

ACTA No.18
1 de marzo del 2025
CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 1 de marzo 2025 a las 6:00 p.m. a la reunión extraordinaria 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. Presentación al consejo de administración de los estados financieros vigencia enero a diciembre del 2024, de conformidad con el artículo 51 de la ley 675 de 2001
3. Presentación presupuesto vigencia 2025
4. Presentación informe gestión de administración.
5. 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 SALAMANCAJ8	VOCAL

INVITADOS:

Revisor fiscal: Marco Villanueva, presente

Contador: Edison Rojas. Presente

Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante: Presente

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

2. PRESENTACIÓN AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DE LOS ESTADOS



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 255

FINANCIEROS VIGENCIA ENERO A DICIEMBRE DEL 2024, DE CONFORMIDAD CON EL ARTÍCULO 51 DE LA LEY 675 DE 2001.

La presidenta del consejo se dirige al señor contador y a la señora administradora para preguntarles si necesitan compartir pantalla durante su presentación. Les solicita indiquen, quién será el encargado de realizar la presentación. El señor contador responde que él se encargará de la presentación.

La presidenta del consejo le concede el uso de la palabra y le pide que continúe, asegurándole que todos están atentos a su exposición. Finalmente, le pregunta nuevamente si necesita compartir pantalla para facilitar su presentación, el contador responde que si.

Me permito presentar los estados financieros correspondientes a la vigencia 2024 del Conjunto Residencial Aragón III Etapas, cuya representante legal es la señora Sol Ángel Castillo Bustamante. El conjunto está compuesto por 140 inmuebles, distribuidos en 134 casas de una planta y 6 casas comerciales.

En las revelaciones del numeral 3, se detalla el efectivo y los equivalentes al efectivo, que están conformados por las cuentas de Caja y Bancos. Este grupo representa la liquidez disponible para que el Conjunto atienda sus compromisos económicos. Al 31 de diciembre de 2024, el saldo se compuso de:

- Caja Menor: \$0
- Cuenta de recaudo: \$2.876.847
- Cuenta del fondo de imprevistos: \$15.710.195
- CDT: \$23.831.659

El total de efectivo y equivalentes al efectivo ascendió a \$42.417.902.

La presidente del consejo recomienda con mucho respeto al contador que realice la presentación, y al final, se abrirá un espacio para comentarios u observaciones, con el fin de mantener el hilo de la exposición.

La presidenta del consejo deja en consideración la metodología de trabajo, consistente en realizar una pausa después de cada tema para recopilar observaciones y comentarios antes de avanzar al siguiente tema.

Se somete a votación la propuesta de metodología y es aprobada por los 5 consejeros, con la anotación del consejero Domingo Salamanca que el señor Contador tome nota de las observaciones y se decida finalmente cómo se implementarán los cambios.

El contador se refiere a las cuentas por cobrar en el numeral cuatro de las notas de revelaciones, destacando que al cierre de la vigencia 2024, las cuentas por cobrar ascendieron a \$8.563.718. Además, se registraron:

- Intereses de mora: \$5.600
- Aspectos legales: \$19.200
- Sanciones de asamblea: \$449.000



El subtotal de estas cuentas es de \$9.037.518. Es importante destacar que, en diciembre de 2024, se reclasificó a la cuenta de ingresos del estado de resultados, ya que anteriormente se llevaban registros de intereses por cobrar en esta cuenta.

En el año 2023, la suma de intereses por cobrar ascendió a \$15.698.348, provenientes de la recuperación de cartera, destacando la casa I-08 como la de mayor recuperación, Sino que le faltaron por reclasificar esta cartera de \$14.000.000. Para el año 2024, los intereses por mora se contabilizaron en la cuenta correspondiente del estado de resultados, según lo estipula la norma y política de la copropiedad (41701005).

En las revelaciones número 4, se detalla que las cuentas por cobrar ascendieron a \$9.037.518 al cierre de la vigencia 2024. Es importante destacar que la mayor parte de esta cartera corresponde al Fondo de Reparación de Víctimas, el cual se encuentra en proceso de cancelación a medida que el fondo disponga de los recursos necesarios.

La cartera mayor a 90 días corresponde al Fondo de Reparación de Víctimas, y es importante destacar que esta cartera no genera intereses.

Tenemos otros deudores varios que son cuentas por cobrar a terceros por valor de \$5.741.571, son los pendientes que quedaron de las administraciones de periodos anteriores y que están en proceso de fiscalía y conciliación. De los señores (Luis Antonio Mora Bernal \$4.811.171 y el señor Gentil Eduardo niño muñoz \$930.400) por giros realizados y no soportados al corte de diciembre 31 del 2024.

En el rubro de Propiedad, Planta y Equipo, se consideraron los bienes incluidos en el inventario de la póliza de seguros de las zonas comunes. Verificamos que estos activos estuvieran registrados en nuestros archivos y en la póliza de la copropiedad. El valor total de estos activos fue de \$61.800.000. Es importante destacar que se procedió a deteriorar el 100% de su valor. Por lo tanto, se observa una variación significativa de \$44.399.544 en el deterioro.

Con la Póliza Zonas comunes el valor asegurado de la Zona Común es de \$12.779.000.000 (todo riesgo, anegación, explosión, daños por agua, daños por anegación, terremoto). Otros amparos: rotura de vidrio, remoción de escombros, sustracción, responsabilidad civil.

La póliza tiene vigencia de octubre-2024 a septiembre-2025 por valor de \$11.721.881., este valor se amortizará durante este tiempo (12 meses) y la financiación para el pago se hizo a tres meses.

Al 31 de diciembre de 2024, las cuentas por pagar ascendieron a \$10.688.454, correspondientes a obligaciones con proveedores y terceros, entre los que se incluyen:

- Servicios del revisor fiscal y contador
- Servicios públicos de energía y acueducto
- Saldo pendiente de la póliza de seguros de la copropiedad, financiada a 3 cuotas, con el pago de la tercera cuota programado para enero
- Retenciones en la fuente, ICA, aportes de nómina y fondo de cesantías

Con esto, se completa el detalle de las obligaciones con proveedores y terceros.

En las cuentas de beneficios laborales, por un valor total de \$4.488.218, se incluyen:



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 256

- Cesantías por pagar
- Intereses de cesantías por pagar
- Vacaciones por pagar

Estos conceptos deben ser provisionados y pagados anualmente, y se encuentran registrados al 31 de diciembre.

En la cuenta de "Otros", se registran ingresos recibidos por anticipado, correspondientes a los pagos realizados por los propietarios por concepto de expensas ordinarias, los cuales ascendieron a \$4.733.129 al 31 de diciembre de 2024. Además, se incluyen otros pasivos por valor de \$227.000, correspondientes a consignaciones no identificadas. Al cierre del ejercicio, se determinó que estas consignaciones pertenecen a otro conjunto y no se había presentado la solicitud de devolución con la evidencia correspondiente.

Aquí cerramos la parte de los Estados financieros.

Se absuelven dudas y se efectúa la verificación correspondiente.

La presidente somete a votación la autorización para que la administración proceda a presentar los estados financieros a la Asamblea de Copropietarios.

Por unanimidad, es decir por 5 votos de los 5 consejeros presentes, se autoriza la presentación de los estados financieros a 31 de diciembre 2024 por parte de la administración a la Asamblea General de Copropietarios.

3. PRESENTACIÓN PRESUPUESTO VIGENCIA 2025

El contador explica que la cuota de administración se calcula tomando como referencia el 9.54% del salario mínimo, según lo aprobado a partir del 1 de enero de 2016. Menciona que el incremento de la cuota de administración se define de acuerdo con lo aprobado por la asamblea de copropietarios, tomando como base el mayor porcentaje entre el aumento del salario mínimo y el IPC. En este caso, el mayor porcentaje correspondió al salario mínimo, por lo que la cuota de administración aumentó en un 9.54% a partir del 1 de enero de 2024. Como resultado, las cuotas quedaron establecidas de la siguiente manera: locales comerciales, \$313.000, y casas, \$281.000. Además, se mantiene un descuento de \$10.000 por pago pronto para aquellos copropietarios que estén al día y realicen su pago anticipadamente.

Se realizan los cálculos y análisis de los diferentes rubros.

La presidente del consejo menciona que tenemos suficiente información y que hay que tomar una decisión.

La presidente del consejo opina que se debe dejar como se está cobrando, que son \$281.000 y \$313.000. El consejero Jaime González dice que está de acuerdo con lo expuesto. El consejero Jaime Bohórquez menciona que también está de acuerdo. Por su parte, el consejero Domingo Salamanca dice que los \$281.000 y \$313.000 que ya se están cobrando deben dejarse así.

El consejero Edgar Rodríguez dice: "Estamos haciendo un presupuesto muy ambicioso y los gastos van a incrementar un 19%. Aparte de eso, lo primero que se debe hacer en

[Firma]

este tipo de presupuesto es calcular los gastos que se presupuestan, para poder así calcular el valor de la cuota de administración, de manera que no afecte el presupuesto y no haya ni ganancia ni pérdida, ni déficit".

La presidente del consejo dice: me adhiero a que se deje como está, pero con la condición de que se haga una explicación en caso de que se pida, porque también seguramente en la Asamblea van a pedir que no se tenga en cuenta el 9.54%, por lo que se debe hacer una sustentación que incluso demuestre que la cuota de administración para las casas de un piso y dos pisos es razonable, en caso de que se abra algún debate en ese sentido.

El señor Domingo Salamanca les recuerda a los señores consejeros que el aumento está respaldado por una asamblea, en la que se acordó incrementar la cuota a partir de enero. Destaca que la señora representante legal está al tanto de esta decisión y la implementó oportunamente, por lo que considera que se debe apoyar su gestión.

La presidente del consejo menciona que, sin ánimo de crear polémica, está claro que el aumento se realiza desde enero según una decisión de asamblea. Sin embargo, considera importante tener en cuenta que, al realizar esos incrementos, se debe considerar el deber ser, como son los coeficientes, que queda como aprendizaje para futuras ocasiones. En este momento, están proyectando el presupuesto que se va a presentar, y después de someterlo a votación, queda aprobado por cuatro votos a favor y uno en contra. Por lo tanto, se decide mantener las cuotas de administración tal como las cobró la representante legal.

El consejero Edgar Rodríguez dice que quiere dejar constancia de que, para las próximas, se debe calcular el aumento sobre el valor total ejecutado, y a ese valor total ejecutado se le debe calcular el porcentaje de incremento.

La presidenta del consejo menciona que, por supuesto, en el acta quedará registrada la posición de don Edgar Rodríguez y la suya propia respecto al tema en debate en cuanto a la votación. Asimismo, se dejará constancia de las condiciones para las explicaciones respectivas, ya que ella está de acuerdo en que se debe proceder según el coeficiente.

El contador prosigue diciendo que, teniendo en cuenta las observaciones hechas, se dejaron \$474.384.000 en la parte proyectada del presupuesto. En intereses de demora, se calcularon \$600.000, como ustedes ven, la cartera no es alta. El presupuesto mensual es de \$39.532.000. En la parte del descuento por pronto pago, se presupuestó \$13.200.000, esperando que este año la mayoría tenga este descuento. El descuento de consejeros, como le estaba indicando, estaba sobre la cuota, que quedaría en \$140.500; como lo estaban dejando, queda en \$8.430.000 al año. En la parte de intereses del CDT, se está presupuestando que tengamos \$100.000 pesos mensuales, para un total de \$1.200.000 anuales. Hasta aquí en la parte de ingresos.

La presidenta pregunta: "Me llama la atención que no escuché bien o no lo entendí de la manera correcta, en cuanto a los intereses del CDT. Escuché que habías dicho que eran \$1.354.387 el año pasado, y ahora lo estás dejando con una proyección de \$1.200.000".

El contador menciona: "Lo dejé así porque no sé si se va a retirar o si va a seguir todo



el año".

La presidenta del consejo interviene diciendo: "El presupuesto no es algo proyectado que pueda ser modificado, sin embargo, considero que podemos tener muchos más ingresos".

El consejero Edgar Rodríguez menciona que tiene una duda con el tema de la causación y pregunta: "¿A qué cuenta se llevó, perdón? A la cuenta 42, si usted dice que lo llevó el año pasado. Insisto, desafortunadamente no encuentro el balance definitivo del fondo de imprevisto. Ah, sí está aquí. Pero no veo movimiento. Y es que los CDT o las inversiones, los rendimientos se deben sumar al valor nominal, digamos el valor por el cual fue constituido el CDT, y se lleva contra la cuenta 42, como dice".

El contador da explicación, señalando que el valor del CDT ha venido aumentando luego de que se llevaron al estado de resultados los ingresos correspondientes.

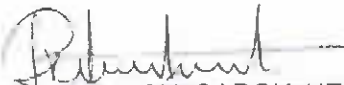
De acuerdo a todo lo socializado por el contador, queda autorizado el presupuesto para la vigencia 2025, por los 5 consejeros.

4. PRESENTACIÓN INFORME GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN.

El informe de Gestión de la administradora fue enviado a los consejeros para su socialización, para que se aprobara.

5. CIERRE DE LA REUNIÓN.

Agotado el orden del día la presidente del consejo, siendo las 8:48 pm, da por terminada la reunión de Consejo de Administración, agradeciendo a todos su asistencia.


LIDA PATRICIA GARCÍA HERRERA
Presidenta


SOL ÁNGEL CASTILLO B.
Secretaria