

ACTA No.19
14 de marzo del 2025
CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 14 de marzo 2025 a las 8:00 p.m. a la reunión ordinaria de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrarse de manera virtual por plataforma zoom, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior reunión Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del acta anterior reunión extraordinaria.
4. Informe comité de convivencia, febrero 2025.
5. Informe del revisor fiscal enero 2025.
6. Informe del Contador, enero 2025.
7. Informe del revisor fiscal febrero 2025.
8. Informe del contador, febrero 2025.
9. Informe del Administrador, febrero 2025.
10. Propositiones y varios.
11. Cierre de la reunión.

La presidente del consejo da la bienvenida a todos.

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, ausente. 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 REUNION ORDINARIA

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

Se somete a aprobación.

Es aprobada por unanimidad, es decir, por 5 votos de los 5 consejeros presentes.

3. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR REUNION EXTRAORDINARIA

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

Se somete a aprobación.

Es aprobada por unanimidad, es decir, por 5 votos de los 5 consejeros presentes.

4. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El informe fue entregado con anticipación, socializado y no recibió observaciones por parte de los consejeros.

La presidente manifiesta que, una vez más, se reporta la ausencia de novedades en cuanto a la convivencia. Asimismo, expresa su gratitud hacia las señoras Denis Nobile y Rosa Victoria Ramírez.

Se resalta la buena gestión de ustedes, la cual ha permitido lograr un ambiente mucho más tranquilo.

La administradora menciona que la señora Denis Nobile se encuentra conectada pero le ha comunicado que su micrófono no funciona correctamente, y ofrece excusas por este inconveniente.

La administradora informa que la señora Rosa Victoria Ramírez ofrece disculpas por no poder participar en esta reunión debido a que se encuentra indispuesta.

Esta es la última reunión este periodo del Consejo y agradece a todos su valiosa colaboración.



5. INFORME DEL REVISOR FISCAL ENERO 2025.

La presidente menciona que el informe fue enviado con anticipación, lo que nos permitió leerlo con anterioridad.

La presidente cede el uso de la palabra al señor revisor fiscal para que pueda dirigirse al consejo.

- El revisor fiscal, inicia su intervención explicando cual fue el error que se detectó por parte del consejo en la reunión ordinaria del 22 de febrero y por el que no pudo hacerse revisión del mes de enero, da explicación a lo que la llama error en ecuación contable estado de situación financiera mes de enero de 2025, donde el menciona que La ecuación contable se expresa de la siguiente manera:

Activo=Pasivo+Patrimonio

Esta ecuación refleja el equilibrio financiero de una entidad, indicando que todos los recursos (activos) de los que dispone han sido financiados ya sea por terceros (pasivos) o por los propios dueños de la empresa (patrimonio).

El Estado de Situación financiera de la Copropiedad Conjunto Residencial Aragón III, del mes de enero de 2025, es presentado por la Administradora de esta, con un desbalance, esto ocurre cuando la ecuación patrimonial no se mantiene en equilibrio, debido a que el Contador Público de la Copropiedad elabora un documento contable que da como resultado un Excedente del Ejercicio enero 2025 por valor negativo de \$-267,375,639.54, siendo \$2,488,167.46 el excedente real.

El día Lunes 24 de febrero de 2025, me presento en la oficina de Administración de la Copropiedad en cuestión, y en mi presencia el Contador Público del Conjunto, Edison Rojas Ortiz, llama a un asesor de programa contable Sisco, una vez se le da acceso remoto a dicha asesora, ésta revisa las transacciones realizadas, y nota que hay un documento que se elaboró erradamente, solicita autorización al Contador para borrarlo, este la autoriza, es borrado este documento en el sistema contable de la Entidad, y de esta manera se corrige, pudiéndose generar los Estados Financieros correctamente.

Esto fue lo mas relevante que se presento en los estados financieros del mes de enero.

La presidente pregunta a los consejeros que si tienen alguna otra inquietud y los consejeros responden que no hay más inquietudes.

6. INFORME DEL CONTADOR, ENERO 2025.

La presidente menciona que el informe fue enviado con anticipación, lo que nos permitió leerlo con anterioridad.

La presidente cede el uso de la palabra al señor contador para que pueda dirigirse al consejo.

El contador manifiesta que, de acuerdo a la observación hecha por el consejo, sobre los estados financieros del mes de enero 2025, se aclaró la situación de los saldos

debido a que elabore un documento contable y no cambie la fecha y queda como resultado un Excedente del Ejercicio enero 2025 por valor negativo de \$-267,375,639.54, siendo \$2,488,167.46 el excedente real. El día Lunes 24 de febrero de 2025, nos reunimos con el revisor fiscal y la administradora llame a un asesor del programa contable Sisco, una vez se le da acceso remoto a dicha asesora esta revisa las transacciones realizadas, y nota que hay un documento que se elaboró erradamente, solicita autorización al Contador para borrarlo, este la autoriza, es borrado este documento en el sistema contable de la Entidad, y de esta manera se corrige, pudiéndose generar los Estados Financieros correctamente.

La presidente pregunta a los consejeros que si tienen alguna otra inquietud, quienes responden que no hay más inquietudes.

7. INFORME DEL REVISOR FISCAL FEBRERO 2025.

La presidente menciona que el informe fue enviado con anticipación, lo que nos permitió leerlo con anterioridad.

La presidente cede el uso de la palabra al señor revisor fiscal para que pueda dirigirse al consejo

El revisor fiscal empieza a dar explicación sobre su informe de la siguiente manera: En cuanto al efectivo y sus equivalentes responsabilidad de la representante legal, se verifico movimiento en libros, frente a extractos y conciliaciones bancarias.

En cuanto al reconocimiento de los intereses que genera el CDT, se sugirió calcular los intereses que genera esta inversión a corto plazo, en razón a que en enero y febrero de 2025 no se habían calculado. Igualmente se recomienda que el cálculo de estos intereses como metodología se debe convertir la tasa efectiva a una nominal mensual. Recomendaciones que son acogidas por la administración y se causan los rendimientos financieros del CDT de los meses de enero y febrero de 2025 en la contabilidad de la entidad.

Esta revisoría manifiesta que, para este mes auditado, el efectivo y sus equivalentes, se maneja adecuadamente y no presenta ningún riesgo inherente al proceso administrativo; la única sugerencia es reconocer los rendimientos financieros del CDT, correspondientes a los meses de enero y febrero de 2025.

Es de anotar que la cartera rota 0,34 veces al mes, aproximadamente cada 10 días se está convirtiendo en efectivo, de igual forma entre enero de 2025 a febrero de 2025 aumentó un 20% que equivale a \$2.228.786,00. Esta revisoría considera que el manejo de la cartera es eficiente, sin embargo, sugiero se debe seguir adelantando gestión a aquellos propietarios que presentan mora.

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

En cuanto a las cuentas por cobrar del señor NIÑO MUÑOZ GENTIL EDUARDO

adeuda a la copropiedad la suma \$930.400, por anticipo no legalizado Gastos de Asamblea 2023; comedidamente solicito a la Administración continuar con la recuperación de estos recursos y la cuenta del señor LUIS ANTONIO MORA BERNAL \$4.811.171,00, de igual forma solicito a la Administración informe de la gestión realizada y que posibilidades existen de recuperación de estos dineros. Respuesta de la administradora es que la Fiscalía de la Nación adelanta proceso contra el Señor MORA; sugiero que se debe estar atento al progreso de este.

El revisor fiscal, menciona que esto es lo mas relevante de su informe en el mes de febrero del presente año.

La presidente pregunta a los consejeros que si tienen alguna otra inquietud y los consejeros responden que no hay más inquietudes.

8. INFORME DEL CONTADOR, FEBRERO 2025.

La presidente menciona que el informe fue enviado con anticipación, lo que nos permitió leerlo con anterioridad.

La presidente cede el uso de la palabra al señor contador para que pueda dirigirse al consejo.

El contador menciona que todas observaciones que realizo el revisor fiscal, las tuvo en cuenta para la presentación del informe.

La presidente pregunta a los consejeros que si tienen alguna otra inquietud y los consejeros responden que no hay más inquietudes.

9. INFORME DEL ADMINISTRADOR, FEBRERO 2025.

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

La presidente manifiesta que la información es muy clara. La gestión realizada ha sido eficiente y se ha llevado a cabo con un manejo adecuado en todos los aspectos. Solo expresar agradecimiento.

La presidente del Consejo pregunta si tienen alguna observación sobre el informe de la administradora.

El consejero Jaime González menciona que le llamó la atención el caso de la casa A-6, por lo demás la información fue clara.

Los demás consejeros no tienen ninguna observación y agradecen a la señora administradora su gestión.

10. PROPOSICIONES Y VARIOS.

1. La presidente del consejo pregunta a la señora Administradora como va con los trámites para la asamblea, para que todos los consejeros estén enterados.



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 260

La administradora indica que, tiene varias cotizaciones, que están muy costosas, la idea es contratar lo siguiente: 120 registro de quorum y votaciones con dispositivos, sonido asamblea, dos cabinas, dos micrófonos, un telón, videobeam, grabación.

También ubicó al distribuidor de gaseosas sol en el sector de Flandes, para gestionar la solicitud de préstamo de 5 carpas y una caneca y en compensación y por el préstamo realizar una compra por valor de \$400.000 en productos de la empresa, como gaseosa Sol y agua. La solicitud esta aprobada por la empresa.

Señala que está en el análisis para tomar la mejor decisión para contratar la empresa que va realizar la asamblea, siempre en aras de optimizar los recursos del conjunto y que se lleve a cabo de manera eficiente, responsable y oportuna.

2. La presidente solicita suspender la reunión por el término de una hora, para efectos de elaborar el acta de la presente reunión y así dejar todos los documentos de este consejo al día, como es nuestro acostumbrado proceder.

Se somete a votación la proposición y es aprobada por 5 votos de los 5 consejeros presentes.

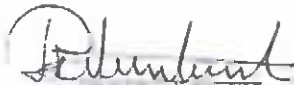
Siendo las 9:20 p.m. se suspende la reunión.

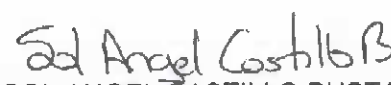
Se reanuda la reunión de consejo siendo las 10:20 p.m., se da lectura al acta y se somete a aprobación

El acta es aprobada con 5 votos de los 5 consejeros presentes.

10. CIERRE DE LA REUNIÓN.

Agotado el orden del día la presidente del consejo, siendo las 10:48 pm, da por terminada la reunión de Consejo de Administración, agradeciendo a todos su asistencia y participación.


LIDA PATRICIA GARCÍA HERRERA
Presidente


SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
secretaria