

ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
URBANIZACIÓN ALCAZAR DE LOS PRADOS PH

AGOSTO 1, 2021

MODALIDAD: Virtual

link utilizado: <https://asamblea.com.co/alcazar>

Compañía responsable: Còdigo Verde Software

PRIMERA CITACIÓN : 9:00AM

Quorum: 35 asistentes (36.5%) **(Anexo 1- Informe Còdigo Verde)**

SEGUNDA CITACIÓN : 10:00AM

Quorum: 66 asistentes (68.8%) **(Anexo 1- Informe Còdigo Verde)**

Orden del dia sometido a consideración de la Asamblea:

1. Verificación del Quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del día
3. Designación del Presidente y Secretario (a) de la Asamblea Extraordinaria
4. Designación de la Comisión Verificadora del Acta
5. Destitución de revisor fiscal
6. Elección de miembro de comité de convivencia y consejero (faltantes) para el año 2021
7. Informe consejo de administración

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA: Sandra Eugenia Bustamante (casa 148)

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA: Isabel Cristina Zea M (casa 118)

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

SEGUNDA CITACIÓN

Se da inicio a la reunión exponiendo el propósito de la Asamblea: dar a conocer necesidades imprevistas para que la asamblea de copropietarios tome decisiones buscando el buen funcionamiento y bienestar de la Urbanización Alcázar de los Prados. Seguidamente Noelia Pabòn, consejera actual, da lectura a las normas de la Asamblea, las cuales se proyectan en power point **(Anexo 2 - PPT Asamblea Extraordinaria de Copropietarios)**

1. VERIFICACIÓN DEL QUORUM:

Paola Fuentes, Presidenta del Consejo da inicio a la reunión dando a conocer que hay quorum suficiente para iniciar la reunión ya que hay 66 asistentes, equivalente al 68.8 %.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA:

Se da lectura al orden del día, siendo aprobado por la totalidad de los asistentes.

3. DESIGNACIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO (A) DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA:

Se explica que el Presidente de la Asamblea será el responsable de presidir solamente esta reunión. Sandra Eugenia Bustamante, propietaria de la casa 148 se postula como presidenta de la Asamblea, siendo aprobada por la totalidad de los participantes.

Se expone que el secretario de la Asamblea será el responsable de elaborar el acta de esta reunión. Isabel Cristina Zea Martínez, propietaria de la casa 118, se postula como secretaria de la Asamblea, siendo aprobada por la totalidad de los participantes.

4. DESIGNACIÓN DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA:

Se exponen las funciones de la Comisión Verificadora del acta: leer el acta, verificar que sí figuren en ella todos los acuerdos y decisiones tomadas durante la Asamblea y finalmente firmar el acta constando que está correctamente elaborada. Luego, se aclara que deben ser tres personas.

Se postulan las siguientes personas, siendo aprobadas por la totalidad de los participantes de la Asamblea:

Olga Preciado (casa 144)

Genny Londoño (casa 107)

Paola Fuentes (casa 113)

5. DESTITUCIÓN DE REVISOR FISCAL:

La presidenta del Consejo inicia explicando cuál es la función del revisor fiscal: “el revisor fiscal es un garante y es los ojos de los copropietarios. Cuando se elige un revisor fiscal es porque la comunidad está depositando su confianza en un contador público, ya que es un tema desconocido para muchos y es el único que nos puede garantizar una serie de operaciones y situaciones, como lo es el dictaminar el estado financiero de la unidad, con el fin de darnos fe de que los recursos de la unidad están siendo bien administrados.” Continúa leyendo de la power point la definición de revisor fiscal. **(Anexo 2 - PPT Asamblea Extraordinaria de Copropietarios)**

Basada en el artículo 207 del código de Comercio y el artículo 57 de la Ley 675, el cual habla lo contemplado en el artículo 43 de 1990, la Presidenta de Consejo continua con la lectura de las funciones del revisor fiscal **(Anexo 2 - PPT Asamblea Extraordinaria de Copropietarios)**. Ella hace claridad que el último punto: “Efectuar el arqueo de los fondos comunes” hace parte del Reglamento de la Propiedad y se quiso incluir porque es algo que no se está haciendo. Paola dice que el consejo actual siente que algunas funciones no se han cumplido y pasa a explicarlas:

1. Cerciorarse de que las operaciones se ajustan a las prescripciones de los estatutos, a las decisiones de la asamblea general y del consejo de administración: “Teniendo en cuenta la situación atípica en que se encuentra la unidad, con la cuarentena y el confinamiento se generó un impacto en la unidad porque mucha gente dejó de pagar y también se dejó de cobrar, lo que ocasionó una pobreza oculta, y se hicieron acuerdos privados, saltando decisiones de la Asamblea, como lo es que no hayan intereses en los acuerdos ni descuentos y era necesario que el revisor se pronunciara.”

2. Dar oportuna cuenta de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad. La presidenta explica que en la Asamblea anterior, realizada en marzo del 2021, el revisor fiscal

entregó un dictamen hasta el 2019, teniendo en cuenta que además hay que replantear el presupuesto porque hasta la fecha no ha sido aprobado debido a que se encontraron inconsistencias y en la asamblea anterior esto se normalizó, un ejemplo de estas inconsistencias es que se presentó un ítem de fumigación para cobrarlo mes a mes cuando esta es pagada semestralmente.

3. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad y las actas de las Asambleas y del Consejo de Administración. El Revisor Fiscal debe informar por escrito cuando la contabilidad no se lleva de manera oportuna, conforme con las reglas establecidas en el Código de Comercio, art. 48 - 74. Desde el 2018 no hay ningún libro de actas, las actas empiezan a evidenciarse desde que está el consejo actual, además hay un año completo sin contabilidad, ya que esta está hasta el 2019.

Se le da la palabra a Andrea Bolívar (contadora anterior a Sandra Alcalá), invitada del Consejo, para que explique hasta dónde entregó ella la contabilidad de la Unidad. Andrea informa que el contador es el responsable de procesar la información contable que genera el administrador, procesa esos hechos económicos y emite un informe, y aclara que si los suministros de la información financiera no está completa, tampoco lo estará el reporte contable. Ella cuenta que siempre al finalizar el año ella le pide a los administradores todos los estados de cuentas de los proveedores para hacer trazabilidad en la información y les informa que si no entregan los soportes contables a tiempo, los administradores deberán asumir esos gastos, ya que después de presentar la retención en la fuente no se puede hacer nada. Andrea reporta que trabajó durante varios años en la copropiedad y continuó con la Administración de Fernando Penagos, y que debido a un desorden administrativo había incertidumbre en cuentas, Andrea hizo la contabilidad hasta junio del 2020, pero el cierre del año se hizo hasta el 2019. John Fernando Penagos le entregó la información faltante en mayo del 2020. La información contable siempre estuvo al día pero no se había hecho el cierre de año debido a los retrasos del administrador de ese momento. Andrea solicitó que realizaran una reunión de Consejo para que quedara en un acta que el Consejo aprobaba hacer ajustes. Después se le envió la información al Revisor Fiscal, con un atraso de casi seis meses, pero él sugirió no cerrar año hasta que él revisara. Ella dice que era muy necesaria la revisión minuciosa del Revisor Fiscal porque los documentos contables no eran muy claros, ya que habían cuentas de cobro sin consecutivos, sin firmas, sin RUT, seguridad social, etc. Andrea informa que para junio ya la copropiedad le debía seis meses y le informaron que ya no iba a continuar con su labor. Andrea advirtió al revisor fiscal que Sandra Alcalá, quien la iba a reemplazar, no era contadora y le recomendó que le solicitara su tarjeta profesional para que la información estuviera muy clara y evitar algún tipo de sanción. Andrea dice que a Sandra en ese momento no pudo entregarle saldos iniciales porque fue recomendación del Revisor Fiscal, ya que él no los había revisado, pero que sí le entregó el histórico de proveedores y que ella ya tenía los informes de cartera, y como Sandra continuó trabajando con el mismo software, no hay razón para decir que a la fecha no hay contabilidad. En enero del 2021 Andrea decide entregar la contabilidad, y le envía por correo a Sandra Alcalá el cierre contable a diciembre y el cierre contable a junio con copia al Revisor Fiscal y al correo que maneja la administración, argumentando ella que así se demuestra que la contabilidad no tenía porqué estar retrasada. Andrea reitera que la contabilidad se entregó y que tiene evidencias de ello, que a ella nunca la invitaron a ninguna asamblea ni reunión de consejo y que de ser invitada pudo generar una alerta, ella agrega que para junio el revisor fiscal ya tenía todo lo necesario para realizar la revisión.

La actual administradora dice que es muy enriquecedora la participación de Andrea, al dar a conocer la situación contable y le pregunta qué función no se cumplió desde la revisoría fiscal con respecto al tema, Andrea dice que los procesos se retrasaron al no haber fluidez en la información desde la administración; ella dice que no sabe si se hizo pero que el Revisor Fiscal debió generar una alerta o citar a Asamblea Extraordinaria.

4. Impartir instrucciones y solicitar los documentos que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los activos de la copropiedad. Esto debe entenderse como la capacidad que le da

la ley para que, dado el conocimiento que se le atribuye, pueda comunicar y dar a la administración, al consejo y comité de convivencia su criterio para el adecuado manejo de la unidad.

La Presidente del Consejo lee del power point los casos en los que son obligatorios la presencia del Revisor Fiscal (**Anexo 2 - PPT Asamblea Extraordinaria de Copropietarios**) y basada en su lectura hace énfasis en que en nuestra unidad no es necesario un Revisor Fiscal, pero de manera voluntaria hace algunos años se hizo el nombramiento del Señor Manuel Urazán.

La presidenta del consejo comenta que el Señor Urazán, envió a su auxiliar para que pasara puerta a puerta un informe diciendo que el actual Consejo le ha negado la entrega del informe contable hasta junio del 2020 y ella explica que ésta es información sensible y que el consejo no tiene poder ni potestad para tenerla ni para entregarla, eso es algo que le compete solamente al administrador y a la fecha la administradora no tiene la Representación Legal, por eso se le aclaró al Señor Urazán que no se le estaba negando la información sino que era la Asamblea quien debía decidir si se debía entregar esta información.

La Presidenta de Consejo dice que al Revisor Fiscal se le debe pagar hasta donde él haya realizado su labor y que por revisión él cobra \$1.500.000 y agrega que Sandra Alcalá, envió una cuenta de cobro diciendo que a él se le deben cinco millones aproximadamente, pero cuando se le cuestionó, él dice no saber de qué es dicha cuenta.

La Presidenta de la Asamblea recuerda que se está analizando el caso del Revisor Fiscal ya que es la Asamblea quien decide nombrarlo y destituirlo y que si la Asamblea decidiera destituirlo, deberá decidir hasta qué fecha él es el responsable de la revisoría.

Se genera pregunta si la Asamblea está de acuerdo con la destitución del Revisor Fiscal, votando 54 asistentes y 47 (65.2.78%) de ellos votaron estar de acuerdo, habiendo una abstención de 16 votos. (**Anexo 1- Informe Código Verde**).

Claudia Elena Monsalve (casa 132) solicita la palabra y recomienda tener en cuenta las personas que votaron en el chat y se le dice que sí se hizo, además aclara que si se hace la destitución a partir de diciembre 2020, él deberá desatrasarse del trabajo que no ha entregado y se le deberá pagar todo lo que hasta esa fecha se le adeuda también dice que se siente dudosa por la cuenta de cobro de \$5.000.000 que presentó la administradora anterior ya que no hubo claridad en decir cuántos meses estaban representados en dicha cuenta o si hubo cobros subsanados y/o hubo inconsistencia en el pago. Sandra Bustamante aclara que lo de la cuenta de cobro es algo que está pendiente con la contabilidad que debe presentar la anterior administración. Genny Londoño (casa 107) afirma que debe haber un soporte legal de lo que se está cobrando ya que en otras ocasiones se han pasado facturas sin soportes y propone destituirlo desde ya. Sandra Bustamante recuerda que hasta el momento no tenemos informe contable desde el 2020 y que el Consejo está iniciando proceso para ver cómo rescatar dicha información. El Señor Jhon Sepúlveda (casa 154) pregunta qué repercusiones legales podría haber si se destituye al Revisor Fiscal desde enero y aclara que el Revisor Fiscal debería estar presente en la Asamblea para exponer su punto de vista. Sandra Bustamante afirma que el Consejo se ha estado asesorando con respecto a todos los temas que se han estado analizando, y que una de las funciones del Revisor Fiscal es que él haga sus revisorías a tiempo y él no ha cumplido con esto y el incumplimiento de sus funciones puede generar la terminación del contrato de forma inmediata. La Administradora interviene recordando que en este momento ella no asume ninguna posición y aclara que él debe entregar su revisoría hasta la fecha que la Asamblea decida y si en algún caso esto se llevara a una instancia legal, es un juez quien determinará la fecha en que se le debe entregar la información, y la Unidad se la debería entregar en cumplimiento con la ley, ella continua aclarando que el Consejo está presentando su análisis pero

que es muy complejo determinar qué proceso legal podría haber, ya que las leyes son de interpretación.

Paola Fuentes interviene e informa que cuando se posesionó el Consejo actual, se encontraron una serie de irregularidades y que se cuestionó el trabajo del Revisor Fiscal y ahí fue cuando él pasó a exigir información que no estaba en manos del Consejo; ella aclara que la cuenta de cobros que mencionó anteriormente no es real, que al Revisor Fiscal se le está debiendo \$1.500.000 del 2019 y si la Asamblea decide que destituye desde esta fecha, se le debería también el trabajo que realice hasta esta fecha.

La Señora Adriana Patricia López dice que la destitución del Revisor Fiscal se hace por el no cumplimiento de sus funciones y debido a este incumplimiento se empobrece más el fondo de la copropiedad y que desde ese instante es que se debe destituir.

Arturo Yanes interviene y dice que desde su entendimiento quien ha estado incumpliendo es quien debía entregar la información al revisor fiscal y que la administración no le brindó las herramientas necesarias para trabajar.

La presidenta de la Asamblea recuerda que ante la no presentación de los informes contables, el Revisor Fiscal debió convocar a una asamblea extraordinaria. La presidenta del Consejo agrega que una de las funciones del Revisor Fiscal es alarmar a la comunidad, porque los copropietarios no conocen todo lo que está pasando y es él quien debe garantizar el buen funcionamiento de la administración y del Consejo Administrativo. Paola Fuentes continua diciendo que cuando él vio un consejo activo fue cuando solicitó dichas herramientas y pregunta por qué él no lo hizo hace un año, dos años, ya que hace mucho tiempo que la copropiedad viene mal.

Claudia Monsalve (casa 132) dice que todos los copropietarios actuamos bajo el principio de buena fe, confiamos en la responsabilidad de administrador, contador y revisor fiscal y que estas personas conocen a plenitud sus funciones, y que ellos son responsables de buscar sus herramientas. Ella agrega que apenas hoy la Asamblea, como máximo ente que puede tomar decisiones, tuvo conocimiento de las irregularidades o de las instrucciones que no se elaboraron, recuerda que en este momento se está hablando de las funciones que él ejercía como Revisor Fiscal y no como persona.

Se le da la palabra a Isabel Zea, consejera actual, quien responde a la pregunta que es recurrente en el chat sobre la papelería que el Revisor Fiscal pide, y ella aclara que el Consejo le respondió el 16 de julio y se entregó toda la papelería que él pidió excepto la contable (que es antigua, no del 2021) porque no es responsabilidad del Consejo, sino de la Administradora, a quien aún no le ha llegado la Representación Legal, es por eso que esto recae en la Asamblea, y añade que dicha respuesta reposa en la oficina de administración para quien la desee revisar.

Genny Londoño, pregunta si es el mismo Revisor de hace tantos años, y ella cuenta que ella perteneció al Consejo y que él es de las personas que “Chuta mucho la pelota” y hablar con él era muy complicado; ella cuenta que él no compaginó nunca ni con contadores ni con administradores.

Aturo Yanes, manifiesta que le preocupa que no haya nadie que revise contabilidad ya que han habido malas experiencias, si el consejo no tiene un criterio contable o tributario, cómo se va a hacer la revisión. La Administradora dice que es responsabilidad del Consejo de Administración la verificación contable y obviamente están las tarjetas profesionales de la administradora y contadora que respaldan el trabajo.

Seguidamente, se pregunta a la Asamblea desde qué momento considera que se debe destituir al Revisor Fiscal y los siguientes son los resultados arrojados en la votación (Anexo 5):

- A diciembre 31 del 2019: 29 (39,726%) de 50 votantes.
- A diciembre 31 del 2020: 11 votantes, lo que representa el 13.699%
- A diciembre 31 de 2021: 10 votos (13,699%)

Hubo una abstención de 23 votantes (31,507%)

Se aclara que los honorarios del Revisor Fiscal se pagarán hasta diciembre 31 del 2019.

Sandra Bustamante informa que se debe convocar a Asamblea General para dar reporte del 2020, pero que ésta depende de los informes contables que la anterior administración no ha entregado. Ella agrega que en esta Asamblea se decidirá si se continúa con la figura de Revisor Fiscal.

Carlos Ramirez dice que la parte contable no estaba completa, lo que dificultó que el revisor fiscal pasara sus informes, que el Revisor Fiscal es una persona neutra a la unidad y él debió ser citado a la Asamblea con derecho a la defensa y agrega que la unidad debería tener un Revisor Fiscal. Él cuestiona si va a haber demanda por no hacerse un pago mensual al Revisor Fiscal. El Señor Milton Frennie se adhiere a las observaciones de Carlos Ramirez. Sandra Monsalve recuerda que hubo algunas funciones que el no cumplió y que ya la Asamblea tomó una decisión. La Administradora recuerda que el Revisor Fiscal tiene un contrato de prestación de servicios, que conoce cuáles son sus responsabilidades y que se le pagan unos honorarios por los servicios prestados.

6. ELECCIÓN DE MIEMBRO DE COMITÉ DE CONVIVENCIA Y CONSEJERO (FALTANTES) PARA EL AÑO 2021:

Sandra Bustamante expone las labores básicas del Comité de Convivencia y explica que, según el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Comité debe estar conformado por tres miembros, pero que en la actualidad, sólo cuenta con dos integrantes: Adriana Cano (casa 102) y Milena Morales (casa 187). La Señora Areli Perez (casa 114) se postula para integrar el Comité de Convivencia y es aceptada por 43 de 44 votantes, lo cual representa un 58,904% y habiendo una abstención de 29 votos (**Anexo 1- Informe Código Verde**)

Se le da la Palabra Johnny Ángel y a Paola Fuentes.

Paola le informa a la asamblea que ella y Jhonny Ángel presentan renuncia al consejo por motivos personales, agradeciendo la acogida dada por todos, además, que su sentido de pertenencia y compromiso por la unidad continúa y seguirá trabajando en pro de la unidad. Jhonny Ángel de la casa 110 igualmente, manifiesta renunciar al consejo por motivos laborales luego de casi 3 años de pertenecer a él y siente que se le debe dar la oportunidad a otras personas, igualmente, manifiesta continuar brindando el apoyo necesario en pro de la unidad siendo conocedor de la problemática.

Se procede por lo tanto a escuchar las postulaciones para el consejo de administración, con base en el reglamento de propiedad horizontal en el que está estipulado que el consejo está conformado por 3 principales y 3 suplentes. Se informa a la asamblea los actuales integrantes del consejo : Blanca Noelia Pabòn (casa 192), Isabel Zea (casa 118) y Sandra Bustamante (casa 148), siendo necesario tres nuevos integrantes para el Consejo.

Al no haber postulante se informa de parte de la presidenta el riesgo de que la unidad no tenga consejo de administración. Don Jhon Sepúlveda expresa que este evento ha ocurrido por lo general, cada año, no necesariamente por falta de sentido de pertenencia sino que por situaciones personales o laborales las personas deben renunciar al consejo, y por vivir lejos de la ciudad no puede ser parte

del consejo, si no hay consejo, no hay administración, no hay revisor fiscal y al paso que se va, se tendrá que abrir la puerta.

Se confirma que los tres integrantes que actualmente conforman el consejo continúan, pero deben ingresar otras tres personas para dar cumplimiento al reglamento de propiedad horizontal. El señor Arturo Yanez expresa su interés de ser parte del consejo, no tiene la experiencia pero tiene algunos conocimientos contables con los que puede aportar. La presidenta manifiesta las múltiples ocupaciones que tiene y el poco tiempo que tiene para hacer parte del consejo, pero ante las dificultades que se observan es necesario luchar por mantener el ambiente y mejorar la unidad. El señor Carlos Mario Ramirez de la casa 101, también se postula al consejo de administración, faltando una persona para completar los integrantes, como no se postula nadie más y conociendo que la Asamblea es la máxima autoridad, se procede a votar si se acepta o no que el consejo esté conformado por 5 integrantes.

Se hace por lo tanto la pregunta a la asamblea ¿Está de acuerdo con que el consejo de administración esté integrado por 5 personas? dando como resultado que 43 personas que representan el 58.9% lo aceptan y 3 personas que representan el 4.11% no están de acuerdo, por lo que se aprueba que el consejo de administración esté conformado por 5 personas. **(Anexo 1- Informe Código Verde)**

Se somete a votación de la Asamblea si se aprueba que los dos nuevos integrantes del consejo sean los que se postularon, para lo que se realiza la pregunta ¿está de acuerdo con que los señores Arturo Yanez y Carlos Ramirez hagan parte del consejo de administración? dando como resultado que por el sí votaron 38 personas correspondiente al 52% y por el no 6 personas que representan el 8.2%. **(Anexo 1- Informe Código Verde)**

Se le recuerda a la asamblea las principales funciones del consejo de administración, las cuales son:

1. Nombrar o remover al administrador.
2. Rendir informe anual a la asamblea de propietarios sobre la gestión del administrador y el consejo mismo.
3. Convocar a la Asamblea de propietarios a reunión extraordinaria.
4. Promover la concertación cuando se presenten conflictos menores que ocurran entre el administrador y los propietarios u ocupantes, y en situaciones más graves acudir al comité de convivencia.
5. Mientras no lo haya hecho la asamblea, señalar el tipo y cuantía de la fianza que debe presentar el administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica.

7. INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Isabel Zea informa que dando cumplimiento a lo solicitado en la Asamblea anterior en la cual se solicitaron informes periódicos de las labores realizadas, se procede a realizar las acciones implementadas, las cuales se realizaron en conjunto con la administración y el Comité de Convivencia.

1. Se retomó la cartelera de información. No se tiene una cartelera en administración, por lo que la información se ha pegado en portería y en la cartelera hecha en concreto en la cuadra N°2.
2. En conjunto con Comité de Convivencia se promovió el cumplimiento de las normas de bioseguridad para evitar la propagación del COVID – 19. Se ha solicitado a los negocios que hay al interior la exigencia del uso del tapabocas para atender a las personas. Igualmente se conversó

con los vigilantes para que al ingreso de la unidad se exija el uso del tapabocas; así mismo se retomarán las campañas de desinfección

3. Paola Fuentes habla del desmonte del parque infantil, el cual estaba en una situación considerable de deterioro, y a pesar de que estaba señalizado para no hacer uso de él, algunas personas retiraban la cinta y hacían caso omiso de la solicitud, por lo que se desmontó, para no poner en riesgo la integridad de los niños. Se agradece a la casa 128 y al señor Vidal por su apoyo en esta gestión.
4. Noelia Pabòn presenta la frijolada Pro-Shut de basuras. El 3 de julio se realizó frijolada pro-shut de basuras y canecas de basura que hacen falta. Se proyectó 110 platos, pero por percances como la explosión de una olla de presión y se pegó una buena cantidad, también los platos en los que se sirvieron eran muy grandes, por lo que se quedó mal con algunos colaboradores, por lo que se pide perdón y se agradece su apoyo, de la frijolada se obtuvo una ganancia de \$200.000, en la carpeta de las actas que se encuentra en administración están los soportes de lo que se gastó, lo que quedó.

Paola fuente interviene informando que inicialmente las actividades eran para instalación del parque, pero se cambió el destino de este dinero por visita de sanidad en la que se tocó el tema de manejo de residuos sólidos y compostaje con una calificación desfavorable, por lo que entramos en seguimiento y se deben cumplir las recomendaciones, aplicando las medidas sanitarias. Con base en el artículo 65 que nos rige, dice que las áreas de circulación interna deben cumplir con normas higiénicas de aseo y ventilación, lo cual no se está cumpliendo, además del manejo de las basuras, en donde los orgánicos deben estar en un contenedor verde, los inorgánicos en gris y el papel y el cartón en uno azul, por lo que la administradora procede a realizar control de roedores, ya que cuando se dio la visita de sanidad, se observó una rata enorme.

Es necesario continuar trabajando por la construcción del shut, ya que se tiene la alarma de que el incumplimiento de este requisito, podemos estar sujetos a una sanción económica que la unidad no puede asumir, por lo que se le solicita a los propietarios la donación de material o mano de obra para alcanzar este objetivo.

5. Sandra Bustamante explica que se está trabajando en una Matriz DOFA. Ante tantas falencias y requerimientos de la unidad se decide analizar junto con la administradora, las debilidades, oportunidades, fortalezas y amenazas para definir el plan de acción.
6. Se continúa explicando el cambio de administración y que se levantaron derechos de petición a la anterior administradora y anterior contador. Cuando se posesiona el actual Consejo se le pidió una serie de requerimientos a la administradora como lo fue un informe de gestión desde su llegada como administradora, el cambio de las clases de las cámaras, entrega del token auditor y verificador para control del flujo de caja, entrega de las actas desde su administración, conciliación de la cuenta de Praseg, carta remisora del envío de los estados financieros al revisor fiscal y una copia de los contratos como administradora y contadora. Ninguno de estos requerimientos fueron cumplidos en su momento, por lo que se procede a desconectar las cámaras ya que personas ajenas a la administración tenían acceso a ellas, igualmente, al sentir que no se estaba trabajando de la mano, y no se iba a llegar a ningún lado, el proceso se continúa con un derecho de petición tanto Sandra Alcalá y Daniel Cardoso, ya que hasta el momento no han dado la cara, no han entregado el puesto, no se hizo inventario, lo cual fue necesario hacerse con la nueva administradora, contadora y consejo de administración.

Al salir la administradora se le solicita según asesoría dada, rendición de cuenta de su gestión, entrega de los bienes bajo su responsabilidad, incluyendo libros de contabilidad, actas, comprobantes de las cuentas, soportes de contabilidad y correspondencia relacionada con la misma, información, documentos y demás archivos, como no se ha dado respuesta alguna se realiza derecho de petición y se lleva la situación a la casa de gobierno donde asesorados por ellos se realiza citación a personería a la cual no asistió. La anterior administradora no ha dado la cara hasta el momento, no se sabe que va a pasar y nos estamos asesorando legalmente como proceder.

Sandra Bustamante continúa explicando que por lo anteriormente expuesto el consejo de administración procede a buscar hojas de vida para el cargo de administración, se recogieron 5 hojas de vida, de las cuales uno no estuvo de acuerdo con el pago y otro por la lejanía de la unidad. Se realizan las tres entrevistas y se decide por la señora Lina Ríos, por su experiencia en manejo de propiedad horizontal.

7. Presentación de la nueva administradora.

Lina se presenta, indicando que su nombre es Lina María Ríos, egresada de la Institución Universitaria CEIPA, administradora de empresas con manejo financiero, recientemente hizo tecnología en manejo de propiedad horizontal con el SENA, con una experiencia de 7 años en propiedad horizontal. Confirma que se está realizando una matriz DOFA para poder centrar el trabajo en las prioridades de la copropiedad, que el trabajo por hacer es mucho, ya que no hay contabilidad, procesos, cumplimiento de las normativas legales como el PMIRS, plan de emergencia, protección de datos personales, entre otros; manifiesta tener una disposición amplia pero solos no se puede con la situación, la situación financiera es crítica, los recursos no son suficientes para cumplir con las obligaciones contractuales que actualmente se tiene, por lo que se le solicita a las personas que deben administración se pongan al día, y ante la dificultad de no tener claridad sobre la cuenta, es necesario que al menos se cancele lo que se considera que se adeuda, porque de seguir así, la unidad financieramente no puede subsistir por mucho tiempo, por lo que se le solicita ponerse al día con los pagos de administración y cumplir con la obligación que establece el artículo 29 de la ley que es pagar cumplidamente las expensas ordinarias. Reitera su voluntad y disposición para sacar la unidad adelante, pero es un trabajo conjunto entre administración, consejo de administración y asamblea, ya que es el patrimonio de todos, la situación no debe ser “yo pago y ya”, sino que como asambleísta se debe tener la disposición para cumplir con las normas y contribuir al máximo con las necesidades de la unidad. Le da la razón a doña Beatriz, sobre el no haber pasado casa por casa presentándose y le pide disculpas porque no ha sido usual hacerlo dentro de las unidades que ha manejado y no lo haría por protocolo de bioseguridad y que a nivel administrativo hay que hacer una cantidad de reestructuraciones, ya que hay procesos que se manejan de forma olímpica que se tendrán que replantear y pueden generar inconformidad en algunas personas, pero para sacar la unidad adelante debemos estar abiertos al cambio y este no se da si se sigue igual; reitera su disponibilidad, disposición y los canales de comunicación con la administración están claramente establecidos, hay un correo de administración y un teléfono en portería para urgencias, no contesta el teléfono personal porque es necesario aprender a manejar tiempos y llamadas a medianoche por el ruido que no permite dormir es sacado de contexto, hay situaciones que ameritan una urgencia pero los administradores también tienen tiempos, familia y hay situaciones en que normalmente el 98% de las veces las llamadas y escritos en WhatsApp no son urgentes sino que se hacen a destiempo.

Siendo la 1:04 p.m, la presidenta de la Asamblea da por terminada.

Sandra Bustamante
Presidenta de la Asamblea

Isabel C. Zea M.
Secretaria de la Asamblea

Olga Preciado
Comisión Verificadora de la Asamblea

Genny Londoño
Comisión Verificadora de la Asamblea

Paola Fuentes
Comisión Verificadora de la Asamblea