenta las prioridades de mantenimiento, mejoramiento locativo, el fortalecimiento y mejoramiento de la calidad de vida de los residentes.

Conforme a lo anterior relaciono a continuación los hechos más destacados de la gestión:

**1. LABORES ADMINISTRATIVAS.**

Con éxito se han mantenido procesos establecidos en periodos anteriores direccionados a mantener controles tanto de manejo de tareas administrativas como de seguimiento de las mismas.

- a) Seguir en la tarea de consolidar una base de datos de copropietarios y vehículos.
- b) Actualización de formatos para el control de vehículos, reporte de novedades de daños locativos y el manejo de la entrega de los servicios públicos.
- c) Se ha dado continuidad al procesamiento contable que nos ha permitido tener la información financiera mensualmente. Vale la pena exaltar que la implementación de las normas de información financiera se llevó a cabo de acuerdo con lo indicado en la ley 1314 del 2009. Bajo estos parámetros se emitió los Estados Financieros bajo NIFF y Estado de Resultados Integral a diciembre 31 de 2017 y Notas a los estados financieros a 31 de diciembre de 2017, así mismo dentro del mismo proceso se desarrolló la elaboración del Manual de políticas contables.

Seguir trabajando de manera incansable en la recuperación de cartera buscando mecanismos para tal fin.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**2. CONTRATOS Y MANTENIMIENTOS.**

- a) PERSONAL DE ASEO. Se cuenta con el servicio de 5 operarias un escobita y un todero para el desarrollo de las labores de Aseo y mantenimiento de las áreas comunes por valor de \$ brindando la cobertura de carga prestacional, seguridad social y dotaciones.
- b) Contratos de prestación de servicios y administración. La contadora YAMILE FLOREZ FLOREZ tiene contrato de prestación de servicios, el revisor fiscal se renueva en cada asamblea. La administradora Marisol Martínez con un contrato vigente hasta el 3 julio de 2018. La asistente de administración con un contrato vigente hasta el 3 julio de 2018.
- c) EMPRESA DE VIGILANCIA. A la elaboración del presente informe se cuenta con el servicio de la empresa de vigilancia RISK SOLUTIONS GROUP, cuyo contrato consta 12 guardas 24 horas distribuidos en tres turnos un coordinador y 1 guarda nocturno que es el de locales comerciales, por un valor de \$34. 471.662 mensual. Al cierre del 2017 se tenía una deuda de \$106.725.107
- d) PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES. Se renueva la póliza de áreas comunes con CHUBB seguros Colombia S.A. Por valor de \$47.251.706, financiada a 10 meses con cuotas mensuales de \$4.632.800.

**3. MANTENIMIENTOS.**

Se desarrolla labores de mantenimientos según se indica:

**ZONAS VERDES.**

las labores de Mantenimiento Ordinario se realizan mensualmente por el personal de mantenimiento, dichas actividades son:

- Retiro de basuras de los shut auxiliares al principal.
- Guadaña de los prados.
- Barrido de parqueaderos.
- Pintura de las materas.
- Mantenimiento y Pintura de las puertas de los shut.
- Mantenimientos de barandas de escaleras y tapas de parqueaderos.
- Se atendió las novedades reportadas en cuanto a daños de barandas de las escaleras de acceso a parqueaderos y torres, así mismo algunas tapas de los desagües de los sótanos se cambiaron por deterioro.
- Cambio de flotadores aéreos y subterráneos.
- Mantenimientos Eléctricos. Se realizaron los arreglos requeridos en las zonas comunes y de las torres, se independizo la parte eléctrica de las motobombas de los ascensores que estaban generando inconvenientes en el funcionamiento de los mismos.

**TERRAZAS.**

Se efectuaron los mantenimientos de las terrazas impermeabilizadas en su totalidad. Que consiste en resellado de uniones.

**CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION.**

Se viene cumpliendo con el mantenimiento mensual del sistema general del CCTV. Que consta de 5 DVR Y 74 cámaras, que se han venido actualizando a tecnología digital, por desgaste o daños ocasionados por variaciones de voltaje o descargas eléctricas externas, igualmente se han venido instalando nuevas cámaras en puntos donde se ha detectado la necesidad de instalarlas.

**RECARGA DE EXTINTORES.**

En el mes de enero se realizó la recarga de extintores con la empresa Industrial de extintores por un valor de \$1.063.520.00 se reemplazaron 2 extintores por deterioro.

**TECHOS, FACHADAS.**

Reparación de humedades en techos y Fachadas. Se atendió las solicitudes de los propietarios que requirieron estas reparaciones previas a diligenciar un formato en la administración y una revisión para su respectivo arreglo, tanto exterior como interior si fuere el caso. Este rubro es uno de los que está generando gastos superiores dentro de la ejecución presupuestal.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**PUERTAS.**

Mantenimiento y Arreglo de puertas. Reparación de las puertas de los shut de basura, así como el mantenimiento de las 18 puertas en vidrio.

**ELECTRO BOMBAS.**

Arreglo de Electro bombas. Se tuvieron inconvenientes con el servicio de Agua en algunas torres debido al mal funcionamiento del sistema de bombeo, hubo la necesidad de cambiar los 2 tableros ubicados en el cuarto de las motobombas, hacer una inversión en el sistema eléctrico, para tratar de solucionar un sistema obsoleto que dejó la constructora.

**DUCOS, GAS.**

Mantenimiento de la ducteria de gas. Se presentaron varias emergencias donde se llamó a gas natural y diagnosticaron fugas fuertes en algunos tramos de la zona común teniendo que reemplazar por tubería de cobre.

**PISOS.**

Mantenimiento de pisos. Se realizó los mantenimientos de los pisos de la Agrupación. Con productos de óptima calidad buscando mantener un ambiente de limpieza.

**FUMIGACIÓN.**

Jornada de Fumigación. Por medio de una empresa de control de plagas se efectúan tres fumigaciones al año y si es necesario realizar otra se hace, se han presentado invasión de cucarachas por el desaseo de algunos apartamentos generando así propagación en las torres, debido a estos inconvenientes se ha hecho necesario fumigar en varias ocasiones las áreas comunes.

**4. GESTION DE ASUNTOS LEGALES.**

Se dio por terminado el pago de la conciliación con la empresa de seguridad Piloto de Colombia por valor de \$215.000.000.oo, quedando la Agrupación libre de embargos.

Se dio por terminado el pago de la deuda que tenía la Agrupación desde el mes de febrero del año 2007 al 30 de septiembre de 2015 con el centro Comunal Balcones de Oriente por un valor acordado incluido honorarios entre las partes de \$69.000.000.oo, quedando así al día en cuotas de mantenimiento del centro comunal y hasta la fecha cumpliendo con las cuotas mensuales.

Dentro del proceso jurídico instaurado por la administración para recaudar la cartera adeudada por el apartamento 501 de la torre 14, se llevó acabo el remate del parqueadero 521 de dicho inmueble, quedando adjudicado a la copropiedad.

**5. GESTION CONTABLE.**

Se efectuó la información de la migración de la información contable al sistema NIF dando cumplimiento al marco legal que indico la aplicación de Normas internacionales de Información Financiera a las propiedades horizontales dentro del grupo 2, igualmente se ha venido desarrollando de manera regular la contabilización de las operaciones de la copropiedad, así mismo se ha cumplido con las obligaciones tributarias en cuanto a las retenciones en la fuente y la presentación de información exógena.

**6. PROBLEMAS DE CONVIVENCIA.**

- a) Tenencia de mascotas inadecuada, pese a los llamados de atención y multas por parte de la administración.
- b) Abandono de basuras fuera de los shut.
- c) Consumo de marihuana y otros alucinógenos y la falta de conciencia ciudadana de los fumadores(as).
- d) Música a alto volumen, arreglos locativos que interrumpen la tranquilidad después del horario establecido.

**7. PROYECTOS PENDIENTES.**

Terminar de la impermeabilización de las torres 5, 6, 8,10.

La adecuación de las cabinas de los Ascensores.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Certificación por parte de la empresa OITEC. A los 16 ascensores.

Sin otro particular y reiterando una vez más mi agradecimiento a todos aquellos que participaron del proceso administrativo de manera constructiva; en especial al grupo de consejeros quienes trabajan de manera incansable, comprometida y responsable e intachable durante todo el año para hacer realidad cada proyecto planeado y cada necesidad sentida en procura de la calidad de vida de los residentes y la valorización de la copropiedad.

Antes de proseguir al siguiente punto, se realiza una intervención el señor Norberto Gracia torre 14 apartamento 1204 para que se aclare el tema de las condonaciones de intereses y se explica por parte de la administradora el proceso de condonación de intereses por parte de morosos dado en año anterior y en algunos casos donde se logró un acuerdo de pago para efectuar este proceso. Además, adiciona la importancia de pago y no quedar en mora por los gastos que se presentan en el conjunto.

El abogado Carlos Novoa G. da una apreciación a la Honorable Asamblea en torno al punto debatido y se da paso a intervenciones de asambleístas frente al tema.

Milena Gómez, Torre 2, apto 1102, interviene a las problemáticas que se presentan en el conjunto frente al pago de cartera y propone diseñar procesos que los incentiven a pagar cartera que no coaccionen el buen vivir de los copropietarios, y expone un caso donde las decisiones tomadas con el tema de los morosos afectaron a un familiar de la copropietaria y solicita que no se tomen medidas por encima de la constitución y no afecten el bienestar personal.

Interviene el Señor Norberto Gracia torre 14 apartamento 1204 para agradecer Hernán, y a Marisol, por los resultados al momento de administrar la copropiedad y propone que, si una persona o un núcleo familiar paga un 20% de la deuda que ese 20% se lo descuenten también en intereses, esto según el porcentaje. Piensa que se podríamos aplicar por el año presente y evaluar resultados.

El presidente del consejo Herman López aclarara que, en cuanto a la cartera, se han intentado muchas cosas para que la gente pague. Y responde la propuesta de la anterior intervención que es un tema que se evalua. Adiciona que el consejo y la administración no está autorizada para redimir intereses, ese tema es competencia de lo hace la asamblea general y el año pasado se autorizaron unos parámetros y bajo esos parámetros se trabaja, debe quedar en acta de asamblea, con votación de todos y conforme la ley.

Interviene la propietaria María Cecilia Sierra de la torre 3, apartamento 503 y torre 13, apartamento 1003, habla sobre el tema de revisar lo del dinero del parqueadero y lleva a la pregunta sobre el avalúo que es de \$16.000.000 y cuestiona la postura de \$23.000.000.

Martha Coral de la torre 7, apartamento 402, hace referencia a los pagos frente a las situaciones en que se encuentran los propietarios, hace un llamado a la disciplina y la mejora de hábitos para que la administración se pague en su momento. Y anota que si es necesario cerrar casilleros y retener domicilios, que se haga.

Luz Miriam Hernández de la torre 12, apartamento 402, cuestiona sobre rubros grandes de los morosos y pregunta a la administración ¿se sigue aumentando?, ¿se podría congelar esos rubros grandes para que las personas puedan cancelar su administración y ya entren a negociar el rubro grande?

El Abogado de la copropiedad el señor Carlos Novoa, responde frente a las intervenciones y cuestionamientos lo siguiente: en el remate del inmueble, es un proceso que viene del año 2012, en los cuales se dieron más o menos 3 o 4 oportunidades para llegar a un acuerdo, se firmaron dos acuerdos, no se cumplieron, se pasaron dos fechas de remate, el valor del inmueble fue avaluado en \$23.000.000, esto lo determina la misma norma, es el avalúo catastral aumentado en un 50%, cuando ustedes ven en sus certificados de libertad, aparece un avalúo catastral que es inferior al valor comercial, la administración se tomó la tarea de hacer algunas averiguaciones en cuanto se estaban vendiendo los parqueaderos dentro de la copropiedad y el valor de sus parqueaderos es un valor superior a los \$23.000.00, al tomar esta decisión de rematarlo por ese valor era para que la copropiedad no perdiera, además de ese valor hay que descontar unos pagos de impuestos, y pagar un 3% al consejo superior de la judicatura y si el valor del remate no hubiera sido por \$23.000.000 sino por menor valor, es decir que la copropiedad no hubiera alcanzado a recibir ni los \$14.000.000, ni los \$12.000.000.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

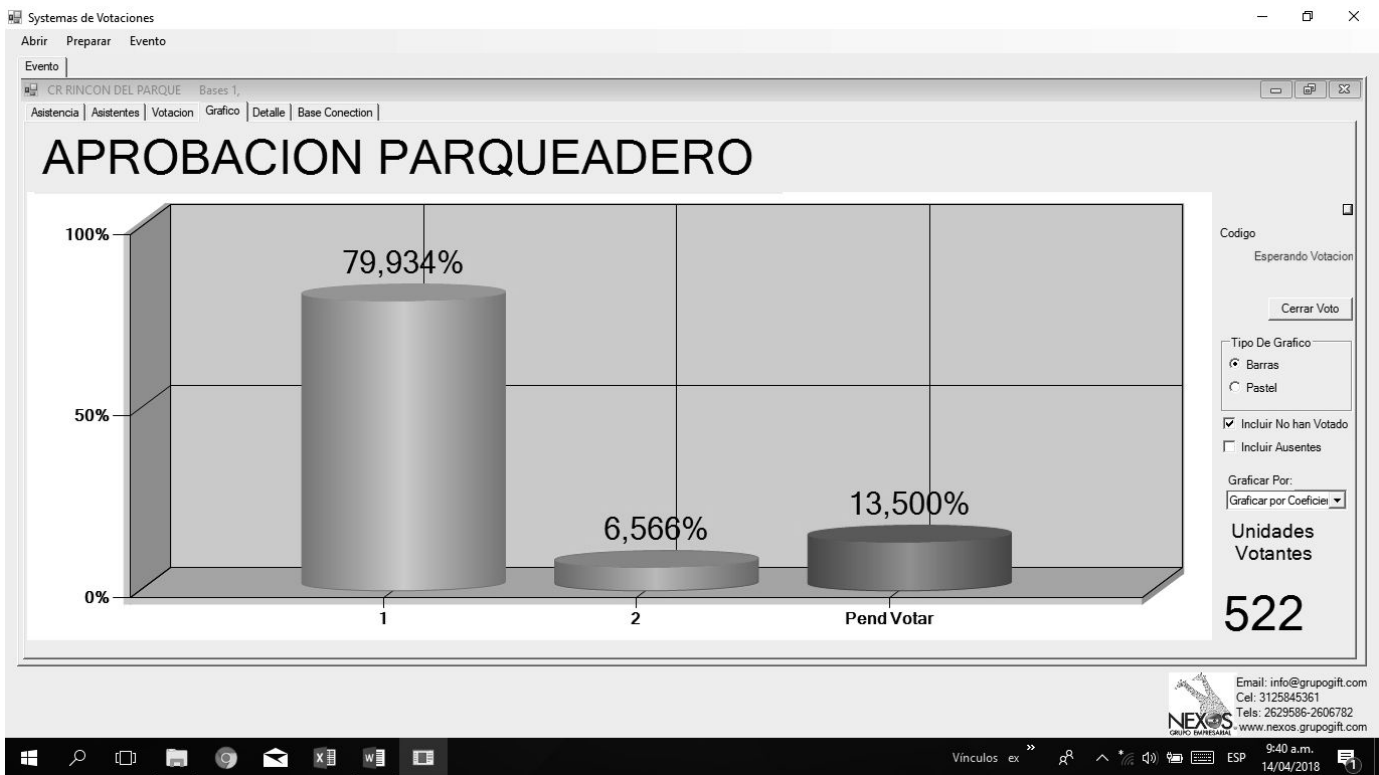
Interviene la propietaria Ángela Moreno de la torre 4, apartamento 802 y torre 15, apartamento 701. Agradece la gestión realizada con el parqueadero y propone la venta del mismo, entendiendo que puede ser base para el proyecto de fachadas que está en camino. Por último, adiciona que se deben tomar acciones frente a las personas morosas, sin ser sumisos.

Otra persona asistente interviene que la venta del parqueadero es una recuperación de cartera que entra a cubrir el déficit que tiene el presupuesto, y se adquiere liquidez. En dado caso el parqueadero será vendido mediante una puja y al mejor postor se le adjudica el inmueble. Arranca en \$23.000.000 y de ahí para arriba lo que se pueda obtener.

Se procede a votar la decisión frente al parqueadero con base al quorum del 81% de copropietarios asistentes en la asamblea con las siguientes opciones: Vender el parqueadero 52 o Arrendar el parqueadero 521.

Los resultados son los siguientes:

Vender el parqueadero 52179.934% - Arrendar el parqueadero 521 6.566%



Se informa que la venta del parqueadero se va publicar tanto en la página web como en las carteleras internas. Más o menos se postula para el remate desde la otra semana, pero la adjudicación puede darse hasta junio.

El nuevo consejo de administración dará las directrices con base en lo que aprobó la asamblea.

### **8. Presentación Proyecto Pintura Fachada.**

La administración explica estado del proyecto y propone lo siguiente: Este proyecto fue iniciativa de ustedes mismos y como ustedes, no he estado de acuerdo con cuotas extraordinarias, pero muchos propietarios que traen soluciones, me pidieron que presentara un proyecto para pintarlo ya que hace más de 11 años no se pinta. Presenta como quedaría el conjunto pintado con un color ocre y en la parte de debajo de las ventaneras del apartamento irían en café oscuro, y muestra en imágenes como quedaría cada una de las partes de la fachada pintadas, afirma la administradora Marisol Martínez, que Esto es solo una idea. Muestra las cotizaciones que ha traído a la asamblea son más o menos para mirar cuanto nos puede costar el cambio de pintura.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Debe ser con pintura tipo coraza, y con limpieza total de la superficie pues han pasado 11 años, además evitaría el gasto de mantenimiento de fachadas. Se dejaría de cancelar un dinero considerable por ese rubro.

Súper limpia, pinturas y resanes, nos dejan siliconada todas las ventanas y hacer esto como mantenimiento nos costaría bastante, entonces, este tiene un costo \$369'958.000 y el otro \$290'000.000, estos son los valores que más se acercan al presupuesto, con esto, grosso modo, se podría tener una cuota extraordinaria de \$450.000.000. Esto es para mejorar la copropiedad. Hay muchas personas que tienen la posibilidad de tener otras propiedades y pueden evaluar las cuotas extraordinarias que piden para pintura.

**Se abre paso a intervenciones por parte de assembleístas.**

Claudia Correa, torre 1, apartamento 1204, hace referencia a la importancia del proyecto de pintura y propone el uso de un rubro del fondo de imprevistos, el cual tiene \$1.900.000. y con esto disminuir el valor de la cuota extraordinaria.

Félix Gutiérrez torre 13, apto 903 cuestiona ¿Cuántos apartamentos están en mora?, para proceder con la intervención sobre el uso de recuperación de cartera en el proyecto de pinturas.

Representante torre 12, apto 904, expresa que es difícil continuar con el proyecto si existe una cartera de \$500.000.00. Hace énfasis en la importancia de la recuperación de cartera frente al arreglo de fachadas.

Jaime Sotomonte torre 3 apto 1004, interviene en torno a verificar las actividades que han sido aprobadas en anteriores Asambleas y hasta la fecha no han sido cumplidas, por ello da paso a que el proyecto de pintura de fachadas se realice luego, y darle prelación a las ya aprobadas y con el dinero que se recoja de la venta del parqueadero.

El presidente del consejo Herman López responde a la intervención evidenciando que se ha actualizado proyectos aprobados por asambleas anteriores y ya hay pocos que faltan, por eso ven viable el inicio del proyecto.

Representante Ángela Moreno torre 4, apartamento 802 y torre 15, apartamento 701, invita a reflexionar a propietarios frente a la importancia del arreglo de las fachadas en el menor tiempo posible, ya que por experiencia de la copropietaria en otro conjunto la demora en el arreglo de las fachadas ocasiona mayores problemas incrementando la cuota extraordinaria.

Interviene Juan Calvo, poderdante torre 5 apartamento 302, enuncia que ha estado en otras asambleas donde se ha planteado el tema de fachadas y pintura se ha logrado ahorros grandes del 20% o 30% sobre las cotizaciones. Propone buscar ahorros en el proyecto de pintura de fachadas.

Carolina Barreño, torre 4, apartamento 1203 enuncia que el conjunto está libre de procesos jurídicos y propone empezar por los cimientos porque hay una filtración que representa detrimento mayor que las fachadas en la copropiedad.

La propietaria Magda Torres de la torre 15, apartamento 1004, cuestiona lo siguiente respecto a los salones comunales existentes en cada torre: ¿hasta dónde esos apartamentos que tenemos, se pueden arrendar y que ese rubro sirva para adicionar en los gastos que tenemos en las torres?

El representante de la torre 7, apartamento 803 y del local 4, reitera la importancia de arreglar los sótanos, certificar los ascensores, terminar la impermeabilización de las terrazas antes de seguir con el proyecto de pintura.

El apoderado de la torre 14, apartamento 303, denuncia la inclinada de la torre y cuestiona lo siguiente: ¿qué nos representa si queremos vender el apartamento?, ¿ha habido soluciones para esa torre?, ósea ¿para invertir un dinero nos va representar algo más de dinero a nosotros?

La administradora Marisol Martínez responde al cuestionamiento lo siguiente : ya no podemos decir que la vamos enderezar, tuvo un asentamiento diferencial y ya quedo así, el señor puede acercarse y mirar los estudios, que no va a pasar nada y no tiene ningún problema, no representa ningún peligro. Se han vendido apartamentos sin ningún problema.

Interviene Gloria Stella Urbano de la torre 8, apartamento 701, sobre la importancia de evaluar la zona del sótano y los techos del edificio.



**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Francelina Martínez, torre 5, apartamento 1104, cuestiona la posibilidad de incluir un ítem para pintar las fachadas de lo obtenido en cartera de morosos.

Jorge Madiedo del consejo de Administración interviene para explicar lo siguiente: “yo entre al consejo, para saber qué es lo que está pasando, por curiosidad, para que lo tengan en cuenta, el 50% del conjunto está debiendo plata y se le cobra a ese 50% y mañana este otro 50% está debiendo plata, los abogados, la administración y el consejo estamos haciendo el mejor esfuerzo, pero esos proceso son muy lentos, se logró el remate del parqueadero en \$23.000.000 pero ya hay otros morosos, entonces, esto es un mar sin fin, la deuda nunca va parar, siempre ha sido el 50%, sino se toman medidas drásticas, la deuda se va a acrecentar, entonces qué pasa, si nosotros siendo conscientes de que no tenemos plata dejamos seguir cayendo el conjunto, como lo vemos, por donde usted entre hay problemas, los ascensores en pésimo estado, los garajes ni hablemos, las fachadas terribles, las zonas interiores comunales también, las escaleras, aquí no hay nada bueno, mi propuesta cuál es, asumiendo que esa deuda es recuperable para un 50%, y vuelvo y repito dentro de 6 meses están debiendo otra vez el 50%, pero si pienso que nosotros debemos en este momento tomar una decisión y es aprobar la cuota extraordinaria para pintar el conjunto. El nuevo consejo no va hacer las bestialidades de no solucionar las filtraciones de agua, la idea es darle prioridad a lo que se tiene que solucionar y cuando eso suceda se pintara.

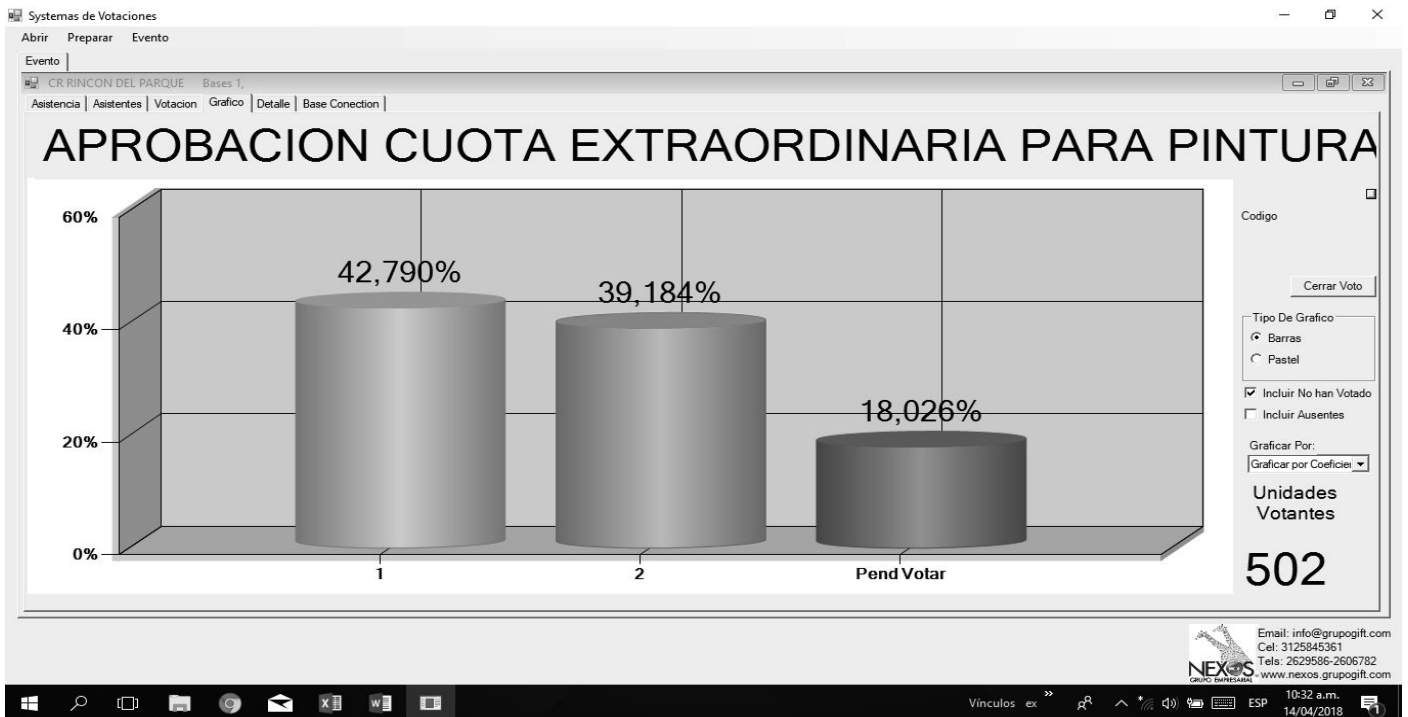
Interviene un asambleísta y cuestiona el valor y la forma de pago de la propuesta de cuota extraordinaria, a lo que el presidente de la asamblea Hernan Lopez responde que el manejo va a ser de forma inmediata, empezando por el recaudo para tener liquidez y aproxima la cuota por valor de \$450.000 se realizara en 8 o 9 cuotas.

William Ardila, de la torre 9, apartamento 1004, menciona que es médico y realiza un comparativo entre las dinámicas del conjunto y su profesión para concluir que es necesario los arreglos internos del conjunto antes que los estéticos.

German Salazar de la torre 9, apartamento 1203, llama la atención del compromiso respecto al pago de los presentes asambleístas al momento de aprobar una cuota extraordinaria.

Finalizan las intervenciones y se somete a votación para decidir la aprobación de la cuota extraordinaria para el proyecto de pinturas fachadas. Se hace la notación que debido a la pregunta es necesario que se apruebe con el 51% de votos.

SI APRUEBA 42.790% - NO APRUEBA 39.184%



**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

En el momento de la votación existe el 82.38% quorum asistente sin embargo a la votación quedo con el 42.7% la aprobación de la cuota, ya que la cuota extraordinaria se está aprobando con el 50% más uno, es decir por mayoría no se logra el umbral necesario para su aprobación.

Hay un desacuerdo general con los resultados, se procede a abrir intervenciones respecto a la votación.

Interviene el propietario Alejandro Ruiz, de la torre 6, apartamento 204, expone que se debe tomar el 100% de los asistentes, ese 18% falta por votar, entonces enuncia que demandará la asamblea.

Los asambleístas intervienen para referirse al quorum existente respecto a la votación, donde el porcentaje de los gráficos es el 42.7% aprobó, pero no es válido porque es necesario el 51% de los votantes aprueben.

El presidente Hernán López enuncia lo siguiente: “ya estuve verificando una cosa y no está aprobada la cuota, porque aquí el sistema está tomando sobre un quorum del 82% nosotros sí deberíamos pasar del 51% para aprobar y ese no es el porcentaje que arrojó las votaciones por lo tanto queda aplazado”

**NO QUEDA APROBADO LA CUOTA EXTRAORDINARIA PARA EL PROYECTO DE PINTURA FACHADAS.**

### **9. Informe de Revisoria Fiscal.**

El presidente Hernán López llama al revisor Fiscal Camilo Romero Buenopara seguir en la presentación del informe:

Revisor fiscal, vamos a rendir informe, ya fue difundido en los informes que paso la administración, he estado dando un detalle bastante pormenorizado de la situación financiera de la unidad residencial, la revisoría fiscal tiene una gran preocupación por el tema financiero que está generando la copropiedad. En este momento tenemos una administración que tiene que hacer sorteos y malabares para poder cumplir con sus obligaciones. Hemos sabido que la cartera se ha incrementado, desde los órganos directivos se ha estado velando, buscando estrategias para poder recaudar esa cartera. Una cartera que se ha estancado, porque hoy pagan unos pero en el siguiente mes hay otros morosos y seguimos en un promedio del 50% que es en este momento el que adeuda a la copropiedad, La administración ha tenido que sortear cada centavo que llega para poder pagar además la cuota de administración que se recauda no da cubrimiento a los gastos fijos que tiene la copropiedad. La deuda que tenemos con las empresas de vigilancia, en esta vigencia al corte de diciembre no le habíamos pagado LATAMSEC SECURITY y a RISK SOLUTION GROUP, todavía le estábamos debiendo, pero si miramos el pasivo entre los dos, eran 106 millones y si lo compramos con el del año anterior rebajamos \$10.000.000.OO. frente al pasivo, es decir que el pasivo ha estado permanente y no se ha podido reducir a pesar que Uds. aprobaron cuota extraordinaria para poderle pagar a piloto, que fue nuestro otro proveedor de vigilancia. Es una situación difícil porque la administración ha tenido que empezar todos esos gastos comunes bajo la técnica de los abonos. El cobro jurídico no ha funcionado, los abogados han hecho su gestión, pero no ha sido exitosa su labor. Los proveedores de menor cuantía tienen que esperarse. Todos sabemos que la copropiedad está envejeciendo, la administración ha tenido que apagar incendios, aquí no se puede planear porque no hay recursos, a medida que llega, la prioridad es pagar proveedores. En segunda instancia, si el proveedor no reclama a los 30 días ni a los 60 días la administradora usa la plata para poder arreglar situaciones en las áreas comunes, esa situación ha sido repetitiva durante varios años y en este momento las medidas drásticas hay que tomarlas frente al recaudo de cartera, hay cartera de más de 5 años, es decir, nunca paga administración, tuvimos que hacer un ajuste en el deterioro de la cartera, porque hay muy altas probabilidades de que haya cartera que no se pueda recuperar. Hoy la copropiedad está buscando alternativas para mejorar esa situación. Entonces el llamado es a buscar la recuperación de cartera.

Yo considero que la administración a pesar de lo racional que resulta en la ejecución presupuestal y en la ejecución de los gastos, tiene que mejorar todavía muchas otras cosas y tratar de planear mejor los recursos y por eso he estado recomendado estructurar un flujo de caja de estructura mensual buscando que esa situación se dé.

En se orden de ideas la administración dio cumplimiento a todo lo que tiene que ver con su estructura financiera. Las cifras financieras que Uds. van a aprobar están libres de errores materiales y se hizo una estructura bastante depurada de las cifras con la contadora, buscando aplicar el nuevo marco técnico normativo de las NIF. Hoy ya Uds. pueden tener en la copropiedad cifras que fueron debidamente auditadas y respaldadas con cifras ciertas y en su momento está cuantificando el pasivo que en este momento tiene.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Un asambleísta interviene y cuestiona porque la persona que da el informe de revisoría fiscal no es el revisor fiscal electo en la anterior asamblea. A lo que el presidente responde que se nombró a la señora Luz Dary Castillo y hubo incompatibilidad con el reglamento y el nombramiento, tenía nexos con miembros del consejo, entonces asumió el cargo el revisor fiscal suplente. La ley contempla que haya un revisor fiscal suplente en el caso de que se presente alguna incompatibilidad y no volver a hacer una asamblea para volver a nombrar revisor fiscal. Hubo esa incompatibilidad por afinidad.

Milena Gómez de la torre 2, apartamento 1203, expresa que el presupuesto y los estados financieros los entregaron la misma semana de la asamblea y menciona que de acuerdo a la ley lo deben entregar con la convocatoria, por lo menos 15 días antes, y cuestiona lo siguiente al revisor fiscal: “¿Usted. analizo que la ejecución presupuestal fue superior a la que se aprobó en la asamblea anterior? (el revisor responde que sí) quisiera nos explicara en que rubros más se fueron los gastos ,porque si por una parte la copropiedad no está recibiendo suficientes ingresos, cómo pueden disminuirse esos gastos que tiene el presupuesto, yo veo que el teléfono se subió un millón más de lo que se había aprobado en el presupuesto, es mucho para un teléfono, el otro rubro que se subió fue el gasto en el control de accesos se había aprobado \$19.000.00 y se gastaron \$40.000.000, quiero saber porque se incrementó eso, el tema de la adecuación de los ascensores, se había aprobado \$74.000.000, se gastaron \$119.000.000 y el aseo subió \$2.000.000”

El revisor fiscal responde que el detalle solicitado se abordará en la ejecución presupuestal con la contadora y en el momento se responderá.

Interviene la señora Sandra Rodríguez de la torre 10, apartamento 902, y solicita que se le aclare el rubro utilizado en el mantenimiento de cámaras de seguridad que se aprobaron \$4'800.000 y aparece un rubro de \$19.000.000, ya que no corresponde a lo aprobado.

El revisor fiscal responde al cuestionamiento lo siguiente: “el manejo presupuestal que ustedes aprueban es el norte y el horizonte por el cual debe navegar la administración, pero si bien es cierto son el reflejo de las situaciones que en este momento se están dando. Ya se ha expuesto de diferentes formas que la copropiedad tiene apretada la estructura financiera, sin embargo, así como en unos rubros no podemos ejecutar y en otros si podemos hacerlo, unas cosas compensan la otra y lo que se mira y se evalúa es la estructura de ejecución a nivel global, los presupuesto nunca pueden ser camisa de fuerza porque si no serian un obstáculo de la administración, los presupuestos tienen que ser flexibles. La copropiedad también ha tenido otros ingresos que ayudan a compensar esos excesos.”

Replica la propietaria Sandra Rodríguez lo siguiente: “si bien es cierto que el presupuesto flexible, hay gastos que se pueden omitir, hay \$3.000.000 gastados en el día del niño, \$2.000.000 para decoración de navidad, etc. Hay cosas que se pueden omitir”.

#### **10. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros 2017.**

La Contadora Yamile Flores presenta los estados financieros:

Tengo bajo mi responsabilidad la contabilidad de la copropiedad. Uds. recibieron los informes, se están presentando en forma comparativa con el año 2016 sin embargo la referencia que voy a hacer en el informe corresponde al año 2107.

Me voy a referir al estado se situación financiera, el primer componente del estado de situación financiera es el efectivo y equivalente a efectivo, Uds. escucharon una gestión en lo que tiene que ver con la cancelación de unos pasivos que tenía la copropiedad con relación a unos acuerdos de pago ya suscritos, en este orden de ideas, la liquidez del año 2017 comparada con el año 2016, diminuto en 100milnes que correspondían la cancelación total de los dos acuerdos de pago, 65 millones que se adeudaban a la empresa Seguridad Piloto y la diferencia que correspondía al acuerdo de pago suscrito con el centro comunal Balcones de Oriente este es el punto crítico, la cartera año a año ha venido creciendo, la administración ha adelantado todas las gestiones pertinentes a la recuperación de la cartera, pero desafortunadamente hay una concentración de cartera de 16 unidades, que concentran el 58%. Del total de la cartera, son inmuebles que le adeudan a la copropiedad más de diez millones de pesos llegando a deudas hasta de 35 millones, adicional a eso, esos apartamentos dejaron de cancelar sus cuotas de administración hace mucho tiempo, esto incide en que año sea vea el crecimiento de la cartera. Con respecto a lo que mencionaban, también en el informe de gestión de la cancelación de los pasivos, realmente el pasivo que se ha tenido vigente, ha sido el pasivo con las empresas de seguridad, en el año 2017, se terminó el año debiendo a dos empresas. LATAMSEC SECURITI se le termino de cancelar en el año 2018 y con RISK SOLUTION GROUP. Sigue vigente la deuda, se ha mantenido una deuda entre 3 y 4 meses

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

de cartera, es decir una deuda que ha llegado a superar los \$100.000.000. Con relación a Los proyectos de inversión y demás que se han adelantado en las zonas comunes, el proyecto que está en curso corresponde a la certificación de los ascensores, pero previo a la certificación, antes de esa certificación se está haciendo las adecuaciones de todos los ascensores para que puedan ser certificados, este contrato se suscribió en el 2017 con la firma Elevar, que se encarga del mantenimiento, pero todavía está en ejecución, por eso aparece en la ejecución del presupuesto un ejecutado de \$119.000.000. Porque lo que se hizo fue contabilizar el valor del contrato y teniendo un pasivo estimado para ser cancelado durante el año 2018 que es la ejecución del contrato.

En lo que tiene que ver con ingresos y egresos, la parte de los ingresos, la principal fuente son las cuotas de administración, por norma contable se hace la acusación del 100% de la cuota de administración independientemente que sean o no canceladas, cuando son canceladas pasan directamente a las cuentas bancarias de la copropiedad. En la parte de los egresos, si bien es cierto que se tiene un presupuesto aprobado por la asamblea, hay unos rubros donde básicamente lo que se ha atendido son las emergencias, gastos e imprevistos y en algunos casos las necesidades más inherentes porque desafortunadamente hay unos proyectos que no se pueden ejecutar por falta de recursos.

Con relación a la consecución de los recursos, la cartera morosa siendo la parte crítica de los estados financieros, pues también ha generado unos ingresos adicionales de la poca recuperación que se hace mes a mes. Esto quiere decir que como hay unos copropietarios que cancelan hay otros que dejan de cancelar. Con recto las inquietudes, el presupuesto es el horizonte, pero desafortunadamente en algunos casos no se pueden ejecutar el 100% de la inversiones y gastos previstos en el presupuesto, teniendo en cuenta que no hay el recaudo total de las cuotas de administración, pero en otros casos existen unas sobre ejecución por atender gastos imprevistos que tuvieron que atenderse.

En el 2014 teníamos unas cuentas por cobrar por cuotas de administración de \$250'188.235 en 2015 bajaron a \$246'313.152, en 2016 bajaron a \$244'604.000 y en el 2017 subieron \$308'572.000, ven un importante crecimiento. Hay 16 unidades que adeudan \$312'738.100 de los \$568'000.000 del total de la cartera, es decir, el 55.72%, existe también 34 unidades que adeudan a la copropiedad valores superiores \$2.000.000 millones y hasta 8 millones, esto suma \$148'511.786, que representa el 26.20%, es decir que en 40 unidades tenemos representado el 80% de la cartera. Sobre estas edades, ya se les informo que hay unos procesos jurídicos en curso, la idea es recaudar todo este dinero para ejecutar las obras pendientes.

El comportamiento de las cuentas por pagar en el año 2017, el acuerdo con Seguridad Piloto que a diciembre de 2016 era \$63.000.000., quedo totalmente cancelado, que el acuerdo con Balcones de Oriente era de \$25.000.000 también quedo totalmente cancelado, entonces aquí vemos una disminución de cuentas por pagar entre el 2016 y 2017 de \$85.000.000. Durante el año 2017 la administración responsablemente se propuso cancelar y sanear todos estos compromisos de tipo legal que tenía la copropiedad, aún permanecen los pasivos con las empresas de vigilancia y la deuda con RISK SOLUTION GROUP. Está vigente.

Entrando al estado de resultados integral, como dije, a principal fuente de ingresos son las cuotas de administración, este valor ejecutado corresponde a la ejecución de 100% de las cuotas de administración, pero no quiere decir que haya sido recaudado el total. También en la parte del flujo Ed caja le favorece los otros ingresos adicionales, como la venta de las tarjetas de acceso, el aporte del mantenimiento de parqueadero de visitantes, el ingreso del arriendo del jardín, las sanciones por no asistir a la asamblea, el ingreso por el espacio a la ETB y los intereses de mora que se reflejan en el estado de resultados, estos \$18.000.000. Fueron recaudados por concepto de intereses de mora durante el 2017.

En la parte de los egresos, los gastos de personal fueron de \$67'119.069, hay dos personas que dependen laboralmente de la copropiedad ellas son la señora administradora y la señora secretaria, dentro de los honorarios están \$32'985.608, estas contribuciones de \$11'044.212. corresponde a la cuota mensual que se cancela al centro comunal Balcones de Oriente, habiendo terminado el acuerdo de pago, entonces la copropiedad debe cancelar una administración mensual. El seguro de zonas comunes \$50'203.692, servicios, \$644'.201.670, el más representativo es el servicio de vigilancia, cuando su costo mensual es de \$34.000.000, los mantenimientos, \$438'.736.673, esto relacionado con todas las adecuaciones para la conservación de las zonas comunes y unos gastos diversos de \$39'316.743 y la provisión del fondo de imprevistos \$11'863.524, el fondo de imprevistos desafortunadamente se encuentra sin respaldo efectivo en cuenta bancaria, sin embargo, de acuerdo a la directriz que ha dado el consejo de administración, en una cuenta que se tenía donde anteriormente depositaron unas cuotas extraordinarias se están depositando los dineros que se reciben por el alquiler de los parqueaderos de visitantes, para ir respaldando parte de este fondo. Durante el año se le pago a vigilancia \$419'366.227, aseo, \$129'013.848, esto solo incluye los operarios no insumos. En los mantenimientos y reparaciones que hubo en cámaras de seguridad de citofonia, de ascensores, esos \$75.000.000. En mantenimiento de ascensores es preventivo, se hace mensual, se tiene un contrato con la firma Elevar, con respecto a los otros

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

mantenimientos, como puertas, equipo de bombeo, plata eléctrica, la cubierta, de los \$81'028.351, el 80% se ha gastado en fachadas, lo que hace la administración es recibir las solicitudes de los propietarios que presentan filtraciones y humedades y atender esas situaciones. Se ha ido mejorando el circuito cerrado de televisión, mantenimientos de los tanques y cajas de agua, el control de acceso, desafortunadamente no se ha concluido al 100%, porque año a año van subiendo el costo de los materiales y eso ha generado una sobre ejecución. Para la certificación de los ascensores hay unos organismos de inspección certificados para este tipo de certificaciones, pero primero hay que cumplir con unos parámetros de ley que nada tiene que ver con el mantenimiento preventivo que se hace, por eso se tiene que hacer una inversión adicional. También entre los gastos diversos están compuestos por unos bonos, atenciones y bonificaciones, se da a todos los colaboradores de administración \$3'339.350, el día del niño \$3'074.640, elementos de cafetería y aseo papelería y fotocopia, transportes para gestiones externas de administración, la compra de carros de mercado, gastos de asamblea, compra de mobiliarios y las decoraciones de distintas fechas, todo esto suma \$39'315.743.

Se da paso a las intervenciones.

Un asambleísta no se identifica, llama la atención al cuidado de los ascensores, el presidente el señor Hernan Lopez anota que se instaló una puerta en la bajada de los salones y a los dos días ya estaba dañada por el mal uso de los residentes.

Interviene Ignacio Lizcano de la torre 5, apartamento 702, denuncia que cuando hay algunas contingencias, dado una rotura de tubería o como lo que pasó con las motos bombas, normalmente tenemos un gasto de \$47.000.000s para SHUB seguros, en el cual se hace la respectiva petición a esta aseguradora y ella a su vez compensa los gastos que incurre el conjunto y afirma que no está esto en los estados financieros ninguna recuperación en ese ítem y es importante hacer la gestión.

Un asambleísta, no se identifica e interviene, respecto a la descarga en el presupuesto el valor total de los mantenimientos de los ascensores y queda unas cuentas por pagar, (le responden que sí) ósea que están comprometiendo el presupuesto del año 2018. Creo que los rubros que se están haciendo en gastos como en decoraciones y esas cosas para disminuir gastos.

A lo que responde la contadora: “no porque lo que ocurre en el año 2018 es la cancelación, pero la ejecución del gasto como tal ya efecto el presupuesto de la vigencia 2017 por eso hay un pasivo estimado de \$119.000.000 para cancelar. El hecho que de pronto el conjunto tenga una situación de iliquidez un poco critica pues realmente hay copropietario y hay residentes que pagan cumplidamente sus cuotas, sus obligaciones y realmente en respeto a ellos yo creo que el conjunto merece por lo menos una decoración mínima, los niños también merecen una atención en el día del niño y así mismo el día de la madre.”

Héctor Alirio Buitrago de la torre 1 apartamento 1203 interviene para que exista control desde las cámaras a las personas que dañan los ascensores y la copropiedad y se les haga la sanción respectiva.

Agustín Benavides de la torre 8 apartamento 102. Hace llamado a cuidar la copropiedad teniendo en cuenta la inversiones necesarias que hay en el conjunto.

Jaime Rodriguez de la torre 6, apartamento 304, interviene lo siguiente: “nos estamos acostumbrando a deberle a la seguridad, en este momento vamos para 3 meses, puede que pasemos a 4 o 5 y volvemos a lo mismo, yo creeria que debemos apretarnos el cinturón y mirar realmente que es necesario. No sé si vi bien, que es en la parte de pago de aseo, en el 2016 entro un costo de \$124.000.000, pero ellos pagaban los insumos y en el 2017 pagamos 127 millones y adicionalmente se compraron los insumos aparte por 16 millones más. Estamos muy mal, estamos debiendo casi 100 millones ya, entonces, apretémonos, gastemos lo necesario y lo importante es salvar el conjunto. Me preocupa que estemos debiendo mucho dinero”.

La administradora Marisol Martínez responde lo siguiente: “lo que realmente se hizo fue reforzar el personal del aseo, por eso el servicio como tal en el año 2017 es elevado y esos contratos también tienen su incremento desde el 1ro de enero según el salario mínimo, los insumos de aseo si han sido más racionales, se tiene el control directamente en la administración”.

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE – PH**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO 2017**

**APLICACIÓN NIIF**

MARCO LEGAL: LEY 1314 DE 2009

ARTÍCULO 2o. AMBITO DE APLICACIÓN:

La presente ley aplica a todas las personas naturales y jurídicas que, de acuerdo con la normatividad vigente, estén obligadas a llevar contabilidad, así como a los contadores públicos, funcionarios y demás personas encargadas de la preparación de estados financieros y otra información financiera, de su promulgación y aseguramiento.

En desarrollo de esta ley y en atención al volumen de sus activos, de sus ingresos, al número de sus empleados, a su forma de organización jurídica o de sus circunstancias socioeconómicas, el Gobierno autorizará de manera general que ciertos obligados lleven contabilidad simplificada, emitan estados financieros y revelaciones abreviados o que estos sean objeto de aseguramiento de información de nivel moderado.

- DECRETO 3022 DE 2013, 2420 Y 2496 DE 2015.
- ORIENTACION PROFESIONAL No. 15 DEL CONSEJO TECNICO DE LA CONTADURIA.

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**GRUPOS Y FECHAS DE APLICACIÓN**

1. **GRUPO 1: Grandes Empresas**
2. **GRUPO 2: Pymes (NIIF)**  
**ACTIVOS TOTALES:** Superior a 500 SMLV  
**INGRESOS BRUTOS:** Superior a 6.000 SMLV  
**FECHAS:**  
**TRANSICIÓN:** Enero 01 de 2015  
**APLICACIÓN:** Enero 01/2016  
**REPORTE:** Diciembre 31 de 2016
3. **GRUPO 3: Microempresas (NIF)**

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P.H

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

Periodos terminados el 31 diciembre de 2017 y 2016  
 (Expresado en pesos Colombianos)

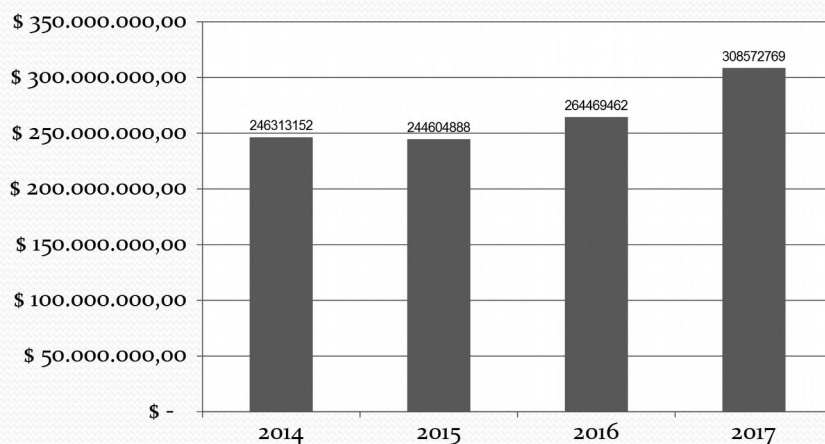
Activo	Notas	VARIACION			
		dic-17	dic-16	\$\$	%
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	27.950.228	17.815.878	10.134.349	56,88%
Inversiones- Fondo de inversión		1.846.692	1.507.083	339.609	22,53%
Cuentas por cobrar y otras cuentas	4	377.982.893	518.712.647	-140.729.754	-27,13%
<b>TOTAL CORRIENTE</b>		<b>407.779.812</b>	<b>538.035.608</b>	<b>-130.255.796</b>	<b>-24,21%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>					
Gastos pagados por anticipado	5	41.801.452	44.186.080	-2.384.628	-5,40%
Propiedad, Planta y Equipo		0	9.468.606	-9.468.606	-100,00%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>41.801.452</b>	<b>53.654.686</b>	<b>-11.853.234</b>	<b>-22,09%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>449.581.264</b>	<b>591.690.294</b>	<b>-142.109.030</b>	<b>-24,02%</b>
<b>PASIVO</b>					
<b>CORRIENTE</b>					
Cuentas por pagar y otras cuentas	6	209.931.299	295.293.605	-85.362.306	-28,91%
Beneficios a Empleados	7	6.022.300	10.948.200	-4.925.900	-44,99%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>215.953.599</b>	<b>306.241.805</b>	<b>-90.288.206</b>	<b>-29,48%</b>
<b>NO CORRIENTE</b>					
Otros Pasivos No financieros	8	137.937.169	136.178.695	1.758.474	100,00%
<b>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</b>		<b>137.937.169</b>	<b>136.178.695</b>	<b>1.758.474</b>	<b>1,29%</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>353.890.768</b>	<b>442.420.500</b>	<b>-88.529.732</b>	<b>-20,01%</b>
<b>PATRIMONIO</b>					
Fondo de Imprevistos	9	115.316.833	103.453.309	11.863.524	11,47%
Resultado del Ejercicio		962.772	29.591.716	-28.628.944	-96,75%
Resultados Acumulados de Periodos Anteriores		118.475.008	89.883.292	29.591.716	32,92%
Resultados acumulados Adopción NIIF		-140.064.117	-73.658.523	-66.405.594	90,15%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>95.690.496</b>	<b>149.269.794</b>	<b>-53.579.298</b>	<b>-35,89%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>449.581.264</b>	<b>591.690.294</b>	<b>-142.109.030</b>	<b>-24,02%</b>

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.  
 ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**LIQUIDEZ**

	2017	2016
EFFECTIVO y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	\$ 27.950.227,70	\$ 17.815.878,00
PASIVO CORRIENTE	\$ 215.953.599,00	\$ 306.241.805,00
DEFICIT DE LIQUIDEZ...	\$ -188.003.371,30	\$ -288.425.927,00

**CUENTAS POR COBRAR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN**





**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**CARTERA POR MONTOS**

121201	CAMACHO ZORAIDA	\$ 35.833.510,00	5502	MARTINEZ JACKELINE	\$ 8.814.815,00
10701	MUÑOZ BENITEZ HECTOR	\$ 35.451.270,00	1903	WALTEROS JOHANNA ANDREA	\$ 7.708.095,00
2202	STELLA ALONSO	\$ 29.093.659,00	13101	ADRIANA, ANDREA PRESIGA LUCENA	\$ 7.593.400,00
15501	FAJARDO EDGAR MANUEL	\$ 26.754.708,00	91201	NORMA CONSTANZA AREVALO	\$ 7.585.922,00
1801	VELA TUNJUELO LUZ ALBA	\$ 21.481.065,00	21203	GOMEZ DIANA MARCELA	\$ 7.357.100,00
2801	DUQUE CLAUDIA X.	\$ 19.787.358,00	9402	CORRALES IVAN ROLANDO	\$ 7.212.854,00
14501	ANGEL TOVAR JAIRO	\$ 19.254.022,00	1402	CHAMORRO LIDA MILENE	\$ 6.688.400,00
21102	DELGADO JORGE ENRIQUE	\$ 19.219.328,00	13	NINFA EULALIA MONROY	\$ 6.215.800,00
2904	MOTTA FERNANDEZ ADRIANA	\$ 17.781.940,00	21101	LUQUE JOHANN	\$ 5.457.600,00
121001	GARAVITO MANUEL FERNANDO	\$ 17.239.070,00	151201	JOSE MIGUEL ARTEAGA	\$ 5.169.300,00
5104	ACEVEDO CLARA SUSANA	\$ 12.900.600,00	10804	SUSANA ORTIZ ALVAREZ	\$ 5.003.200,00
1403	TORRES G. OLGA LUCIA	\$ 12.813.826,00	4704	BIBIANA PATINO	\$ 4.938.900,00
51201	PRADA MENDEZ HECTOR	\$ 12.262.225,00	5701	SUAREZ JAVIER	\$ 4.865.400,00
11002	BUENAVENTURA LUZ ENSUEÑO	\$ 11.607.700,00	12401	BELTRAN ALVAREZ MANUELA	\$ 4.724.100,00
11004	MONROY CORTES NANCY YANETH	\$ 11.105.300,00	15	CALZADA GUTIERREZ ALDEMAR	\$ 3.984.900,00
71004	URBINA GLADYS	\$ 10.152.519,00	31204	LEYVA ADELIO	\$ 3.956.100,00
<b>16 UNID.</b>	<b>55,172%</b>	<b>\$ 312.738.100,00</b>	4804	FORERO BERMUDEZ FANNY	\$ 3.892.700,00
			141204	GARCIA G. NELSON ALBERTO	\$ 3.878.400,00
			11403	MORA GOMEZ MARLENY	\$ 3.747.400,00
			159	CANTERO BENITEZ EDITH DE JESUS	\$ 3.425.600,00
			81101	SILVANA PANCIERA DI ZOPPOLA GOM	\$ 3.302.500,00
			15402	TORRES ALEXANDRA	\$ 3.206.700,00
			3202	AMAYA MARIA PATRICIA	\$ 3.013.500,00
			11502	APARICIO GOMEZ MARIA	\$ 2.885.600,00
			3404	MIGUEL ANGEL TELLEZ	\$ 2.751.100,00
			4502	VARGAS JAIRO ALONSO	\$ 2.734.900,00
			51103	MARIA ARISMENDI DE NAVARRETE	\$ 2.659.000,00
			13601	MATEUS HECTOR HORACIO	\$ 2.604.600,00
			12602	MENDOZA MARIA DEL ROSARIO	\$ 2.459.900,00
			4901	FIERRO ESPERANZA	\$ 2.229.400,00
			6102	RIVERA MARIA ADELA	\$ 2.163.800,00
			31003	GARZON GUEVARA JESUS ALFONSO	\$ 2.154.300,00
			12703	SANABRIA GOMEZ GERMAN	\$ 2.104.900,00
			12203	LIDIA EVA MORALES BOHORQUEZ	\$ 2.021.600,00
			<b>34 UNID.</b>	<b>26,20%</b>	<b>\$ 148.511.786,00</b>

**CUENTAS POR PAGAR**

<b>CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Acuerdo con Seguridad Integral Piloto	-	63.509.304,00	-63.509.304,00
Honorarios por pagar	3.856.000,00	3.197.560,00	658.440,00
Servicio de Aseo - Soinser Ltda	10.731.938,00	10.002.910,00	729.028,00
Servicio de Vigilancia - Latamsec Security Ltda	14.000.512,00	110.778.974,00	-96.778.462,00
Servicio de Vigilancia - Risk & Solutions Group Ltda	92.724.595,00	-	92.724.595,00
Mantenimiento de Ascensores	14.931.591,00	15.576.582,00	-644.991,00
Otros Reintegros	314.950,00	466.300,00	-151.350,00
Mantenimiento zonas Comunes	17.453.864,00	14.162.112,00	3.291.752,00
Servicios Públicos	7.008.299,00	7.594.993,00	-586.694,00
Seguro Zonas Comunes	42.623.706,00	41.135.487,00	1.488.219,00
Datacrédito - Experian	3.028.967,00	-	3.028.967,00
Beneficios A Empleados - Retenciones y aportes de Nomina	1.494.200,00	1.488.500,00	5.700,00
Impuestos por pagar - Retencion en la fuente	998.446,00	1.236.155,00	-237.709,00
Impuestos por pagar - IVA por pagar	427.419,00	421.516,00	5.903,00
Impuestos por pagar - ICA por pagar	39.000,00	-	39.000,00
Acuerdo de pago Balcones de Oriente	-	25.000.000,00	-25.000.000,00
Honorarios Abogados cobro de Cartera	297.812,00	723.212,00	-425.400,00
<b>TOTAL CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS</b>	<b>209.931.299,00</b>	<b>295.293.605,00</b>	<b>-85.362.306,00</b>

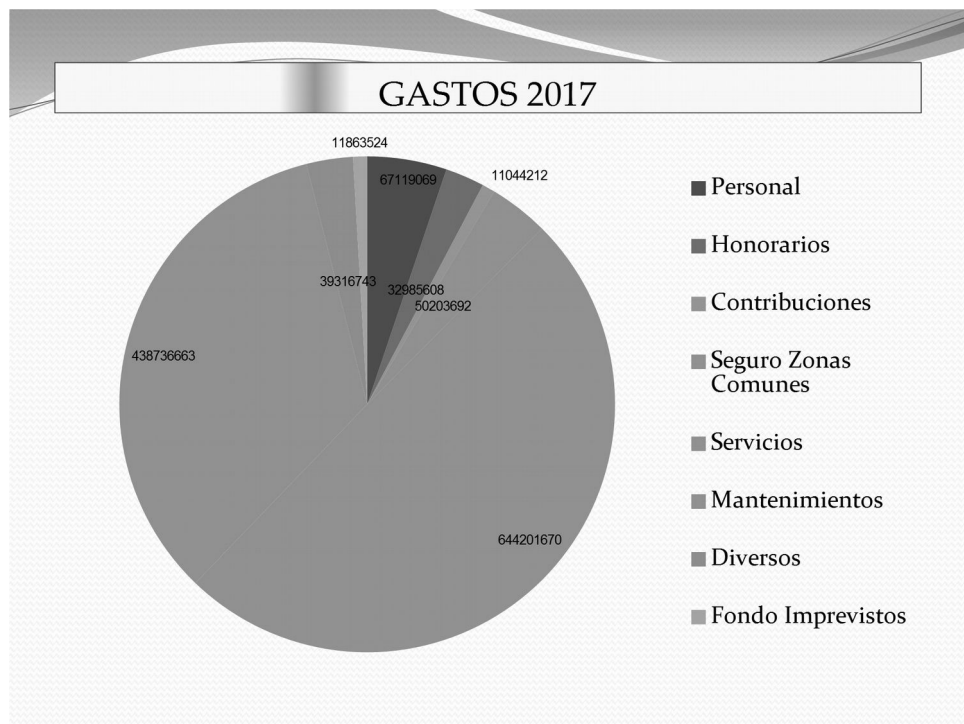
**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

<b>AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P.H.</b>				
<b>ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL</b>				
<b>Del 01 de enero al 31 de diciembre de: 2017 - 2016</b>				
<b>(Expresado en pesos colombianos)</b>				
	<b>31-dic-17</b>	<b>31-dic-16</b>	<b>Variacion (\$\$)</b>	<b>%</b>
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>				
Cuotas de Administracion	1.326.510.959,00	1.225.191.980,00	101.318.979,00	8,27%
(-) Descuento pronto pago	-77.286.071,00	-72.520.792,00	-4.765.279,00	6,57%
<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>1.249.224.888,00</b>	<b>1.152.671.188,00</b>	<b>96.553.700,00</b>	<b>8,38%</b>
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>				
Gastos de Personal	67.119.069,00	62.440.800,00	4.678.269,00	7,49%
Honorarios	32.985.608,00	25.605.728,00	7.379.880,00	28,82%
Impuestos	39.000,00	0,00	39.000,00	0,00%
Afiliaciones y Contribuciones	11.044.212,00	11.044.212,00	0,00	0,00%
Poliza seguro areas comunes	50.203.692,00	50.203.656,00	36,00	0,00%
Servicios generales P.H	644.201.670,00	624.943.989,00	19.257.681,00	3,08%
Gastos Legales	297.070,00	61.970,00	215.100,00	262,41%
Mantenimiento y reparaciones a la P.H	438.738.683,00	448.576.430,00	-9.839.767,00	-2,19%
Depreciaciones	0,00	3.379.548,00	-3.379.548,00	-100,00%
Gastos diversos	39.316.743,00	30.605.841,00	8.710.902,00	28,46%
Provisión Fondo de Imprevistos	11.883.524,00	11.883.524,00	0,00	0,00%
<b>GASTOS ORDINARIOS</b>	<b>1.295.807.251,00</b>	<b>1.268.745.698,00</b>	<b>27.061.553,00</b>	<b>2,13%</b>
<b>EXCEDENTE/ DEFICIT ORDINARIO</b>	<b>-46.582.363,00</b>	<b>-116.074.510,00</b>	<b>69.492.147,00</b>	<b>-59,87%</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>				
Rendimientos financieros	18.844.751,00	45.097.945,00	-26.253.194,00	-58,21%
Recuperaciones	0,00	61.524.230,00	-61.524.230,00	-100,00%
Otros Ingresos Diversos	42.529.899,00	49.505.393,00	-6.975.494,00	-14,09%
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>61.374.650,00</b>	<b>156.127.568,00</b>	<b>-94.752.918,00</b>	<b>-60,69%</b>
<b>OTROS GASTOS</b>				
Gastos financieros	13.829.515,00	10.461.342,00	3.368.173,00	32,20%
<b>TOTAL OTROS GASTOS</b>	<b>13.829.515,00</b>	<b>10.461.342,00</b>	<b>3.368.173,00</b>	<b>32,20%</b>
<b>EXCEDENTE Y/O DEFICIT</b>	<b>962.772,00</b>	<b>29.591.716,00</b>	<b>-28.628.944,00</b>	<b>-96,75%</b>

## INGRESOS 2017

<b>INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Cuotas de Administración	1.326.510.959,00	1.225.191.980,00	101.318.979,00
Descuentos por Pronto Pago	-77.286.071,00	-72.520.792,00	-4.765.279,00
<b>TOTAL INGRESOS ORDINARIOS</b>	<b>1.249.224.888,00</b>	<b>1.152.671.188,00</b>	<b>96.553.700,00</b>
<b>OTROS INGRESOS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Ingreso Venta Tarjetas de Acceso	1.030.000,00	2.355.000,00	-1.325.000,00
Aporte mantenimiento parqueaderos	6.777.734,00	8.356.473,00	-1.578.739,00
Reintegro de Costos y gastos	0,00	61.524.230,00	-61.524.230,00
Sanciones de Inasistencia Asamblea	9.127.000,00	7.258.000,00	1.869.000,00
Ingreso Jardín Guardería	18.306.000,00	3.000.000,00	15.306.000,00
Salón Comunal	680.000,00	1.412.000,00	-732.000,00
Sanciones convivencia	2.139.000,00	2.334.000,00	-195.000,00
Alquiler espacio a ET B	3.271.902,00	3.227.184,00	44.718,00
Aporte Empresa de Seguridad	0,00	19.751.378,00	-19.751.378,00
Reciclaje	1.200.000,00	1.790.000,00	-590.000,00
Intereses Financieros	25.046,27	101.972,00	-76.925,73
Intereses de Mora Cuotas de Administración	18.819.705,00	44.995.973,00	-26.176.268,00
Préstamo Sillas	0,00	26.000,00	-26.000,00
Ajuste al Peso	-1.737,00	-4.642,00	2.905,00
<b>TOTAL OTROS INGRESOS</b>	<b>61.374.650,27</b>	<b>156.127.568,00</b>	<b>-94.752.917,73</b>

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.  
 ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**



**SERVICIOS GENERALES**

SERVICIOS GENERALES P.H	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>Variación</u>
Servicio vigilancia y seguridad	419.366.227,00	405.060.244,00	14.305.983,00
Servicio de Aseo	129.013.848,00	124.732.844,00	4.281.004,00
Asistencia Técnica	-	1.200.000,00	-1.200.000,00
Servicio Energia	78.982.701,00	82.184.413,00	-3.201.712,00
Servicio acueducto y Alcantarillado	5.773.622,00	4.232.671,00	1.540.951,00
Servicio telefono fijo y celular	4.001.146,00	3.386.542,00	614.604,00
Correo, portes y Telegramas	16.000,00	84.250,00	-68.250,00
Datacrédito Experian	5.108.268,00	693.099,00	4.415.169,00
Servicios médicos - Area protegida Emermédica	1.939.858,00	3.369.926,00	-1.430.068,00
<b>TOTAL SERVICIOS GENERALES P.H</b>	<b>644.201.670,00</b>	<b>624.943.989,00</b>	<b>19.257.681,00</b>

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**MANTENIMIENTO Y REPARACIONES**

<b>MANTENIMIENTO Y REPARACIONES P.H</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Mtto. Cámaras de Seguridad	19.447.890,00	6.688.520,00	12.759.370,00
Mtto. Citófonos y Antenas	4.595.000,00	4.681.603,00	-86.603,00
Mtto. Ascensores	75.185.303,00	74.313.138,00	872.165,00
Mtto. Puertas	5.700.500,00	4.008.800,00	1.691.700,00
Mtto. Jardines	7.114.840,00	8.460.440,00	-1.345.600,00
Mtto. Equipo de Bombeo	34.149.400,00	18.486.000,00	15.663.400,00
Recarga de Extintores	0,00	1.377.500,00	-1.377.500,00
Mtto. Planta eléctrica	3.467.856,00	2.874.475,00	593.381,00
Impermeabilización cubiertas	5.333.811,00	118.317.597,00	-112.983.786,00
Mtto. General Zonas Comunes	81.028.351,00	70.869.265,00	10.159.086,00
Limpieza ductos	2.180.000,00	0,00	2.180.000,00
Bombillos y eléctricos	3.121.800,00	24.418.058,00	-21.296.258,00
Mtto. Tanques de agua y cajas negras	30.884.722,00	23.940.900,00	6.943.822,00
Fumigaciones	1.620.000,00	1.463.000,00	157.000,00
Control de Acceso	40.090.075,00	33.920.614,00	6.169.461,00
Adecuaciones para Certificación de Ascensores	119.117.725,00	54.000.000,00	65.117.725,00
RED Gas Natural	3.399.000,00	0,00	3.399.000,00
Mtto. Equipo de Cómputo e Impresoras	2.300.390,00	588.520,00	1.711.870,00
Flores y Jardines	0,00	168.000,00	-168.000,00
<b>TOTAL MANTENIMIENTO Y REPARACIONES P.H</b>	<b>438.736.663,00</b>	<b>448.576.430,00</b>	<b>-9.839.767,00</b>

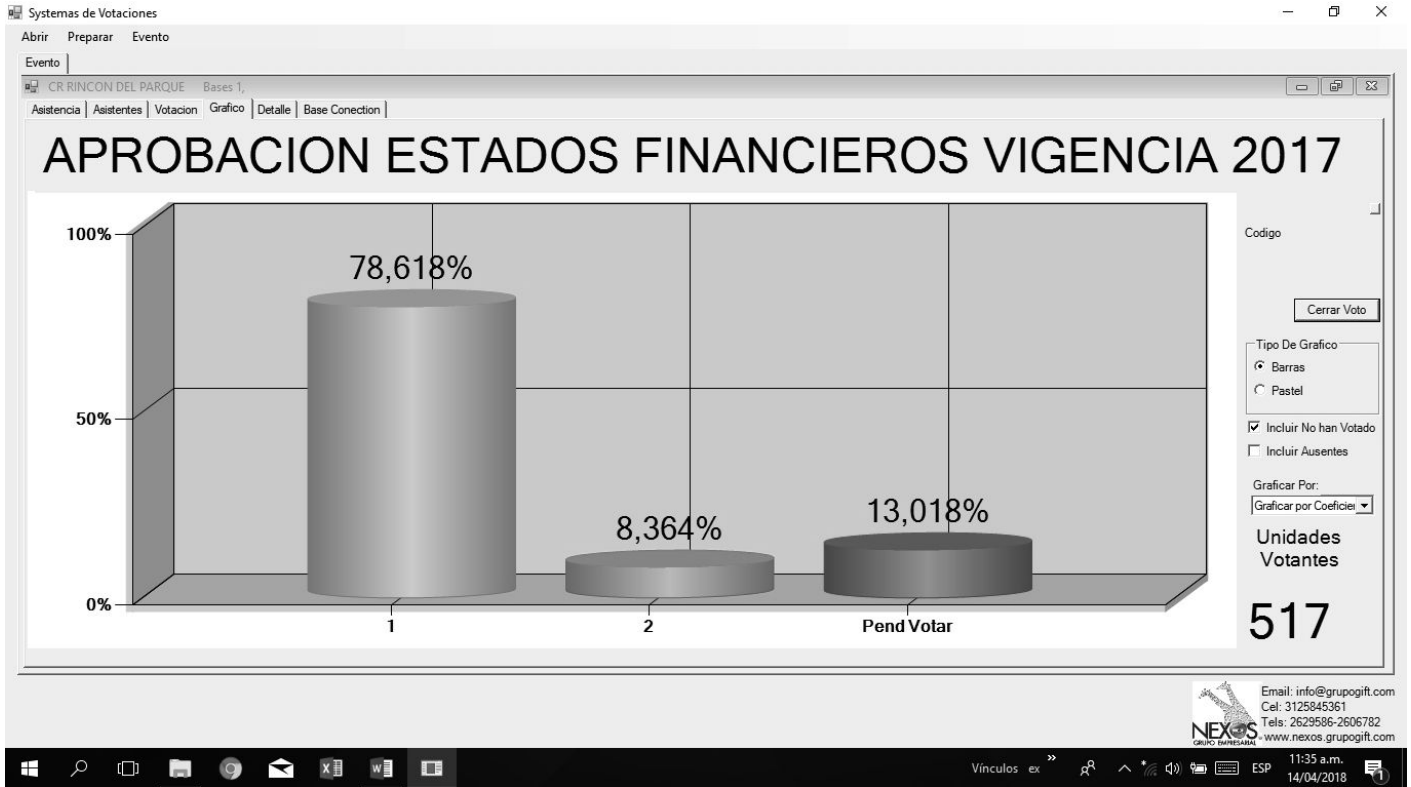
**GASTOS DIVERSOS**

<b>GASTOS DIVERSOS</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>	<b>Variación</b>
Bonos, Atenciones y Bonificaciones	3.039.350,00	2.472.750,00	566.600,00
Día del niño	3.074.640,00	2.569.200,00	505.440,00
Elementos de aseo y Cafeteria	16.904.436,00	11.171.368,00	5.733.068,00
Útiles, papalería y fotocopias	1.896.620,00	2.975.855,00	-1.079.235,00
Transportes admon	561.700,00	801.400,00	-239.700,00
Gastos asambleas	8.535.400,00	8.638.716,00	-103.316,00
Carros de Mercado	1.110.000,00	0,00	1.110.000,00
Sillas, mesas, escalera y mobiliario	1.711.800,00	0,00	1.711.800,00
Decoraciones	2.482.797,00	1.976.552,00	506.245,00
<b>TOTAL GASTOS DIVERSOS</b>	<b>39.316.743,00</b>	<b>30.605.841,00</b>	<b>8.710.902,00</b>

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Se da paso a habilita las votaciones para la aprobación de los estados financieros.

SI APRUEBA 78.618% - NO APRUEBA 8.364%



**11. presentación y aprobación presupuesto para la vigencia abril 2018 a marzo 2019.**

La administración explica el proyecto de presupuesto, para dar paso a las intervenciones y luego a la aprobación de este.

En los informes fue entregado un proyecto de presupuesto, para la vigencia 2018. Si Uds. recuerdan, la cuota de administración ya tuvo un incremento de lo que aumentó el salario mínimo desde el primero de enero, este proyecto de presupuesto no contempla incrementos adicionales, contempla los gastos básicos de sostenimiento de la copropiedad, incluido un proyecto de inversión que corresponde a la pintura de los puntos fijos, es decir, a la pintura interna de todas las torres, ese es el rubro adicional que hay dentro del presupuesto para cubrir con el recaudo corriente de las cuotas de administración, sobre los contratos suscritos estos ya contienen el incremento atado al salario mínimo, como es el aseo, la vigilancia, el mantenimiento de los ascensores, esto tiene incremento automáticos a partir del 1ro de enero también en el porcentaje que incrementa el salario mínimo, con respecto a los servicios públicos, lo que se tiene en cuenta es el promedio del consumo y eso es lo que se presupuesta y la parte de los mantenimientos fijos ya fueron objeto de incremento y los demás se presupuestan con base en la proyección que hace la administración para el 2018. En la parte de los gastos diversos, hay incluidos unos rubros que eran objeto de discusión hace un momento, referente a las celebraciones y la parte de decoración, igual la administración lo contempla teniendo en cuenta que de todas maneras, así haya ahorros o reutilización de materiales se contempla una pequeña inversión para estos aspectos. Grosso modo esta es la explicación al proyecto del presupuesto y reitero en el no incremento de la cuota de administración que se viene pagando desde enero.

En la parte de los ingresos, hay unos ingresos adicionales diferentes a las cuotas de administración, la propuesta y de hecho ya se está ejecutando, entonces, hay otros ingresos como son el ingreso de visitantes, la parte del arriendo del jardín, lo que cancela ETB por el arriendo del espacio, todos estos ingresos se están consignando en una cuenta separada, donde estamos empezando a dar respaldo al fondo de imprevistos, luego entonces, esos ingresos no hacen parte del ingreso base para el cálculo de la cuota de

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

administración, pero sí están dentro del presupuesto que proyectamos.

Se abre paso a intervenciones respecto al proyecto de presupuesto para el año 2018.

Nubia Edith Jiménez, torre 14, apartamento 804, expresa lo siguiente: “de todos los ítems relacionados con los gastos, para el año 2017 y para el año 2018, aparece una cifra bastante considerable para lo que es la certificación de lo del tema de los ascensores igualmente una suma importante para lo que es el mantenimiento, que son \$70.000.000, ahora, si el tema de la certificación ya se contempló en el 2017, por que volvemos a tener certificación además del gasto del mantenimiento.”

La administradora Marisol Martinez responde a la intervención lo siguiente: los \$119.000.000 que se ejecutaron en el año 2017 corresponde a las adecuaciones que hay que hacerle a cada uno de los ascensores para poder ser certificados, el dinero que se incluye en el presupuesto 2018, es el costo de la certificación como tal, lo que hay que cancelarle al organismo de inspección para que nos expida la certificación como tal, así las cosas, en la parte de ascensores hay tres cosas diferentes, 1ro. El mantenimiento preventivo que se hace mensualmente, que lo hace la firma Elevar, 2do fueron los \$119.000.000 que se provisionaron en el año 2017 pero que se está ejecutando el contrato para adecuar los ascensores para que sean certificados y 3ro. El rubro que se incluye en el presupuesto 2018 es el costo de la certificación como tal de cada uno de los ascensores.

El consejo responde: el banco Hell ahora Itaú está cobrando el valor del recaudo, antes no pagábamos esta suma y ahora nos está cobrando \$2.600 más IVA, por cada transacción que hagamos. Se hizo la gestión con el banco para que nos tuvieran en cuenta por ser una cuenta antigua pero realmente no pasó nada. La idea es buscar otro banco o migrarnos netamente a AV Villas para que el cobro de \$1.600 más IVA que genera este banco, nos baje ya teniendo todo en AV Villas. Además, AV Villas está implementando cajas de recaudo dentro de la zona, como los que se encuentran en misceláneas o puntos autorizados.

El presidente Hernan Lopez adiciona: esto le suma a la labor que tiene que hacer el consejo de administración que entre, hacer una evaluación de los costos y cual corporación, si tenemos que mirar por costos, por comodidad, lo hacemos y sino pues que nos quedemos con una sola opción y no dos bancos que no están cobrando y nos están desangrando.

El representante de la torre 9, 1003, interviene para solicitar al consejo de revisar los proveedores, cuanto se está pagando de vigilancia, podemos encontrar una empresa de que nos dé mejor servicio a menos precio, por ejemplo ya hay bastantes cámaras no se necesita entonces mirar si necesitamos a todos los vigilantes o podemos prescindir de personal, revisar proveedores de vigilancia, de aseo, telefonía, servicios bancarios, que el nuevo consejo haga un revisión meticulosa y hacer una tabla comparativa y mirar que nos sirve.

Presidente Hernan Lopez hace aclaración que hay que tener en cuenta que somos estrato 4 y no podemos pagar menos de 11.6 salarios mínimos mensuales legales vigentes, esto en cuanto a la vigilancia.

Samuel Ardila, torre 2, apto 504, hace referencia a la buena gestión para reparaciones y cuestiona las reparaciones que se harán durante el año.

Miembro consejo Jorge Madiedo expresa lo siguiente: es cierto que para definir la parte de la pintura exterior es importante tener evacuadas las otras situaciones que presenta debilidades o que necesitan mantenimientos, entonces pienso que la administración en este momento lo que debe es establecer prioridad de acuerdo a esas necesidades, pues desafortunadamente en época de invierno no se puede intervenir la cubierta, tenemos que esperar un mejor clima para que se proceda a la reparación de las filtraciones. Está presupuestado sacar adelante ahorita y que está en curso es la parte de los ascensores y lo que está proyectado que es la pintura interna de todas las torres del conjunto. En el informe resalte lo que nos hace falta y es lo que vamos a priorizar para terminar lo que en el presupuesto pasado que se aprobó.

Claudia correa, torre 1, apto 1204, interviene respecto a la necesidad de la pintura y enfatiza en la existencia de otras prioridades que necesitan recursos, pero ve con extrañeza que, aunque no viene como un proyecto especial, si se está provisionando \$148.000.000 para pintura de vacíos ¿por qué?

El consejo expresa que las cuotas extraordinarias son necesarias para que la inversión en proyectos no endeude al conjunto.

Presidente de la asamblea Hernán López contesta a intervención frente a manejos ordinarios de presupuesto, son mantenimientos

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

que se tienen que hacer y que se han descuidado por falta de liquidez, se van a empezar a hacer y hay que presupuestarlos para poderlos legalizar dentro de ese presupuesto, si bien es cierto, hay otras prioridades, pero también hay que tener en cuenta que hay unas provisiones de unas certificaciones, ya sabemos cuánto es, ya tenemos contabilizado, pero simplemente lo vamos a pagar durante el año 2018.

El presidente Hernán López Pérez de la asamblea refiere a la recuperación de cartera y otorga a la asamblea próxima que decida que se va hacer con los recursos obtenidos.

La propietaria María Victoria Campo, torre 7, apto 204, hace referencia al proyecto de citofonia tratado en la anterior asamblea, y pregunta a la administración el estado de este proyecto.

Con base a la intervención de la propietaria, la administradora Marisol Martínez responde que se llevó a cabo el mantenimiento de la citofonia obsoleta que se tiene y ya hay un proyecto que también se tiene que llevar a cabo que es la citofonia virtual que es con el celular o el teléfono fijo. Eso ya está proyectado para realizarlo.

Se Procede a votar para la aprobación del presupuesto 2018 con los siguientes resultados:

SI APRUEBA 79.745% - NO APRUEBA 6,364%

Queda aprobado el presupuesto para el año 2018.



**12, Elección de integrantes del Consejo de Administración para le periodo 2018 – 2019.**

Como se hace cada año, las reuniones de torre, gracias por los que asistieron, esto con el fin de recoger inquietudes y escoger los integrantes del consejo. En estas reuniones se postularon las siguientes personas.



**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

Herley Gama, torre 1 (Declina)  
Leidy Camargo, torre 2  
Gisela Arias, torre 3  
Tulia Inés García, torre 3  
Jorge Eduardo Madiedo, torre 4  
Gloria Pies Chacón, torre 5  
Francelina Martínez, torre 5  
Pilar Querubín, torre 6  
Angélica Zambrano, torre 7  
Hileana Bolívar, torre 8  
Mari del Rosario Higuera, torre 8  
María Elvira Acuña, torre 10  
Sonia Gutiérrez, torre 13  
Inés Gonzales, torre 13  
Milena Vargas, torre 14  
Julián Serna, torre 14  
Alicia Martínez, torre 15  
Rosa Torres, torre 15  
Gustavo Ríos, por los locales  
Clara Riveros, torre 8

Queda aprobado el consejo de administración con u integrante más (no nombraron a la persona) para cumplir con el numero plural de integrantes como establece la ley.

**13. Informe y elección del comité de convivencia.**

La administración expone lo siguiente: De ante mano quiero agradecer a la señora Rosa Torres, la asamblea pasado elegimos 3 personas para convivencia, la señora Rosa muy comprometida, fue la persona que nos colaboró en los inconvenientes de convivencia, grosso modo ella dio un informe y la administradora hace lectura del informe que presentó,, donde contempla la intervención del comité en los problemas de convivencia donde jugó un papel de conciliador en dichas situaciones que molestaban, como ruido, consumo de estupefacientes, mascotas, ropa en los balcones, etc.

La labor del comité de convivencia recepcióna las quejas que llegan a administración y el comité se encarga de conciliar o mediar para poder solucionar las situaciones de que se presentan. Se postulan:

Andrea Uribe, torre 9, apto 1001  
Javier Parra, torre 5, apto 1004  
Norberto García, torre 14, apto 1204  
Johana Ramírez, torre 13, apto 1001

Queda electo y establecido el comité con los anteriores miembros.

**14. Elección o ratificación del revisor fiscal.**

LOS CONVOCADOS SON.

- 1) Marisol Morales Ríos, contadora publica de la Universidad la Gran Colombia, especialización en revisoría fiscal, diplomado en normas NIF y llevo trabajando más de 20 años con propiedad horizontal. Actualmente solo tengo 3 conjuntos para cumplir a cabalidad.
- 2) Jorge Luis Gómez Rodríguez, contador público de la Universidad Piloto de Colombia, soy asesor contable y tributario, soy certificado NIF, llevo 22 años trabajando en la parte de propiedad horizontal soy conocedor de todo lo que tiene que ver al respecto incluida sus reglamentaciones.



**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

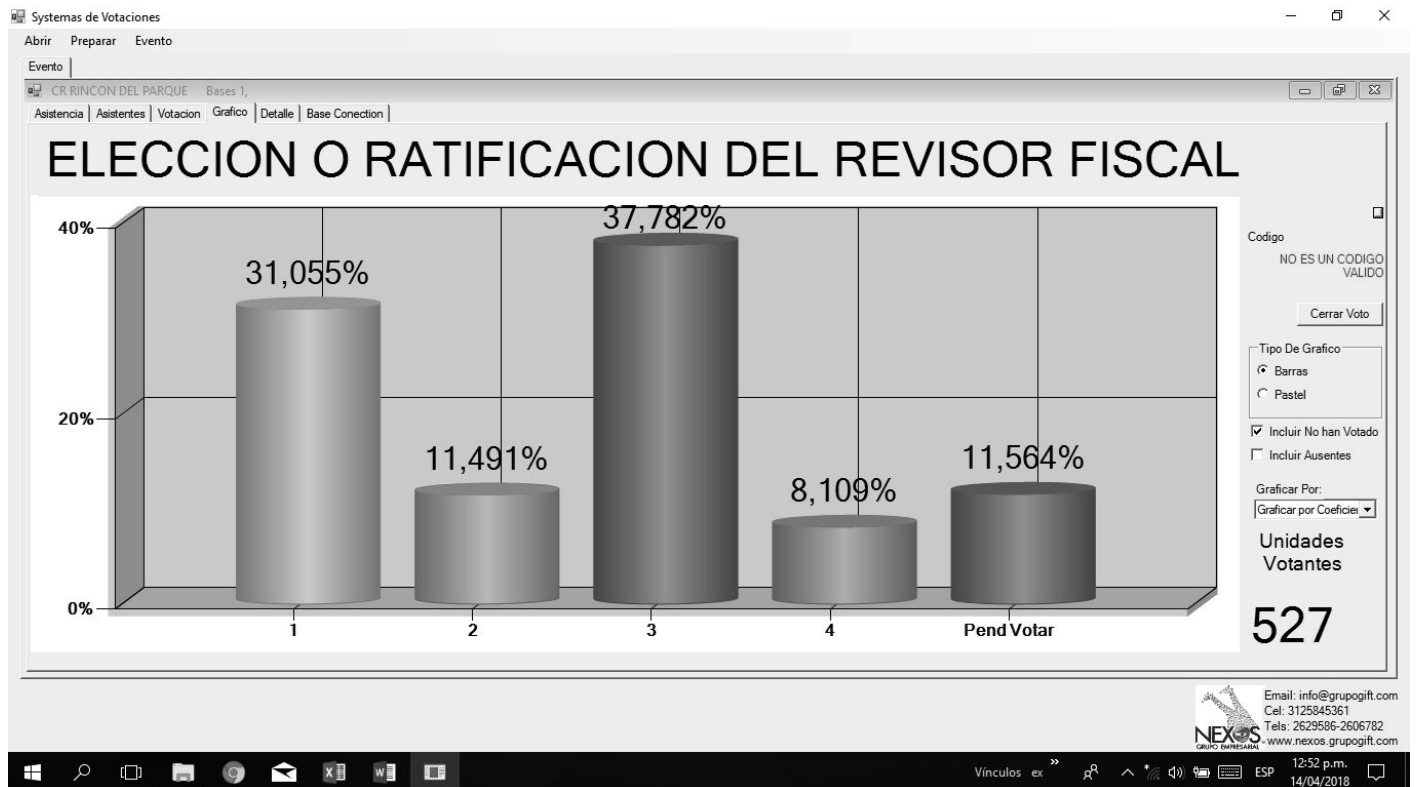
- 3) Aristóbulo Vargas, contador titulado de la Pontificia Universidad Javeriana, estude propiedad horizontal en la Universidad EAN, estoy debidamente actualizado en el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, en las normas NIF y en la parte correspondiente en la certificación de ascensores, mi experiencia es de dos años de análisis financieros en el Banco de Colombia, 7 años de trabajo en auditoria en el Banco de Colombia y 20 años en la propiedad horizontal con la experiencia correspondiente de administrador, contador y revisor fiscal.
- 4) Camilo Romero Bueno, (actual revisor) contador público, especialista en revisoría fiscal, y auditoria externa, especialista en NIF de la Universidad Javeriana, conecador de la ley 675 de 2001 y los problemas de la propiedad horizontal. Soy revisor fiscal del centro comercial Puerta Grande y de dos copropiedades y soy docente en la Universidad UNIMINUTO.

Se procede a votar según el orden de presentación de candidatos a ser revisor fiscal para el año 2018.

Queda elegido con un 37.78% el señor Aristóbulo Vargas Niño y como suplente la señora Marisol Morales.

Debido a que el consejo manifiesta que no se tiene la hoja de vida fisica no puede ser válida la elección, sin embargo el señor mandó la hoja de vida al correo, la asamblea está en desacuerdo y exigen que se deje al que la asamblea ya eligió, una intervención manifiesta que por ética en todo concurso solo deben participar los que enviaron las hojas de vida y si él no la tiene pues no debería ser válido, sin embargo varias intervenciones defienden la posición del señor electo, que si no se hubiera enterado de la convocatoria no hubiera venido y si envió la hoja de vida al correo pues sería solo revisar el correo verificar y si todo es verdad pues se deja electo o sino pues queda la suplente. Dado lo que paso con la revisora fiscal que tenía nexos con el consejo la asamblea cuestiona porque solo se deben tener en cuenta los que ellos dicen, cual es la insistencia del consejo en anular al señor, que decide es la asamblea, finalmente la asamblea solo intervino para defender la decisión ya votada y se decide validar esa votación y el señor Aristóbulo queda como el nuevo revisor fiscal para la vigencia 2018.

Queda pendiente revisar la hoja de vida por parte de administración y paso seguido se publicada en la página web para que todos se den por enterado.



**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**  
**ASMABLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETRIOS ACTA No. 20 Abril 14 de 2018**

**15. Proposiciones y varios.**

Pilar Querubin de la torre 6 apartamento 202 interviene en la asamblea para enunciar lo siguiente: Iro, el parque que tenemos en la parte externa del edificio, realmente está deteriorado, no sé si hayan fijado presupuesto para el arreglo del parque, porque ese parque también deteriora la fachada del edificio, porque si no se va arreglar sería quitarlo. 2do. Han tomado en cuenta las medidas de la ropa en las ventanas.

La administración contesta referente a la intervención anterior: el compromiso del jardín infantil era adecuar el parque para beneficio de los niños del jardín y del conjunto, se hicieron unas cosas, pero se deterioró por malos usos y una señora propone tratar de organizar o pintar lo que hay y tratar de hablar con el jardín a ver que se puede hacer. Ellos pintaron lo que había, colocaron unos pimpones, pero los niños que entran ahí se fueron los fueron llevando o bolas así que el jardín opto por quitarlos, la gestión se ha hecho pero los residentes no cuidan. Lo de la ropa extendida le corresponde conciliar e intervenir al comité de convivencia.

Una persona asambleísta que no se identificó expresa lo siguiente: en nombre de varios propietarios que, así como elegimos revisor fiscal se elija otra administradora, otra auxiliar, necesitamos un nuevo gobierno ya llevamos casi 8 años con la misma administración.

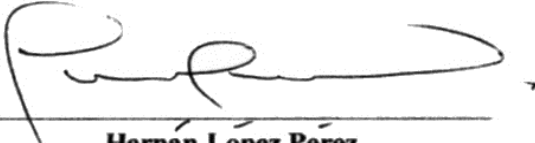
Interviene el señor Félix Gutiérrez representante torre 13, apto 903 haciendo referencia al contrato de administración donde expone que debe ser contratado por una persona jurídica o sociedad jurídica y no por personas naturales, lo anterior en virtud de que las personas jurídicas no tienen ninguna clase de prestaciones sociales y se deben pagar estos contratos como honorarios. El conjunto residencial el rincón del parque con estos contratos ahorran más o menos \$25.000.000 que corresponde a parafiscales y no va tener problemas con juicios laborales, se debe hacer en el nuevo contrato para arreglar estos errores, les puedo colaborar con una o dos cotizaciones para el mismo precio que se tiene por la administradora y la auxiliar sin prestaciones sociales que tenga que pagar el conjunto. En todas las contrataciones que haga el conjunto deben tener una cláusula que diga que las partes pueden dar por terminado el contrato en cualquier momento sin que ninguna de las partes tenga derecho a ninguna indemnización.

- Las últimas intervenciones manifiestan la molestia por el retiro del consejo de la asamblea y muchos asambleístas y el desorden en el que se ha desarrollado la asamblea.

Las proposiciones serán revisadas, estudiadas por el consejo y la administración para ser tenidas en cuenta.

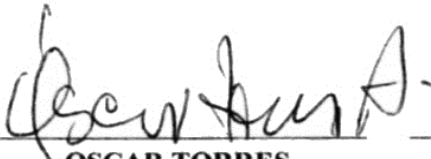
Siendo las 1:20 pm se da por terminada la Asamblea General de Ordinaria de Copropietarios 2018.

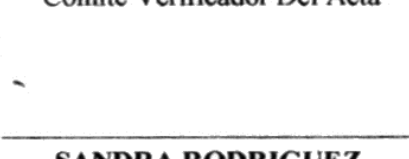
En Constantia firman

  
\_\_\_\_\_  
**Hernan Lopez Perez**  
**Presidente**

  
\_\_\_\_\_  
**Marisol Martinez Cespedes**  
**Secretaria**

Comité Verificador Del Acta

  
\_\_\_\_\_  
**OSCAR TORRES**  
**9-903**

  
\_\_\_\_\_  
**SANDRA RODRIGUEZ**  
**10-902**

  
\_\_\_\_\_  
**ALICIA MARTINEZ**  
**15-504**