

ACTA No. 16
25 de enero del 2025
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 25 de enero 2025 a las 6:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrarse de manera presencial y virtual en la oficina de administración, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Informe comité de convivencia.
4. Informe del revisor fiscal.
5. Informe del contador.
6. Informe del Administrador.
7. Propositiones y varios.
8. Cierre de reunión.

La presidente del consejo da la bienvenida a todos y agradece su presencia.

Se deja constancia que la reunión se hará de manera mixta, por solicitud de algunos consejeros y revisor fiscal, quienes por diferentes razones se conectaran virtualmente.

Se aprueba el orden del día y se da inicio a la reunión

1. LLAMADO A LISTA Y ASISTENCIA

Presentes	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA H. J2	PRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ K8	VICEPRESIDENTE
JAIME BOHORQUEZ K6	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL
DOMINGO SALAMANCA J8	VOCAL

INVITADOS:

Revisor fiscal: Marco Villanueva, presente Contador: Edison Rojas. Presente

Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante: Presente

Comité de convivencia: Rosa Victoria Ramírez Riaño, Presente. Denis Nobile Villate, presente

Se encuentran presentes los cinco consejeros por lo tanto hay quórum decisorio y liberatorio.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

El acta fue enviada a los consejeros con anterioridad para la respectiva revisión y observaciones.

No se presentan observaciones o solicitudes de aclaración al acta, por lo que la presidente la somete a aprobación.

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Saludo de bienvenida a las señoras Denis Nobile y Consuelita Ramírez, darles las gracias por 246 trabajo, por el informe que nos entregaron, observamos que no tuvimos ninguna novedad de convivencia, para el mes de diciembre. Gracias a Dios, terminamos el año de una manera muy grata y muy tranquila aquí en el conjunto, y eso también nos llena a nosotros de alegría.

Cumplida una labor para el 2024 a 31 de diciembre, también se menciona allí la participación en las diferentes actividades, muchas gracias.

La presidente cede el uso de la palabra a las señoras de convivencia.

La señora Denis Nobile, menciona que tiene que agregar que olvidaron colocar en el informe que una gran parte de los propietarios que vinieron de visita y residentes del conjunto agradecieron la labor que hicieron el Consejo y la administración para que las festividades de navidad, el 31 de diciembre que se hicieron aquí en el conjunto, la gente estaba feliz y contenta con la misma participación de ellos mismos dentro de estos eventos dijeron que todo es muy lindo, que muy hermoso.

La presidente señala que, se adicionará al informe lo que acabo de expresar la señora Denis Nobile, indica además que eso por supuesto también hace parte, para que la convivencia fluya en el mejor sentido y armonía. A todos muchas gracias. Así damos por terminada la presentación del informe, agradeciendo como siempre la presencia, la participación y la puntualidad.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La presidente del consejo advierte que el informe también fue enviado con anterioridad para su análisis.

La presidente le pregunta al revisor fiscal, si quiere hacer su intervención, indicando que sí.

El revisor fiscal inicia diciendo que nos reunimos como siempre haciendo mesa de trabajo, la administradora, el contador, se revisaron los estados financieros, se hicieron algunas aclaraciones en cuanto a la parte de unas partidas conciliatorias que hay en el mes de noviembre, eso tiene que ver con el efectivo. eso se aclaró que habían quedado de noviembre para diciembre la primera parte.

También solicité que como estamos haciendo el cierre de los estados financieros, pues en definitivo no se han emitido en este momento, estamos en procura que cumplan con todos los requerimientos normativos.

Otra solicitud que hice fue en cuanto al fondo de imprevistos que se solicitará la certificación para determinar a corte 31 de diciembre del 2024, cuales fueron los rendimientos financieros que se obtuvieron y esa gestión la está haciendo la señora administradora, pues es dispendioso. Esa información se requiere para saber si los rendimientos por cuales contabilizamos están acordes con la cuenta 30005.

La cartera disminuyó de acuerdo a la gestión que hizo la administradora en los meses de noviembre y diciembre en un 5%, eso es básicamente en cuanto a los activos.

En cuanto a los pasivos, se pagó lo que es la vigilancia en el mismo mes de diciembre quedando al día, el servicio telefónico se hizo el reconocimiento de los días, lo mismo el servicio de energía y el agua.

La diferencia que había son pocas, pero estoy de acuerdo en lo que se acordó, si es que se debería hacer la liquidación en cuanto a lo que son las cesantías, los intereses, las vacaciones y a gustar 20 pesos, para dejar los valores exactos, de una vez se liquidó en el momento de la visita el contador.

En otros pasivos una consignación significativa que es un valor que quedó de un copropietario de Aragón 2 que consignó por valor de \$227.000 y se tiene que hacer la devolución.

En cuanto al patrimonio es relevante y algo que observo también en una nota que envió el contador

También dice el concepto técnico de la contaduría pública que se determina o que se deje para sufragar gastos de la copropiedad, entonces eso quien lo determina, pues el concejo; la sugerencia es que en este Concejo decida que se va a hacer con ese \$1.000.000 de pesos si se traslada al patrimonio a la cuenta de reserva o se deja para sufragar al mes para alguna necesidad que tengan administración. Estas son las inquietudes, que está revisoría hace en cuanto a los estados de resultado.

Revisando los auxiliares, en la reunión anterior habíamos quedado que se iban a hacer algunos programas presupuestarios de algunos rubros donde hubiese presupuestos porque estaba colocando donde no hay presupuesto. Entonces, qué fue lo que hizo el contador.

Hizo una nota de ajustes de una cuenta a otra para para ubicarlo donde hubiese recursos.

Bueno, entonces digamos que en términos generales lo que se tiene que decirles a los asambleístas, sobre ejecuciones más que otra cosa, hablamos de unas notas a los estados financieros, presentamos la ejecución presupuestal, la certificación del contador, las cuentas por pagar, la cartera llevar los más detalladamente a la asamblea la información.

Hay algunas sobre ejecuciones que se deben explicar a los asambleístas esta información, Por qué fueron esas sobre ejecuciones que tenemos zonas comunes.

Digamos que ese presupuesto que se hizo, no fue suficiente en algunos casos, como es el caso de los seguros se sobre ejecuto el 378%. Cuando nosotros hablamos de presupuesto, estamos hablando que se hizo antes, como una proyección que se hacen en el futuro y ese futuro es incierto, ya que nos podemos encontrar con algunas realidades financieras que se debe atender en la administración.

La presidente le da las gracias y dice: de mi parte leí su informe, le agradezco y no encontré alguna situación que de pronto fuera aclarada, lo entendí claramente.

La presidente pregunta a Los demás consejeros, si tienen alguna interpelación.

El consejero Jaime González menciona que de parte de él no tiene ninguna otra observación.

El consejero Domingo Salamanca, no tengo ninguna observación

5. INFORME DEL CONTADOR

La presidente del consejo indica que los informes financieros también fueron entregados con tiempo para ser analizados y revisados por los consejeros.

El consejero Jaime González, interviene con estas observaciones:

En cuanto a la contabilidad

1) La cuenta del Activo Fondos de uso restringido, Fondo de Imprevistos, cierra con saldo \$39.541.854,45. En la cuenta del Patrimonio 330505 el saldo del Fondo de Imprevistos cierra con \$38.328.007,45. Se presenta una diferencia por \$1.213.847.

R. Pienso que en las notas a los estados financieros (revelaciones) se debe indicar que la diferencia corresponde entonces a recursos a disposición de la administración.

2) En Deudores Varios que cierra con \$5.741.571 (Luis Mora \$4.811.171 y Gentil Niño \$930.400) se deberá indicar en las notas cuál es la situación de cada uno de estos deudores al cierre del ejercicio y los trámites realizados por la administración.

3) En Gastos pagados por anticipado que cierra con saldo por \$8.791.412, se deberá indicar con claridad el costo total de la póliza de zonas comunes, la vigencia, el monto efectivamente pagado en 2024 y el saldo por pagar en 2025.

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 247

5) Con relación a la ejecución presupuestal acumulada explicación de las sobre ejecuciones que se presentan entre otros en los siguientes rubros.

Vacaciones	\$ 681.816
Dotaciones	\$ 1.249.800
Seguro zonas comunes	\$ 7.866.836
Mantenimiento áreas comunes	\$14.457.256
Tanque de reserva	\$28.600.924
Mantenimiento maquinaria	\$ 2.500.092
Redes eléctricas	\$ 4.199.267
Útiles y papelería	\$ 461.800
Compra activos menores	\$ 400.000
Actividades recreativas	\$ 3.328.396

La presidente del consejo menciona que los comentarios y las consideraciones a los informes enviados, tuvieron oportunidad de conocerlos con anticipación el señor contador y el revisor fiscal, por lo que solicita nos comenten si se tuvieron en cuenta las sugerencias, se hicieron los ajustes o que consideraron frente a los requerimientos del consejero Jaime González.

El contador responde que se verificaron completamente, se leyeron con el revisor fiscal y se tomó nota, más que todo eso se hace en las revelaciones y el ajuste de la parte de lo que dijo el revisor fiscal de los 20 pesos de la parte de las liquidaciones al 31 de diciembre, esos ajustes se harán de acuerdo a lo solicitado y solamente queda pendiente la verificación del gasto del fondo de los ingresos del CDT, Solamente quedan pendiente la toma de decisión para poder hacer la terminación y comenzar a hacer las revelaciones de los informes.

La presidente pregunta ¿que si algún consejero tiene alguna otra observación?

El Revisor interviene diciendo que, para finalizar, es en este momento, que ustedes tomen la decisión que se van a hacer con esos rendimientos financieros.

La presidente del consejo otorga la palabra al consejero Edgar Rodríguez, quien manifiesta que: por ejemplo, es el tema del CDT del tanque de reserva, miraré a ver cuánto cuesta \$27.000.000 más los rendimientos y cuánto fue que costó y se saca la diferencia, que sería lo que realmente afectaría el presupuesto, si se hiciera la resta de eso, tanto los \$14.000.000 como los \$28.000.000, para establecer un resultado final y la pérdida sería menos, es una sugerencia.

También dice que, por ejemplo, para el presupuesto de vacaciones creo que el año pasado tomaron 22 días cada uno, por ejemplo, ¿quién va a reemplazar en cuánto tiempo y cómo lo va a contratar?, lo ideal es que me presupuesten, cuándo van a pedir vacaciones para cuántos días, cuando van a salir.

El contador menciona que ya se habló con los todos uno sale el 1 de marzo y regresa el 19 de marzo y el otro sale el primero de mayo y entra el 20 de mayo, para poder presupuestar las vacaciones de cada uno de ellos y saber cuánto van a costar los reemplazos.

El consejero Edgar Rodríguez, menciona que hay que hacer una aclaración en el caso del seguro de áreas comunes que presupuestaron \$2.828.000 y ese seguro costó \$17.000.000, es por eso hay una iliquidez en el efectivo y que se tiene que tener en cuenta en las revelaciones para explicarlo en la asamblea

La presidente señala que, no habiendo otra observación por parte de los consejeros, damos por finalizada el punto de la contabilidad.

Pedirle al señor revisor fiscal que por favor se una a estas fechas que se van a señalar para que todos estemos hablando el mismo idioma y se disponga del tiempo para poder entrar realmente a la última reunión antes de Asamblea, porque el trabajo ese día va a ser arduo, un poco más extenso. Muchas gracias.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

La presidente manifiesta que el informe también fue enviado con anticipación y socializado a los consejeros.

La presidente del consejo denota que los consejeros no tienen ninguna observación al informe.

Los consejeros agradecen a Sol su gestión y trabajo para con el conjunto.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

1. La presidente del consejo menciona que como estamos ad portas de la Asamblea para cumplir con la norma, esta la propuesta de llevarla a cabo en el puente de marzo, atendiendo a que en febrero no hay ningún puente y tenemos que tener en consideración el desplazamiento de los propietarios para que tengamos la tranquilidad, podamos disponer del tiempo y podamos elaborar de una manera muy puntual todos los informes, como se ha dicho en las diferentes reuniones, entonces se propone la fecha del 23 de marzo, es un domingo y el 24 es lunes festivo, la fiesta de San José, a las 9:00 a.m. y estamos dentro de los términos de la ley para llevarla a cabo.

Queda aprobada por unanimidad de los cinco consejeros que la asamblea de copropietarios se realice el 23 de marzo a las 9:00 a.m.

2. Hay otra proposición por parte del contador de fijar las fechas para la entrega de observaciones, él se acaba de comprometer que el 5 de febrero nos están enviando la revelación de los estados financieros de cierre de diciembre del 2024, también nos pide de manera respetuosa que nosotros fijemos un término para la entrega de las observaciones para poder hacer los ajustes y poder hacer la reunión ya con todo listo y no desgastarnos. Entonces, pues está esa proposición nos indica que lo más favorable es el 15 de febrero, a más tardar con el cumplimiento de observaciones, pero para la reunión o para entregar a observaciones y la reunión de ustedes, el Consejo de febrero, que en efecto es un sábado los Estados financieros de enero y luego seguimos con lo de la Asamblea, para tener tiempo de corregirlos y poderlos enviar a tiempo todos los informes para la asamblea. Se acepta por los consejeros.

La presidente del consejo somete a votación que la reunión de revisión de Estados Financieros de enero y preparación de la asamblea sea el 22 de febrero del presente año a las 4:00 p.m.

Queda aprobado por unanimidad de los 5 consejeros.

Se le solicita a la administradora que se le informe al revisor fiscal la fecha de la reunión de consejo para el día 22 de febrero del presente año.

3. La presidente indica que el contrato de la señora administradora tiene un término de duración hasta el 17 de febrero, por lo tanto, solicita aprobación para hacer un OTRO SI, ampliando el plazo por tres meses más.