

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 248

ACTA No.17 22 de febrero del 2025 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 22 de febrero 2025 a las 4:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrarse de manera presencial en la oficina de administración, para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación de quórum.
2. Lectura y aprobación del acta anterior.
3. Informe comité de convivencia, enero 2025.
4. Informe del Revisor fiscal enero 2025.
5. Informe del Contador, enero 2025
6. Informe del Administrador, enero 2025.
7. 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
8. Presentación presupuesto vigencia 2025
9. Propositiones y varios.
10. Cierre de la Reunión.

La presidente del consejo da la bienvenida a todos y agradece la asistencia y la entrega oportuna de documentos.

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

1. LLAMADO A LISTA Y ASISTENCIA

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

INVITADOS:

Revisor fiscal: Marco Villanueva, presente

Contador: Edison Rojas. Presente

Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante: Presente

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



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

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

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

Se somete a aprobación.

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

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

El informe fue entregado con anticipación y socializado. No hay observaciones por los consejeros.

La presidente manifiesta que una vez más, se reporta que no ha habido novedades en convivencia. Agradece a las señoras, Denis Nobile y Rosa Victoria Ramírez.

Se resalta la buena gestión de ustedes para lograr también que estemos en un ambiente mucho más tranquilo.

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

La señora Denis Nobile expresa que una vez más reporta que no ha habido novedades en convivencia.

La señora Denis Nobile, expresa que ya llevamos casi un año sin ningún inconveniente de convivencia gracias a Dios eso nos da una buena tranquilidad, no solamente al comité de convivencia, sino también a todos los que aquí habitamos, eso quiere decir que hay una buena y sana convivencia.

La señora Rosa Victoria Ramírez, menciona que, de acuerdo, todo ha sido, por fortuna, sin novedad, pues la cordialidad lo más importante.

La presidente del consejo menciona que he tenido la oportunidad de hablar con varios propietarios que han informado y el común denominador es eso, que están contentos porque vienen al conjunto y no se encuentra el ambiente tan pesado que anteriormente pudo haber existido.

La presidente da las gracias y esperamos continuar así, les estaremos informando la última reunión de este Consejo para el mes de marzo.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La presidente menciona que el Informe no fue enviado para tener la oportunidad de leerlo con anterioridad.



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 249

De todas maneras, le rogamos a Don Marco que, de acuerdo con el compromiso adquirido desde el inicio y en la Asamblea de junio, nos hubiera gustado tener la oportunidad de leer el informe. Seguimos insistiendo en que, para nosotros como Consejo, es muy valioso e importante conocer sus observaciones, ya que nos brindan lineamientos fundamentales, especialmente para quienes no profundizamos en temas contables, dándonos así mayor tranquilidad y permitiéndonos anticiparnos a cualquier novedad que pudiese presentarse. Por ello, le solicitamos con mucha gentileza que se cumplan estos acuerdos. Lo menciono con respeto y cordialidad, ya que era nuestra expectativa contar con el informe con antelación. Hasta el momento, no lo hemos recibido, por lo que agradeceríamos nos confirmara si ya fue enviado o cuándo podríamos tener acceso a él.

El Revisor Fiscal, señor Marco Villanueva, menciona que envió el informe la noche anterior. Reconoce que hubo varios temas que pudieron haber interferido, pero señala que esto no es una excusa, ya que uno de los compromisos es entregarlo, al menos, el día 20 de cada mes. No obstante, asegura que en el futuro lo tendrá en cuenta, aunque admite que en ocasiones pueden surgir imprevistos.

En cuanto al mes de enero, no encontré nada relevante que llamé particularmente la atención. Más adelante, abordaremos los informes en la Asamblea.

Se concede el uso de la palabra para intervención de los consejeros.

El consejero Jaime González menciona que el informe de enero es claro y sirve como referencia en relación con la importancia de los estados financieros al 31 de diciembre para la Asamblea. Sin embargo, dado que la actividad continúa en marcha durante enero, hubiera sido relevante conocer si contábamos con el plus de información y si estaban disponibles todos los soportes, como los recibos y demás documentos del mes, que pudieron haber generado alguna demora.

Por otro lado, quiero señalar una situación que observé en enero. No sé por qué, pero esta vez el balance de prueba presenta un descuadre bastante significativo. No tengo claro si se debe a un error en el cierre o a otra razón, y no quiero extenderme demasiado en ello. Sin embargo, me parecía importante mencionarlo para evidenciar la situación.

En el estado de situación financiera, el total del activo es de \$85.650.000, mientras que el total del pasivo y patrimonio es de \$184.206.000, lo cual no tiene sentido, ya que las cifras están completamente desfasadas. Supuse que, desde la perspectiva de la revisoría, el cierre no se había efectuado correctamente o algo ocurrió que desconocemos.

Además, hay cifras que no tienen aplicación ni relación con ningún concepto, con una diferencia de más de \$100.000.000. En definitiva, el balance está totalmente descuadrado. Al revisarlo, llegué a la conclusión de que no tenía sentido seguir analizándolo en esas condiciones.

No tiene sentido seguir revisándolo. El resultado del ejercicio no refleja la realidad, ya que para el mes de enero aparece un saldo de \$267.000.000. Honestamente, tomo esta información solo como un análisis, pero no lo entiendo del todo.



No es nuestra labor examinar cada cifra en detalle ni identificar errores específicos. Mi enfoque es analizar los valores globales para obtener una visión general. Sin embargo, al encontrar inconsistencias de este tipo, considero que no me corresponde investigar dónde está el error, ya que esa tarea le compete al Revisor Fiscal. Por esa razón, decidí no continuar revisando el balance de prueba.

La presidente del Consejo solicita una aclaración a la administradora, señora Sol Ángel Castillo, para asegurar que todos tengan claridad al respecto. Pregunta qué información se le permite al Revisor Fiscal, ya que es importante que el Consejo tenga acceso a dicha información para su revisión.

La administradora responde que toda la documentación también fue puesta a disposición del Revisor Fiscal desde el 5 de febrero, fecha en la que fue entregada al Consejo. Asimismo, confirma que se le ha facilitado la misma información y los mismos archivos que fueron enviados al Consejo.

La presidente del Consejo se dirige a Don Marco Villanueva y señala que esta situación vuelve a cobrar relevancia. Explica que, en su calidad de presidenta del Consejo y como propietaria, considera fundamental su rol como Revisor Fiscal, ya que él es quien brinda confianza y garantía de que todo está funcionando correctamente.

Destaca que, sin el apoyo de los dos contadores comprometidos que forman parte del Consejo, sería aún más complejo analizar la información. Explica que, si él menciona que no encontró nada relevante, el Consejo confía en su criterio, ya que, aunque puedan interpretar algunos datos, no son expertos en la materia.

Asimismo, aclara que comprende sus ocupaciones y que su intención no es hacer señalamientos ni juicios, sin embargo, enfatiza la importancia de recibir la información con suficiente anticipación. Recuerda que él estuvo presente en la reunión del Consejo, ya sea de manera presencial o virtual, y que tiene acceso al Acta del Consejo, donde quedan registradas y firmadas todas las decisiones para mayor claridad.

Tengo entendido que la administradora, señora Sol Ángel Castillo, le informó de manera oportuna, al igual que a todos, sobre la reunión que quedó aprobada para este día, junto con la observación del señor contador respecto a la información que nos iba a proporcionar. Entendemos que no siempre es fácil coordinar tiempos y que todos tenemos ocupaciones.

La verdad, lamento mucho que esta situación se esté presentando, especialmente estando tan cerca de la Asamblea. Personalmente, esto me genera desconfianza y no me brinda la tranquilidad necesaria para asistir con la seguridad con la que estamos acostumbrados a presentar las cuentas.

Se supone que todos debemos manejar el tema con claridad, pero si en la Asamblea me cuestionan y yo afirmo que el Revisor Fiscal indicó que todo estaba en orden, y luego resulta que no es así, se generarían dudas y suspicacias. Eso es precisamente lo que no podemos permitir.



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 250

El consejero Jaime González menciona que, si bien al 31 de diciembre se presentará un balance para la Asamblea, el mes de enero quedará, en cierto modo, fuera de su alcance, ya que la Asamblea no verá ni conocerá el movimiento de dinero correspondiente a ese período. La información que se presentará abarcará únicamente hasta el 31 de diciembre. Sin embargo, destaca que, como Consejo, sí tenemos acceso a esa información y es fundamental que la confianza generada por la revisión del Revisor Fiscal se extienda también a los meses en los que seguimos ejerciendo nuestras funciones, como enero, febrero y marzo. En ese sentido, personalmente, el mes de enero ya no me genera confianza.

Por ello, le solicito que reprocesen el mes de enero y presenten un informe real y definitivo, acorde con la información correspondiente. En este momento, la exposición del contador sobre enero pierde relevancia, ya que el balance está descuadrado y hay cifras que no coinciden. Es necesario revisarlas y corregirlas para garantizar la precisión de la información.

El consejero Domingo Salamanca pregunta: "En este momento, me gustaría saber exactamente quién cometió ese error contable. Hasta diciembre, todo estaba en orden, pero en este mes, ¿qué ocurrió y quién es el responsable de esa información contable?"

La presidente del Consejo menciona que estamos tratando el punto correspondiente al Revisor Fiscal. Aclara que, por supuesto, este informe no es algo que deba someterse a aprobación, pero es importante dejar en claro que la responsabilidad de haber esclarecido esta información y haberla entregado a la administración recaía en el señor Revisor Fiscal, no en los consejeros.

En este sentido, es necesario precisar que, al parecer, la Revisoría Fiscal no cumplió con su función correspondiente este mes. Por ello, se ha cuestionado desde cuándo no se ha estado cumpliendo con esta labor. Independientemente de la existencia de un informe para el mes de enero, este tampoco nos fue entregado oportunamente, ya que, según se informó, solo fue enviado anoche. ¿Es así? La situación es bastante compleja.

En este punto, la administradora interviene y aclara que el informe del Revisor Fiscal fue enviado esta mañana a las 7:35. Explica que no lo había podido revisar antes, ya que hasta ahora encendió su computador debido a su participación en la manifestación contra la empresa Aqualia.

El contador menciona que el balance de prueba está completamente correcto según el estado financiero que está extrayendo actualmente del sistema. Sin embargo, señala que, posiblemente, durante el pre-cierre, algunas cuentas contables no se cerraron adecuadamente. Además, expresa dudas sobre si no realizó el cambio o no visualizó correctamente la fecha en los estados financieros.

El revisor fiscal menciona que, como contador, es importante tener tranquilidad. Explica que revisó el balance de prueba y considera que la situación se debe al sistema, ya que, en su momento, durante la mesa de trabajo, se examinó minuciosamente el mes de diciembre sin encontrar irregularidades.

Además, señala que dedicó tiempo a revisar los estados financieros para la Asamblea, incluyendo las notas a dichos estados. Al llegar a ese punto, realizó algunas recomendaciones respecto a los estados financieros, las notas y la certificación.

La revisión que realicé abarcó todo el proceso. Ustedes podrían preguntarse en qué detalles me enfoqué, y la respuesta es que, en diciembre, revisé la información y en enero la comparé con el balance de prueba. También verifiqué los soportes generados y comprobé que estuvieran completos, por lo que no tuve ninguna objeción al respecto.

Asimismo, revisé las notas y observé que se estaba realizando un traslado. No sé si ahí se originó la situación, ya que el señor contador efectuó el traslado de los \$40.000.000 en enero, lo cual correspondía al resultado.

El consejero Domingo Salamanca interviene y manifiesta que no hubo una adecuada revisoría fiscal, ya que no es posible que se envíe a los consejeros un informe con un faltante de \$185.000.000 en el cierre contable. Señala que, aunque la contabilidad ha cambiado en los nombres, en esencia sigue basándose en los mismos principios de activo, pasivo, pérdidas y ganancias, tal como lo aprendió en la contabilidad de 1970.

La presidente del consejo concluye que se cometió un error y que nadie lo detectó a tiempo. Señala que hay dos faltas: por un lado, el contador, al enviar incorrectamente los estados financieros, y por otro, el revisor fiscal, por no haber realizado una revisión adecuada.

Menciona que hubiera sido útil recibir una advertencia al respecto. Además, indica que si el revisor fiscal hubiera verificado correctamente la información el día anterior, se habría evitado esta aclaración. Explica que, de haberse detectado a tiempo, podrían haber recibido una notificación o explicación en el chat, lo que habría evitado perder 34 minutos tratando de llegar a una conclusión sobre este punto.

La presidente del consejo menciona que, con el objetivo de presentar los estados financieros, propone un receso para que los responsables de su elaboración los preparen y los entreguen en aproximadamente dos horas, con el fin de poder concluir la reunión. Destaca que están próximos a una asamblea que debe convocarse con 15 días de anticipación y que el tiempo disponible es limitado.

Por ello, sugiere respetuosamente aprovechar la presencia de todos, hacer una pausa y retomar la reunión en dos o tres horas, permitiendo así que los encargados trabajen sin interrupciones y garantizando una presentación adecuada de los estados financieros.

Son las 5:00 de la tarde. Si les parece, retomamos la reunión a las 7:30 de la noche, ya que considero inaceptable la situación que se está presentando. No puedo creer que el

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 251

Por favor, necesito que esto se trate con la debida importancia. Yo revisé punto por punto, verifiqué cada nota y realicé una comparación detallada. Sin embargo, todo esto parece estar quedando de lado. Por ello, les pido a los consejeros que tomemos una decisión, ya que realmente me siento bastante afectada por esta situación.

El señor contador menciona que tiene otra reunión pendiente. Por ello, propone que, si le es posible, puede estar puntualmente a las 8:00 de la mañana, o incluso antes si es necesario, para abordar el tema, avanzar en su trabajo y luego asistir a su otra reunión.

La presidente interviene diciendo: "Miren, soy muy honesta con esta situación. Sé que varios consejeros deben madrugar mañana, pero he estado pendiente desde ayer. Se nos informó que usted se retiraría temprano, alrededor del mediodía, para hacer los ajustes necesarios, y hoy nos encontramos con que aún no los tenemos.

Por ello, les pido que avancemos con el proceso y nos entreguen la información. ¿Les parece bien hacerlo a las 7:00 u 8:00 de la noche?".

El consejero Jaime González, desde su perspectiva como contador, propone que este tema se reprocese nuevamente para el mes de enero. Es posible que el informe que revisemos sea el mismo, pero solicita que se envíe de nuevo para que todos lo analicen nuevamente y, en la próxima reunión, se pueda verificar la información junto con la correspondiente a febrero, en el mes de marzo.

Explica que, debido a la falta de claridad en las cifras actuales, hoy no hay confianza en los datos presentados. Lo importante es asegurarse de que las cifras sean correctas y consistentes. Propone revisar el proceso con detenimiento para garantizar la precisión de la información.

La presidente expresa que, dado lo expuesto, se da por cerrado el punto de Revisoría Fiscal y que el tema del contador no será abordado en esta sesión. Considera que, debido a las observaciones realizadas, lo más conveniente es tratar ambos puntos en la próxima reunión.

Propone que se revisen en detalle en la siguiente sesión y consulta si todos están de acuerdo con esta decisión.

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

Por lo tanto, es preciso manifestar que no se pagarán los honorarios correspondientes, ya que no se entregaron los informes de enero necesarios para realizar los pagos respectivos. La verificación se llevará a cabo en la reunión de marzo, momento en el que se evaluarán los informes de enero y febrero para proceder con los pagos hasta dicho mes.

Dado que los estados financieros no han sido aprobados, seguimos con la misma postura que hemos mantenido. En este momento, los informes no pueden considerarse definitivos debido a las observaciones realizadas, las cuales han sido consideradas suficientes para postergar su revisión y aprobación.



5. INFORME DEL CONTADOR

La presidenta del Consejo indica que este tema no será tratado en esta sesión debido a los motivos previamente expuestos en el informe de la Revisoría Fiscal.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

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

La información me pareció muy clara. La gestión realizada ha sido eficiente y se ha llevado a cabo con un manejo adecuado en todos los aspectos. He tenido la oportunidad de verificarla y solo me queda expresar mi agradecimiento.

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

El consejero Domingo Salamanca expresa, con mucho respeto, su agradecimiento por la atención a la observación que realizó respecto al parque de los niños.

El consejero Jaime González menciona que le llamó la atención un detalle y solicita confirmación sobre si ya se canceló la última cuota de la póliza de la copropiedad.

La administradora le responde que efectivamente se realizó el pago en el mes de enero, quedando a paz y salvo. Ante esto, el consejero pregunta si eso significa que en los estados financieros aparecerá una partida de gastos correspondiente a la parte proporcional.

El contador menciona que la vigencia de la póliza es de septiembre a octubre. Explica que los meses de septiembre, octubre, noviembre y diciembre se registran como gasto del año 2024, mientras que el período de enero hasta el 30 de septiembre de 2025 se reflejará como un gasto pagado por anticipado o un seguro pagado por anticipado.

7. 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

La presidenta del Consejo menciona que, como es bien sabido, antes de presentar el informe a la Asamblea, la administración tiene la obligación de someterlo a revisión por parte del Consejo. Si bien el Consejo no tiene la facultad de aprobarlo, ya que esa es una función exclusiva de la Asamblea, sí le corresponde analizar su viabilidad para su presentación.

Pregunté hace un momento si había alguna presentación, pero nos informaron que no, que solo fueron los documentos enviados. Por lo tanto, procederemos con la presentación de los informes remitidos para la Asamblea.



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 252

El contador explica que el revisor fiscal realiza unas observaciones a las notas o las revelaciones a los estados financieros, que estos están con unos conceptos de normatividad de política general. Él me pide el favor de que el conjunto tiene unas políticas contables y que las asemeja a las políticas de este conjunto.

Estoy realizando los cambios pertinentes en toda la política general, ajustando estructuralmente todos los conceptos. Sin embargo, la modificación se centrará únicamente en el concepto de política en la parte financiera.

En el estado de resultados, se puede hacer un ajuste en las secciones que no reflejan correctamente ciertos elementos, como "otros ingresos" y "otros gastos", que no corresponden a este período fiscal. El objetivo es depurar la información para identificar con claridad qué ingresos y gastos pertenecen realmente al año 2024.

En los ingresos se incluyen las cuotas de administración comunes y corrientes. Sin embargo, existe una partida denominada "otros ingresos de años anteriores", correspondiente a la recuperación de intereses de períodos previos.

El Revisor Fiscal me indicó que estos ingresos deben ubicarse en la parte inferior del estado de resultados, clasificándolos como "otros ingresos" para diferenciarlos de los ingresos fiscales. Los ingresos fiscales corresponden exclusivamente a aquellos generados y cobrados dentro del mismo año. En este caso, como estos otros ingresos provienen de ejercicios anteriores y solo representan un ajuste contable, no deben considerarse dentro del resultado fiscal del año en curso.

Si incluyo la parte de ingresos, también debo considerar en los gastos el arreglo del tanque, ya que este representa un egreso adicional que no estaba contemplado dentro del presupuesto. Por lo tanto, al presentar el estado de resultados, debo diferenciar claramente entre los ingresos y egresos correspondientes al año en curso, obteniendo así el resultado fiscal.

Adicionalmente, en una sección aparte, se deben incluir "otros ingresos de años anteriores" y "otros gastos de años anteriores" o "otros gastos no presupuestados", siguiendo la indicación del Revisor Fiscal para reflejar adecuadamente esta información.

El Revisor Fiscal menciona que el punto señalado por Edison también se trató en la reunión del día 10. Explica que la operación correspondiente a la vigencia del año 2024 debe reflejar únicamente los ingresos y gastos propios de ese período. En este sentido, los \$14.000.000 de ingresos correspondientes al año 2023 y el gasto del tanque no deben incluirse dentro de los resultados del 2024.

Se debe presentar el estado de resultados mostrando si la operación del año 2024 generó un excedente o un déficit y, posteriormente, adicionar los valores que no corresponden a la vigencia actual. Esto fue lo acordado en la última reunión.

Además, menciona que ha estado revisando los estados financieros y, hasta el momento, ha verificado que los generados en diciembre coincidan con los del 2023. Señala que los estados financieros presentados en la Asamblea no presentan inconvenientes y que continúa con el proceso de verificación correspondiente a la vigencia 2024.



El consejero Edgar Rodríguez menciona que no recibió los estados financieros del año 2023 y que los reclamó en la Asamblea.

La presidente del consejo manifiesta:

"Hago una moción de orden. Fuimos citados hoy para la presentación de los estados financieros ante la Asamblea. Sin embargo, percibo y disculpen si soy la única en notarlo que no están preparados para dicha presentación. Esto podría derivar en una discusión sobre la falta de revisión. Según lo que indica el señor Revisor Fiscal, lo que ha revisado hasta el momento sugiere que los estados financieros tampoco están listos para ser presentados.

Esto me genera preocupación. Señor contador, ¿realizó los ajustes que le solicitó el señor Revisor Fiscal? Nosotros, como Consejo, tenemos un compromiso con el conjunto, y es inaceptable que, después del tiempo y los recursos que hemos invertido para cumplir con esta reunión, nos encontremos con esta situación. Además, me parece que las observaciones del señor Revisor Fiscal llegan demasiado tarde. ¿Cómo nos salen a los consejeros en este momento con esto?

La presidente del consejo, respetuosamente y ante las circunstancias, señala que son las 5:09 p.m. y propone, por respeto a todos los presentes, hacer una pausa. Reconoce que su solicitud puede sonar exigente, pero enfatiza que el propósito de la reunión es la presentación de los estados financieros.

Por ello, sugiere un receso para que los responsables de elaborar los estados financieros los preparen y los entreguen en aproximadamente dos horas, con el fin de poder finalizar la reunión. Además, destaca que están próximos a una situación que requiere una convocatoria con 15 días de anticipación.

No disponemos del tiempo necesario, y no sé quién pueda quedarse o continuar trabajando. Por ello, les propongo respetuosamente que, ya que estamos todos aquí, hagamos un esfuerzo, incluso si implica quedarnos más tarde, para permitir que los responsables trabajen con tranquilidad y retomar la reunión en 2 o 3 horas.

Son las 5:00 de la tarde; si les parece, podemos volver a las 7:00 o 7:30 de la noche. Considero inaceptable la situación que se está presentando. No puedo creer que el señor revisor fiscal, en este momento, diga: *"en lo que voy revisando"*, cuando debería haber realizado una revisión completa con antelación.

El contador interviene mencionando que tiene otra reunión en este momento. Por ello, propone que, si le permiten, puede estar presente mañana a las 8:00 de la mañana, o incluso antes si así lo desean, para abordar el tema juntos, avanzar en su trabajo, asistir a su otra reunión y concluir el proceso.

La presidente menciona lo siguiente: "Soy muy honesta con las situaciones. Sé que varios consejeros tienen que madrugar mañana, y lamento decirlo, pero ayer estuve aquí pendiente desde temprano. Se nos informó que usted se iría temprano para hacer los ajustes, y hoy nos encontramos con que aún no los tenemos."



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 253

Por ello, les pido que hagamos un receso y que nos entreguen la información hoy mismo. ¿Les parece bien a las 7:00 u 8:00 de la noche? La información está ahí, solo necesitamos que nos la presenten."

El consejero Jaime González expresa que la información está disponible y que lo importante es definir la forma en que será presentada a la asamblea, especialmente en lo referente a los estados financieros.

Entonces, queda aprobado por los cinco consejeros que se realizará un receso y retomaremos la reunión a las 9:00 de la noche para tratar los puntos pendientes.

Siendo las 5:38 de la tarde, se declara el receso. Gracias.

La presidente del consejo menciona que, siendo las 9:10 de la noche, se retoma la reunión del Consejo de Administración para tratar el punto de la presentación de los estados financieros a diciembre, a cargo de la señora administradora y el señor contador.

A continuación, concede el uso de la palabra al señor contador.

El contador menciona que aún no ha terminado de implementar las recomendaciones realizadas por el revisor fiscal y los consejeros.

Ante esto, la presidenta del consejo le pregunta cuánto tiempo más considera que necesita para finalizar el proceso.

Vamos a comenzar a abordar el siguiente punto, que es la presentación del presupuesto, mientras el contador finaliza su trabajo.

8. Presentación presupuesto vigencia 2025

El contador comienza a explicar el proyecto de presupuesto. Indica que, como pueden observar, en la casilla de incremento se tomó en cuenta el salario mínimo y el IPC.

El contador menciona que el aumento se realizó de acuerdo con el promedio, más el IPC en algunos gastos. Explica que, si se toma como referencia lo ejecutado en promedio, el incremento podría ser del 5.2%. Además, señala que en contratos como el de vigilancia y en los sueldos de los trabajadores, el aumento fue del 9.54%.

La presidente del consejo manifestó que el presupuesto está ajustado a la realidad, considerando lo observado en 2024, excepto en lo referente a las grandes obras realizadas. Sin embargo, se ha destinado un porcentaje para mantenimiento y otros aspectos necesarios.

Señaló que una de las falencias del año pasado fue el uso inadecuado del término "ganancias". Explicó que en este contexto no se trata de generar ganancias, ya que no es una empresa con fines lucrativos, sino de lograr un equilibrio financiero sin pérdidas ni excedentes innecesarios.



El consejero Jaime González menciona lo siguiente: "Lo que veo en el presupuesto es que aquí solo contamos con un único ingreso, que proviene de las cuotas de administración. No recibimos fondos adicionales, excepto por multas y sanciones, las cuales son esporádicas y ocurren, en el mejor de los casos, una vez al año.

Dado que no tenemos otras fuentes de ingreso, debemos basarnos en estos valores para determinar si es necesario aumentar la cuota de administración o mantenerla."

La presidenta del consejo menciona que, respecto al tema de la empresa Aqualia, es necesario revisarlo. Explica que una opción sería utilizar el fondo de imprevistos para cubrir el pago de la compra, así como las facturas de aforo y la adquisición del filtro de la piscina.

Señala que sería conveniente que la asamblea autorice el uso de estos fondos en caso de ser necesario. De lo contrario, se tendría que considerar la posibilidad de una cuota extraordinaria, por lo que enfatiza la importancia de abordar el tema con total claridad.

El presupuesto debe ser revisado acorde a lo debatido.

El revisor fiscal informa que la información ya ha sido procesada y que el compromiso es disponer de un espacio entre el lunes y martes para verificar el estado de resultados. Además, menciona que esta revisión se realizará junto con el contador y que, a más tardar el martes, los documentos serán enviados.

Ante esta manifestación del señor Revisor Fiscal y atendiendo a que no se logra presentar los estados financieros y presupuesto 2025 por lo avanzado de la noche, se somete a votación efectuar reunión extraordinaria con estos objetivos.

Se aprueba por unanimidad, es decir, con 5 votos de los 5 consejeros presentes.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

La presidenta menciona que, entre las proposiciones, está el tema de la Asamblea. Explica que la idea es contratar una empresa para su organización y solicita información sobre el flujo de caja disponible para este propósito.

Ante esto, la administradora responde que no hay inconvenientes y que se cuenta con los recursos necesarios para cubrir todos los gastos.

El manejo de la Asamblea se realizará de la misma manera, es decir, con el registro correspondiente. Ya se tienen los certificados de libertad y el documento conocido como VUR.

Menciono que estuve en Ibagué y verifiqué que obtener estos certificados tiene un costo. Allí, una empresa se encarga de tramitarlos, y cada historial tiene un valor de \$9.000 pesos.



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 254

La presidente le pregunta a la administradora si el registro del libro de propietarios está actualizado, a lo que la administradora responde afirmativamente.

Para poder analizar esta situación y evitar confusiones, es importante definir claramente si se contemplarán consideraciones especiales para algunas personas. Este aspecto debe quedar absolutamente claro en la convocatoria.

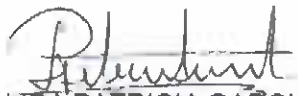
En la convocatoria, la norma establece que el único documento válido para acreditar la propiedad es el certificado de libertad y tradición.

Se ha permitido, en algunos casos, que aquellas personas que posean una escritura pública sin registrar puedan acreditarse con dicho documento. Sin embargo, eso no es posible, si se tiene que puede presentarse que haya más de una persona con escrituras públicas sobre la misma propiedad, por las razones que sean y quien debe tenerse como propietario es quien aparece en el registro, no nos corresponde entrar en averiguaciones, sino basarnos en el documento que indica la ley para que no se genere duda sobre quién es el propietario legítimo.

Por esta razón, lo que debería prevalecer es el documento que figure oficialmente en los registros.

10. CIERRE DE LA REUNION CIERRE DE LA REUNIÓN

Agotado el orden del día la presidente del consejo, siendo las 11:20 pm, da por terminada la reunión de Consejo de Administración, agradeciendo a todos su asistencia.


LIDIA PATRICIA GARCIA HERRERA
Presidente


SOL ANGEL CASTILLO B.
secretaria