

**AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P.H.
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

ACTA No 19, Abril 22 de 2017

En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 07:17 a.m. del día sábado 22 de abril de 2017, previa convocatoria realizada el día 5 de abril de 2017, y para dar cumplimiento a lo establecido en los Artículos 39 y 51 del numeral 1 de la ley 675 del 2001 y al artículo 72 parágrafo 6 de la escritura pública No.2821 del 24/04/2003, y convocada por la administradora y representante legal la señora Marisol Martínez Céspedes, en la fundación educativa Colegio Welsleyano del norte Calle 161 22-49, a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 2017.

El señor Roberto Antonio Chocontá, Revisor Fiscal, realiza la apertura de la Asamblea informando que se constata el 72,90% de quórum de los coeficientes de copropiedad y en consecuencia se constituye quórum válido para deliberar y decidir con mayoría calificada y se avala el inicio de la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS 2017 DE LA AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P.H.

A continuación, se realizará el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del Reglamento que regirá 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 Ordinaria 2016. Informe de la Comisión Verificadora del Acta.
7. Informe de Administración y Consejo de Administración.
8. Informe Acuerdo Piloto
9. Dictamen Revisor Fiscal Sr. Roberto Chocontá
10. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 2016
11. Presentación y aprobación de Presupuesto Abril 2017 marzo 2018
12. Elección de los integrantes al Consejo de Administración para el periodo 2017-2018
13. Informe y elección Comité de Convivencia
14. Elección o Ratificación Revisor Fiscal
15. Proposiciones y Varios (Informe comité) las propuestas que deseen presentar a la asamblea en pro de la comunidad y no personal deberán pasarse por escrito a la administración antes del 17 de abril hasta las 7:00 p.m.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

Se da lectura a la citación de la reunión y se da inicio a la misma

1. Verificación del quórum

Se procede a efectuar la verificación del quórum, constatándose la asistencia de copropietarios y residentes los cuales representan el 72,90% al inicio de la asamblea, (540 personas registradas), avalado por el señor Roberto Chocontá Revisor Fiscal. En consecuencia, se verifica quórum válido para deliberar y decidir.

Se anexa el listado del Quórum

2. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea

Se postula para el cargo de SECRETARIO, a la señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora, la administración es quien regularmente ejerce este cargo en las asambleas. Se postulan para el cargo de PRESIDENTE, al Señor Henry García Muñoz Apto.901 Torre 4 y a la señora Claudia Correa Apto.1204 torre 1, ambos propietarios,

Se somete a votación con los siguientes porcentajes:

Nombre	Torre	Apto	Porcentaje
Claudia Correa	1	1204	74.289%
Henry García Muñoz	4	901	17.181%
		No vota	8.5305

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017



3. Lectura y aprobación del orden del día.

Se da lectura al orden del día señalado en la citación, se somete a consideración y es aprobado por unanimidad

4. Lectura y aprobación del reglamento que regirá la Asamblea.

El Reglamento para la presente Asamblea fue incluido en la cartilla de la convocatoria, se procede a su lectura y se somete a consideración de la Asamblea y es aprobado por UNANIMIDAD.

AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P. H. REGLAMENTO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 22 DE ABRIL DE 2017

- 1.- La elección para Presidente y Secretario de la Asamblea se hará por postulación y mayoría de votos.
- 2.- La elección del Revisor Fiscal se hará mediante voto público y mayoría de votos.
- 3.- La elección de los integrantes del Consejo de Administración, quienes deben estar al día en cuotas de administración, se realiza en las reuniones de torre, que se efectúan cada año, los Consejeros serán presentados ante la Asamblea General Ordinaria para que se ratifique su elección.
- 4.- El Presidente de la Asamblea General Ordinaria, es quien dirige el debate y concede el derecho al uso de la palabra.
- 5.- El Secretario de Asamblea General Ordinaria, tiene como función principal la elaboración del Acta y entregar oportunamente esta, al Presidente nombrado por la Asamblea General Ordinaria.
- 6.- Los participantes que quieran hacer uso de la palabra, deberán decir claramente su nombre completo, torre y apartamento, así como utilizar el micrófono, de lo contrario no se tendrá en cuenta, ni quedara en Acta.
- 7.- Las preguntas a realizar no deberán ser de orden particular, estos temas fueron tratados en las reuniones anuales realizadas en cada una de las torres. Estas deben corresponder al Informe de la vigencia abril 2017 marzo 2018, entregado por la Administración, el cual debe ser tenido en cuenta, leído y estudiado por cada uno de los propietarios, con el fin de tener claridad en las ideas y por consiguiente en las preguntas, que hacen referencia a cada uno de los temas tratados en el Informe.
- 8.- Todo expositor puede hacer uso de la palabra por dos (2) minutos, se dirigirá a la Asamblea y no a una persona determinada. Igualmente la exposición deberá ser respetuosa, clara, concisa, evitando discusiones inútiles y el lenguaje ofensivo.
- 9.- Mientras se realiza la intervención, solo podrá ser interrumpido por el Presidente de la Asamblea, cuando las circunstancias lo ameriten.
- 10.- Las proposiciones y varios deberán ser presentadas por escrito al Presidente de la Asamblea, identificándose claramente, de lo contrario serán invalidadas y no serán discutidas.
- 11.- Quien haga uso de la palabra solo podrá intervenir una sola vez sobre el tema propuesto.
- 12.- La Comisión Verificadora del Acta de Asamblea una vez entregada el acta contarán con 8 días calendario para efectuar la revisión, observaciones y sugerencias pertinentes; se deberá reintegrar el documento a la secretaria de la Asamblea, de lo contrario se entenderá por verificada.

La señora Xiomara Corrales Higuera, (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales Apto.1003 Torre 8) manifiesta que en lo entendido que el reglamento es lo que le da validez a la asamblea, no está de acuerdo con los numerales: 4, 9 10, 11 y 12, en el numeral 4 no se puede cercenar el uso de la palabra a unas personas si y a otras no ya que todos tienen derecho de voz, en el 9. Desea saber cuáles son las circunstancias que ameritan la interrupción de quien está haciendo interlocución, en el punto 10 se valida recibir propuestas en esta asamblea, pero deben ser presentadas por escrito, en el punto 11 se define hacer varias intervenciones siempre y cuando no sean repetitivas, y en el punto 12. Para cumplir con la norma general para los tiempos en la revisión del acta por parte de la comisión verificadora de la presente acta

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

La señora Cecilia Prado Apto. 604 Torre 11 no está de acuerdo con el punto 3. El revisor fiscal aclara que en el reglamento de la copropiedad está contemplado que los integrantes del consejo de administración deben ser propietarios, y en cuanto estar al día en las cuotas de administración, no está contemplado en la ley 675 ni en el reglamento es mas de carácter moral que quienes lo integren estén al día con sus obligaciones.

Se modifica el punto 3. La elección de los integrantes del Consejo de Administración, quienes deben estar al día en cuotas de administración, se realizará durante la presente asamblea.

La señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora y Secretaria de la Asamblea, hace referencia a las reuniones de torre y que para agilizar se han realizado anualmente y se tratan los puntos a tomarse en cuenta en esta asamblea y se postulan los que deseen ser parte del consejo de administración, pero es que en la presente asamblea donde son aceptados, al igual que todo aquel propietario que se postule el día de hoy.

Se aprueba con las anteriores modificaciones el Reglamento de la presente Asamblea por unanimidad.

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

Se postulan y aceptan el cargo para la Comisión Verificadora del acta los siguientes propietarios:

Nombre	Torre	Apto
Américs Araque	1	304
Xiomara Corrales Higuera (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales)	8	1003
Sandra Pulido	11	1201
Hernán López	12	1204

La Asamblea aprueba por Unanimidad estas postulaciones.

6. Aprobación del Acta de la Asamblea Ordinaria 2016. Informe de la Comisión Verificadora del Acta.

A continuación, se da lectura a la verificación de la comisión del acta No. 18 de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios 2016 celebrada el día sábado 9 de abril el año 2016, y solo está firmada por la señora Tulia Inés García torre 3 Apto. 203, los otros dos integrantes de este Comité Verificador la señora María del Rosario Higuera de Corrales, Torre 8 Apto1003. y la señora Martha Clavijo Torre 2 Apto.403 no firmaron. Y quien presidió la Asamblea fue el señor Gustavo Mira Riveros. de la torre 12 apto 302 quien tampoco firmó el acta.

El señor Gustavo Mira Riveros, dice que no firmó el Acta porque se presentó fuera de los términos de tiempo establecidos por la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, además porque el Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá, tomo decisiones que no eran de su competencia como no cerrar el tiempo para la toma de firmas al ingreso que era de 7 a 8:00 a.m. y la continuo de 8am a 9am permitiendo la entrada para completar el quórum.

La señora Tulia Inés García manifiesta que constata que el audio de la Asamblea es fiel copia de lo que se transcribió en el acta textualmente, por lo cual firmo dicha acta.

La señora María Consuelo Ospina Gardezabal Torre 5 Apto.1001 y 1003, se refiere a la responsabilidad y el compromiso que deben tener los copropietarios que se postulan para este Comité Verificador del Acta, además se efectuó su debida publicación y estaba disponible en Administración.

La señora Xiomara Corrales Higuera, (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales Apto.1003 Torre 8) manifiesta que se presentó un problema con el quórum y en los 3 borradores que se entregaron habían muchos errores numéricos, guarismos y de acotaciones, en el documento final que se entregó, no es copia fiel del acta, ante esta situación se generaron 10 derechos de petición de 10 copropietarios que tuvieron que ser amparados y tutelados por un Juez de la República y solo por vía judicial fueron contestados, al señor Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá también se le pidió la información y se negó a entregarla y si el Acta no fue firmada por la señora María del Rosario Higuera de Corrales, fue por razones de fundamento jurídico y factico.

El señor Hernán López Pérez, dice que los que se postularon para ese Comité tienen su función y deben entrar a responder por no cumplir con esa responsabilidad, no está firmada por todos los verificadores del acta ni por el presidente que regía esa asamblea por lo cual no tiene validez.

La señora Américs Araque de la torre 1 apto. 304 dice que el Presidente que presidió la Asamblea y las personas que no estuvieron de acuerdo con esa Acta no hicieron uso de su derecho como lo dice el artículo 47 de la ley 675 de impugnar esa acta

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017

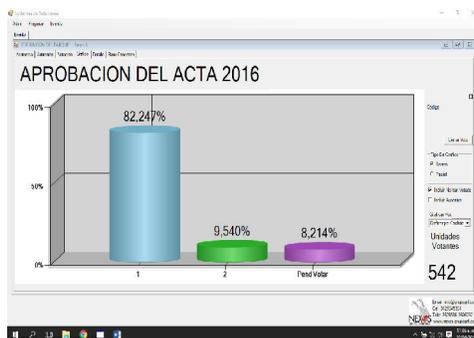
El señor Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá, manifiesta que la señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora y Secretaria de la Asamblea, informó al Consejo de Administración de esta situación y allí se dijo que la Administradora la firmara en su calidad de Secretaria de la Asamblea General Ordinaria 2016, y es más importante la esencia el fondo que la forma. Por lo anterior como sugerencia propone que la Comisión Verificadora del Acta de la presente Asamblea reciban de las personas que ya expusieron sus observaciones, las hagan llegar por escrito y ellos cotejen en que se debe cambiar o ajustar el acta anterior para que se realice la publicación de las dos actas debidamente corregidas.

La señora Gloria Urbano Torre 8 Apto. 703 manifiesta que lo más conveniente es que sean las mismas personas que quedaron como verificadores del Acta anterior Asamblea 2016, quienes corrijan esa Acta con las observaciones que dieron de la misma.

La señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora y Secretaria de la Asamblea dice que existe un audio y fue ella quien en su calidad de Secretaria de la Asamblea transcribió la Asamblea tal como estaba en el audio, y durante 2 meses estuvo publicada en las carteleras y las personas que difirieron y no estuvieron de acuerdo con lo consignado en el Acta debieron haberla impugnado porque efectivamente todos tienen ese derecho ya sea como los verificadores del Acta o cualquier otro copropietario, y para que aquellas cosas de forma se puedan corregir ya que no hay correcciones de fondo.

La señora Adriana López Torre 2 Apto. 801 manifiesta que la Comisión que se generó es Verificadora del Acta y no aprobadora quienes son los únicos entes o personas que la aprueban ante la ley y la alcaldía es el presidente de dicha asamblea y la representante legal de la copropiedad, ya que el presidente no la firmo ni la impugno, la representante legal si la firmo y la radico ante la alcaldía, la Alcaldía la aprobó, por tal motivo el acta quedo en firme de acuerdo a la ley, ya aquí lo único que debe hacer es aprobar ese procedimiento, si no se aprueba en la Asamblea queda sin sustento jurídico, y podría acarrear problemas a futuro, la representante legal es quien responde ante la ley, ya se firmó y dio fe que lo que lo consignado en el acta es cierto.

Se somete a votación la aprobación del acta, con el 83.3% se da por aprobada el acta No. 18 asamblea Ordinaria de Copropietarios 2016



7. Informe de Administración y Consejo de Administración.

La señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora y Secretaria de la Asamblea lee y expone su informe

GESTION ADMINISTRATIVA AÑO 2016

Respetados Copropietarios

Sea esta la oportunidad para presentar a ustedes un cordial saludo.

En cumplimiento de las normas legales vigentes de Propiedad Horizontal, manifiesto a la Asamblea General Ordinaria, este informe en donde se consignan las actividades más relevantes ejecutadas durante el año 2016. A continuación verán un resumen de las gestiones realizadas, así como los resultados obtenidos por la Administración de la Copropiedad. Lo anterior en concordancia con los acuerdos y proposiciones emanadas de la Asamblea General, necesidades pertinentes al buen funcionamiento de la copropiedad y el bienestar común de sus residentes.

LINEA	PROYECTO	ACTIVIDAD DESARROLLADA
GESTION OPERATIVA	MANTENIMIENTO PREVENTIVO Y CORRECTIVO EQUIPOS ZONAS COMUNES	EQUIPO HIDRÁULICO: La función de estos equipos es dar la suficiente presión para el suministro normal de agua a los apartamentos. La Agrupación cuenta con dos tanques de reserva situados en los sótanos, la capacidad de cada uno es de 600 metros cúbicos, 32 tanques ubicados de a 2 en las terrazas de

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

		<p>cada torre, con capacidad de 5.000 litros cada uno, 10 bombas de presión, 6 ubicadas en los sótanos y 4 en las terrazas, cuatro bombas sumergibles, 4 tanques hidroflo, 8 tableros de control. Actualmente se tiene contratado el servicio de mantenimiento con la firma CAP MULTISERVICIOS HIDRAULICOS Y CIVILES. Durante el año 2016 se realizó el mantenimiento preventivo y correctivo a los equipos de presión, con cambio de repuestos cuando fue necesario; también se lavaron los dos tanques de agua potable, se corrigieron las fisuras que presentaba el tanque de reserva ubicado cerca de la torre 12; se hizo el lavado de los 32 tanques ubicados en las torres; Se realizó el mantenimiento a las cajas de inspección de aguas lluvias y aguas negras de la Agrupación, incluidos los locales.</p> <p>ASCENSORES: La Copropiedad cuenta con 17 ascensores, uno en cada torre y dos sociales. La firma contratista responsable del mantenimiento preventivo es ELEVAR ASCENSORES LTDA. durante el año 2016 se realizó el mantenimiento preventivo en forma mensual y el correctivo en el momento que fue necesario. También se dio inicio a la Certificación de los Ascensores, toda vez que los Edificios y/o Conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal que cuenten con sistemas de transporte vertical como son los ascensores, se encuentran obligados a contratar con empresas calificadas y acreditadas por el ONAC (Organismo Nacional de Acreditación Colombiana), el diagnóstico y la revisión de los ascensores de la edificación, con el propósito de certificar su funcionamiento seguro dentro de los estándares de la Norma Técnica Colombiana No. 5926-1 y de esta manera prevenir accidentes en la copropiedad. Durante el año 2016 se adecuó y certificó el Ascensor de la Torre 8. El costo de las adecuaciones fue de \$6.782.404,00 y el costo de la certificación de \$382.800,00.</p> <p>CAMARAS y CCTV: La copropiedad cuenta con 74 Cámaras, 5 Monitores y 5 DVR de 16 puertos. Mensualmente el mantenimiento preventivo está a cargo del Sr. CAMILO HERNANDEZ.</p> <p>PLANTA ELECTRICA: El mantenimiento preventivo mensual se tiene contratado con la firma DIESELECTROS SAS, durante la vigencia 2016 se cambiaron repuestos y ACPM en el momento que fue necesario.</p> <p>EXTINTORES: La copropiedad cuenta con 82 extintores en las zonas comunes, los cuales fueron recargados durante la vigencia 2016.</p>
<p>GESTION OPERATIVA</p>	<p>ASEO y SEGURIDAD</p>	<p>VIGILANCIA: Desde el 01 de Febrero de 2016 Se tiene contratado el servicio con la compañía LATAMSEC SECURITY LTDA, con 5 puestos de servicio: (Portería Vehicular, Recorredor sótanos, Recorredor Torres, Recepción principal, Recorredor sector comercial y Supervisor). El costo mensual del servicio es de \$33.4445.667,00. Esta compañía le retornó a la Agrupación como VALOR AGREGADO por la suscripción del contrato de servicios a un año la suma de \$19.751.378,00. No obstante lo anterior al cierre de Diciembre se le adeudaba la suma de \$110.778.974,00 equivalente a 3,3 meses de servicio.</p> <p>Con la compañía RISK & SOLUTIONS GROUP LTDA se dio por terminado el contrato en Enero 31 de 2016, quedando una deuda pendiente de pagar de \$121.149.965,00, los cuales se terminaron de pagar en Agosto 11 de 2016, fecha en la cual esta empresa expidió el correspondiente PAZ y SALVO.</p> <p>Durante la vigencia 2016, fueron atendidas en forma oportuna por cada una de las empresas responsables, las novedades relacionadas con este servicio.</p> <p>ASEO: Se tiene contratado con la empresa SOINSER LTDA, contando para ello con 7 operarios sin insumos. Este servicio se presta dentro de la Agrupación de lunes a domingo. Costo mensual del servicio \$10.020.869,00. Los insumos para la prestación del servicio son adquiridos directamente por la administración.</p>
<p>GESTION OPERATIVA</p>	<p>INVERSIÓN EN ZONAS COMUNES</p>	<p>Durante el año 2016, se adecuó la Oficina de Administración, independizando el área de recepción y la oficina de la Administradora.</p>

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

		<p>CUBIERTAS: En el año 2016, se contrató con ARQUBO CONSTRUCCIONES SAS la impermeabilización de las cubiertas de las torres 1, 2, 3, 4 y 5 por valor de \$55.173.636,00; queda pendiente impermeabilizar las cubiertas de las torres 6, 7, 8, 9 y 10, para lo cual se provisionó la suma de \$55.175.000,00.</p> <p>PUERTAS EN VIDRIO y CONTROL DE ACCESO: se cambiaron en su totalidad todas las puertas de acceso a las torres y a los parqueaderos en vidrio con su respectivo control de acceso. La inversión en el 2016 fue de \$77.101.232,00 de los cuales \$43.180.618,00 venían provisionados del 2015 y los \$33.920.614,00 restantes afectaron el presupuesto del 2016.</p> <p>CAMBIO DE BOMBILLERIA A LED: Se contrató con SERVILED SAS el cambio de la bombillería y los sensores en los sótanos y zonas comunes en las torres. El costo de esta inversión fue de \$19.208.440,00</p>
GESTION OPERATIVA	CAMBIO DE PROVEEDOR SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES	Dado el incremento en el costo del servicio de Energía, durante el segundo semestre del año 2016, el Consejo de Administración recomendó cambiar de proveedor para el servicio de Energía de las zonas comunes, aceptando a la empresa ENERTOTAL S.A. ESP como nuevo proveedor de este servicio.
GESTION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	CARTERA	<p>Se adelantaron las gestiones orientadas a la recuperación de cartera que incluyeron:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cobro telefónico, • Acuerdos de pago, • Envío de comunicaciones de preaviso. <p>A 31 de diciembre de 2016 la cartera de la Agrupación ascendía a \$533.534.610,90, De este monto el 3,6% está representado en consignaciones sin identificar por valor de \$19.284.041,24. Estas consignaciones tuvieron un incremento notorio debido básicamente a las transferencias ACH que se realizan por el portal, las cuales no quedan identificadas y cuyos soportes no son enviados a la Administración de la Agrupación.</p> <p>La cartera en el año 2016 se afectó por los \$215.100.000,00 facturados por concepto de cuota extraordinaria para el caso piloto, la cual inicialmente fue de \$700.000,00 por cada unida privada, pero derivado del ACUERDO la cuota se redujo a \$300.000,00 para cada unidad privada. Del valor facturado por este concepto se recaudó la suma de \$135.417.080,00 quedando pendiente de recaudo a Diciembre 31/2016 la suma de \$79.682.920,00.</p> <p>Durante el año 2016 se recuperó a través de los Abogados externos contratados para el cobro de la cartera la suma de \$72.707.025,00.</p>
GESTION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ACUERDO SEGURIDAD PILOTO DE COLOMBIA	<p>En Octubre de 2016 se firma ACUERDO DE PAGO con SEGURIDAD PILOTO DE COLOMBIA LTD por valor de \$215.000.000,00 entregando como cuota inicial la suma de \$100.000.000,00 y 10 cuotas mensuales de \$9.040.000,00, también se descuenta del acuerdo la suma de \$24.600.000,00 que corresponden a los dineros embargados.</p> <p>A este acuerdo se ha dado estricto cumplimiento.</p>
GESTION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	ACUERDO CON EL CENTRO COMUNAL BALCONES DE ORIENTE	Se ha dado estricto cumplimiento al ACUERDO de pago suscrito con el centro comunal Balcones de Oriente, cancelando mensualmente la suma de \$2.500.000,00 como abono a acuerdo y \$920.348,00 como cuota de sostenimiento mensual. Al cierre de Diciembre/2016 quedan 10 cuotas pendientes de cancelar.
GESTION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	POLIZA ZONAS COMUNES	Las Zonas comunes de la Agrupación se encuentran aseguradas con CHUBB SEGUROS COLOMBIA S. A. a través de la Póliza No. 20974 con vigencia Noviembre 28/2016 – Noviembre 28/2017 por un valor asegurado de \$42.341.815.181,00 .
GESTION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA	PAGINA WEB	Se diseñó y puso en marcha la página WEB de la agrupación WWW.ARRINCONDELPARQUE.COM .
GESTION	PROCESOS	Se programaron y realizaron mensualmente Reuniones de Consejo de Administración,

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

<p align="center">ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA</p>	<p align="center">ADMINISTRATIVOS</p>	<p>reuniones que se encuentran respaldadas con las Actas respectivas. En estas reuniones se analizó en forma mensual la ejecución del presupuesto y se dio aprobación a las inversiones y gastos adicionales previa presentación de las cotizaciones respectivas por parte de la Administración.</p> <p>Estas reuniones fueron apoyadas por el Revisor Fiscal y la Contadora de la Agrupación, quienes mes a mes presentan sus correspondientes informes.</p> <p>Durante el año 2016 se controló la ejecución de los gastos, verificando el cumplimiento de los procedimientos establecidos tanto para la celebración de contratos como para cada una de las erogaciones relacionadas con el personal, mantenimiento y conservación de la Agrupación.</p>
<p align="center">GESTION ADMINISTRATIVA Y FINANCIERA</p>	<p align="center">CELEBRACIONES</p>	<p>Se desarrollaron actividades como la celebración del día de la Madre, obteniendo recursos con los proveedores y comerciantes cercanos, teniendo en cuenta que este evento no se contempla dentro de las festividades que están presupuestadas.</p> <p>También se celebró el día del niño y una de las novenas de aguinaldo. Se decoró en Halloween y Se instalaron luces navideñas en la fachada y al interior de la Agrupación.</p> <p>También se hizo entrega de un detalle en navidad a cada uno de los colaboradores de la copropiedad, llámese personal administrativo, de servicios generales y de seguridad.</p>

Y concluye agradeciendo estar acompañando a la copropiedad desde mayo del año 2011, junto con su equipo señora de trabajo señora María Morales Asistente Administrativa y la señora Yamile Flórez Florez, Contadora, obras realizadas como la construcción de la rampa, la sistematización del sistema de acceso, que valorizo los apartamentos, la impermeabilización de las cubiertas, y por supuesto cosas por mejorar y abierta la administración a oda sugerencia.

La señora Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz, Presidenta del Consejo lee el informe del Consejo de Administración

Este informe no parece anexo, porque el volumen de la grabación y tono de voz de la Sra. Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz, es muy bajo; en repetidas oportunidades se le solicito enviara el informe pero hizo caso omiso a tal solicitud. Al respecto no se presenta ninguna observación por parte de los Asambleístas.

8. Informe Acuerdo Piloto.

La señora Xiomara Corrales Higuera, (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales Apto.1003 Torre 8) pregunta al Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá, si existen saldos a favor que puedan ser compensables para los propietarios con respecto al pago de esa deuda, el señor Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá explica cómo se llevó la negociación, a abril de 2017 el capital era de 118 millones, los intereses de 271 millones y unos costos y gastos del proceso por 97 millones para una deuda de 488 millones a septiembre la deuda por capital era de 118 millones interés por 271 millones, la deuda estaba en 390 millones, cuando se realiza la liquidación los intereses causados a la fecha dl acuerdo que es septiembre 15 son 271 millones hay una condonación de intereses con base en este acuerdo de 175 millones el descuento fue del 65%, se pagaron en base a este acuerdo 96 millones que es el 35% cuando se hace la conciliación se reconoce el capital que siempre ha estado vigente de los 118 millones más los 96 millones de intereses que se acordaron fuera reconocido por eso la negociación se cerró por 215 millones, se dijo inicialmente en la asamblea que había una cuenta proyecta de 700.000, pero con base a este acuerdo esta cuota de redujo a 300.000 los copropietarios tuvieron un beneficio de 400.000 que represento el 57%, y resalta la buena gestión del consejo de administración en cabeza en ese momento del señor Guillermo Prada y en compañía de la administración la buena negociación que se realizó, donde ya estaban a punto de embargarles los inmuebles a cada uno.

Después se hizo un replanteamiento de esas cuotas y los que habían pagado en exceso en una reunión de Consejo se debatió y se resolvió pasarles una comunicación a todos los residentes donde se dijera que querían hacer con ese saldo a favor que les quedaba, si los querían dejar a futuras cuotas de administración o si querían la devolución, y quienes solicitaron la devolución radicaron su carta y se les hizo la respectiva devolución del mayor valor que quedaba

La señora Xiomara Corrales Higuera, (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales Apto.1003 Torre 8) reitera su pregunta, resalta que en el informe de gestión, en los balances que se presentaron se omitieron cifras a favor de todos los copropietarios y no es tal cual como lo explicó a la copropiedad, y esta afirmación está fundamentada en balances años 2015-2016, en una copia autentica sacada del

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017

despacho judicial donde está el acuerdo conciliatorio, las cifras no coinciden, quiere decir que el Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá, como veedor de los dineros de la Copropiedad, omitió la fe pública faltó a la ley 43 del 90 del Estatuto de los Contadores.

El año pasado se dijo que la deuda era de 500 millones aproximadamente cosa que no era cierta, se pidió una reliquidación de crédito fueron el señor Gustavo Mira Riveros y la señora María del Rosario Higuera de Corrales, se supo que la deuda era de 390 millones, solicita nuevamente una explicación de porqué omitió decir que los copropietarios tienen saldo a favor, que las cuotas que debían pagar los copropietarios no tenían que pagar 300.000 sino una cifra real de 182.169 pesos; la Sra. Xiomara Corrales Higuera, afirma que se documentó con base en una copia del acuerdo conciliatorio y siendo un documento público deja a disposición de los Asambleístas la posibilidad de compartirles dicha copia, por otro lado solicita se remitan al balance presentado el año pasado nota No,12 pago. 47, solicita se observe la nota explicativa para pasivos estimados y provisiones, y por qué el Revisor Fiscal omitió que los copropietarios tienen un saldo de 84 millones a favor, significa que cada apartamento tiene un saldo a favor para que se le reintegre de 117.831 pesos?.

390 millones era la deuda, conciliaron en 215 millones, a esa deuda se le quitaron 24.600.000 de depósitos judiciales de las cuentas embargadas, eso quiere decir que da un valor de \$190.215, pero resulta que en el presupuesto 2014-2015 se hizo una apropiación de 60 millones que en el audio de la asamblea del año pasado

De acuerdo a lo que dijo la contadora de la copropiedad sino se le cancelaban al abogado serían aportados al descuento de la deuda insoluto de piloto, quiere decir hay \$84.385.000, eso le da un saldo a favor a cada apartamento de \$117.831, en conclusión existe una falsedad documental y el revisor fiscal está faltando a la verdad y todos los copropietarios merecen una explicación porque de esto se puede derivar una sanción disciplinaria para la tarjeta profesional del contador público que lo hizo.

El señor Roberto Antonio Chocontá, Revisor Fiscal responde a la señora Xiomara Corrales Higuera, (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales Apto.1003 Torre 8) manifiesta que una cosa son los argumentos jurídicos que pueda eximir y otra cosa es la forma como se hicieron algunas apropiaciones o provisiones, al igual que sucede con el Fondo de Imprevistos una cosa son las apropiaciones y otra cosa es que no existen los recursos, más adelante cuando se explique en detalle los estados financieros y se vean los dineros y como se hizo la debida recolección de dineros, la proyección y la aplicación de los recursos, se demostrara que no sea ha hecho un recaudo en exceso, por lo contrario como ya se explicó se hizo la reducción en la cuota con base en el acuerdo que finalmente se firmó, y ahí están las cifras, los recaudos que han sucedido, los extractos bancarios y toda la documentación. Para que se realice el debido tratamiento y no exista duda de alguna inconsistencia, solicita se haga una comisión para realizar una adecuada revisión y verificación para que se confirme a o no las afirmaciones que se están dando

Finalmente el Revisor Fiscal, Da fe, es que se hizo un acuerdo, había una proyección y últimamente se determinaron las cifras son las que se presentaron acá de ese acuerdo, la conciliación que se hizo y de acuerdo a los coeficientes se hizo la respectiva proyección y cobro de la cuota, la señora contadora explicara.

La señora Claudia Correa propone nombrar una comisión que verifique efectivamente las diferencias presentadas en las cifras de lo que están presentando y los documentos que está facilitando la señora Ximena Corrales, y esta comisión presente el estado real del informe piloto.

El señor Henry García Muñoz, Torre 4 Apto.901 Dice que esa provisión que se hizo para el caso Piloto fue hecha de acuerdo a una recomendación que la hizo en esa época el presidente del consejo el señor Gustavo Mira Alvarado Hijo, y nunca se apropió ese dinero, está a nivel papel, en cuanto a las comisiones verificadores que están solicitando, les sugiere lo analicen muy bien, hace unos años cuando el anterior administrador salió, se nombró una empresa auditora que genero un costo bastante alto como copropiedad y arrojó como resultado que los manejos eran correctos.

La señora Xiomara Corrales Higuera (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales Apto.1003 Torre 8) manifiesta que ella no está haciendo un análisis jurídico, ya que este no sería el escenario para realizarlo sino otro, el tema era la exactitud en las matemáticas, y los balances que se presentan y los libros dan fe pública y no se puede omitir algo tan relevante como \$84.385.000, la provisión legal derivada de un balance, presentada y aprobada hoy en acta, por ultimo aclara no se está refiriendo al fondo de provisiones porque de ser así por exigencia de ley no se hubiera cobrado la cuota extraordinaria y en este momento cada apartamento tiene un saldo a favor de \$117.831 y no es cierto como lo expone el señor Roberto Chocontá.

La señora Yamile Flórez Flórez, Contadora de la copropiedad expone que no se está ocultando ninguna información, cosa diferente es que no se hallan descontado los 65 millones que estaban en una provisión en el papel, que no estaban contante y sonante dentro del acuerdo de piloto que es lo que la señora Xiomara Corrales Higuera, se refiere que les disminuirá el valor de la cuota extraordinaria, ese tema se discutió en el consejo de administración y la instrucción fue reclasificar esa provisión porque de nada sirve tener una provisión en el papel sino tiene un respaldo efectivo, son 65 millones que se provisionaron como honorarios de abogado específicamente para atender los honorarios que de pronto tendría que reconocer la copropiedad de acuerdo a las múltiples acciones que varios abogados iniciaron dentro de ese proceso. En la contabilidad del año 2016 si están incluidos y se reflejan como otros ingresos, porque efectivamente fueron reclasificados al ingreso, pero

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017

realmente esto no se tuvo en cuenta en la liquidación de la cuota extraordinaria porque la copropiedad no tenía ese dinero en la cuenta, además las cuentas estaban embargadas que hasta el día eso no sea solucionado, no se está omitiendo la información y está a disposición de todos, soportados con documentos en la contabilidad en los auxiliares donde se puede ver contabilizados los 65n millones reclasificados en un ingreso.

Con relación a los 24 millones que fueron embargados de las cuentas eso corresponde al recaudo ordinario, de sostenimiento de la copropiedad, no eran parte de ninguna cuota extraordinaria que hubieran cancelado, ni de una provisión hecha anteriormente, simplemente recaudos hechos por cuotas de administración los copropietarios consignaron en el banco quien retuvo dineros por una orden judicial, esos 24 millones le faltan a la copropiedad para cumplir su presupuesto ordinario.

9. Dictamen Revisor Fiscal Sr. Roberto Chocontá

El señor Roberto Antonio Chocontá, Revisor Fiscal acentúa con su mano derecha sobre la biblia, “que no se ha robado ni un peso, no se ha malgastado, no se ha desviado, y por el contrario el Consejo de Administración y la Administración en grandes debates como fue el del Salón Comunal Balcones de Oriente y de Piloto se ha es ahorrado, es más esos 65 millones que se provisionaron era para que defendiera a la agrupación en este proceso, por ese acuerdo no hubo que pagar esa plata, como estaba en papel y nunca se les cobro a los copropietarios y se regresaron como ingresos contablemente, y si hay que rectificar algo se hará.

En cuanto a las reuniones ordinarias mensuales del Consejo de Administración, me hice presente, participando en una forma objetiva y critica a toda revisión de carácter administrativo y financiero.

En los fondos en efectivo que se manejan en la agrupación, la caja menor, se realizaron visitas no anunciadas para arqueos de los dineros. Debido al problema del embargo de las cuentas cada vez que llegaba a un tope los bancos recogían 24 millones, lo que hacia la administración fue ir y retirar la plata, antes de llegar al tope y sacarla en efectivo y llevarla a la administración lo que incurría en un riesgo, finalmente se hicieron acuerdos con todos los proveedores para hacerles pago por transferencia electrónica, de esa forma se dejó de tener dinero en efectivo, y se puso como norma que los pagos que superen los 500.000 se paguen por transferencia electrónica.

En cuanto la cartera, hace tres años cuando inicié como revisor fiscal era casi el doble de lo que en día es, y se tenían unos abogados que no cumplían con su labor como se debía, se hizo una renovación, se han tenido regularmente 3 abogados y yo establecí que cada 3 meses rindan informes escritos,

A diciembre 31 la cartera estaba en \$514 millones de los cuales a 30 días estaba 34 millones el 7% a 60 días 25 millones 5% a 90 días \$20 millones el 40% y más de 90 días \$434 millones que representan el 84%, y a esa época había una cuota extraordinaria de 79 millones entre los cuales estaban en cartera entre 60 y 90 días 354 millones que es lo que cobran entre los abogados y la administración, en cartera jurídica los abogados tenían 313 millones que representan 61% de la cartera, en cobro perjudico habían 110 millones 22% y en cartera en cobro administrativo habían 81 millones que se informó y estar al tanto de la gestión que se adelanta a tres de cartas que le pasa a los deudores que pasan de 3 cuotas de administración.

Se están cumpliendo las obligaciones de carácter tributario, con base en la anterior reforma tributaria, cuando les pusieron IVA a los parqueaderos y como esta es una agrupación mixta, estaba obligada a cobrar el IVA, y había la incertidumbre de que porque pagaba IVA perdía su calidad de no contribuyente, se hicieron las consultas y con concepto de la DIAN se concluyó que es responsable del IVA, pero no pierde su carácter de no contribuyente.

En cuanto a los egresos cada mes se revisan los pagos con sus debidos soportes y su pago de seguridad social. Se presentan las 3 debidas cotizaciones para escoger la más adecuada tanto en la parte económica como de cubrimiento a los requerimientos de la agrupación.

En las reuniones de Consejo de Administración se proyecta la asistencia de los consejeros, fueron elegidos 17 miembros, de 17 reuniones realizadas desde abril del año pasado hasta marzo de este año, de las cuales 8 fueron las que más se hicieron presentes, cuando se dio inicio a este consejo se les solicito presentar su certificado de tradición para certificar su calidad de propietario o el poder amplio y suficiente del propietario para que lo pudieran representar, por eso tal vez algunos no volvieron. En cuanto la administradora ella es una persona comprometida con la agrupación, con seriedad, honestidad y responsabilidad.

En cuanto el recaudo de cartera morosa en el año 2015, la labor de los 3 abogados fue que recogieron 73 millones, de los cuales 52 millones correspondieron a capital y 21 millones a intereses moratorios, y en el año que estamos cerrando, a mitad de año uno de los abogados por problemas de salud se retiró, y otro de los abogados retomo los procesos que el tenia, se recaudaron 51 millones de capital en 2016 y 20 millones de intereses, esto es lo que oxigena a la agrupación para atender las necesidades propias del edificio, desde que estoy solo se les ha pedido una cuota extraordinaria y fue la del caso piloto.

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

Se da lectura al Dictamen del Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá a diciembre 31 de 2016.

He auditado los Estados Financieros de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los cuales comprenden el estado de situación financiera separado, y los estados de resultados separado, de Cambios en el Patrimonio separado, de Cambios en la Situación Financiera separado, y de Flujos de Efectivo separado, por los años terminados en esas fechas.

La administración es responsable por la correcta preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para que estos estados financieros estén libres de errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables en las circunstancias.

Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en mi auditoría. Obtuve las informaciones necesarias para cumplir mis funciones de revisoría fiscal y llevé a cabo mi trabajo de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que planee y efectúe la auditoría para obtener una seguridad razonable de si los estados financieros están libres de errores de importancia material.

Una auditoría de estados financieros comprende, entre otras cosas, realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los valores y revelaciones en los estados financieros.

Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del revisor fiscal, incluyendo la evaluación del riesgo de errores de importancia relativa en los estados financieros. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables usadas y de las estimaciones contables realizadas por la administración de la entidad, así como evaluar la presentación de los estados financieros en conjunto. Considero que la evidencia de auditoría que obtuve proporciona una base razonable para fundamentar la opinión que expreso a continuación.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015 son los primeros que la administración de la Agrupación preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera aceptadas en Colombia. En las notas a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 y 2015, se explica como la aplicación del nuevo marco técnico normativo afectó la situación financiera de la Agrupación.

Los estados de Cambios en el Patrimonio separado, de Cambios en la Situación Financiera separado, y de Flujos de Efectivo separado quedaron pendientes de preparación. La Agrupación a finales de 2015 y en 2016 realizó el proceso de implementación NIIF, elaborando el Estado de Situación Financiera de Apertura ESFA a enero 1 de 2105 y Políticas contables. Tiene pendiente actualizar el software contable SISCO bajo la norma NIIF Pymes; ya hizo el pago y tiene cita para el 25 de abril, para hacer el anterior proceso.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, tomados de los libros de contabilidad bajo norma local y ajustados a norma NIIF para efectos de su presentación, excepto por lo informado en el párrafo anterior, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera AGRUPACIÓN RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE P. H. al 31 de diciembre de 2016 y 2015 y los resultados de sus operaciones, por los años terminados en esas fechas, de conformidad con LAS NORMAS NIIF establecidas en el artículo 2 de la ley 1314 de 2009 y los decretos reglamentarios, en especial el decreto 3022 del 27 Dic de 2013 (NIIF para Pymes-Grupo 2).

Informo que la Agrupación tiene personal a su servicio y la autoliquidación de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables; la Agrupación, no se encuentra en mora por concepto de aportes al Sistema de Seguridad Social Integral.

Mi evaluación del control interno, efectuada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, puso de manifiesto que la Agrupación ha seguido medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes y de los de terceros que estén en su poder”

10. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 2016

La información fue entregada previamente, con la entrada en vigencia de la ley 1314 del año 2009 en su artículo segundo establece que todo el que esté obligado a llevar contabilidad debe aplicar la norma internacional y de acuerdo al valor de los activos y del monto de los ingresos la copropiedad debe ubicarse en el grupo 2 que corresponde a las pequeñas y medianas empresas y debe aplicar la norma internacional de información financiera, para este tipo de grupo el decreto reglamentario es el 3022 que establece las directrices de acuerdo a los impactos que debe tomar en cuenta el implementador en el momento de aplicar la norma internacional dentro de la contabilidad, la copropiedad contrato una firma externa para la implementación de estas normas en la contabilidad de la copropiedad se adelantó todo el proceso, se inició con la evaluación y el diagnóstico para establecer en que grupo se ubicaba la copropiedad después se generó un manual de políticas contables, un estado de situación financiera de apertura, lo que está pendiente del proceso es la implementación en el software contable SISCO, Ya se tiene

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017

cita con el proveedor del programa el día martes para finiquitar el proceso y que quede funcionando la contabilidad bajo la norma internacional.

Referente a las cifras del estado de situación financiera, el primer componente es el efectivo y equivalente de efectivo, la copropiedad posee unas cuentas bancarias y es de conocimiento público el problema del embargo por el caso Piloto, los recaudos se hacen a través de dos cuentas de ahorro bancarias en el Helm Bank (CorpBanca) y Av. Villas y una cuenta corriente con un saldo de \$3.500.000 congelados desde hace varios años precisamente por el tema del embargo,

La situación de liquidez de la copropiedad, que no tiene toda la fluidez en sus fondos para cumplir con todas las obligaciones que tiene contraídas, a diciembre 31 de 2016 el efectivo equivalía a 19.322.961 millones contra unas cuentas por pagar de \$295.293.605 lo que quiere decir que a diciembre 31 a la copropiedad le faltaban 275.970.644 este es el déficit de liquidez, para cubrir todas sus obligaciones pendientes, dentro de estas cuentas por pagar se encuentran los dos acuerdo suscriptos que mensualmente se han venido cumpliendo con la empresa de seguridad Piloto y El centro comunal Balcones de Oriente.

La cartera por cuotas de administración que es la principal fuente de ingresos del conjunto, la recuperación no ha sido tan importante y se refleja en las cuentas que se están presentando en el año 2015 los abogados recaudaron \$73.742.090 y en el 2016 \$72.710.025, se recupera la cartera que está en mora, pero adicionalmente hay más inmuebles que siguen entrando en mora, lo que no permite que se vea un impacto representativo en la recuperación de la cartera, no se han subsanado del todo las finanzas.

Se expone el informe de como fue el movimiento de la cuota extraordinaria que se solicitó para atender el caso piloto, en la asamblea anterior hace un año se había informado de la deuda, y en ese momento se estableció que la cuota extraordinaria debía de ser de \$700.000 porque la asamblea dio el aval para que se cancelara esa obligación y se finiquitara ese proceso, y así de cobro a las 717 unidades que conforman la urbanización, eso fue \$501.900.000 Derivado del acuerdo que realizó el consejo de administración y la administración, termino en 215 millones, y se realizó la devolución de los 400.000 a cada inmueble mediante comunicación se les pregunto si querían que se les devolviera el excedente en efectivo o autorizaran los abonaran a las cuotas de administración futuras y se procedió de la manera que cada inmueble lo dispuso.

Después de devolver este dinero que sumaron 286.800.000 queda un valor neto a recaudar de 215.100.000 millones el recaudo a diciembre de esta cuota fue de 135.417.080 quedando por recaudar \$ 79.682.920, de ese recaudo de \$135.417.080 se cancelaron al mes de diciembre 127.120.000 pesos a l acuerdo que fueron 100 millones de cuota inicial del acuerdo y las 3 cuotas de octubre noviembre y diciembre de 9.040.000 cada una, para un total de 27.120.000, a ese acuerdo también se descontaron los dineros retenidos de 24.370.696, quedando un saldo a pagar del acuerdo en diciembre de 63.509.304, que es el saldo que figura en los estados financieros por pagar, y este año se han venido pagando las cuotas de enero, febrero y marzo, este acuerdo termina en el mes de junio, el acuerdo balcones de oriente se cancelan 2.500.000 mensualmente más 920.361 de cuota de sostenimiento mensual y este mes termina en el mes de octubre de este año.

Dentro de los otros ingresos se encuentran los 65 millones que ya se expusieron y fue una reclasificación que se hizo de una provisión inicial que se había realizado para cancelar honorarios de abogados dentro de este caso de piloto, y fue incluida en la contabilidad del año 2015, y este dinero no se contaba con ningún respaldo en efectivo, fue una provisión hecha en el papel como ya se había mencionado, por eso se reclasifico como una recuperación de costos y gastos de 65 millones.

También se encuentra en otros ingresos también está contemplado el valor agregado que entrego la empresa de seguridad por la suscripción del contrato a un año que fue de 19.751.378, adicionala a esto la etb hace un reconocimiento por el espacio en que tiene instalada una subestación nos reconoce un arriendo anual de \$3.227.184.

Entrando en los gastos el mayor rubro está concentrado en el servicio de vigilancia y en los mantenimientos que se hacen al interior de las zonas comunes, en este hubo una provisión porque el proyecto de cubiertas no llega feliz término porque hicieron falta 5 torres, dentro de esa impermeabilizaciones cubiertas se provisionaron 55.175.000 estas provisione se hacen solo en papel y si se adelanta el proyecto no tengan un impacto dentro del estado de resultados del conjunto, lo mismo se hizo con la parte de certificación de los ascensores teniendo en cuenta que este rubro hizo parte del presupuesto que fue aprobado el año anterior 53.617.200. se provisionaron para terminar ese proyecto este año, teniendo en cuenta que también es un mandato de ley.

Los gastos diversos, el valor más representativo lo tiene los implementos de aseo que son \$9.602.220 estos se estaban comprando a la empresa de aseo, inicialmente se tenía contratado los insumos, pero estos no estaban dando el rendimiento adecuado y por eso se suspendió la compra de estos insumos a la empresa de aseo y la administración los está comprando directamente.

Si se analiza el resultado del ejercicio que arrojo un excedente, normalmente debió arrojar cero, pero no muestra ese comportamiento y si no hubiera sido afectado por ese ingreso de los 65 millones realmente el resultado hubiera sido negativo. La administración ha venido tendiendo las necesidades fundamentales, los mantenimientos que se han hecho, se han realizado unas inversiones adicionales y dejar algunos pagos

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017

mientras se invierte ya que la situación de liquidez no es tan buena. Punto a seguir es atender las inquietudes que tengan las asambleístas sobre estos estados financieros

La señora Sored Sánchez Torre3 Apto.604 Pregunta a que se refiere en los gastos a atención a colaboradores y lo correspondiente a Emermédica.

Atención a colaboradores es la atención que la Administración entrega en el mes de diciembre a todos los prestadores de servicios del conjunto, personal de aseo personal de vigilancia, y respecto al servicio de Emermédica, se tenía la zona común protegida con Emermédica, el servicio que se recibe es en alguna eventualidad si ocurre un siniestro se llama a Emermédica para que lo atienda.

Se somete a consideración la aprobación de los estados financieros, y son aprobados con el 81.436% de los asistentes a la presente asamblea.



11. Presentación y aprobación presupuesto abril 2017- marzo 2018

La señora Yamile Flores contadora de la copropiedad expone que igualmente este proyecto de presupuesto fue entregado previamente, desde este año 2017 se tuvo en cuenta un incremento en la cuota de administración desde el mes de enero y en la cuota de los garajes ligado al incremento del salario mínimo, y este presupuesto se realiza basado en las necesidades del conjunto y contiene los módulos de contribución teniendo que la copropiedad es mixta con un sector comercial y residencial.

El incremento en la cuota de administración del 7%, el mismo incremento para los garajes.

Se incluyeron dos proyectos el de colofonia, el conjunto cuenta con uno tradicional, se le realiza su manteniendo, pero esta no es suficiente para todos los daños que a diario se presentan y un proyecto que es el revestimiento de los ascensores

La señora Marisol Martínez Céspedes. Administradora y Secretaria de la Asamblea, manifiesta que el revestimiento de los ascensores se va a hacer en formica como en las torres 10-8-5, por la mala manipulación de los residentes y domiciliarios se ve el deterioro, y una cámara en cada ascensor para responsabilizar daños, y la citofonia que ya está muy obsoleta, en la parte de la recepción un monitor donde van a estar conectados todos los teléfonos fijo o celular es una citofonía virtual y esta no aumenta los costos, no afecta la economía del conjunto.

El señor Hernán López Pérez, Torre 12 Apto.1204 dice que si se mira el presupuestado ejecutado se tienen unas variaciones y el presupuesto no se cumplió en un porcentaje que sea viable, en unos rubros se ejecutó más que en otros, y este presupuesto que se expone sea coherente con lo que ya se está cobrando, si al ejecutado se le aplica el 7% tendría que ser un valor de \$1.400 millones aproximadamente, y ahí se ve 1.343 millones, replantearla y ajustarla.

La señora Mónica Sánchez Torre 6 Apto.404 manifiesta que no ve que se hable de los parqueaderos que se inundan al igual que los depósitos, el parque de niños mejorarlo.

La señora (no se identifica) Torre Apto dice que hay que ejercer presión sobre los deudores o frenar los proyectos para que paguen, la señora Marisol Martínez responde que se debe seguir adelante y continuar con las obras que se necesitan ya que por los deudores no se puede permitir el deterioro del edificio.

La señora Améris Araque 1 Apto.304 Dice que en la nota explicativa del presupuesto punto 11 se presupuestan los imprevistos y las pequeñas reparaciones de las zonas comunes incluido el mantenimiento de fachadas, y quiere saber que alcance tiene esto ya que ve muy deteriorada el estado de la fachada

La señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora y Secretaria de la Asamblea, manifiesta que este rubro de fachadas por las fisuras que se pueden presentar, cuando llueve se entra al interior del apto. Y la administración cura todas esas fisuras eso es lo de mantenimiento de

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017

fachadas ya lo de pintura, que es una prioridad, se tratara con recuperación de la cartera morosa, para evitar en lo posible entrar con cuotas extraordinarias.

La señora Nubia Jiménez Torre 14 Apto.804 Pregunta bajo qué criterio o como se autoriza que un rubro que fue aprobado por un valor sea ejecutado por un valor superior, y unos rubros de mantenimientos como la planta eléctrica que no se causó quedo en 0, y sugiere que en los gastos que se ejecutan no se omitan estas situaciones.

La señora Yamile Flórez Flórez, Contadora, responde que lo que se hace con este presupuesto es como predecir lo que va a pasar a futuro, y la mayoría de los gastos que se ejecutan corresponden a situaciones imprevistas y esto presenta una sobre ejecución en un presupuesto que ya fue aprobado inicialmente, y el mantenimiento de la planta si tiene ejecución y está contratado con una empresa Diselectrux, ellos hacen un mantenimiento bimensual y la administración hace un cambio del combustible del acpm cada vez que es necesario.

Si desean se pueden revisar la distribución de los gastos dentro de este presupuesto, que ya tiene contenido el incremento del 7% en la cuota, que ya se hizo en administración y se revisó en consejo, pero basados en las inquietudes revisarlo con las personas interesadas.

El incremento del salario mínimo se tiene en cuenta porque casi el 50% del presupuesto corresponde al servicio de vigilancia y el contrato de vigilancia tiene establecido que el incrementa lo que aumente el salario mínimo desde el 1º de enero en el 7% y el costo mensual son casi 40 millones de pesos, igual ocurre con el servicio de aseo, los contratos que tienen ligado la contratación de personal tienen establecido ese incremento.

Los gastos de Asamblea es todo en lo que se incurre para la realización de la misma, en cuanto a las comisiones bancarias la copropiedad tiene un contrato suscrito de recaudo con el banco Av. villas y con el Helm Bank, el Helm bank no cobra nada por el recaudo de la copropiedad, pero av villas si cobra por cada consignación que se hace en ventanilla que es 1.200 más IVA, y esta es la comisión que se está cancelando.

El señor Roberto Antonio Chocontá, Revisor Fiscal, expone que la Reforma Tributaria 1819, que empezó a regir desde el 1o de enero de este año aumento el IVA del 16 al 19% y ese efecto no está contemplado, y lo va a asumir internamente el presupuesto, impacta en unos rubros más que en otros, en vigilancia y aseo el IVA se aporta sobre el 10% del valor total que constituye el AIU, en ascensores eso es pleno ellos cobran 4.500.000 por todos los ascensores y a eso aumentarle el 7%, y el 3% adicional del IVA, pero no está impactando el presupuesto que se presenta.

La señora (no se identifica). Dice que es de preocupación estar incumpliendo con las obligaciones mensuales en la vigilancia porque ellos en su contrato manejan dos clausulas una que cuando una copropiedad se retrasa en su pago el seguro de la empresa de vigilancia no cubre ninguna eventualidad, y segundo si no se paga en las fechas pactadas no se cubre y se pierde la vigencia de ese seguro y sugiere darle prioridad en los pagos a la empresa de vigilancia.

La señora Yamile Flórez Flórez, Contadora, responde que la deuda de vigilancia no es reciente sino lleva varios años, cuando inicié como contadora le debían a RISK SOLUTIONS GROUP \$223 MILLONES se canceló y se atrasó con la empresa LATAMSEC, y cuando se negoció con ellos la administración fue clara y solicito manejar con ellos un crédito comercial de 90 días, para evitar ese tipo de inconvenientes, sin excusa de que no estar al día, no responda por alguna eventualidad, y la administración semanalmente viene haciendo abonos de acuerdo a los recaudos 5 o 10 millones, precisamente para que la empresa vea una voluntad de pago y no se ha dejado de cancelar del todo el servicio, adicional la empresa es muy cumplida con el pago de sus obligaciones laborales y en esto la copropiedad está blindada.

Una vez expuesto el proyecto del presupuesto abril 2017-marzo 2018 se somete a consideración de la asamblea y se aprueba con el 77.124%.



12. Elección de los integrantes al Consejo de Administración para el periodo 2017-2018

Por cada torre se postularon para integrar el Consejo de Administración, en la Asamblea se pueden postular los que deseen ser parte del mismo.

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

Los requerimientos para integrar el Consejo de Administración según el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación que está en la Escritura Pública 4332 de agosto 6 de 2002 de la Notaria 24 en su artículo quincuagésimo por tratarse de un Conjunto de uso mixto el Consejo será conformado por un número impar de 5 miembros con sus respectivos suplentes, ser propietario o tener un poder amplio y suficiente del propietario para ser representado no podrá sesionar con un número inferior al tres miembros y deberá sesionar una vez al mes

Se postulan para el Consejo de Administración tanto los miembros que ya lo integran como los postulantes de cada torre.

La señora María Consuelo Ospina Torre 5. Apto.1001 y 1003 solicita que quede en el Acta, una cosa es que se de poder para representar a una persona en la Asamblea, y otra cosa es que se de poder para ser dignatario del Consejo de Administración, este poder para ser dignatario en la Asamblea no se concede poder para ser dignatario en el Consejo de Administración.

El Sr. Gustavo Mira Riveros, Torre 12 apto 302, anota de la misma forma en el artículo 54, Parágrafo, No podrá ser miembro del Consejo de Administración, quien no sea propietario de unidad privada de la Agrupación, si fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente. Al remitirse a la Ley 675 de 2001, en diferentes aceptaciones de la Corte Constitucional, quien sea propietario o delegado, en la parte final tiene una nota dice La Corte Constitucional...

La Presidenta de la Asamblea, Claudia Correa, dice que quedo claro, para ser miembro del Consejo de Administración se debe ser propietario, se continúa con la elección de los miembros del Consejo de Administración, se deben cumplir con los requisitos exigidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque, El Sr. Revisor Fiscal, Roberto Antonio Chocontá lo verificara en el momento de la posesión.

Se hace lectura de las personas que se postularon para el Consejo de Administración. Solamente pertenecerán al Consejo de Administración, los propietarios; las personas con poder no podrán pertenecer al Consejo.

La señora María Consuelo Ospina Torre 5. Apto.1001 y 1003 dice que las personas que integren el Consejo además de ser propietarios deben estar al día; lo aprueba por unanimidad la Asamblea.

Los postulados se presentan, haciendo la salvedad que es propietario y están al día.

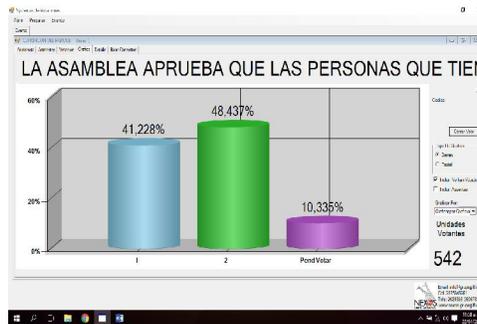
La Sra. Xiomara Corrales Higuera, apoderada General de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales, quien es propietaria, ella se postuló en las reuniones de torre, solicita que la Sra. Administradora y Secretaria de la Asamblea, Marisol Martínez Céspedes, lo aclare.

La Sra. Administradora y Secretaria de la Asamblea, Marisol Martínez Céspedes, anota se debe continuar con la temática, la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales, se postuló, la Asamblea debe decidir y quieren hacer alguna salvedad y no acepten como integrantes del Consejo de Administración, los Asambleístas darán la última palabra.

Nombre	Torre	Apto
Andrés Ramírez	1	301
Aéerisc Araque	1	304
Gisella Arias	3	101
Tulia Inés García	3	203
Dilsa Riveros Díaz (Apoderada)	4	303
Jorge Madiedo	4	1002
Gloria Pieschacón	5	901
Flor Mireya Cadena	5	1004
Xiomara Corrales Higuera (Apoderada de la Sra. María del Rosario Higuera de Corrales)	8	1003
Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz	8	1103
Ana Cecilia Prado (Apoderada)	11	604
Gustavo Mira Riveros	12	302
Sonia Riveros Díaz (Apoderada)	12	904
Hernán López Pérez	12	1204
Johana Ramírez	13	1001
Mercedes López de Reina	13	1201
Elsa Milena Vargas de Palacio	14	801

Se realiza la votación la Asamblea aprueba que las personas que tiene poder pertenezcan al Consejo de Administración, el 41.228% si aprueban, 48.437% no aprueban.

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque Bogotá D. C., abril 22 de 2017



El señor Felipe Camacho Torre 14 Apto. 302 Llama a moción de orden y dice que la votación fue para decidir la ratificación de las personas del Consejo, aparte no está de acuerdo que el señor Gustavo Mira Riveros, pertenezca a este Consejo.

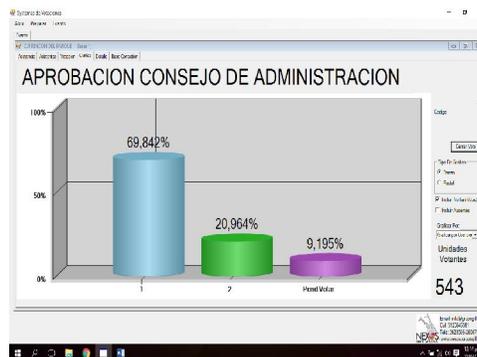
La Presidenta de la Asamblea, Claudia Correa, anota que falta un representante de los locales.

La Dra. Lucia Gamba Gómez del local No.9 dice que aquí está representando 9 locales y no se les cito a ninguna reunión previa para escoger quien los representara y segundo la persona que los puede representar no es propietaria, pero tiene poder. Se aclara que no es obligatorio que los locales tengan representación.

La señora María Consuelo Ospina Torre 5. Apto.1001 y 1003 dice que las personas que integren el Consejo además de ser propietarios y estar al día; deberían tener amor por la copropiedad y no hacerle daño, y diferente como sea el actuar de las personas deben respetarse.

La Presidenta de la Asamblea, Sra. Claudia Correa, solicita que se defina si la votación se hace individual o colectiva

La Sra. Administradora y Secretaria de la Asamblea, Marisol Martínez Céspedes, anota que se ha realizado la votación para las cosas relevantes como los Estados Financieros, en el Consejo se debe tener a todas las personas, sola una persona no resuelve una votación,, la decisión es tomada por varias personas. Se hace votación



Se aprueba con el 69.85% la plantilla para conformar el Consejo de Administración periodo 2017-2018. En primera reunión de Consejo se determinan cargos, calidad de propietario, se debe encontrar al día por todo concepto, quienes no asistan a esta primera reunión dejaron de ser parte del mismo.

La Asamblea aprueba que el Consejo de Administración este conformado por:

Nombre	Torre	Apto
Andrés Ramírez	1	301
Améris Araque	1	304
Gisella Arias	3	101
Tulia Inés García	3	203
Jorge Madiedo	4	1002
Gloria Pieschacón	5	901
Flor Mireya Cadena	5	1004
Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz	8	1103

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

Gustavo Mira Riveros	12	302
Hernán López Pérez	12	1204
Johana Ramírez	13	1001
Mercedes López de Reina	13	1201
Elsa Milena Vargas de Palacio	14	801

13. Informe y elección del Comité de Convivencia

La señora Tulia Inés García, Torre 3 apto 203 miembros del Comité de Convivencia, informo a los Asambleístas sobre generalidades del comité de convivencia. Se deben escoger 3 integrantes para integrar este comité, propietarios y deben estar en paz y salvo por todo concepto con el edificio. Se postulan las siguientes personas y son aprobadas por unanimidad

Nombre	Torre	Apto
Lucy Maldonado	9	403
Katherine Moncayo	10	601
Rosa María Torres	15	802

14. Elección o Ratificación del Revisor Fiscal

La señora Marisol Martínez Céspedes, Administradora y Secretaria de la Asamblea, manifiesta que, de acuerdo con la Convocatoria realizada, llevaron varias hojas de vida y se escogieron tres con el perfil que necesita la agrupación.

Teniendo en cuenta lo que explico La señora Xiomara Corrales de que el informe del Revisor fiscal no daba fe del balance y de los libros y ella recomienda o solicita se haga la revisión y se cambie.

El señor Hernán López Pérez, considera que la Revisoría Fiscal debe tener una renovación y tenga deseos de trabajar con la administración y el consejo de administración y demuestre más interés por el conjunto.

De las personas citadas se encuentran dos: Camilo Romero Bueno, Luz Dary Olaya Castillo, quienes proceden a realizar su presentación, al igual que el actual Revisor Fiscal Roberto Chocontá. Después de escuchar las intervenciones se procede a realizar la votación.

Nombre	Votación
Luz Dary Olaya Castillo	40.309%
Camilo Romero Bueno	37.587%
Roberto Antonio Chocontá (Actual Revisor Fiscal)	14.233%

Cerrada la votación la nueva Revisora Fiscal de la copropiedad es la señora Luz Dary Olaya Castillo, y como suplente se designa al señor Camilo Romero Bueno.



15. Proposiciones y Varios (Informe comité) las propuestas que deseen presentar a la asamblea en pro de la comunidad y no personal deberán pasarse por escrito a la administración antes del 17 de abril hasta las 7:00 p.m.

Interviene el comité de varios, el señor Oscar Fabián Hernández Torre 6 Apto.303, recibimos una carta de la señora Mercedes López de Reina, torre 13 Apto.1201 donde propone darle potestad al Consejo de Administración para que condone los intereses de mora, para este tema se pidió consejo al señor Roberto Antonio Chocontá, Revisor Fiscal y a la Sra. Yamile Flórez Flórez, Contadora, en donde el concepto del Revisor

**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Agrupación Residencial Rincón del Parque
Bogotá D. C., abril 22 de 2017**

fiscal fue que es totalmente procedente presentar a la asamblea con argumentos sólidos para que faculte a la administración la condonación de intereses, y la contadora no está de acuerdo es aceptar el total de los intereses, que es acertado, y se deberían mirar alternativas, la ley 675 del 2001 en el artículo 30 establece que el cobro de los intereses a quienes incumplan con el pago de las expensas comunes, y en la misma ley en el artículo 51 faculta a la administración para cobrar directamente o a través de apoderados todo tipo de cuotas que se establezcan al interior de la copropiedad.

Consideraría que se puede contemplar alguna condonación y previa autorización de la asamblea, cuando el pago de la deuda sea de estricto cumplimiento en acuerdos de pago.

También nos reunimos para tratar la morosidad del 2015 al 2016, la morosidad aumento un 32%, y se destaca la buena administración de la señora Marisol Martínez, quien a pesar de toda esta cartera se ha adelantado muchas cosas.

Trabajos por hacer: impermeabilizar 6 torres con un costo aproximado de \$120 millones, falta impermeabilización de parqueaderos \$180 millones, y la pintura del conjunto porque ya se ve deteriorado alrededor de 300 millones, con un total aproximado de 600 millones, si se ponen al día los morosos se tendría el dinero para cubrir estos gastos.

Para ello se ha planteado en el comité tener acercamientos con los deudores en dos fechas: dos sábados desde las 7:00 a.m. hasta la tarde donde se propone hacer una feria de financiación, donde se estaría en la posición de dar de pronto una condonación hasta del 60% de intereses y dar facilidades de pago hasta de un año con el congelamiento de interés, si la Asamblea lo aprueba, lo más relevante recuperar esa cartera morosa, es de aclarar que el capital no es negociable. Y si ya llegado el acuerdo y firma de documentos la persona incumple automáticamente el cobro es del 100% y reporte Datacredto. Es de tratar cada caso y cada posición.

Se somete a aprobación hacer la condonación de intereses, previo estudio y autorización en el Consejo de Administración, para facultar al Comité a recibir Acuerdos de Pago.

Respuesta	Cantidad	Porcentaje
Si	498	84.19%
No	13	1.91%
No votaron	81	13.90%
TOTAL	592	100%

Al finalizar la Asamblea se realiza una Votación de quórum de salida, asistió el 91.98%.

Siendo las 1:04 p.m. se da por terminada la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios 201

En constancia firman:

CLAUDIA CORREA
Presidenta

MARISOL MARTINEZ CÉSPEDES
Secretaria de la Asamblea

COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA

AMERICS ARAQUE
TORRE 1 APTO. 304

HERNÁN LÓPEZ
TORRE 12 APTO. 1204

SANDRA PULIDO
TORRE 11 APTO. 1201

XIOMARA CORRALES HIGUERA
TORRE 8 APTO. 1003 Apoderada