

ACTA No. 8
31 de mayo del 2024
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 31 de mayo del 2024 a las 7:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrar de manera presencial en oficina de administración y virtual mediante la plataforma ZOOM, 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 REUNION DE CONSEJO DE LA ADMINISTRACION

1. LLAMADO A LISTA Y ASISTENCIA

Presentes	CARGO
LIDA PATRICIA GARCIA H. J2	PRESIDENTE
CARLOS ROBERTO RADA. F3	VICEPRESIDENTE
EDGAR RODRIGUEZ. K8	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL
FRAY ESTEBAN LOAIZA A6	VOCAL
JAIME GONZALEZ. H2	VOCAL

INVITADOS:

Revisora Fiscal: Paola Castillo

Contador: Johnny Becerra

Administradora: Sol Ángel Castillo Bustamante:

Comité de convivencia: Denis Nobile Villate y Rosa Victoria Ramírez Riaño

Hay quórum decisorio y de liberatorio para sesionar; se inicia la reunión de Consejo.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Se dio lectura al acta anterior del 20 de abril 2024. La presidente concede el uso de la palabra a los consejeros quienes no manifiesta observación alguna. Los consejeros Jaime González, Edgar Rodríguez y Lida Patricia García la aprueban por encontrarla ajustada a lo desarrollado en esa reunión. El consejero Rada no la aprueba por no haber estado presente en esa reunión, el consejero Fray Loaiza indica que no lo aprueba. No fundamenta su decisión. Queda aprobada por mayoría el Acta No.6 del 20 de abril del 2024.

3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Las encargadas del comité de convivencia manifiestan que el informe fue radicado en la administración con anterioridad; La señora Rosa Victoria Ramírez se ausenta de la reunión por motivos personales, por lo tanto, la señora Denis Nobile realiza lectura del respectivo informe en donde se manifiesta que no se han registrado incidentes en el conjunto residencial, por lo que se muestra el compromiso y la colaboración de todos los residentes para mantener un ambiente sano de convivencia pacífico y armonioso en nuestro hogar.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

Se da la bienvenida a la revisoría fiscal y se socializa el informe.

OBSERVACIONES

La presidente: En principio indicarle que en la reunión anterior se decidió por parte de los consejeros, atendiendo a su inasistencia y a su falta de entrega del informe de manera oportuna, sustentar el informe de marzo para cuando tuviéramos la reunión. Entonces agradeceríamos, que nos indicara cómo quedó su informe para el mes de marzo, si es tan amable.

Revisora fiscal: Quiero hacer dos claridades: primero dentro del acta anteriormente leída, se manifestó que esta revisoría no había presentado su excusa o cualquier tipo de aclaración, eso no corresponde a la verdad, toda vez que desde que fuimos notificados, el señor Johnny Becerra informó a la administración que ese día tanto el cómo contador y yo como revisora fiscal, teníamos una asamblea previa, aun así y atendiendo a que es primero que esta, don Johnny ese día intente acompañarles y pues teniendo en cuenta que las asambleas son temas diferentes instancias Ese día, a la hora citada en el comunicado que había escrito vía WhatsApp a la señora Sol, que me era imposible acompañarlos todavía de se había complicado un poco el tema en la Asamblea que estábamos atendiendo. De otra parte, también quiero dejar la claridad que tampoco corresponde a la verdad que el informe no se haya presentado dentro del término. Toda vez que en la reunión de Consejo citada o más bien concordada. Creo que fue la segunda tercera reunión de consejo, acordamos y fue clara en expresar que el informe fue entregado. 8 días posterior a la entrega de cierre de don Johnny o de la entrega de los estados financieros, por ende, estos fueron entregados el día 12 y yo entrego conforme el día 20, entonces hago estas claridades en efecto a lo manifestado por ustedes.

La presidente: señora Paola gracias, agradecemos sus manifestaciones, pero debo informarle como presidente del Consejo que nosotros el día de la reunión tomamos atenta nota de las diferentes situaciones que se están presentando con la revisoría fiscal, por supuesto que no buscando ninguna confrontación con usted ni más faltaba, pero sí también darle claridad que nosotros tuvimos oportunidad de revisar todos los ítems de lo que estábamos nosotros decidiendo respecto a sus informes. Entonces, pues tanto como que no corresponda a la verdad, los cuatro consejeros presentes ese día tuvimos oportunidad de revisar y efectivamente, usted no había sustentado su inasistencia. Pues lamentamos que lo haya hecho a través del contador. No entendemos la figura de la conexión con él porque pues no tiene relación con usted aquí en este conjunto. Por lo tanto, creemos que no es la persona que está autorizada para haber enviado la justificación y de otra parte el informe no sé en qué momento lo envió, sí es importante aclarar, Si usted nos había dicho que eran 8 días del cierre, pues tampoco lo tenemos en conocimiento nosotros. Esto para dejar también claridad en el acta.

El consejero Carlos Rada pide la palabra y manifiesta que: Bueno, yo no sé si es que yo estoy entendiendo mal, pero yo acabo de escuchar que la revisora, le solicito el favor al señor contador de excusarla en dicha reunión y que a su vez se había comunicado con la administradora, para justificar su ausencia ese día.

La presidente: sí, consejero, ella aquí está manifestando que, en primera instancia se comunicó con el señor contador, en la grabación de la reunión de consejo se escucha que tanto él como ella tenían una reunión en Bogotá de Asamblea no sé en qué sitio y que, de otra parte, y que ella lo había también informado a la señora Administradora

El consejero Carlos Rada ¿No corresponde eso la verdad? es que sería bueno escuchar a doña Sol.

La administradora manifiesta que: Quien de pronto me informó fue el señor contador Johnny, pero la señora Paula no me dijo, ella manifiesta que me escribió como a las 9:00 pm, es importante aclarar que a esa hora me encontraba en reunión de consejo, por lo tanto, no revise el celular, ese día la reunión se terminó a las 11:45 pm, ese día verifiqué el correo hasta la 1:00 pm y no había ningún informe, es importante aclarar que yo trabajo hasta la 12:00 del mediodía y en ocasiones me extendiendo más de mi horario laboral, lo dicho anteriormente lo exprese tal cual en reunión de consejo

El consejero Carlos Rada manifiesta que: Entonces señora presidenta lo que dicha la señora contadora corresponde a la verdad, eso es lo que hay acá. Me parece abusivo de parte de los consejeros no pagarles.

La presidente: Eso quedara en acta la observación.

El consejero Carlos Rada: Disculpe señora presidente, yo también tengo derecho a intervenir.

La presidente: Sí, lo que pasa es que estamos en la historia de la justificación, las diferencias ahora que las haga en la Asamblea, a mí me parece que no es oportuno porque nosotros no podemos seguir dando largas.

La administradora: Ustedes mismos me dijeron, que no mirara el correo ya que no lo envié con anticipación, lo que ustedes me dijeron quedo en el acta.

El consejero Fray Loaiza: Referente a la contadora, es lo que acaba de decir ella, que el señor contador le escribió que ambos estaban en una Asamblea. Por lo tanto, el señor Contador y la revisora se encontraban allá.

La administradora: No tenía Idea que los dos trabajen en Bogotá y no le corresponde al contador darme excusas por nadie más, el manifestó que: voy a estar en una reunión.

El consejero Fray Loaiza: Sigamos con la intervención de Carlos Rada.

El consejero Jaime: Me parece que también es parte de nuestra responsabilidad profesional y debemos entender que solamente se nos paga cuando hayamos entregado un informe.

La Presidenta: Gracias consejero Jaime, por favor pido que quede en el Acta que le solicito al señor Rada que respete a este consejo, toda vez que nuestras decisiones no fueron ni apresuradas ni abusivas y me llama mucho la atención que nosotros siendo propietarios y usted en representación de un propietario, asuma defensas que en un momento determinado no corresponden cuando es sabido por todos, y lo podemos evidenciar que un tercero quien debe responder en la propiedad salga en defensa atacando a un Consejo y tratándonos de abusivos por haber tomado la decisión de en el pago de honorarios. También, por favor, quiero que eso quede en el Acta, porque los cuatro consejeros que estuvimos pendientes ese día, que dejamos nuestras tareas por cumplir aquí el mandato que se nos había dado y que estuvimos hasta casi cerca de la medianoche, merecemos respeto. Muchas gracias, continúe. Señora Paola.

El consejero Carlos Rada: Ese es su concepto que es tan respetable como el mío.

La revisora fiscal: Entonces, para dar claridad a lo antes manifestado y cerrar el tema no es cierto vuelvo y digo, no corresponde a la verdad que ese día se dio aviso hasta las 9:00 de la noche, como lo ha manifestado la señora Sol, toda vez de que consta vida WhatsApp por la misma vía que fui invitada a la reunión que efectivamente tengo la prueba de que afortunadamente el derecho en Colombia todavía sigue siendo probatorio que el día 20 de abril a las 4:59 pm les indique que aunque trate de correr con un compromiso previo que tenía en la asamblea que todo se complicó porque estaba algo extensa, entonces no fue a las 9:00 de la noche como sea manifestado, no corresponde a la verdad. Ahora bien, y para cerrar el tema, tampoco es cierto que no se conociera el plan de trabajo de la Revisoría, porque el día 22 de marzo de la presente vigencia compartí a dicha administración y al señor contador que, una vez realizada la confirmación de cierre financiero, se programaban todos los temas relacionados y que la carta de recomendación se tomaría y lo dice claramente: que esta revisoría se tomará un tiempo mínimo de 8 días

para aportar las pruebas y validaciones. Entonces tampoco corresponde a la verdad vuelvo y que digan que es novedad el programa de trabajo y que no sabían no es así, por lo tanto, así lo deje manifiesto desde el plan de trabajo y así se ha estructurado, yo sí quiero ser muy clara en indicar que esta revisoría no está improvisando, yo no estoy haciendo pinos en aprender a hacer revisoría fiscal yo tengo un plan de trabajo muy bien enmarcado, muy bien ejecutado y que conozco al detalle esto únicamente para dar claridad a los temas que se mencionaron en el acta y vuelvo lo relaciono, no corresponde a la verdad.

Frente al tema del informe relacionado al mes de marzo también quiero dejar la claridad que fue compartido, efectivamente a la señora Sol, donde manifiesta que reviso su correo hasta la 1:00 de la tarde; Pero aun cuando la reunión era a las 5:00 de la tarde. Yo me permití compartir mi informe el día 20 de abril como pueden ver a la 1:48 de la tarde, tal como consta vía correo electrónico de todo esto, se cuenta con su respectivo soporte así las cosas dando alcance al informe, este informe correspondiente al mes de marzo de 2024, con sus respectivos análisis y demás agotamiento de las pruebas frente a la auditoría financiera.

El estado de la situación financiera y el estado de resultados fueron debidamente auditados por esta revisoría frente a los activos pasivos y patrimonio que se encuentran registrados y reconocidos que se encuentran con un software contable y programa contable debidamente licenciado y que asimismo pertenece al conjunto, toda la información contable auditadas se evidencia registrada en dicho sistema.

La copropiedad cuenta con un profesional contable que lleva su contabilidad conforme a las normas y a las técnica contable y frente a las operaciones registradas, todas fueron auditadas desde los libros auxiliares emitidas o encargadas de dicho programa de los saldos el efectivo y equivalente al efectivo a la fecha del cierre, no existe incertidumbre sobre esta el fondo fijo de caja menor durante el periodo auditado, este evidencias que está en 1.000.300 corresponde un salario mínimo y se realizó el respectivo incremento de acuerdo a lo reglamentado en 140.000 pesos, el conjunto maneja todos sus recursos económicos a través de cuentas bancarias, estas en entidades financieras auditadas o autorizadas por la superintendencia. Los ingresos se encuentran registrados de acuerdo al extracto bancario y una vez validado de hecho, extractos secuestra registrado; en las cuentas por cobrar fueron objeto de un detallado análisis y el saldo reportado a la fecha de corte corresponde a los valores adeudados en la propiedad, como lo indique desde mi informe del mes de febrero, he venido analizando la información para poder establecer las variaciones frente al mes de marzo, evidenció efectivamente el movimiento de la cartera.

Dejo detallada la cartera tanto por edades en sus componentes por edades, como también la cartera en sus componentes también relacionado el número de unidades frente a la validación, también se hizo la validación de la cartera en todo lo relacionado a lo correspondiente al mes de diciembre, como se ha comportado frente al mes de diciembre vista en las respectivas corporaciones y las respectivas comparaciones también con lo referente al mes de febrero mes inmediatamente anterior auditado.

Frente a las recomendaciones igualmente se debe continuar realizando el seguimiento a todas las carteras mayores a 1.000.000 que afectan significativamente los flujos de efectivo y anexo la concentración de la cartera ustedes lo pueden ver al final está el respectivo archivo del anexo, así mismo dejo la recomendación correspondiente que aunque durante el periodo auditado, se evidencio que algunos copropietarios se han acercado para aclarar sus saldos de vigencias anteriores es necesario continuar con la depuración de la consignaciones por identificar cifras que durante el mes no presenta ninguna variación. Asimismo, continuar manejando las consignaciones por identificar de acuerdo al concepto 550 de noviembre 8 de 2021 frente a los anticipos y avances que presenten un saldo de 1.450.000 representados en dos anticipos del señor Gentil Eduardo Niño Muños y que ascienden a 1.450.000 estos anticipos, de los cuáles pues ya superan los sesenta días.

Frente a las cuentas por pagar se encuentran debidamente conciliadas a la fecha de cierre se encontraban pendientes estas dos cuentas por pagar, me llamó la atención sobre una cuenta por pagar que está a nombre de Comcel SA desde noviembre del 2023 de la cual se debe validar su realidad económica y su posible pago, si se va a realizar o si es para ajuste contable; durante el período entran en el ítem del sistema de seguridad social del periodo auditado.

El registro del pago de seguridad social, no se generan diferencias para conciliar y se solicita remitir las planillas de seguridad social en PDF a esta revisoría. Asimismo, se solicita verificar el concepto registrado en el egreso 25531. Quiero indicar para los que de



pronto no tenemos tanto alcance con el sistema contable SISCO todo refiere comprobante en el sistema 5531 consecutivo, toda vez que este referían el concepto pago de Planilla junio 2023 era un tema del concepto, pero pues solicitó o más bien recomendando sea verificado y corregir. Frente a las obligaciones laborales de nómina se evidencio el respectivo reconocimiento de las proyecciones correspondientes a intereses, cesantías, vacaciones y primas, durante el mismo. Frente al patrimonio está constituido de manera correcta. Se evidencia un respectivo reconocimiento del fondo de imprevistos y su monetización o respaldo, de acuerdo a como lo dejo detallado en mi informe.

Del estado de resultados, durante el periodo auditado se han auditado los ingresos y los gastos operacionales, así como de cada uno de los no operacionales se evidencia su respectivo registro, bien en cuanto a los datos en general lo correspondiente al mes auditado y es de resaltar que los más significativos para este mes, fue el mantenimiento de áreas comunes en razón a una compra de materiales; es importante revisar el inmueble 141 que presenta un saldo en razón con naturaleza contraria que está en la cuenta 41701 que corresponde a intereses de demora, se recomienda verificar nota para que quede con la naturaleza correcta.

Se recomienda que los gastos registrados en la caja menor para la legalización de gastos reflejen el detalle de la compra o servicio adquirido frente al control del presupuesto en lo relacionado con la utilización de recursos y estoy evaluando al mes de marzo, es importante ver en la ejecución la proyección que debería ser el 25%, por lo cual vemos que los ingresos y para el momento están en un 25.21 muy cercano a lo esperado y los gastos de 26.94 casi realmente 1.94 por encima de lo esperado, por lo tanto, es importante identificar los siguientes rubros que corresponden al costo que presentaban un menor valor ejecutado entonces en estos para su respectiva verificación, como por unos honorarios del contador y los operarios de la administración.

Frente al control de consecutivo en el registro de los documentos en cada uno de los meses consecutivos. Este evidencia, que cada uno de los documentos contables decretó su respectivo número consecutivo, no presenta faltantes a la fecha, frente a la revisión de egresos se realizaron los hizo la respectiva revisión tomas física de todos los documentos correspondientes al mes de febrero, entonces del 5489 al 5510 siguiente, toda vez que realizar la visita se contaban con dichos egresos, frente a eso se tienen dichas observaciones Niño Gentil Eduardo que fue el anticipo de asamblea no se evidencia adjunto el comprobante de egreso, se recomienda que en el caso de los anticipos se soporte con la transferencia bancaria, cotización, remisión o soporte donde se evidencie el valor y el tercero por el cual se gira el anticipo, existía el de 5497 a nombre de don Johnny Becerra la cuenta por pagar 607 no se evidencia adjunto comprobante de pago la planilla de seguridad Social el pago de la retención de enero no se evidencio en el mes con el formulario 350 que es el que indica el recibido, el 5492 de William Alfredo Perdomo el pago de la factura 5281, 5470, 5799, 5625 no se evidencia el facturado de compra el documento solamente y planilla de seguridad usted adjunta el comprobante.

Recomendaciones se recomienda que el 100% de los comprobantes de Egreso sean soportados con las transferencias, frente a la auditoría legal y cumplimiento, dejo el respectivo seguimiento a todo lo relacionado y aquí encontramos cada uno de ellos en el reglamento de propiedad horizontal está debidamente constituido se solicitó durante las visitas respectivo envío al correo electrónico. Asimismo, se cuenta con la inscripción de registro o registro único tributario de la dirección de impuestos y aduanas nacionales. Efectivamente se evidencia de acuerdo con el Decreto 1406 artículo 11 el conjunto residencial cuenta con personal empleado, por lo cual se adjudicaron los aportes al sistema de seguridad, asimismo se evidencia una política de habeas data frente a los temas de cumplimiento como lo indique previamente, se cuenta con el sistema contable SISCO que está debidamente licenciado y con el acuerdo contractual con la empresa **ADMISIS** acatando la Ley 797 2003 se ha realizado, se ha verificado que los contratistas que aporten cuenta con el respectivo soporte de pago de lo relacionado a la seguridad social.

Así mismo, las otras revisiones de conformidad con las de responsabilidades tributarias estipuladas en el registro único tributario tenemos la obligación de información exógena nacional próximo vencimiento junio 5 del 2024 y asimismo el registro único de beneficiarios finales durante la vigencia 2024 se debe actualizar dicho registro y una vez realizado compartir los formularios en PDF al correo correspondiente a revisoría en los temas tributarios siendo este el informe de marzo la presentación de la retención en la fuente la denegó la claridad prohibida por el profesional anterior, febrero y marzo validada por esta revisoría fecha y hora de envío, fecha Hora de firma, fecha de presentación fecha de pago, esto es debida forma, consultado en la página de la rama judicial consultado de la fecha, hora de este informe no se evidencia una demanda en contra de la propiedad.

La presidenta: Tienen la palabra señores consejeros

El consejero Carlos Rada: no tengo ninguna inquietud con relación al informe.

El consejero Jaime Gonzales: si me permite señora Paola, tengo una inquietud cuando habla de la parte de los impuestos no hace referencia explícita a la parte del impuesto de industria y comercio, si bien que digamos la copropiedad no es contingente decía si no esto mal me disculpa si no lo entendí pero en el informe siguiente del mes de abril seguramente lo veremos y manifiesta que se han cumplido con estas obligaciones formales de obligaciones de retenciones del impuesto de industria comercio, sin embargo, lo vamos a ver después cuando la administradora nos muestra su informe ha habido una serie de pagos de intereses o sanciones por falta de presentación de las declaraciones de industria comercio pues obviamente del año pasado no se reflejan en estos estados financieros tan poco se dice nada por parte de la revisoría fiscal es validación. Por lo tanto, la pregunta es ¿si usted como revisora tuvo conocimiento en el mes de marzo o abril con relación a este pago no oportuno de dicha declaración que generan intereses por sanciones a la copropiedad?

La revisora fiscal: Hoy, Claro que si recuerden, este tema lo tratamos en la reunión correspondiente al mes de febrero si la memoria no me falla fue el día 25 de marzo, efectivamente de la vigencia 2023, que digamos no hacen parte de mi competencia hace parte de la competencia del señor revisor fiscal Rafael como lo indicaba que lo manifestaba, recomendaba el estado frente a la alcaldía municipal un estado de cuenta en lo referente a este tema, el fin de este estado de cuenta era evaluar porque estábamos reportados nosotros en hacienda, porque el ministerio de hacienda en el municipio no es tan estricto como la declaración de la DIAN la declaración de hacer una corrección o declaración extemporánea de esta, por lo anterior, solicité en hacienda el estado de cuenta de esta propiedad.

La presidenta: ¿Alguna otra observación? le quiero preguntar, señora Paola, en reunión anterior usted se había comprometido a enviarle un correo al señor Niño, me gustaría que nos informara si usted fue tan amable de comunicarse a través del correo con la indicación que nos dio en esa reunión de los saldos que le debía al conjunto.

La revisora fiscal: Permítame un momento le indico día y hora que lo envié.

La presidenta: Lo envió con copia a la administración para que quede aquí en el conjunto del registro.

La revisora fiscal: No, no recuerdo.

La presidenta: si es tan amable, lo refiere a la administradora para que quede en el Consejo en el correo del conjunto, gracias.

La revisora fiscal: Fue enviado al correo gentinoeduardo19@gmail.com el día 19 de abril 8:55 am de la mañana, así mismo lo comparto con administración dejo el respectivo pantallazo.

La presidenta: Gracias muy amable. ¿Alguna otra observación para el informe mes de marzo?

El consejero Jaime Gonzales: De mi parte no.

La presidenta: De mi parte tampoco

El consejero Fray Loaiza: De la mía tampoco.

La presidenta: Por favor, sigamos, señora Paola, si es tan amable con el informe de abril, gracias.

La revisora: Perfecto, en cuanto al informe correspondiente al mes de abril igual que las últimas cifras auditadas de abril 2024, al igual que en el anterior se realizó la respectiva visita de seguimiento, se analizó la información financiera que esta reportada en el mes de mayo, del estado de la situación financiera se revisó todos pasivos, activos y patrimonios se hizo todo el análisis a la fecha.

Se evidencia contabilidad, conforme a la norma técnica contable y registrada por el profesional, titulado Como cualidades estándares para el desarrollo de este proceso frente

al efectivo y equivalente que no se presenta incertidumbre en la caja, al igual que el anterior, no se presentó ninguna novedad frente a fondo fijo de caja menor se encuentra establecido en la suma de 1.300.000 durante el periodo auditado no se presentó variación, los recursos económicos evidencian respectivos recursos económicos y se solicitaron los extractos bancarios para su respectiva validación, evidenciadas las cuentas por cobrar que aquí fueron objeto detallado para el respectivo análisis del mes, donde vemos que desde el mes de febrero hacia el mes de abril, han venido disminuyendo la cartera por cobrar donde se presenta una cartera de 16.572.447.

Se ha evidenciado que el RAP que tiene mayor concentración con aquellas carteras mayores aún 4.000.000 de pesos es el cual es solo un inmueble con un porcentaje del 86.46% que presenta un comportamiento oportuno de la cartera, la más significativa lo que acabo de indicar, un inmueble con una cartera superior, frente a las cuotas de administración y todo lo relacionado a la cartera. Siempre la voy a comparar con diciembre por una sola razón, porque nuestros últimos estados financieros fueron aprobados para este mes y nuestra cartera ha disminuido en 1.886.000 para este mes de marzo, que obtuvimos una disminución de \$ 3.313.000 con cada uno de los conceptos que presenta.

Recomendación, siempre será realizar este procedimiento en todas aquellas carreteras que presentan su valor superior a 500.000 y del cual dejó su respectivo empaque. Al final de mi informe anexo de la paleta analizada, la recomendación. Las consignaciones por identificar frente a este tema se tienen que hacer su respectiva, publicación en correo electrónico el carácter masivo el cual el cual nos permita a sus propietarios ver sus respectivos pagos y los que no se ven reflejados, puedan identificar dentro de esas consignaciones. De los anticipos y avances, continúan los dos mismos, anticipó y avances que uno ya a 90 días porque refiere 31 de enero. Otro de 60 días por ser del mes de febrero que previamente se ofició por parte de esta revisoría al señor Niño junio.

Frente a las cuentas por pagar algunas con una superioridad que lo dije anteriormente, lo reitero, la validación de la cuenta por pagar a nombre de Comcel S.A. si es necesaria para poder establecer su realidad jurídica o su respectivo castigo, recomendación, hacer la respectiva variación. Se evidencio el registro de igual manera se hizo el seguimiento sistema, registro de todos los componentes del sistema de seguridad social y no se generaron diferencias con el estado anterior. Las recomendaciones se mantienen hasta tanto, no se subsanen, entonces validar el concepto de este comprobante de una vez validado dicho componente, pues enviar efectivamente de manera escrita la validación o subsanación de dicho componente. Obligaciones laborales y provisiones de nómina: se observa que en el mes de abril se hicieron los correspondientes pagos de nómina, cesantías, intereses todo lo relacionado a la carga laboral de los empleados.

Frente al patrimonio se dejó el respectivo reconocimiento del mismo fondo de imprevistos monetización importante llevarla al 100% del estado de resultados durante el periodo auditado, por lo tanto, se auditaron ingresos y gastos como se ha manifestado y dentro de este se evidencia reconocimiento de los intereses del CDT. Es importante tener un control como el que yo hago, como es el de la verificación de los estados de resultado acumulado.

Para el mes de abril se evidencia tanto los ingresos que se reconocieron los intereses del CDT y dentro de los gastos importantes el mantenimiento de área común y el mantenimiento eléctrico de bombillos. Este control lo dejo no solo para control de la revisoría, sino también para control de ustedes, consejeros si quisieran ver en un sentido estricto la ejecución de cada uno en los gastos podemos ver cómo se va ejecutando en uno de los meses. Recomendaciones que los datos registrados en los reembolsos de caja menor siempre salgan de manera clara en bien adquirido.

En lo relacionado la utilización de los recursos tenemos los ingresos y los gastos por lo cual frente al presupuesto debiéramos seguir así solo llevamos un cuarto del año de recursos un 33% vemos que en los ingresos llevamos un 3.61% más o menos un punto por encima y en los gastos un porcentaje del 35.95% dos puntos por encima importante las recomendaciones verificar en los rublos que presentan una ejecución menor a la esperada, que son costos fijos pero también aquellos que están presentando una ejecución mayor que para este caso son los seguros de zonas comunes que ya alcanzaron el 122%.

Frente al control de tope cumplido al validar los consecutivos siendo estos los controles de manera organizada, no presenta ninguna alteración ni faltante; Frente al cumplimiento legal y normativo en concordancia con los temas legales se deja validado el archivo de unidades que emite el sistema contable está presentando un consecutivo de un 99.72% y este debería estar al 100% por esta razón se solicita sean validados y queden igual al presupuesto igual al reglamento que debe ser de un 100%.

Frente al Rut se encuentra actualizado debidamente al mes de abril. Los demás ítems como lo indique anteriormente con cumplimiento y el rublo registrado en inversiones se actualizo de acuerdo con los títulos entregados por la entidad financiera y su valor comercial así mismo debo decir que se canceló en el mes de abril el CDT igual seguimos con nuestro software debidamente diligenciado dando cumplimiento a la ley 603 del 2003 seguimiento de otras revisiones la presentación exógena o actualización del registro único de beneficiarios finales favor una vez se realicen estos ítems compartirlos con la revisoría: en los temas tributarios que correspondientes a la retención en la fuente como lo indique previamente este cuadro control corresponde a un control que lleva la revisoría, pero que también nos permite saber si sea pagado en debida forma retenciones pagadas efectivamente al mes de abril.

Es importante mencionar que hasta la fecha no se presentan demandas; frente a los meses anteriores se evidencia un mejor recaudo, por ende, un mayor comportamiento como se evidencia en los saldos equivalente debidamente, indica que nuestro capital de trabajo, liquidez real para el mes corresponde a 27.277.000 de este ítem. Frente a los contratos esta revisoría ya tiene la prueba de todos los contratos o más bien la copia de todos los contratos, por lo cual durante el mes de mayo de una evaluación de minutas contractuales que saldrá o tendrá efecto dentro del informe del mes de mayo.

La cartera como lo he venido diciendo y el estado de resultados acumulados anexo al informe.

La presidenta: muchas gracias, señora Paola Castillo consejeros, observaciones, ¿Aclaraciones o alguna inquietud?

El consejero Jaime Gonzales: hay un ítem en el presupuesto que se refiere al descuento de los consejeros, quisiera saber si la ¿revisora fiscal ha hecho algún seguimiento o monitoreo de los consejeros a las diferentes reuniones y el derecho que se tienen en esta asistencia o no al descuento a consejeros que está previsto en lo contable y aprobado por la asamblea?

La revisora fiscal: si señor, durante la visita de mayo de las actas de consejo se hizo la respectiva toma física, para validar el descuento sino también la asertiva participación.

El consejero Jaime Gonzalez: Para cerrar la pregunta entonces de la de la participación del Consejo, como indicaba, ahí está en pantalla, dentro de las actas consejero Jaime que posibilidades hay de elaborar un cuadro comparativo de la asistencia a las reuniones y que se va a reunir durante todo el año y llevar las estadísticas de asistencia de los diferentes consejeros me parece importante en aras de transparencia frente a la Asamblea.

El consejero Rada: De acuerdo con las 2 intervenciones del consejero anterior con relación a la solicitud que se le hizo a la revisora fiscal de llevar ese control de la asistencia totalmente de acuerdo. Pero es importante hacer la anotación adicional que en el caso de la inasistencia que se presente, la excusa valida que obviamente sustente el motivo de esa inasistencia, por otro lado, se tenga en cuenta también que las fechas de las reuniones deberían ser acordadas porque llega la fecha y es una camisa de fuerza ya que no se está haciendo un acuerdo anterior, de pronto una persona que por algún motivo tenga un compromiso ya previo pueda solicitar una modificación de horario, muchas gracias.

La revisora fiscal: Frente a las aclaraciones del señor Carlos Rada claro que sí, bueno, pero como lo mostré en mi acta de visita que me permito compartirles que toma prueba física en cada una de las actas de consejo efectivamente, se hará la respectiva ración de participación de situación y todo relacionado.

La presidente: muchas gracias, alguna otra observación?

El consejero Fray Loaiza: Buenas noches a todos, señora Paola, buenas noches si me gustaría también ahí como apuntar en el tema de que tocó el señor Jaime, el señor Carlos Rada sobre las reuniones también si podemos ahí acotar la verificación de que las reuniones están cumpliendo de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal que tenemos acá en la propiedad de Aragón etapa 3; para que así la Asamblea le podamos dar con total veracidad de que se esté cumpliendo nuestro Reglamento, por el cual nos eligieron para ser hacerlo cumplir gracias. Gracias.

Edgar Rodríguez, Observaciones al Flujo de Caja y al presupuesto porque algunos rubros están excedidos las ejecuciones frente a lo presupuestado para el periodo de Enero/24 a

Abril/24; vale la pena aclarar que en el mes de Marzo/24 ya esos ítems ya estaban en (rojo), pero la revisoría pasó por alto esas observaciones, que debía manifestarlo porque en unos meses se puede requerir hacer una asamblea extraordinaria porque el presupuesto que presentó y envió la administración anterior a ALGUNOS PROPIETARIOS está calculado presenta un déficit en mi opinión bastante alto el déficit y podemos tener problemas en el flujo de caja por el aumento de la cuota de administración que se aprobó en la Asamblea de Febrero/2024.

La presidente: ¿Alguna otra observación? Como no hay más observaciones le agradecemos, señora Paola por su acompañamiento, para la presentación de su respectivo informe, muchas gracias.

5. INFORME DEL CONTADOR

La presidente: Teniendo en cuenta que el informe fue presentado con anterioridad. Por si tenemos alguna duda, aclaración, explicación.

El contador: También quisiera manifestar mi ausencia o lo comentado a la reunión del pasado 20 de abril, digamos que yo siempre se lo manifesté a la señora Sol, cuando uno va a desempeñar sus funciones la idea también es generar un buen ambiente de trabajo he notado que el ambiente ha estado un poco tenso, yo tengo la oportunidad de trabajar con ustedes desde hace algunos años; con la señora Paola tenemos algunos clientes en común en la zona, en Bogotá, con respecto a la reunión puntual cuando uno lee el acta manifiestan que el contador no se presenta pero no se manifiesta el porqué, recuerdo que en una reunión se acordó que estas se harían el 25 de cada mes, o tenía programado un tema familiar comente a la señora Sol si habría la posibilidad de mover la fecha de esa reunión y me confirmo que había sido acordada para el 20 yo le informe que ese día tenía una asamblea en Bogotá y que asistía la señora Paola como revisora fiscal; también mencionar que cuando acuerdan las reuniones tampoco me han preguntado que disponibilidad tengo para la asistencia y más cuando el consejo acuerda o recomienda el no pago de honorarios hasta que el informe sea presentado. Aclaro mi informe esta ejecutado para hacerlo más agradable y resolver dudas al final o durante mi intervención.

Con respecto a las cifras de cierre de marzo al cierre de abril de los estados financieros la última fecha que vamos a realizar, es el 7 de abril. El tema de efectivo equivalente de caja menor se mantiene en 1.300.000 mil pesos, el saldo de la cuenta de ahorros terminada N° 27.11.773 al cierre de abril es de \$34.744.000 la variación corresponde a la redención del CDT Destinación para reparación del tanque de agua. El CDT del fondo de imprevistos se hizo la renovación en el mes de abril la apertura se hace sobre \$ 22.614.812 y se hace el retiro del CDT con destino al tanque de agua potable queda en cero (0) con respecto al mes de marzo. El seguimiento de las cuentas por cobrar, se realizado un cuadro de seguimiento desde el mes de diciembre, para validar comportamientos, variaciones incrementos y disminuciones que vemos desde diciembre hasta marzo donde hubo un aumento y nuevamente empieza una disminución. La variación de abril respecto al mes de marzo se observa una disminución de 1.780.000 pesos con intereses de demora con un incremento de 1.573.000, en cuanto a la retención de la demora que estaba causando la casa del fondo de reparación de víctimas, tiene una variación de marzo a abril en cuanto a la cartera por un valor de \$ 3.013.900, se evidencia que hay otros deudores que en total adeudan \$5.015.771 pesos que corresponde a la deuda por cobrar a cargo del señor Luis Antonio Mora Bernal, por 4.800.000 y el reconocimiento intereses de mora del no pago de la plantilla de seguridad del mes de junio del 2023 que fueron 204.000 pesos y se reconoce como una cuenta por cobrar del administrador Gentil Eduardo Niño Muñoz en anticipo se mantiene en 1.045.000 pesos y en el deterioro de cartera en el mes de abril queda en 14.28.648 pesos.

En reuniones anteriores ustedes habían decidido que se hiciera una variación en las cuentas por pagar y por cobrar del señor Gentil Eduardo Niño Muñoz entonces la cuenta por pagar al mes de abril es de ~1.530.200 pesos y por cobrar es de 1.249.600 pesos si hiciéramos el neto se le estaría adeudando la suma de 281.600 pesos cabe aclarar que sobre el tema del RETEICA de las declaraciones que no se presentaron, la señora Sol me informa que ya llegó el requerimiento para la presentación y cancelación de intereses hay que hacer esa presentación para saber cuánto es en intereses de mora para así mismo cambiar los valores de cuenta por cobrar del señor Niño.

Continuó con las cuentas por pagar al cierre de abril. Entonces, repito, honorarios de Administración 1.530.200 pesos, no presenta variación son los honorarios del señor Gentil honorarios de contabilidad \$ 1.600.000 pesos, honorarios revisoría \$ 1.682.000 pesos, servicio de vigilancia \$ 15.2177.000 pesos, servicio de energía y acueducto \$ 4.062.000 pesos, otros \$ 50.000 pesos de contratista que presta servicio de la Asamblea se pagó un menor valor y se adeuda \$ 50.000 pesos, retención en la fuente

pagado oportunamente recordemos que es cada 2 meses en esta es para el período mes de marzo y abril presentado en mayo, los reportes de nómina que corresponde a la seguridad social, también para los primeros días del mes de mayo.

Tenemos otras cuentas por pagar referente obligaciones laborales, aquí tenemos la causación referente a primas, cesantías, intereses de cesantías y vacaciones por un valor de \$ 2.412.000 pesos; anticipo de cuotas de administración que pagan los propietarios con cargo a cuotas de administración por valor de \$ 7.455.000 y consignaciones por identificar que son de \$ 411.000 y son las mismas cuatro por identificar desde hace años atrás. No sean presentado consignaciones más sin identificar.

El presupuesto del mes de abril y la ejecución presupuestal de concepto a concepto, este informe se llama la ejecución presupuestal nos muestra la ejecución presupuesto del mes de abril y aquí el presupuesto acumulado que utilizamos para hacer nuestros seguimientos y también atendiendo las preguntas o inquietudes de nuestros consejeros, pues hacemos la validación de las variaciones representativas, a nivel de ingresos tenemos una mayor ejecución de \$1.000.000 de pesos, principalmente por una mayor ejecución en intereses de mora \$ 459.000 pesos y una menor ejecución de los descuentos otorgados a descuento de pronto pago de \$ 4.400.000 y se obtuvo una participación de \$ 3.880.000 nivel de gastos. Tenemos marcado zonas comunes, cuando se plasman el proyecto de presupuesto para presentar a la Asamblea, tuvimos pues común, como debate de criterios que algunos consejeros y la administración también manifestaban, que a nivel de seguro son las comunes o a nivel de presupuesto, lo que es caja únicamente se iba a pagar para el 2024 lo correspondiente a 3 meses, que es octubre, noviembre y diciembre, entonces, en el presupuesto que quedó en la Asamblea ha aprobado fue de \$ 2.828.000 pesos que corresponde al año 2024, que pasa que cuando nosotros hacemos el seguimiento presupuestal lo hacemos bajo la causación entonces por eso en abril vamos en una ejecución de \$ 3.450.000 y el presupuesto no dice que debo llevar \$ 942.000 pesos porque está dividido por semestres, digamos que esta ejecución fuera superior al 100%, pero de pronto es un poco difícil de explicar y lograrlo. Únicamente se iba a pagar para el 2024 lo correspondiente a 3 meses y lo que se está presentando aquí es la causación.

El consejero Jaime Gonzales: Entonces, ¿Cuál es el presupuesto que quedó para todo el año en la Asamblea, quedo aprobado solo \$ 2.828.000 pesos que corresponde del año 2024? Entonces, solo se presupuestaron \$ 2.828.000, para todo el año, lo que vamos a llevar como gasto, ¿cuánto va a ascender?

El contador: Aproximadamente \$11.312,000 pesos, recordemos que cuando se venza la póliza y se haga la negociación de la próxima póliza seguramente tendrá un incremento, que es el esperado, es el incremento del IPC.

El consejero Jaime: Entonces para entenderlo de una forma fácil, es el presupuesto que se necesitaba para 3 meses es de \$ 2.828.000, pero no es la realidad, porque al año tengo que cancelar entre \$ 11.000.000 o \$ 12.000.000 de pesos, en este caso el presupuesto es de \$ 2.828.000 generalmente de la póliza que se encuentra a 12 meses, se va a causar nuevamente \$ 11.000.000 millones de pesos, por lo va a crear un déficit que no debería estar por no ser real, pero si la póliza se comprara de enero a diciembre el presupuesto se acercaría al valor real, en este caso que al final del año, la diferencia respecto a la causación, es aproximadamente 8.000.000 que es un déficit de octubre a octubre, lo que quiere decir es que hay una tendencia.

El consejero Carlos Rada: Las administraciones anteriores deben contratar de enero a diciembre esta póliza ya tiene una cobertura que viene desde el 2023 y seguramente lo que se buscó en el presupuesto necesario para cerrar el ciclo fiscal del 2024 con relación a la póliza de seguro es de caja.

El contador: Más o menos eso quiere decir que en el presupuesto del 2025 quedará normalizado todo, entonces lo que intentamos nosotros para poder entender de una forma que lo que hizo a nivel de caja, pero a nivel contable hay una depreciación, por lo tanto, no va hacer o se verá reflejado de caja. Entonces, aquí valió el ejercicio para recordar y entender cómo se plasmó este contrato. Porque seguramente algunas personas tienden a confundir que, si hay déficits, porque no significa que está mal en este concepto.

El consejero Jaime Gonzales: Le entiendo el concepto, pero no estoy de acuerdo con la política contable que se está exponiendo de combinar la caja con la parte presupuestal; gracias para tenerlo en cuenta.

El contador: Los siguientes rublos ejecutados son los servicios públicos de acueducto y energía aquí es difícil tener el control de esto.

El consejero Carlos Rada: Se ha vuelto un dolor de cabeza para todas las administraciones, supongo que se piensa que se va a gastar tanto dinero, los presupuestos aprobados por Asamblea para el pago de servicios públicos todos se van a sobre ejecutar en el 2024 porque las tarifas han aumentado hasta en 60% entonces, obviamente cuando se hicieron los presupuestos normalmente se hacían con el IPC. Entonces todos esos presupuestos se van a sobre ejecutar. Lo importante es que la Comunidad tenga el músculo suficiente para poder soportar y poder hacer el ajuste para el presupuesto del 2025.

El contador: Este informe de números, pues se acompaña de esa explicación para nadie es desconocido el tema de servicios públicos pues viene incrementándose y afortunadamente la gestión de la administración de la señora Sol con estos excesos de presupuesto y unos menores excesos de nuestro lado se ha podido mantener el conjunto sin afectar la caja de la copropiedad; En cuanto al mantenimiento de áreas comunes tenemos un presupuesto de \$18.732.000 y hemos ejecutado \$ 7.000.000. En redes eléctricas y todo el tema de bombillos y lámparas hay una sobre ejecución de \$ 3.000.000 millones de pesos aquí lo que miramos es también es cuánto es la disponibilidad anual, en este caso es de \$ 7.953.000 pesos, vamos en una ejecución de \$ 6.018.000, en cuanto a papelería y fotocopias también por el empaste de contabilidad del año pasado corresponde principalmente a los libros, ya los meses siguientes ya va a ser el gasto normal de papelería. El otro gasto que tenemos es mencionado en reuniones anteriores, los gastos que correspondían a caja menor de años anteriores que por otra parte fue ejecutado sin presupuesto, también nos van a generar y ayudar a aumentar ese déficit que se está generando porque al cierre de abril vamos en un déficit de \$ 9.601.356.

El consejero Carlos Rada: Los invito obviamente, a que tengamos un análisis muy detallado del tema de la austeridad y prevenir el impacto al final del ciclo final de diciembre para la Asamblea.

La presidenta: Muchas gracias, Johnny, por su forma y su presentación ¿no sé si haya alguna otra inquietud, aclaración, solicitud de explicación por parte del consejo? No existe ninguna otra intervención.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

Se envió con anticipación, la presidente manifiesta si hay alguna observación, inquietud o si hay alguna aclaración, los consejeros Jaime, Carlos, Edgar y Lida Patricia dicen que no, que todo está claro. El consejero Fray Loaiza insiste y recomienda que este debiese entregarlo con ocho días de antelación para poder desglosarlo y analizarlo con tiempo favor, respecto al informe de la señora Sol no tengo nada más que decir.

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

La presidenta: ¿si hay sugerencias por parte de los consejeros?

El Consejero Fray Loaiza: muchos puntos, muchos temitas que han venido tocando que realmente que ya cada uno dependiendo de su profesión, sea como encaminando a esos

puntos de que se cumplan de acuerdo a lo que la tarea que realmente nos dio la Asamblea que es cumplir, hacer cumplir el reglamento, entonces Si me gustaría que la administración nos comparta, el acta número 6, es que no la tengo por lo que hasta ahora fue aprobar por nuestros consejeros, no la probé por lo que decía en la acta, en el informe cosas que de pronto no son ciertas o palabras mencionadas de personas que no son, por ejemplo, una donde se manifestaba que el consejero Loaiza solicito un parqueadero para él, no fue verdad, porque yo lo que solicite fue que se organizara el parqueadero para que no se parquearan motos al frente de otras motos, ya que en un parqueadero podían caber efectivamente 2 motos y así poder tener una mejor organización y manifesté que yo tenía una moto grande y que me la asignaran a mí entonces, por esa razón, no acepte el informe del mes de marzo; También fue manifestado por lo que dijeron el contador Y la señora Revisora fiscal, pues que también no es acorde a lo que nos dijeron, con lo que nos mostraron, evidentemente si enviaron el informe esa fecha entonces son cosas que debemos, como mitigarlas, para que no se vayan a convertir más adelante en esa bolita de nieve y en esa cadena de error.

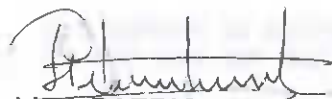
Por otro lado, es muy importante y me gustaría saber qué manifestó la revisoría fiscal en el acta en la reunión de Consejo, en donde tomaron la decisión de la Asamblea extraordinaria lo legal no es que nos reunamos por aparte, ¿no? Entonces si me gustaría, que por favor compartieran el acta donde se realizó la convocatoria, prueba de esa reunión de Consejo extraordinaria para tocar el tema, así ya hubiese sido ya aprobada la asamblea, porque me parece curioso, yo estaba esperando la terminación del acta N°6 para ver si de pronto hay estaba reflejada y de pronto yo no la había visto.

La presidente: Muchas gracias, señor Rada tiene la palabra.

El consejero Carlos Rada: cuando se presentan situaciones como estas de las motocicletas, surgen mayores efectos cuando lo manejamos como proyectos que salen o nacen desde el Consejo de administración, por lo tanto, Señor Loaiza lo invito a que nos tomemos una cervecita y hacemos un recorrido y que escribamos un proyecto con relación al tema de las motos, para presentarlo como proyecto en el Consejo de Administración y lo debatimos ahí.

La presidente: ¿Alguna otra proposición? Los consejeros no tienen más proposiciones.

No habiendo ninguna otra proposición, siendo las 10:17 minutos de la noche, se da por terminada la reunión de Consejo de Administración, agradeciendo a toda su asistencia.



LIDA PATRICIA GARCÍA HERRENA
PRESIDENTE



SOL ANGEL CASTILLO BUSTAMANTE
SECRETARIA