

ACTA No. 10
27 de julio del 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 27 de julio del 2024 a las 6:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrarse de manera presencial en 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.

DESARROLLO DE LA REUNIÓN DE CONSEJO DE LA ADMINISTRACIÓN

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: Denis Nobile Villate y Rosa Victoria Ramírez Riaño. Presentes

La presidente del consejo informa que el consejero Jaime González no pudo asistir de forma presencial a la reunión del consejo, ya que por asuntos de trabajo no pudo viajar. Por lo tanto, se conectará de forma virtual a la reunión. En este momento se deja constancia de que se encuentra conectado.

El consejero Edgar Rodríguez, informa que está en camino, llegando a Flandes para la reunión presencial, mientras tanto está tratando de conectarse virtualmente.

Por lo expuesto anteriormente, hay quórum decisorio y liberatorio para sesionar.

Se inicia la reunión de consejo.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

El acta fue enviada a los consejeros con anterioridad para su respectiva lectura y observaciones.

No se presentan observaciones o aclaraciones del acta, por lo tanto, se aprueba por 3 votos de los consejeros presentes en la reunión: Jaime Bohórquez, Domingo Salamanca y Lida Patricia García.

Se deja constancia que el señor Edgar Rodríguez se conecta a la reunión a las 6:10 pm.

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se da la bienvenida a las señoras Denis Nobile y Victoria Ramírez, encargadas del comité de convivencia, quienes manifiestan que el informe fue radicado en la administración con anterioridad.

La señora Denis Nobile realiza la lectura del respectivo informe en donde se manifiesta que no se han registrado incidentes en el conjunto residencial. Esto demuestra el compromiso y la colaboración de todos los residentes para mantener un ambiente sano de convivencia pacífico y armonioso en nuestro conjunto.

La Presidente resalta que observan que, en este periodo, no se ha presentado ningún asunto convivencial por tratar por parte del comité.

Agradecemos mucho la gestión y resaltamos que ese es el ambiente que todos merecemos. Entonces, muchas gracias, porque también sabemos que ustedes están muy pendientes de todos los asuntos de convivencia, por lo tanto, es grato poder contar con la participación de ustedes y con la colaboración, en nombre de todos los propietarios.

La administradora comenta lo sucedido con el guarda Víctor y la señora Victoria Ramírez, donde el guarda, quien manifiesta que pasó por el lado de la J7 y 8, y la señora Victoria le dijo que no fuera sapo. El señor Víctor menciona que él estaba haciendo su ronda normal, que es una función suya como rondero vigilar todas las zonas del conjunto, ya que ese sector colinda con el potrero de la vía Panamericana y el motel Cabañas del Rey. Como administradora, siempre le solicito muy amablemente a los señores ronderos que hagan las respectivas rondas por todo el conjunto con el fin de evitar más adelante inconvenientes. Asimismo, le pregunté al todero David Mendoza, quien estaba con la señora Victoria en ese momento, si sabía por qué la señora Victoria del comité de convivencia le había dicho al guarda "que no fuera sapo", y él me contestó que no sabía por qué ella le había dicho eso al guarda de seguridad.

El guarda dejó plasmado en la minuta el inconveniente que se presentó, así mismo informó y aclaró que los guardas ronderos, toman fotos como evidencias de los trabajos realizados en el conjunto, ya que ellos son mi mano derecha en muchos aspectos de seguridad en la propiedad y de esas evidencias yo tomo varias de ellas para el informe mensual.

La administradora menciona que muy amablemente le pide la colaboración a la señora. Victoria del comité de convivencia para que no utilice palabras ofensivas con los guardas, como "no fuera sapo", ya que ellos están haciendo su función. También menciona que debemos mejorar la forma en que nos expresamos o nos dirigimos a los trabajadores.

La señora Victoria manifiesta que lo que ocurrió fue: que ella estaba hablando con David, pidiéndole un favor de cerrar un contador de una casa, porque la propietaria se había ido para Bogotá y yo no sabía cómo se cerraba el registro. Por eso fui y acudí al señor David, y el guarda se acercó y puso la cámara como si me fuera a tomar foto, y yo le dije "me va a tomar fotos", y él manifestó que no y me mostró el teléfono, pero nunca le dije "no sea sapo".

La presidente del consejo dice: Aquí estamos justamente para mejorar cualquier cosa, si es el caso, así mismo es importante que hablen con el guarda, para que continuemos en este ambiente tranquilo. Hay cosas en las que no se actúa de mala fe de parte y parte, pero sí depende del estado de ánimo. De pronto se reciben de una u otra manera y eso va como rasgando cositas. Por eso es importante seguir trabajando en esta armonía que llevábamos hasta la fecha.

La señora Denis Nobile del comité de convivencia, interviene diciendo que al finalizar siempre en el informe de convivencia, se menciona que la mejor manera de convivir es con el respeto, mientras todos tengamos respeto, y eso lo vivimos en la propiedad y lo estamos logrando.

La presidente indica que este consejo de administración está desde febrero, marzo, abril, mayo, junio, julio. Llevamos 5 meses recibiendo informes positivos y eso es realmente halagador para los que estamos aquí, y es importante continuar con ese buen hábito. Hay días mejores que otros y un poco más regulares que otros, pero aun así agradecemos infinitamente su colaboración en este comité de convivencia.

Se deja constancia que siendo las 6:15 llega el consejero Domingo Salamanca a la reunión.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

Se deja constancia que el señor Revisor fiscal siendo las 6:30 p.m. no se ha hecho presente.

La presidente del consejo menciona que no se tiene el informe del Revisor fiscal con anticipación, de acuerdo con el compromiso que él asumió, teniendo en cuenta la observación en igual sentido hace un mes, en donde se pedía de manera muy cordial que el informe, si bien es cierto, no es obligatorio, se hizo obligatorio cuando él aceptó. No es obligatorio por ley, digamos, pero sí se obligó a él cuando fue nombrado como revisor fiscal y, sobre todo, fue acentuado por nosotros, los consejeros, que es muy importante, ya que es la revisoría es la que nos da, como esa fe pública, con el respeto al señor contador, que también da la fe pública de lo auditado en lo trabajado. Él se comprometió, entonces, con esta antesala, la señora administradora nos puede contar ¿qué pasó con el informe? ¿Qué le dijo?

La administradora va a ponerlos en contexto acerca del informe:

- Nosotros le enviamos los estados financieros el 6 de julio al correo de él.
- El día 12 de julio, sin embargo, le envié un mensajito al WhatsApp que dice: muy Buenos días, don Marcos. Me permito solicitar muy amablemente si nos podemos reunir con el contador y usted como revisor fiscal para verificar los estados financieros que fueron enviados el día 6 de julio del presente año y verificar los ajustes que se hicieron si quedaron bien. Esos ajustes fueron solicitados por el Consejo de auditados por usted.

Por favor, me puedes confirmar para cuándo nos podemos reunir y a que horas. En la reunión de Consejo se dijo que íbamos a trabajar en equipo con el contador los estados financieros para enviarlos sin ninguna novedad. Le recuerdo que en la Asamblea usted dijo que no iba a ser tanto policivo, sino de asesoría. Muchas gracias por su colaboración y atención.

- El 19 de julio me escribe al WhatsApp lo siguiente: Hola Sol, mañana paso a realizar auditoría, gracias, buen día y yo le respondí mediante mensaje de voz que yo no podía el 20 de julio yo pedí permiso, porque no voy a estar en la ciudad.

- El revisor fiscal se acercó a la portería del conjunto el 20 de julio a las 9:30 am informándole al portero que tenía una cita con la administradora y que yo lo había dejado en visto.

- El 20 de julio nuevamente le envié un mensaje de voz al revisor fiscal que nosotros no teníamos ninguna cita porque yo le había enviado un mensaje de voz vía WhatsApp que no iba a estar en la ciudad y que había pedido permiso para ausentarme y que con mucho gusto nos podíamos ver el día lunes y que me confirmara la hora para avisarle al contador para que nos acompañe por si hay alguna duda, pregunta e inquietudes.

- El 22 de julio a las 9:26 am el revisor fiscal me envía un mensaje de vos que nos vemos el martes 23 de julio y que lo llame cuando yo llegue.

- El 23 de julio él vino con la esposa que era su asistente. Él me dice que él tiene derecho a tener un asistente de acuerdo a la ley, no me acuerdo cual ley; sin embargo, el señor Edison Rojas, el contador, estaba acá y le pasamos toda la información que necesitaba. Ese día, entonces, él me dijo que quería verificar algo, y observé que le iba a colocar un visto bueno a la contabilidad de mayo, lo cual le manifesté que no, usted no me puede colocar nada, ya que usted tuvo la oportunidad y no lo puso; yo sé que usted ya la reviso pero ya no me puede colocar nada de chulos. El revisor me dice que yo no le puedo impedir ver los estados financieros de meses anteriores; yo le contesté que yo no estoy diciendo eso, solo que no me puede colocar visto bueno a nada y le entregué la contabilidad de enero, febrero, marzo, abril y mayo.

- El día de hoy 27 de julio a las 2:20 ya salía del conjunto para mi casa, cuando el revisor fiscal llegó al conjunto y me comenta que me estaba marcando y que no le conteste el celular y yo le respondí que ya me iba y que no tengo el teléfono en mis manos que lo tengo guardado en el baúl de la moto, y me dice que necesita mirar unas actas y entramos a la oficina a que verificara el libro de actas y en ese momento me dice yo como que no voy a poder asistir a la

Actas de Consejo

No 214

reunión de consejo sino hasta las 7:00 pm, yo le conteste ahí sí, no sé, don Marcos y usted no ha mandado ningún informe para la reunión de consejo y a las 4:47 p.m. el envío el informe de la revisoría fiscal al correo; yo no lo puse en el grupo de Consejo, pues ya estamos casi que apuntó de la reunión.

- El día 27 de julio me envía un mensajito de voz diciendo lo mismo que me informó en la tarde: "que no podía asistir a la reunión si no hasta las 7:00 p.m., y hasta el momento no ha llegado".

La presidente del consejo, da las gracias por la información y manifiesta que lamentablemente estamos como en la misma situación de lo que venía ocurriendo con la señora revisora fiscal Paola Castillo. Se supone que ellos tienen el tiempo para hacer la revisoría y en lo que se ha insistido, en el sitio, para poder verificar contra comprobantes.

La presidente del consejo propone, un corto receso de 30 minutos para que el señor revisor fiscal llegue a la hora que le informó a la administradora y así pueda exponer su informe. Mientras tanto, podríamos darle una lectura, pero, lo digo también, por mí que no soy contadora, seguramente habrá cosas técnicas que no entenderé, no sé si es de fácil lectura o no; entonces propongo de esa manera, si les parece a ustedes, damos el receso de media hora.

El consejero Domingo Salamanca menciona que se lea y se realice el respectivo análisis, cualquier duda que se presente se pueda aclarar con el señor Contador y cuando venga el revisor fiscal ya estemos preparados para hacerle cualquier pregunta acerca del informe.

Personalmente yo sí estoy un poco indispuesto, por lo tanto, hablaré como propietario, mas no como consejero; hace 4 años cuando estaba en el Consejo como presidente tuve que pelear y sacar prácticamente a dos revisores fiscales a Félix David y al anterior revisor fiscal en la asamblea el se fue bravo, esto hay que hacerlo porque:

Primero: Que venga con la esposa a revisar no está en ningún parámetro establecido; yo tengo aquí que de acuerdo a la ley no dice que tiene que tener un asesor o un ayudante.

Segundo: En cuanto a la contabilidad, señora presidente, tenemos una persona que se está pagando para eso y se llama el señor Contador, y de acuerdo a la ley, lo único que tiene el revisor fiscal es pedirla y revisar que la factura de compra concuerde con lo que se dice en la contabilidad.

La presidente manifiesta que, aparte de lo que manifiesta don Domingo, si bien es cierto que la ley no advierte algo diferente, en un momento determinado podríamos ser un poco flexibles en cuanto a que tuviera un asistente, pero siempre y cuando la persona lo hubiera manifestado en la Asamblea y la Asamblea lo hubiera decidido, pero en este caso en particular, todos los presentes sabemos que no lo hizo; por lo tanto, él en su presentación se presentó de como persona natural y prestaría sus servicios de forma personal. Entonces ahí es donde tenemos que hacer prevalecer lo expuesto por él ese día, además de la importancia de la información de nuestro conjunto; con todo el respeto hacia el señor revisor fiscal, él debe tener mucha confianza en su señora, como debe ser. Pero estamos manejando esos asuntos de nuestro conjunto, esos documentos son nuestros y la información es nuestra. Solamente las personas autorizadas pueden tener acceso a ella.

Entonces también recomendaría a la señora administradora que, en caso de que se le presenten estas situaciones, por favor, como representante legal, haga prevalecer el cuidado y custodia de la información y documentos que tenga del conjunto Aragón III etapa. De esta manera, evitaremos situaciones incómodas en el futuro que puedan ponerla en una posición comprometida como representante legal. Permitir la intervención de la señora podría ser una excusa suficiente para evitar esto.

El contador interviene diciendo, como bien lo explicó, que en el momento de haber sido nombrado él debe haber hablado de que trabajará con un asistente; además en el software está

Y

permitido que lo vea el revisor fiscal. ¿En qué sentido? Sí, la administradora es la que prevalece en el software completo, pero el software le permite colocarle un código de entrada y será para el auditor y no puede movilizar nada contable, solamente informes... Yo le entrego los informes que tengo que entregar y él puede entrar al sistema y mirar los informes, o sea, sacar otra vez los informes para verificar que la información que yo le entregue es verídica. Al revisor fiscal se le puede entregar una clave y el mismo sistema dice "auditor" y no le permite modificar.

El consejero Jaime González manifiesta que el compromiso adquirido en la reunión anterior, el informe del revisor, y dado que sus presentaciones deben ser personales, siempre será bueno que él mismo lo presente y no dar lectura al informe, porque ahora hay muchos términos de carácter técnico que yo les puedo dar una interpretación, pero no en la interpretación que de pronto él haya querido dar. Por eso parece que él debería presentar su informe, ya que tengo entendido y lo acabo de escuchar es que no fue él presencialmente a hacer una revisión física de los documentos de soporte, sino que envió a una tercera persona.

La presidente del consejo interrumpe, aclarándole al consejero Jaime González que lo que la señora administradora comenta es que el 23 de julio el revisor fiscal se hizo presente en la oficina de administración con su esposa, manifestando que ella era su asistente. También se presentó hoy al mediodía, alrededor de las 12:00, para solicitarle a la señora administradora unas actas. Es decir, podemos suponer, siendo un poco atrevidos, que por eso no ha entregado su informe, ya que ni siquiera ha terminado la revisión de documentos. Entonces, la situación es un poco compleja. Por otro lado, le dijo a la administradora de manera informal que esta noche no podía venir de pronto, sino hasta después de las 7:00 pm; Por lo tanto, pienso igual que el consejero Jaime. Si leemos el informe, quizás encontremos términos técnicos que podemos interpretar de manera diferente a la intención del señor revisor fiscal, no sabemos hacia dónde va dirigida su observación o recomendación en caso de que la haya. Podemos leer el informe, pero en un momento determinado, si es de fácil lectura, lo entenderemos porque todos tenemos la suficiente capacidad intelectual para hacerlo. Sin embargo, no conocemos la intención de su observación o recomendación. Ya tenemos la experiencia del mes pasado donde él estaba dirigiendo el enfoque de su informe y tuvimos que controvertirlo. No sé. Con mucho respeto, lo digo, vuelvo e insisto en que, si damos estos minutos que faltan y él no se presenta, simplemente se da por no presentado su informe y se sustenta en la próxima reunión sin ordenar el pago.

Se somete a votación si suspendemos la reunión a las 6:40 pm y la retomamos a las 7:00 pm, atendiendo la solicitud del revisor fiscal para que presente su informe, lo cual queda aprobado por unanimidad por los cinco consejeros.

Siendo las 7:00 pm, hace presencia el señor revisor fiscal, a quien se le notifica del debate que se presentó entre los consejeros, de los cuales 3 están de forma presencial y 2 de forma virtual en la plataforma Zoom. El debate surge debido a que no se envió el informe a tiempo. Se decide tomar un receso de 20 minutos mientras él ingresa para exponer el informe.

La presidente del consejo le manifiesta al señor Revisor Fiscal que, de acuerdo a lo hablado en la sesión anterior y consecuente con lo que usted aceptó en la Asamblea, hicimos una solicitud formal y respetuosa, muy comedida, respecto de su informe. Hicimos las advertencias que, para nosotros, como consejeros, es muy importante y fundamental conocer en su auditoría antes de la reunión del Consejo, ya que nosotros somos los 5 propietarios de 140 y usted representa a los otros 135 en estas reuniones. Lamentablemente, no recibimos su informe con anterioridad, por lo que no tuvimos suficiente tiempo de preparación para la reunión; Teniendo en cuenta que 3 de los consejeros no somos contadores, es posible que tengamos alguna interpretación errónea o duda. Además, los contadores también necesitan saber si usted tiene alguna opinión o anotación específica.

Así las cosas, se reitera por parte del Consejo la solicitud, la cual fue aceptada y quedó en acta aprobada número 9, su manifestación de que así se hará de adelante y se aceptó sola la vez pasada por ser su primer informe, y eso lo entendimos y lo aceptamos con el compromiso suyo de que ya para esta reunión lo tendríamos y de acuerdo con el informe que nos da la señora Administradora, que usted no lo presentó y lo hizo llegar al correo el día de hoy a las 4:47 p.m. Entenderá que no era la hora para enviar dicho informe, ya que la reunión era a las 6:00 pm. Estaba ya muy encima para que hubiéramos tenido tiempo ni siquiera de leerlo.

Por lo anterior, se le solicita nuevamente y de manera muy formal que su informe sea enviado con anterioridad para poder analizarlo. También llama la atención que desde el 6 de julio, que nos informan que le fue entregada la contabilidad en borrador para su informe, llegó aquí al conjunto hasta el 23 de julio. Por supuesto, usted dispone de su tiempo para acercarse al conjunto a hacer las diferentes revisiones, pero nos llama la atención el tiempo transcurrido. Asimismo, nos informaron que el 20 de julio usted tenía intención de venir al conjunto, pero ese día era de descanso de la señora administradora por ser día festivo. Por favor, tenga en cuenta los tiempos y horarios que maneja la administración; Por otro lado, en la prestación del servicio como usted lo hizo a la Asamblea, nos indicó a los propietarios que lo haría de manera personal, sin asistentes. Entonces, también recomendaría esa parte al Revisor Fiscal para que se tenga en cuenta, toda vez que la información del conjunto está reservada para las personas que se ha decidido y que hemos decidido los propietarios que la conozcan. Y pues, esté solamente en su calidad de Revisor Fiscal. Así entrará si le permiten al sistema o le entregarán sus informes.

El Revisor Fiscal manifiesta lo siguiente: Inicia la presentación de la información resaltando la importancia de la intención y la autonomía para presentar el informe de acuerdo a los tiempos disponibles. Es importante tener espacios para elaborarlo correctamente. Hoy estuve preguntando algunas cosas y vine a verificar la información en las actas, ya que tenía una anotación, pero no estaba seguro, por lo tanto, hablé con la señora Sol, quien ya se iba, y le pido disculpas por molestarla ya que necesitaba revisar unas actas para poder terminar el informe. Aunque me entregaron la información contable al día, es importante entender que el Consejo y usted como presidente deben entender que no solo la información financiera que se audita, sino también otros documentos para realizar el seguimiento al informe también tienen que cubrir estos 3 aspectos: tanto la norma, con el Código sustantivo, como la parte del mismo nuevo marco técnico normativo y que es una parte de las auditorías y que no solamente miremos los espacios de tiempo de pronto y el que no les haya enviado a tiempo el informe.

De acuerdo con la Ley 43 de 1990, me permite traer un asistente para eso. Yo nunca dije que iba a ser únicamente personalmente la auditoría, y la norma menciona que uno puede traer personas idóneas para el trabajo y coadyuvar a la recepción y verificación de la información, es decir, es un aporte adicional que uno da. Incluso es importante que ustedes lo vean desde otro punto de vista y no como si se fuera a revelar la información a otra persona, a menos que sea una persona idónea. Además, no estoy incumpliendo la ley y seguiré haciéndolo porque la ley me lo permite. En cuanto a los tiempos, obviamente yo tengo que tener mis tiempos. No solo hay que tener en cuenta que no solamente vengo y hago la auditoría, sino que también se realiza el posterior informe donde se tienen que incluir una serie de situaciones que tengo que llevar a cabo en la propiedad, y así verificar si están haciendo bien las cosas. Por eso le digo, en la parte de control interno, si se está llevando a cabo correctamente la situación, hay algunas observaciones ahí. Aunque también pienso que aquí es evaluar si se están haciendo bien las cosas.

El revisor fiscal destaca que, en general, se ha organizado adecuadamente la información relevante, como los manuales de tesorería, contratación, notas y políticas contables, propias de la propiedad horizontal. Quiero enfatizar que la entrega oportuna de esta información es el resultado del trabajo que se ha venido desarrollando.

El consejero Domingo Salamanca menciona que: va hablar como propietario de la casa J 8, así mismo aclara que usted, como revisor fiscal, fue nombrado por la Asamblea para desempeñar su cargo de manera individual, sin asistente. Por lo tanto, no está de acuerdo en que traiga a alguien para revisar la contabilidad del conjunto, ya que esta información es confidencial. Sin embargo, está dispuesto a recomendar que el contador le asigne una clave de auditoría para que pueda acceder a la información en el computador, siempre y cuando no se manipule ni se comparta con terceros. Es importante recordar que usted fue nombrado para este cargo de manera personal y no tiene autorización para delegar en otros."

La presidente del consejo le manifiesta, al señor Revisor Fiscal, en esa parte, escuchándolo y por supuesto sin el ánimo de generar una polémica, pero sí considero que es importante hacer unas precisiones de orden legal. Es cierto que ustedes los revisores, porque así lo menciona la norma, pueden tener unos auxiliares para facilitar su trabajo, porque eso lo dice la norma, pero no es menos cierto que para todos también aquí es conocido que, cuando hay algunas situaciones que no contemplan unas normas, pues nos toca por analogía traerlas de otro lado.

Para este caso, me permito leer el artículo 210 del Código de Comercio, que dice: cuando las circunstancias lo exijan a juicio de la Asamblea o la Junta de socios, el revisor podrá tener auxiliares y otros colaboradores... Entonces, bajo ese artículo del Código de Comercio, que es el que cabe aquí en este caso, solamente la Asamblea o la Junta de socios, en este caso el Consejo de administración, pueden autorizar eso. Usted menciona la norma aquí y lo que queremos decirle de manera muy puntual, es que usted nos hizo una presentación de usted como profesional personal. Me parece y lo digo con mucho respeto y humildad, su actitud es desafiante, cuando dice "Lo voy a seguir haciendo".

Continúa la presidente, estamos comprometidos con el bienestar de la copropiedad. Como Consejo, es nuestra responsabilidad supervisar todas las situaciones que afecten al conjunto. Actuamos como asesores y consultores para la administración, y estamos dispuestos a contribuir con nuestros conocimientos y experiencia. Como vocera del Consejo, me permito expresar nuestras inquietudes. Quiero dejar claro que nuestras acciones no tienen un carácter personal, sino que se basan en los hechos que están ocurriendo en la copropiedad. La revisoría fiscal es fundamental para nosotros, por lo que he decidido continuar con esta tarea. Recuerde que la ley le permite, si lo desea, realizar esta función, aunque no es obligatoria. Tampoco la Asamblea ni el Consejo lo han autorizado. Es importante aclarar este punto para precisar el tema.

El revisor fiscal responde: Bueno, de todas formas, yo reviso el tema, pero pienso que no deberíamos quedarnos solamente ahí, porque cuando dice también por allá, la norma del asistente de Revisoría Fiscal dice que lo aprueba la Asamblea y la Asamblea le da una asignación; revisaré el tema a la luz de la ley, pero me hago ahora una pregunta, ¿cuál es la objeción cuando el trabajo se está haciendo bien? Pues hemos estado entendiendo con la señora administradora, pero también ha habido alguna resistencia, incluso a entregar algún tipo de información; Por ejemplo, los comprobantes de egreso que se deben verificar con los meses anteriores, ya que yo debo dictaminar durante todo el año, pero la administradora manifiesta "que no, que ya se revisó" y le dije "no, yo puedo acceder a la información de la comunidad en cualquier momento". Así que ¿? Como ustedes dicen y como lo saben, yo soy garante de la Asamblea y vengo directamente de la Asamblea. No dependo directamente del consejo, ya que mi nombramiento depende directamente de la Asamblea para que yo fuera garantía de los 3 aspectos aquí: la información legal, el control interno y la parte financiera. Para eso me nombra la asamblea.

Dice que el consejo no lo puede coartar. Yo reviso y si tienen razón, listo, lo acojo. Pero que sea la luz de la ley.

La presidente del Consejo interviene, disculpe un segundo, frente a estas situaciones que hemos escuchado por parte del señor revisor fiscal, quiero dejarle claro que el Consejo no lo está coartando y que quede en acta. Por favor, el Consejo no lo está coartando desde ningún punto de vista. Estamos haciendo el señalamiento de una norma en donde dice que la Asamblea o la Junta de socios, en este caso la Junta de socios, se bajaría a los términos en que yo le estoy hablando de Consejería, pero en ningún momento se le está coartando. Lo que estamos diciendo aquí, los propietarios presentes, es que usted en la Asamblea no manifestó o realizó la solicitud de tener o poder tener asistencia, por lo tanto, mal haríamos nosotros como Consejo aprobar algo que la Asamblea no hizo. Eso es a lo que yo me refiero aquí. También dejar claro y agradecemos a usted el hecho de que haya querido traer otra persona, digamos como un "regalo" creo que fue el término que utilizó, pero, la verdad, no es aceptado por este Consejo y eso lo dijimos los consejeros anteriormente. Si quieren, pues frente al tema también nos pronunciamos. En cuanto a ese tema, hay un punto que llama la atención que está indicando el señor revisor fiscal y es de aclarar Sol, que no le permitiste una documentación?.

La administradora da una explicación al consejo referente a lo ocurrido: Lo que pasó es que la esposa de don Marcos me dijo que le prestara la contabilidad de mayo para colocar unos vistos, y yo le dije: "No, ya usted no me puede colocar eso, porque ya ustedes tuvieron el momento de hacerlo y no lo hicieron"; entonces él me dijo: "¿Usted no me puede retener la contabilidad?" A lo que le manifesté: "No, yo no le estoy diciendo que lo mire, lo que le estoy diciendo es que usted no me puede colocar vistos porque ya los de mayo fueron auditados por ustedes y tuvieron su momento de colocar chulos y no lo hicieron", e inmediatamente me permití sacar la contabilidad de enero a mayo porque ya era diferente la situación y acá pueden mirar todo.

La presidenta del consejo dice que ya estamos hablando de dos cosas diferentes porque una cosa es tenerla y no prestarla, por eso es mejor la claridad, porque los términos que utilizó el señor Revisor Fiscal son que manifiesta que la administradora le retuvo una información y eso es delicado, por eso es importante aclarar ese tema.

El revisor fiscal menciona que él puede acceder en cualquier momento a la información, incluso si él requiere información de otros meses como de enero en adelante, porque es que yo le voy a dar un dictamen.

La administradora responde: sí, pero inicialmente quien me pidió los libros para colocar el chulo fue la esposa, más no él como revisor fiscal.

La presidente del consejo dice: Perdón, no empecemos a atacar, señor Revisor, quien preside la reunión soy yo como presidente, solicito una moción de orden y mantener un poco la cordura. Aquí se están haciendo unas observaciones, tratando de mirar qué es lo que está pasando, porque lo que nos interesa a todos es poder aclarar las diferentes situaciones que se han venido presentando, por lo tanto, manera humilde los invito a que reconozcamos lo que estamos haciendo mal y en un tono prudente lo hablemos.

El consejero Jaime Bohórquez menciona: Yo pienso que toda la situación que se está presentando es por falta de comunicación, porque yo creo que si él iba a hacer esa modificación de su contrato, contratar a una persona que le ayudara, debió haber avisado primero. Este comentario se hace con la finalidad de tener en cuenta las leyes que están muy claras. Es importante comentar qué se puede hacer y qué va a hacer.

La presidente del consejo dice, aún cuando la Asamblea lo nombró como revisor fiscal, nosotros, como representantes de la Asamblea, seguimos teniendo jerarquía en este momento. Nosotros podemos tomar la determinación de decir "sí" o "no" en relación con la persona que se desea colocar. Eso es lo que debemos hacer.

El revisor fiscal, dice: Si el Consejo dice que no, entiendo. Creo que hay una situación de inconformidad debido a mi papel como revisor fiscal. Sin embargo, pienso que debemos mirar más allá. Voy a revisar el tema y, si es necesario, llevaría a mi asistente, ya que tengo experiencia en este tipo de situaciones. Lo que quiero decir es que debemos trascender esta situación, por lo tanto, revisaré el tema, pero también es importante recordar que la revisoría fiscal es un apoyo a la administración, no un obstáculo, por eso mismo debo mantener mi independencia en este proceso.

Por otro lado, no puedo seguir actuando de esa manera en la que se me mira acusatoriamente; vengo aquí a hacer un trabajo que me ha asignado la Asamblea, que me han nombrado directamente para representarlos ante la administración; incluso ante ustedes y lo diré con todo respeto, no dependo directamente de ustedes como consejo; dependo de la asamblea; por lo tanto, ustedes pueden decir: envíeme el informe más temprano, abarque muchos más temas para que se den cuenta de lo que usted está haciendo y por eso no lo presenté a tiempo; eso no significa que le esté faltando a usted; si lo traigo aquí tampoco les estoy faltando a ustedes.

La presidente del consejo dice: Señor revisor fiscal, hemos dedicado tiempo a analizar este tema, incluso tomamos un receso en la reunión citada a las 6:00 pm. Es importante para nosotros contar con su apoyo en las observaciones y auditoría del conjunto, como ya lo he mencionado. Sin embargo, parece que usted tomó una decisión repentina después de revisar un informe, ya que estuvo en la administración solo hasta el día 23 por un lapso de 2 horas. Entiendo que maneja su tiempo de manera autónoma, pero quiero recordarle que ya habíamos discutido esto anteriormente y usted mencionó que no tendría problema en presentarlo. Como mencionamos en la reunión del Consejo, estamos a la espera de sus observaciones para determinar si todo está en orden o si hay aspectos que requieren mejora y en los que podamos intervenir. Ahora, al presentarnos su informe, debemos considerar que puede tomar más tiempo para que podamos comprenderlo, ya que los presentes en esta reunión no somos expertos en términos contables. Es importante destacar que estamos dispuestos a recibir sus

observaciones sin prejuicios, ya que será un proceso de diálogo y colaboración. Somos personas con capacidad de pensamiento crítico y todas tenemos nuestras perspectivas, al igual que usted; por lo tanto, usted hace un informe con la información que fue presentada desde el 6 de julio y hoy estamos a 27 de julio y aún no lo hemos recibido, por lo que hacemos este llamado como Consejo. Tenemos claro, señor revisor fiscal, que usted fue elegido en una asamblea. Sin embargo, el hecho de que no haya sido elegido por el Consejo de Administración no disminuye el respeto que merece por parte del Consejo. Ahora, si usted decide no asistir a la reunión mensual, simplemente tomaremos nota, y tampoco podrá revisar los temas que correspondan por su inasistencia.

En este momento, pregunto a los 5 consejeros presentes: ¿admitimos o no admitimos asistentes? Los 5 consejeros de manera unánime manifiestan que no, no admitimos asistentes. Para dejar constancia de esto, someto a votación esta decisión. Queda aprobado por los cinco consejeros que no se admiten asistentes en la revisoría fiscal y en esta reunión se notifica al revisor. Para su tema, podrá revisarlo, pero queda registrado en el Acta del Consejo con base en el artículo 210 del Código de Comercio y considerando que en la Asamblea no se anunció que se traerían equipos de trabajo.

Señor revisor fiscal, tiene el uso de la palabra para su informe; es tan amable

La Presidente menciona que en este momento la señora Administradora va a proceder a dejar el informe en el chat del Consejo.

El revisor fiscal procede a dar lectura al informe.

OBSERVACIONES

El revisor fiscal menciona: Además, se presenta un tema relacionado con los intereses y la política contable. Permítanme hacer algunas precisiones sobre lo que se define técnicamente como deterioro. Esto se encuentra en la argumentación de la atención técnica número 15 de julio de 2024. En esa sección, se menciona lo siguiente: 'Al cierre de cada período, la copropiedad debe evaluar la recuperación de las cuentas por cobrar, derivadas del no pago de cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, sanciones, intereses de demora y otras deudas de la comunidad, residentes, arrendatarios o terceros con la copropiedad.' Para ello, se deben considerar los principios de reconocimiento de pérdidas por deterioro del valor contenidos en los marcos técnicos normativos aplicables. Las cuentas consideradas recuperables deben presentarse netas de las estimaciones de pérdidas por deterioro y revelarse adecuadamente. Estas partidas deben darse de baja cuando se cumplan los requisitos para la baja en cuentas o cuando las obligaciones se condonen o se extingan por otros meses, por la autorización de los órganos de dirección y la administración, y de acuerdo con los reglamentos de Propiedad Horizontal, la copropiedad debe establecer directrices para la baja en cuentas y el castigo de las cuentas por cobrar vencidas y mantener los procedimientos y actividades necesarias para realizar este proceso mejor.

por lo anteriormente mencionado, ¿Por qué es deterioro? Porque es que aquí están dando el tratamiento de deterioro, a los intereses de años anteriores; Por qué se llevó eso al deterioro de cartera los intereses.

El consejero Edgar Rodríguez manifiesta que: Resulta que hasta el año 2016, se contabilizaron los intereses en cuentas de orden. El señor Administrador que estaba en ese momento, no les dio la debida importancia. Normalmente, las cuentas de orden no se consideran activos, pero el Consejo Técnico de la Contaduría establece que pueden llevarse a cuenta. Sin embargo, hubo un problema. Se detectó que 3 o 4 personas estaban recibiendo intereses indebidamente, según pruebas encontradas y denunciadas por los propietarios. Se trata de un monto aproximado de \$5.000.000, de los cuales \$2.000.000 millones corresponden a ingresos de \$1.000.000

Por lo anterior, se decidió registrar los intereses, que en ese entonces ascendían a \$27.000.000 de pesos. Si no se hubieran registrado, no se habrían provisionado y no se habrían reflejado en los estados financieros. Para evitar que se reconociera una utilidad estruendosa en un solo año, se optó por registrarlos como deterioro en el activo, específicamente en la cuenta 13050502, intereses por

cobrar con deterioro. Esto se hizo aplicando el principio de prudencia, ya que si se hubieran registrado los \$27.000.000 como utilidad por intereses, el banco no habría reconocido los últimos 5 años de intereses de la casa I8, lo que hubiera significado una pérdida de \$40.000.000 de pesos. En cambio, se registraron los \$27.000.000 y al año siguiente se registró una pérdida de \$20.000.000. Es importante destacar que el banco solo reconoce los intereses de los últimos 5 años. Los \$14.000.000 que estaban registrados como intereses, fueron reconocidos por el banco, pero habían sido castigados con \$15.150.000 pesos antes del 2016. Si no se hubiera registrado el deterioro, la pérdida real hubiera sido aún mayor.

La presidente dice: 'Disculpen, ¿quién tiene la razón? No conocemos del tema, por favor, porque dos personas dicen dos cosas diferentes. Perdón, un momento, ya que necesito hacer una interpelación para aclarar esto.

El Revisor fiscal dice, Lo que estoy diciendo es que, en términos generales, lo que se está haciendo aquí está mal hecho. El Consejo Técnico tiene una dirección diferente a la que establece el nuevo marco técnico normativo. Estoy leyendo sobre el deterioro, que se refiere a cuando el dinero se pierde. En este momento, no estamos hablando de intereses actuales, sino de intereses pasados. El Consejo Técnico establece que los intereses deben contabilizarse en una cuenta activa, pero con un débito contra el ingreso. Eso es lo que estoy leyendo.

El consejero Edgar Rodríguez dice, para no ir tan lejos, la casa del fondo de reparación de víctimas, la administración del año pasado le causó intereses y resulta que es una entidad del Estado y a ellos no se les reconocen intereses.

El revisor fiscal responde, ya eso está claro ya se revisó ese tema con la administradora.

El revisor fiscal dice los intereses que estaba aquí, ya los habíamos debatido la vez pasada, en este momento la administración le solicitó al contador y eso se contabilizó ya, o sea que eso es la partida que estaba ahí, que era, que decía que no correspondía. Entonces ya se contabilizó y se hizo el registro contable, o sea, que ya no aparece en la contabilidad los \$14.000.000, si no aparece en el estado de resultado.

La presidente del consejo dice me disculpan para mayor entendimiento y en el tema cuando usted habla del deterioro y nos dice que se está haciendo mal. ¿A qué se refiere? Qué fue lo que se mandó a deterioro o lo mandó el contador o no.

El revisor fiscal dice, contablemente lo que son los intereses, se están mandando a deterioro. Se está mandando deterioro y están disminuyendo el activo. Así estaba con los \$14.000.000, yo estoy diciendo, lo que estoy sugiriendo y mostrándole a ustedes es que la técnica contable no es esa lo que están haciendo eso.

La presidente del consejo menciona, pero la vez pasada entendí que, con esa diferencia que se presentó con la casa I8 y con el Fondo de reparación de Víctimas, se iba a hacer una reclasificación, mi pregunta puntual, es eso es lo que se está haciendo mal? ¿O sea no se corrigió en este mes?.

El revisor fiscal menciona que se corrigió, pero lo los intereses que se generaron en este mes que fueron \$160.000, volvieron a quedar en deterioro.

El contador da respuesta a la inquietud de la presidente, dice que según la técnica contable es lo que está pronunciando el revisor fiscal es que mayo hacia atrás lo están llevando cuando hablamos de deterioro, es una justificación de una cuenta que está mayor de acuerdo a la formalidad de la cartera, el deterioro se hace. Cuando usted tiene una cartera aquí se puede decir más de 360 días y uno hace una provisión de deterioro. Sí, con un deterioro de esa cartera, además. Una cartera de acuerdo al manual y políticas que ustedes tengan, pues uno se tiene que definir a qué es el deterioro sí de una cartera prudente. Sabemos que periodos anteriores tuvieron problemas de cartera, recuperación de cartera, pero. La prudencia de deterioro se dice, es que cuando usted tiene una cartera de mayor de 360 días. ¿O de acuerdo a las políticas contables se lleva es deterioro de acuerdo a cada propietario? Sí, esos que se le hacen la protección por sí, como usted dice, si no paga el propietario sí y a ultimas cuando uno afecta el deterioro por no cobro es cuando usted lo lleva a una demanda, una situación y el juez determina. A que no, no paga, sí ahí entonces se termina la justificación de deterioro, no pago, ya está justificado el deterioro.

El consejero Domingo Salamanca dice eso fue lo que pasó con la casa y 18.

El contador dice: Qué es lo que pasa que en el sistema que ustedes ya traen. Es que cuando uno factura intereses de Mora se va una vez a un deterioro, no se va a una cuenta de ingresos de interés. Cartera contra ingresos de interés cuando una persona no cancela sí, lo que hace uno es quitar la cartera contra el deterioro Provisionado en ese tiempo.

La presidente del consejo manifiesta, es decir que está mal parametrizada? el contador le responde que sí está mal parametrizada. la presidente dice, entonces eso es lo que nos están diciendo la observación, que debe hacerse en el sistema, ese deterioro. El contador menciona que eso, al sistema, ese yo que se haga con cuentas contables, cuenta por cobrar e intereses cada mes y eso es lo que está solicitando él. El revisor fiscal dice ese es el deber ser, eso dónde está, establecido y por un direccionamiento del Consejo Técnico Contable. ¿Pero dónde viene eso?. Es un decreto, el 2420 de 2015, que hay que recopila todo lo que es en la convergencia a normas internacionales, donde también lo dice, que es lo que estoy aquí leyendo en la parte técnica. ¿Dónde lo dice? En sus políticas. Y eso es lo que estaba tratando de leer, le dice. O sea, los ingresos por intereses moratorios en los cuales se incurra por incumplimientos, está la página 10 por se incurra por el incumplimiento de las obligaciones a cargo de los copropietarios, se contabilizarán segundo el numeral 4.3 parágrafo, 7.6 la microempresa debe afectar, la causación de los intereses pendientes de cobro. Están dos en el estado de resultados y afectando la respectiva cuenta por cobrar que está diciendo ahí llévelo al activo y llévelo al ingreso, no como le están llevando ahora una aumentando el activo cierto y llevando el ingreso en este momento lo que hacen es. Lo que se está haciendo es disminuir cuando lo llevan a crédito como deterioro. Cuando se establece un deterioro es porque se disminuye la cartera. Entonces estás disminuyendo la cartera con algo que ni siquiera ni siquiera la técnica contable lo está haciendo. La reglamentación lo permite igual. Ni siquiera la Asamblea lo puede decidir. Porque va, en contravía de la legalidad.

El consejero Domingo Salamanca dice en Conclusión a sus palabras esa observación la puede hacer el señor Contador, él puede corregirla.

La Administradora menciona que se trae esa observación aquí para que ustedes lo sepan y ustedes nos lo autoricen para hacer la modificación en el sistema.

La presidente pregunta que, si se requiere la autorización del Consejo para esa modificación.

El revisor fiscal menciona que no tiene por qué autorizar si está en las políticas contables.

El contador manifiesta, llegué y me di cuenta que estaba mal, pero por prudencia, ese tema lo tocamos en este mes, ahora también otros temas en el cual lo notifica el revisor que se deben imprimir los libros de una vez cerrado el informe, por prudencia dije, los libros yo los imprimo siempre y cuando se haya revisado, pues en algunos lados lo hacen cada 3 meses para que haya una como confirmación de esto o revisión de los Estados y uno haga las correcciones debidas, pero si ustedes dicen que en el momento antes del informe. Porque pueda que en este momento hay algo más. Yo lo puedo hacer, que yo lo puedo corregir, arreglar los informes, modificarlos y de acuerdo a lo que estamos hablando, volverlos a enviar para su verificación.

El revisor fiscal dice, decirles aquí, no imprimir los libros no está sujeto a una aprobación ni del Consejo, o sea, el Consejo, ni siquiera aprueba los estados financieros, aquí se le se le presentan para que los conozca, para que los avale, pero que los apruebe es la Asamblea.

El contador interviene: Sí, claro, entonces lo que yo estoy diciendo, ahí la parte técnica que ya le leí, eso lo de la impresión del libro no está sujeto a nada de eso. No podemos esperar 3 meses? Se puede una vez imprimir los libros y las modificaciones? Usted observa unas, hace unas observaciones y me dice que si se podía hacer. Por ejemplo, hay unas Observaciones, una pila del circuito cerrado de televisión, unas pilas que costaron \$180.000 las contabilizaron en papelería. ¿Claro, usted lo puede hacer? Eso no es, sino que le diga y hay otros valores en algunos gastos. Usted lo observó, entonces yo le decía, eso se puede quitar, claro, o sea, es una reclasificación, no es que se vaya a ir y borrar lo que se hizo. No se hace una modificación en julio, usted la solicita el contador dice, mire esto de papelería. Sino no debe estar donde no debe estar. Debe estar allá en mantenimiento del CT. Entonces trasladarlo allá eso tendrá que entender. Eso lo decide el contador y la administración. No es que esa modificación no la puede hacer a posterior.

La presidente manifiesta lo que se debe entender y para todos, creo que debe quedar muy claro es que estas reuniones mensuales justamente son para revisar, mirar, analizar, ajustar, corregir de tal manera que en el momento en que lleguemos nosotros al final del ejercicio estos temas los tengamos nuevamente claro y depurado, entonces es simplemente tener lo que es como el deber ser.

La señora Administradora dice que lo que pasa es que, el contador me decía, si imprimimos los estados financieros ya, no podemos que queden en mayo las correcciones si no a julio porque nos dimos cuenta ahorita verificando, entonces decía, por eso era fundamental no imprimirlos de una vez porque no te da el tiempo de hacerle una modificación. El revisor fiscal dice que se imprima y después corrigen para que quede bien. Entonces, pues los dos tienen diferentes conceptos.

El revisor fiscal, entonces es aquí que no son excluyentes, no. Nada, va la modificación, yo le digo imprímalos y posteriormente hace una modificación, yo tengo de dónde tomar la información que me pasan. Las técnicas, dicen que tienen que estar los libros oficiales, cierto, y de ahí es que yo voy verifico la información es el deber ser de los libros oficiales, o sea, que la impresión de los libros no, no quiere decir que no se pueda modificar posteriormente con los debidos argumentos, la contabilidad. Por ejemplo, hay algunas cosas que yo le diga al contador, aquí hay que hacer esto sí se puede. no sé si las alcanzó a hacer para el cierre de junio. Por ejemplo, que el si en el sistema no había configurado los \$14.000.000 de que se reversaron, o sea, que el hizo el registro contable, o sea contabilidad parece, pero en el presupuesto no. Sí pero Lo que pasa es que el sistema se tiene que ir a añadirlo al presupuesto.

El contador menciona que el presupuesto es un informe aleatorio y estable y es un informe que sale del presupuesto.

El revisor fiscal es un informe que sale de dos o sea los informes principales son el estado de situación financiera del Estado, resultado y de ahí se generan incluso el resto de informes.

La administradora menciona que por eso es fundamental reunirnos antes de mandar los informes al Consejo para de pronto llegar a un acuerdo, porque si hubiéramos hablado esto de los \$14.000.000, que nos faltaba algo y por eso yo pedí otra reunión, reunámonos con el contador para revisar antes de enviarlos al consejo y llegar acá un debate. Nosotros los 3 podríamos haber solucionar hablándolo, eso es trabajar en equipo.

La presidente arguye, claro eso es entendible y no va a asaltar la independencia mental del señor Revisor al fiscal.

El revisor fiscal manifiesta , yo empiezo un proceso de revisión, entonces yo le dije, Edison. no deje de mandar. Y así le dije, No deje mandar los informes porque yo no los he revisado. Usted tiene que enviarlos pues es la puntualidad de él, pero eso no quiere decir que el 6 me los envió y yo tengo que sentarme aquí y casi inmediatamente revisar. Envíelos, que después nos sentamos y revisamos y demás. Ah, bueno, digamos que el ideal, pero si uno no, si yo le digo, oiga, no tiene que no tiene que demorarse porque yo me voy a demorar la revisión, yo cojo y empiezo a mirar punto por punto, yo incluso miro las modificaciones que ha habido, las variaciones que han habido , yo le reviso.

La presidente le pregunta al revisor fiscal , que tan viable ve usted que antes que nos envíen los informes al consejo revisen ustedes tres, porque a ver, los que no somos contadores, pues consultamos con personas que saben, para no llegar con alguna imprecisión. Tanto los contadores como nosotros, que hemos sido juiciosos en las revisiones y los que tenemos que apoyarnos con los que saben, pues es un tiempo invertido, que, si de pronto ustedes pudieran de una manera muy gentil entregarnos ya mucho más depurado, y en la reunión no nos demoraríamos tanto.

El señor revisor fiscal manifiesta, yo diría que podemos comprometernos. Creo que, de todas formas, pues obviamente que tenemos otras actividades, claro, todos, porque pues es eso es obvio. Entonces yo pensaría que entre el 15 y el 20, nos podemos reunir. O sea, usted entrega la información, la reunión nuestra, digamos, la auditoría los llamamos mesas de trabajo.

El consejero Domingo Salamanca dice como consejero para el Consejo y para el conjunto, hay unas responsabilidades de profesionales, por tal motivo no es para dirimir esto, que ha debido haberse efectuado antes.

La administradora menciona que hasta el día de hoy se entera de las observaciones que le había dicho al contador, porque el revisor fiscal, se lo dijo directamente a él.

El revisor fiscal dice las observaciones que dice de que no se hicieron, pues yo simplemente se las hice directamente al contador que fueron básicamente dos, cambiemos los datos en el sistema porque me está pareciendo todavía Johnny está pareciéndose a Paola cámbiamelos eso es de forma, lo del presupuesto, que no estaba igualmente de forma, si él me hubiera enviado ese informe, digamos esta mañana ni siquiera lo hubiéramos traído a esta reunión.

La administradora menciona que, las observaciones se la hizo el Revisor directamente al contador, sin embargo le dijo al revisor fiscal que me enviara esas observaciones y no me las envió, para yo también saber porque yo soy la representante legal, si él no lo hace yo le estoy recordando al contador para que los haga. Porque toca hacerlo.

La presidente del consejo dice para concluir, de acuerdo con lo que se está hablando, señores consejeros, entonces el informe no estaría para el 15 como se había acordado, sino al 20. De tal manera que nosotros tengamos oportunidad de revisar.

El consejero Domingo salamanca dice qué sacamos con que nos lo manden tan pronto lo hacen si hay una cantidad de cosas que tenemos que corregir.

El revisor fiscal menciona que hacía falta la amortización del seguro del mes de julio, se tiene que amortizar en el periodo de cubrimiento de la póliza, en junio no se hizo y yo le digo hágalo en junio y de nuevo me envían los estados financieros, la idea es que esos estados financieros me los envíen, ya cuando los tengamos depurados, firmados, claro, tienen que estar firmados para que tengan validez.

El contador pregunta si puede hacer el arreglo de cartera de los intereses. El revisor le responde que no hay problema.

La presidente del consejo pregunta ¿Porque no se hizo la reclasificación? es que me gustaría conocerlo. La administradora le da respuesta diciendo que ese tema lo íbamos a tocar en reunión de consejo y por eso no se hizo. La presidente pregunta la cuestión no es señalamiento, sino es que como es una observación del revisor fiscal la que yo acato, entonces por eso pregunto si tuvieron algún inconveniente o no.

El Revisor fiscal dice son cosas diferentes uno son los intereses reconocidos por devengo en el mes de junio son alrededor de \$160.000 que yo decía que no era materiales, que es. El contador está preguntando que si los puedo hacer en junio, yo lo estoy diciendo que si hágalos en junio, sí haga la corrección reclasificó lo que viene al saldo igual de mayo no lo reclasificado todo eso y un eso no suma más de \$400.000, segundo punto la póliza, la amortización no se hizo yo le digo hágalo y listo.

El revisor habla de propiedad planta y equipo que estamos leyendo todo lo que tiene que ver con la parte financiera. Se solicita inventario, que es que lo probé planta y equipo para poderlo consultar contra la contabilidad. Sí, aunque ya está todo depreciado. ¿Bueno, qué es lo que tiene realmente y cuánto le vale lo que tiene aquí? Y eso es lo que se tiene que reflejar. Sí. Eso es eso, eso se llama el digamos que tiene que establecer el valor razonable de lo que se tiene, que eso es la medición.

El contador dice que cuando se habla de propiedad planta y equipo y hay una póliza de zonas comunes. Resulta que hoy en día la reglamentación es que si usted va a solicitar algo a la póliza. De acuerdo a lo que usted anexo a la póliza debe estar contabilizado, Si entonces, yo voy a argumentar que yo no tengo tanto, tienes tantas cosas. Debe estar en la contabilidad. Anteriormente, como lo decía, se llevaban en cuentas de orden, sí, hoy en día para las pólizas tienen que estar en el balance. Entonces así yo como ingrese a pesar que yo tengo una máquina y ya está deteriorada, ingresó la máquina y la deterioró cien por ciento.

El revisor fiscal menciona que lo que dice la norma y ese cambio, el nuevo marco técnico normativo básicamente yo lo resumo en una forma, lo que debe estar en los estados financieros son realidades, financieramente de lo que existe, entonces ahora usted tiene aquí unas, pero qué tiene si están totalmente depreciados, pero que figure lo que realmente tiene; que lo que ya realmente no sirva se tiene que dar mediante un acta de baja de esa desapropiación, es lo que estoy solicitando.

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 219

El consejero Edgar Rodríguez, menciona hay que tener cuidado con los equipos que se aseguran, nos pasó donde yo vivía y yo era contador, se dañaron dos motobombas de 6 Torres que había, se dañaron dos motores y se reclamó y la compañía no quiso pagar por tener más de 10 años. Entonces para qué pagar una prima y asegurar una motobomba, un equipo que cuando ya va a cumplir el tiempo y que no van a responder y si pagamos un seguro a la aseguradora, incluso revisamos eso también.

El revisor fiscal menciona los mantenimientos respectivos para poder pedir, en algún momento un siniestro a la póliza para que le haga el reembolso.

El Revisor Fiscal habla de cuentas por pagar, pues esta lo de Gentil que ya hay una carta, si eso ya lo habíamos dicho, los honorarios de José Rafael Villarraga, La respuesta de la de la administradora es que ya se reverso ya verifiqué que eso se lo reverso. Lo de piedad Trujillo. Lo que ella me dice es que se giró, sí, bueno, eso es en el próximo informe, pues ya sale de ahí.

La presidente del consejo indica que en el informe, el revisor fiscal sugiere, que le sea cancelado la diferencia de los honorarios del señor Villarraga, y en reunión pasada lo que justamente usted nos sugirió y se debatió y quedó sustentado por consejo y revisoría fiscal, era que tenía que reversarse porque no era obligatorio.

El Revisor fiscal le responde a la presidente que la respuesta de la administradora es que se reversa el valor.

La presidente del consejo dice, es que usted en su informe dice que se sugiere le sean cancelados, sí, y eso fue lo que quedó. Pero la

la respuesta de la administración, según comunicación de 18 JUL 2024 se reversa el valor de \$96.000 de cuentas por pagar y, eso lo entiendo perfectamente, sino que aquí me llama la atención es que usted sugiere le sean cancelados, donde usted nos había dicho la vez pasada que estaba de acuerdo en que se retirarían por cuanto no quedó con apellido en la Asamblea. De ahí mi observación a su informe en esta parte.

El revisor fiscal responde, lo único que estoy colocando en el informe a mayo posterior a esa anotación que dice en mayo que si usted revisa el informe está posterior. Fue la discusión y se hizo que se reversara. Por eso la administración me está comunicando que se reversa el valor del \$96.000 y lo que usted está leyendo. Y los lo dejé ahí porque fue lo que se hizo. De pronto lo que faltó es de acuerdo a lo solicitado en el mes de mayo.

El Revisor Fiscal dice de los ingresos se debe tener en cuenta las siguientes partidas que no fueron presupuestadas, por tanto, se deben excluir de la ejecución presupuestal del ejercicio del año 2024. Esta reversión por exceso de reconocimiento por Comcel que era una partida que estaba ahí y se hizo la reversión Camilo Torres Montero en la reversión de intereses de mora \$14.000.178, la empresa de seguridad el progreso, Donación de \$2.000.000, osea, está sumando como si fueran ingresos de la operación del de la copropiedad, sacarlas en el módulo contable, sí, yo sí que sí va a haber problemas ahí, yo tendría que tener esas cuentas, no añadirlas al presupuesto para mirar la realidad del presupuesto.

5. INFORME DEL CONTADOR

El informe del contador fue enviado con anterioridad para ser analizado, el contador inicia con su explicación de su informe.

OBSERVACIONES

El contador informa que: Envío a tiempo los informes de la situación financiera, el estado de resultado y la situación del presupuesto que actualmente presenta la copropiedad, así mismo se envió el listado detallado de cuentas por cobrar y pagar detallado; y movimiento de flujo de efectivo con el fin de minimizar las observaciones.

El revisor fiscal menciona que: El riesgo de incorrección material, de acuerdo con la normativa 200 del 2011 es el riesgo de que los estados financieros contengan errores significativos.

El contador manifiesta que la información se va a entregar en una cartilla determinada, en los cueros, como le dio a la administración, se realizará en los próximos 15 días de cada mes. Esto permite que la revisión también se realice en el momento, para que sean de ayuda entregados a unidades y no se llegue después a un conflicto por dicha información. Del poderemos tener unos estados financieros simples y sin errores, basados en cuanto la información de revisión fiscal, contable y administrativa.

El contador Jaime González, manifiesta que: Como ya hemos avanzado los estados financieros con suficiente tiempo para revisarlos y analizarlos, es importante que en este año quede registrado que en el estado de ingresos presupuestal se está cargando incorrectamente como gasto \$402 mil pesos en el rubro de seguro de zonas comunes. Entendemos que este corresponde a la amortización del gasto de seguro, para hacer al momento llevarse un déficit, se hará, entonces en una sobre ejecución. En la reunión anterior ya habíamos mencionado que al finalizar el año es probable que el rubro termine con un déficit bastante alto, posiblemente alrededor de \$44 mil.000. Es importante que todos tengan claro este punto para poder explicar en la asamblea el próximo año. También es importante tener en cuenta que hubo un error en el cálculo presupuestal para este año para la adquisición del seguro, así mismo en el registro contable del pago de la póliza de seguros de zonas comunes realizado el año pasado.

El contador expresa que va a hacer las respectivas modificaciones en el mes de junio, aclarando los intereses de la situación de la cuenta contable y la cuenta de cartera, que se reanalicen este deterioro de cartera y que solamente dirá que el deterioro de cartera se presenta cuando una cartera tiene más de 360 días y se analiza con la parte de la administración que está en un proceso jurídico en que ya se comenzó a hacer un deterioro por esa situación. Pero también quiero dar claridad de que ese deterioro debe mirarse si está dentro de los principios contables. Habría que revisar qué dice la política contable al respecto. Ya que no solamente se debe mirar que tiene más de 360 días, sino también lo que dice la ley. Además, si hay una irrecuperable, porque el deterioro es porque esa cartera va a ser irrecuperable. Establece deterioro porque no se puede recuperar. No solamente porque tenga 360 días, porque están en curso de una demanda y la demanda salió más adelante y salió a favor de la copropiedad.

Asimismo, comenta que la cuenta 51 como tal es solamente de depreciación; lo que manifiesta el revisor fiscal es que es parecido, pero no, ya que el presupuesto no es igual al Estado financiero del Estado de resultado, pero en un momento para la presentación que se debe hacer ante la Asamblea, esos \$27.000.000 se quitan y se realiza un informe detallado en el que se invirtió ese dinero \$27.000.000 para que sea realmente el gasto del presupuesto del año.

La presidente manifiesta que, no habiendo más dudas y aclaraciones, agradece a los señores revisor fiscal y contador, así mismo les informa que se pueden retirar de la reunión, ya que continuarán con los otros puntos a tratar.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Se envió con anticipación, la presidente manifiesta si hay alguna observación, inquietud o si hay alguna aclaración, los señores consejeros dicen que no, que todo está claro.

La Administradora les informa que al informe les faltó comunicarle que el día 25 de junio del presente año se consignó a la cuenta del conjunto No.460-127111 la donación de los \$2.000.000 de la empresa de vigilancia el progreso.

OBSERVACIONES

No se realiza observaciones o comentarios a dicho informe

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

La administradora manifiesta que: se requiere comprar un disco duro de una tera para el computador, Computadora está súper lento para poderle dar mayor amplitud y poderlo actualizar un poquito, me recomiendan colocar un disco duro de una tera, su costo es de \$350.000, yo sé que está dentro de mis facultades, pero no tengo presupuesto

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 220

La presidente del consejo manifiesta que Sol nos está proponiendo que, aunque ella tiene facultades para compras y contratación, la cifra le alcanza. Pero como no estaba incluido en el presupuesto, ese gasto que sí aprobamos, pienso que nosotros pudimos evidenciar que, desde la entrega de esta administración hasta ahora, este computador ha sido desactualizado hasta el año 2016.

Se aprueba por los 5 consejeros la compra del disco duro por ser una herramienta de trabajo de la administración.

De acuerdo a lo solicitado por la revisoría Fiscal de tener actualizado el sistema de gestión en el trabajo que tampoco quedó presupuestado, me autoricen la actualización, su costo es de \$952.000.

También nos toca mandar a hacer unos exámenes a los trabajadores fijos del conjunto de ingreso al iniciar el año y de salida al terminar el año, todos los años.

Se examinan dos cosas: 1) que es la implementación consta de documentación, o sea toda la documentación necesarios para que el sistema de gestión se haga y se verifique, 2) es la una prueba de implementación 3) el seguimiento que se hace el bimestral.

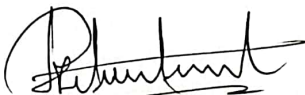
Se aprueba por los 5 consejeros realizar la actualización del sistema de gestión en el trabajo.

La administradora informa que: De acuerdo a lo solicitado por la Revisoría Fiscal en su informe presentado el día de hoy y teniendo en cuenta que no tenemos presupuesto aprobado para esta labor, muy amablemente solicito la colaboración de los consejeros para realizar la actualización de: la ley de Habeas Data, el manual de control interno y actualizar las políticas contables del conjunto de acuerdo a la orientación técnica No.15 actualizada el 18 de junio de 2024 en una reunión extraordinaria.

Se aprueba por los 5 consejeros realizar la actualización de Habeas Data, manual de control interno y políticas contables.

8. CIERRE DE LA REUNIÓN

No habiendo ninguna otra proposición, siendo las 9: 30 pm, se da por terminada la reunión de Consejo de Administración, agradeciendo a todos su asistencia. *JH*



LIDA PATRICIA GARCIA HERRERA
Presidente

Sol Angel Castillo B
SOL ANGEL CASTILLO B.
Secretaria