

**ACTA No. 13**  
**30 de octubre del 2024 CONSEJO**  
**DE ADMINISTRACIÓN**

Se da inicio el día 30 de octubre del 2024 a las 6:00 p.m. a la reunión de Consejo de Administración citada con anterioridad a celebrarse de manera presencial y virtual 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.
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 da la bienvenida a todos y manifiesta que se hará conexión virtual por la plataforma zoom, teniendo en cuenta que el señor revisor fiscal, por compromiso adquirido con anterioridad, solicitó enlace para poderse conectar a esta reunión.

El consejero Jaime González se conectará virtualmente mientras llega al conjunto, ya que viene viajando desde la una de la tarde y han habido cierres en la vía Bogotá- Girardot.  
Se encuentran conectados.

Se realiza el llamado a lista y verificación de quórum presentes los cinco consejeros, por lo tanto, hay quórum decisorio y liberatorio para sesionar.

Se inicia la reunión de consejo.



## CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

### 2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

Actas de Consejo

No 232

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

No se presentan observaciones o solicitud de aclaraciones al acta, por lo que la presidente la somete a aprobación.

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

### 3. INFORME DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Se da la bienvenida a las señoras Denis Nobile y Victoria Ramírez del comité de convivencia, quienes se encuentran presentes en la reunión y tienen el uso de la palabra.

La presidente menciona que leído el informe vemos que no hay ninguna novedad e invita a las señoras del comité de convivencia a dirigirse al Consejo en este momento:

La señora Rosa Victoria Ramírez, dice que de parte de ella no hay ninguna novedad fuera del informe; la presidente del consejo da la gracias a la señora Victoria.

La señora Denis Nobile, menciona que en este mes también pasamos bien, no hay ningún problema a destacar, la gente se ha portado muy bien gracias a Dios.

La presidente agradece a las señoras Rosa Victoria y Dennis, y les manifiesta que, esperamos seguir contando con su valiosa colaboración y que mantengamos así, sabemos que no depende de ustedes, pero sí el trabajo de ustedes influye bastante para que tengamos este ambiente cordial entre los propietarios muchas gracias.

### 4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

La presidente del consejo, menciona que el informe también fue enviado con anterioridad para su análisis.

El consejero Jaime González, hace las siguientes observaciones:

Se considera que los libros oficiales de contabilidad están al día en el Software Contable SISCO y el hecho de que la impresión se realice en el mes siguiente no puede considerarse un atraso en los libros de contabilidad como se deduce de la redacción que al efecto realiza la revisoría fiscal, que dice: "Contabilidad al día Los libros de contabilidad deben actualizarse a más tardar en el mes siguiente a aquél en el cual las operaciones se hubieren realizado. La práctica de esperar aprobaciones para realizar los asientos en los libros no se ajusta a las disposiciones legales, impide la utilización de los estados financieros como instrumentos de gestión del negocio y afecta el cumplimiento de las funciones del revisor fiscal, como es el caso de la emisión de su dictamen, entre otras. "

Allega concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública con relación a los libros de contabilidad en la propiedad horizontal.



Bogotá, D.C.,

Señor(a)

**REFERENCIA:**

|                       |                                                           |
|-----------------------|-----------------------------------------------------------|
| No. del Radicado      | 1-2023-004491                                             |
| Fecha de Radicado     | 08 de febrero de 2023                                     |
| Nº de Radicación CTCP | 2023-0057                                                 |
| Tema                  | Propiedad Horizontal - Registro de libros de contabilidad |

**CONSULTA (TEXTUAL)**

*"(.) PRIMERO: Soy conocedor y consciente que el Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) es un Organismo Orientador técnico científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009 y sus Decretos Reglamentarios.*

*SEGUNDO: El artículo 10 de la Ley 43 de 1990, establece: "La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance. Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarán a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes".*

*TERCERO: El literal f del artículo 654 del Estatuto Tributario establece como un hecho irregular en la contabilidad y que da lugar a aplicar sanción por libros de contabilidad: "Cuando entre la fecha de las últimas operaciones registradas en los libros, y el último día del mes anterior a aquél en el cual se solicita su exhibición, existan más de cuatro (4) meses de atraso".*

*CUARTO: Es de tener en cuenta que en numerosas Conceptos emitidos por parte del CTCP, se menciona que los libros de contabilidad de una propiedad horizontal deben registrarse en la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (DIAN). Si bien es cierto que la legislación sobre la materia ha venido siendo modificado, al consultar la normativa legal (DUR 1625 de 2016), podemos evidenciar lo siguiente:*

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia  
Código Postal 110311 Nit. 830115297-6  
Correos [571] 6067676 - Línea Gratuita 01 8000  
664924





*"Artículo 1.2.1.5.4.4. Libros de contabilidad. Los contribuyentes de que tratan los artículos 1.2.1.5.1.2., 1.2.1.5.2.1. y 1.2.1.5.3.1. de este decreto están obligados a llevar los libros contabilidad de conformidad con los marcos técnicos normativos contables y ser registrados cuando hubiere lugar a ello".*

*"Artículo 1.2.1.5.15. Libros de contabilidad. Todos los contribuyentes sujetos al régimen tributario especial están obligados a llevar libros de contabilidad debidamente registrados de conformidad con las normas legales vigentes, ante la Cámara de Comercio o la Dirección Seccional de Impuestos con competencia en el domicilio principal de la entidad, o ante cualquier organismo público que tenga facultad para reconocer su personería jurídica".*

*QUINTO: El artículo 45 de la Ley 190 de 1995, establece la obligación de llevar contabilidad como medida de control para entidades sin ánimo de lucro: "De conformidad con la reglamentación que al efecto expida el Gobierno Nacional, todas las personas jurídicas y las personas naturales que cumplan los requisitos señalados en el reglamento, deberán llevar contabilidad, de acuerdo con los principios generalmente aceptados", lo que permite concluir que las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal se encuentran obligadas a llevar contabilidad con el lleno de los requisitos del Marco Legal vigente, esta responsabilidad con base en lo dispuesto en el numeral 5 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001 (funciones del administrador), la cual contempla la función y obligación de llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto, responsabilidad que recae inicialmente sobre el administrador, tal como lo considera el Consejo Técnico de la Contaduría Pública concepto 0812 del 12 de Agosto de 2019).*

*SEXTO: El numeral 1° del artículo 774 del Estatuto Tributario (E.T.), establece que en el caso que estas entidades requieran que su contabilidad constituya prueba, deberán registrar los libros: "REQUISITOS PARA QUE LA CONTABILIDAD CONSTITUYA PRUEBA. Tanto para los obligados legalmente a llevar libros de contabilidad, como para quienes no estando legalmente obligados lleven libros de contabilidad, éstos serán prueba suficiente, siempre que reúnan los siguientes requisitos: 1. Estar registrados en la Cámara de Comercio o en la Administración de Impuestos Nacionales, según el caso.". Es pertinente recordar que el artículo 772 del E.T., establece que la contabilidad del contribuyente es un medio de prueba a su favor siempre y cuando se lleve de acuerdo a la normatividad vigente.*

*SÉPTIMO: Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal, denominadas residenciales son agentes de retención en la fuente, el cual es un mecanismo de recaudo anticipado del impuesto Renta y por lo tanto, deben cumplir con el deber formal de presentar anualmente la Información exógena, por ello es que ante cualquier requerimiento de la DIAN, para que sea tenida en cuenta la contabilidad como prueba, se debe cumplir los requisitos legales como el de registrar los libros de contabilidad, además de lo anterior es pertinente recordar que los datos registrados en la contabilidad provenientes de la causación de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias tanto en las propiedades horizontales residenciales como mixtas o comerciales, dejen evidencia y trazabilidad como soporte de la cuentas por cobrar y de los demás hechos económicos realizados en una vigencia en el desarrollo normal de su objeto social, por este motivo y ante cualquier requerimiento de prueba judicial para el cobro jurídico de la cartera o para un*





*proceso de rendición de cuenta que se le inicie a un Administrador, para que la contabilidad sea tenida en cuenta por el Juez como prueba en el proceso, deberán estar registrados los libros de contabilidad.*

**OCTAVO:** Es pertinente manifestar que independientemente del tipo de Copropiedad, la contabilidad está sujeta a lo contemplado en el régimen sancionatorio y a lo dispuesto en el Título IV del Código de Comercio y el Capítulo V del Decreto 2821 de 1974, el cual contempla que tendrán el carácter de obligatorios los libros Mayor y Balances y Diario.

*De acuerdo a todo lo manifestado anteriormente, es que muy respetuosamente le solicito como profesional de la Contaduría Pública, al Honorable Consejo Técnico de la Contaduría Pública, la interpretación de las normas interpretarse armónicamente y que se emita un nuevo concepto al respecto, por cuanto hasta que NO sea modificado el artículo 10 de la ley 43 de 1990 y el literal f del artículo 654 del Estatuto Tributario independientemente que la copropiedad sea residencial los libros oficiales debe ser registrados ante la DIAN, por cuanto la Contabilidad debe ser llevada de conformidad con la normatividad legal vigente."*

#### CONSIDERACIONES Y CONCEPTO

El Consejo Técnico de la Contaduría Pública (CTCP) en su carácter de Organismo Orientador técnico-científico de la profesión y Normalizador de las Normas de Contabilidad, de Información Financiera y de Aseguramiento de la Información, conforme a las normas legales vigentes, especialmente por lo dispuesto en la Ley 43 de 1990, la Ley 1314 de 2009, y en sus Decretos Reglamentarios, procede a dar respuesta a la consulta anterior de manera general, pues no se pretende resolver casos particulares, en los siguientes términos.

Ante todo es necesario aclararle al consultante que el valor probatorio de la contabilidad proviene de un mandato constitucional, cuando en su artículo 15 la Constitución Política establece:

*"[...] Para efectos tributarios o judiciales y para los casos de inspección, vigilancia e intervención del Estado podrá exigirse la presentación de libros de contabilidad y demás documentos privados, en los términos que señale la ley."*

Como se manifestó en los conceptos 2021-0594<sup>1</sup> y 2022-0603<sup>2</sup> generados por el CTCP:

*"[...] si la propiedad horizontal es residencial, no existe una norma que obligue a registrar los libros de contabilidad y de actas ante la DIAN, o la Cámara de Comercio o entidad similar, por lo que en este caso la propiedad horizontal conservará los libros de contabilidad y de actas en medio físico o digital, según se considere más apropiado."*

<sup>1</sup> [https://www.crcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?ruta=4411104\\_5715\\_4c13\\_0a58\\_062002310710](https://www.crcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?ruta=4411104_5715_4c13_0a58_062002310710)

<sup>2</sup> [https://www.crcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?ruta=175ec445\\_32b2\\_4c1b\\_0554\\_529u00b7331f](https://www.crcp.gov.co/CMSPages/GetFile.aspx?ruta=175ec445_32b2_4c1b_0554_529u00b7331f)



# CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2



MINISTERIO DE COMERCIO,  
INDUSTRIA Y TURISMO

Actas de Consejo



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTADURÍA PÚBLICA

No 234

De acuerdo a los antecedentes de la consulta, hace mención principal al artículo 10 de la Ley 43 de 1990<sup>3</sup>:

*"Artículo 10. De la fe pública. La atestación o firma de un Contador Público en los actos propios de su profesión hará presumir, salvo prueba en contrario, que el acto respectivo se ajusta a los requisitos legales, lo mismo que a los estatutarios en casos de personas jurídicas. Tratándose de balances, se presumirá además que los saldos se han tomado fielmente de los libros, que éstos se ajustan a las normas legales y que las cifras registradas en ellos reflejan en forma fidedigna la correspondiente situación financiera en la fecha del balance"*

*Parágrafo. Los Contadores Públicos, cuando otorguen fe pública en materia contable, se asimilarn a funcionarios públicos para efectos de las sanciones penales por los delitos que cometieren en el ejercicio de las actividades propias de su profesión, sin perjuicio de las responsabilidades de orden civil que hubiere lugar conforme a las leyes".* Subrayado fuera de texto.

Como se observa en el artículo se hace mención a los libros de contabilidad que se ajustan a las normas legales, y que las cifras registradas reflejen de manera fidedigna la información contable y financiera de la Propiedad Horizontal, no se hace mención al registro de los libros.

Así mismo se menciona el literal f) del artículo 654 del Estatuto Tributario<sup>4</sup>:

*"Art. 654. Hechos irregulares en la contabilidad*

*Habrà lugar a aplicar sanción por libros de contabilidad, en las siguientes cosas*

- a. No llevar libros de contabilidad si hubiere obligación de llevarlos.*
- b. No tener registrados los libros principales de contabilidad, si hubiere obligación de registrarlos.*
- c. No exhibir los libros de contabilidad, cuando las autoridades tributarias lo exigieren.*
- d. Llevar doble contabilidad.*
- e. No llevar los libros de contabilidad en forma que permitan verificar o determinar los factores necesarios para establecer las bases de liquidación de los impuestos o retenciones.*
- f. Cuando entre la fecha de las últimas operaciones registradas en los libros, y el último día del mes anterior a aquél en el cual se solicita su exhibición, existan más de cuatro (4) meses de atraso."* Subrayado fuera de texto

En este artículo del Estatuto Tributario, se hace mención sobre las sanciones a los libros de contabilidad. En el literal b) se indica que el registro de los libros es si hubiere obligación de registrarlo, lo cual como se aclaró, no es obligatorio hacerlo; en el literal c) se hace claridad a la exhibición de los libros, no necesariamente que estén registrados y en el literal f) al que el peticionario hace mención, se lee sobre los registros en los libros y su exhibición, que no puede ser superior a los 4 meses.

<sup>3</sup> Tomado de la Ley 43 de 1990, Capítulo Segundo Del ejercicio de la profesión, Artículo 10. De la fe pública

<sup>4</sup> Tomado del Estatuto Tributario, Libro V Procedimiento Tributario, Título III Sanciones, Art. 654. Hechos irregulares en la contabilidad.

Calle 28 N° 13A - 15 / Bogotá, Colombia

Código Postal 110311 - Nit: 830.15297-6

Corredor 1571 6067676 - Línea Gratuita 01 8000





De acuerdo a todo lo anterior, no se observa obligación de registro de los libros de contabilidad para la propiedad horizontal residencial. En el DUR 1625 de 2016<sup>6</sup>, se reitera:

"Artículo 1.2.1.5.4.4 Libros de contabilidad". Los contribuyentes de que tratan los artículos 1.2.1.5.1.2, 1.2.1.5.2.1 y 1.2.1.5.3.1 de este Decreto están obligados a llevar los libros contabilidad de conformidad con los marcos técnicos normativos contables y ser registrados cuando hubiere lugar a ello

[...]

Artículo 1.2.1.5.3.1.7 Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario. Son contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementario las personas jurídicas originadas en la constitución de propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes o áreas comunes para la explotación comercial o industrial o mixto de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, y que generan renta.

Las propiedades horizontales de uso residencial se excluyen de lo dispuesto en esta sección, conforme con lo previsto en el Parágrafo del artículo 19-5 del Estatuto Tributario [...]" Resalto y subrayo fuera de texto.

El Estatuto Tributario en el artículo 19-5<sup>7</sup> a que se hace referencia, indica:

<sup>6</sup> Art. 19-5. Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

<sup>7</sup> Adicionada: Las personas jurídicas originadas en la constitución de la propiedad horizontal que destinan algún o algunos de sus bienes, o áreas comunes para la explotación comercial o industrial, generando algún tipo de renta, serán contribuyentes del régimen ordinario del impuesto sobre la renta y complementarios y del impuesto de industria y comercio.

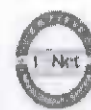
PARAGRAFO Se excluyen de lo dispuesto en este artículo las propiedades horizontales de uso residencial." Subrayado fuera de texto.

<sup>8</sup> <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=83734>

<sup>6</sup> Tomado del DUR 1625 de 2016, Sección 3 Personas jurídicas sin ánimo de lucro originadas en la propiedad horizontal contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementario, Artículo 1.2.1.5.4.4 Libros de contabilidad

<sup>7</sup> Tomado del DUR 1625 de 2016, Sección 4 Disposiciones comunes para las entidades del régimen tributario especial del impuesto sobre la renta y complementario, Artículo 1.2.1.5.3.1

<sup>8</sup> Tomado del Estatuto Tributario, libro primero Impuesto sobre la Renta y Complementarios, Artículo 19-5 Otros con Otros contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios



**NIT: 809.006.091-2**

## Actas de Consejo

No 235



MINISTERIO DE COMERCIO,  
INDUSTRIA Y TURISMO



CONSEJO TÉCNICO DE LA  
CONTABILIDAD PÚBLICA

Según de los textos y análisis de la práctica realizados, la implementación de las normas desde el punto de vista técnico sustantivo, se ha efectuado de manera armónica, teniendo en cuenta la legislación en vigor al respecto, por lo cual se considera que no se requieren emitir nuevos conceptos al respecto, por el contrario, se reitera el alcance dado a los conceptos, definidos en relación con la planeación en ellos.

En los términos anteriores se absolvió la consulta, indicando que, para hacerlo, este organismo se rige a la información presentada por el consultante sobre los efectos de este tratamiento por los préstamos por el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011 modificada por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

## Conclusions

SAIRO ENRIQUE CERVERA RODRIGUEZ  
Comisario C.T.P.

[illegible]

La presidente del consejo le indica al revisor fiscal que, analizando su informe, se generan inquietudes y por tanto se realizaron algunas preguntas a la administración respecto de los libros de contabilidad, porque usted decía que no debía esperarse aprobación para poderlos actualizar. Frente a este tema, la administración nos comentó que están al día y pudimos constatar en esta reunión que se encuentran hasta el mes de agosto, impresos y actualizados; usted decía en su informe que debe hacerse a más tardar al mes siguiente, entonces estamos hasta ahora hoy para revisar el mes de septiembre, por tanto se puede concluir que está al día.

El consejero Jaime González respecto de esa observación dice también que él considera que los libros oficiales de contabilidad están al día en el software contable SISCO y el hecho de que la impresión se realice en el mes siguiente no puede considerarse un atraso en los libros de contabilidad, como se deduce de la redacción que al efecto realiza la revisoría fiscal. Que nos permite él, un concepto del Consejo Técnico de la contaduría pública con relación a los libros de contabilidad en la propiedad horizontal, el cual lee: Comillas. Contabilidad al día los libros de contabilidad deben actualizarse a más tardar en el mes siguiente a aquel en el cual las operaciones se hubieran realizado. La práctica de esperar aprobaciones para realizar los asientos en los libros no se ajusta a las disposiciones legales. Impide la utilización de los estados financieros como instrumentos de gestión del negocio y afecta el cumplimiento de las funciones del revisor fiscal, como es el caso de la emisión de su dictamen, entre otras. Entonces, así las cosas, pues para nosotros estuvo aclarada la situación y en la observación que usted deja de que no se encuentra actualizados, esa es las observaciones que hay frente a los libros don marcos.

El consejero Jaime González, amplía la información, manifestando que, a lo que me refiero es que está bien dejar como una recomendación, pero lo que no me parece a mí es decir que los libros no están actualizados toda vez, que no se configura atraso en los libros de contabilidad, porque muy bien el concepto lo dice y la norma lo dice. Si son meses, cuatro meses para que configure atraso. Entonces una cosa es uno emitir una recomendación que de mi parte la acepto de que en la medida que se pueda se imprima en el siguiente, pero no hablar de que no estén actualizados porque no están impresos.

Se concede el uso de la palabra al Revisor fiscal, y menciona que, la intencionalidad no es esa, sino es decir, precisamente por una de todas formas, reviso la redacción, pero lo que estoy diciendo ahí es lo mismo que dice el concepto, cierto, incluso más adelante, en cuanto a los libros, estoy diciendo, mire el libro diario de agosto y el folio tal, eso es más que otra cosa, es decirle, mire, los libros, por lo menos deben de estar así, pero no es que esté diciendo o sea reviso la redacción, pero la intención no es decir

17.

que están atrasados.

La presidenta dice quedará así la aclaración en el acta correspondiente el día de hoy.

El consejero Jaime Bohórquez, interviene diciendo que los libros no necesitan aprobación, para eso están las personas responsables, ni siquiera nosotros como consejero necesitamos aprobar nada de eso; eso es una situación que deben arreglar los profesionales que son los encargados de la situación, pues pienso yo que es como perder un poquito de tiempo en eso.

La presidenta le da la palabra al consejero Edgar Rodríguez, quien menciona que la ley es muy clara y lo dice que nos deben pasar son balances de prueba, no los libros oficiales, los libros oficiales los imprime el cuándo el dictamen lo emite el revisor fiscal eso es a final de año.

La presidente del consejo dice que tiene otra inquietud frente al informe y es la relacionada con una recomendación que deja que se cumpla la normatividad de la SGSST entonces también, pues se le indagó a la administradora que está pasando, si se tiene que plasmado en el informe, deja ver que no se está cumpliendo en el conjunto. La administradora nos da una respuesta indicando que se está cumpliendo, que el manual está actualizado y por cuestión de agendamiento no habían podido realizar unas capacitaciones, de hecho, fueron realizadas el día de hoy a las 9:50 de la mañana. Se pudo verificar por el Consejo que, si efectivamente tenemos el manual y ya para efectos de entregar la información obligatoria en diciembre o la de este año, se están adelantando todas las capacitaciones.

El revisor fiscal da respuesta a la inquietud de los consejeros donde el menciona que hay una resolución, a medida que se vaya viendo las cosas, los parámetros que fijan la misma resolución que la misma se vaya cumpliendo, pues vamos quitando esas notas, pero la idea que se tiene, es que la norma tiene que cumplir en su totalidad, puede a la medida que ya me vaya mostrando, me haya evidenciado que se hacen las cosas, pues se van quitando las observaciones.

La presidenta del consejo indica que al parecer estamos como en el punto anterior y de pronto es de interpretación en la forma de redacción, porque también nos encontramos dentro del término, para dar cumplimiento a la resolución del SGSST como lo exige, porque eso se tiene que hacer un seguimiento durante todo el año, por que es importante.

El Revisor fiscal menciona que con la administración hemos seguido haciendo mesas de trabajo, para ir mirando y hemos ido observando los estados financieros con otras situaciones, se ha ido haciendo mancomunadamente con la administradora y con el contador, pues algunas observaciones que he hecho yo a los estados financieros, pues para que el Consejo esté enterado, se han ido corrigiendo. Entonces, por ejemplo, en el mes de septiembre hice una observación, aunque no es material en cuanto a al reconocimiento, lo que era la ARL por valor de \$4.400 y algo cuando hice la auditoria, llegar a lo que es la nómina, todo lo que tiene la nómina, entonces encontré en un asiento de la ARL, Pero pues como no es material, o sea no, no es que vaya a otra cosa que se hizo, se verificó. Pues al flujo de efectivo que había una. Me parecía que es una alguna situación que se presente con el sistema. Observaron que había una diferencia de \$ 227.000, pues eso, hemos estado trabajando. Relación con los con las observaciones. Va a ser solamente,

La presidente del consejo refiere que hay otro asunto que viene dejándose en los informes y es el aseguramiento de las zonas comunes, en donde se indica que está infra asegurado.

Como se le dio a conocer al Revisor fiscal en reuniones anteriores, este asunto fue tratado en la Asamblea general de propietarios del año 2023 y se determinó darle manejo, a este ítem, año a año. Usted ha dejado, que debe ser una política contable y quienes conocen del tema indican que en realidad no es una política contable si no es una decisión de orden administrativo; ya que la política

17

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

contable se tiene en cuenta, es el parámetro para el registro contable de las zonas comunes. Entonces, nos gustaría conocer, en ese sentido su opinión, porque sabemos que está infra asegurado, pero pues eso no debe ir dentro de una política contable.

Actas de Consejo

No 236

El revisor fiscal manifiesta que precisamente hice el estudio referente que se habla, lo que se dice en cuanto a la ley, cierto es que no es que se tenga que hacer algo cierto porque eso financieramente trae sus consecuencias. Ciertamente es, entonces digamos en unos indicadores como el ROA si yo cojo y hago ese, avalúo lo lleva a mi portabilidad, entonces eso va a afectar algunos, indicadores, cierto, entonces lo que dice la ley y mire a ver qué dice la política contable, que si lo tienen o no sé, pero que lo rigen. La técnica contable no lo obliga. Hay unas situaciones de orden financiero. Que así sea, que la Asamblea designe, sea la máxima autoridad, pero uno puede asesorar, orientar a la Asamblea, a los consejos de administración, pues se debe tener asegurado por cualquier eventualidad que surja en su totalidad, pues sí, yo sé que se debe ir asegurando gradualmente.

La presidente del consejo da la palabra al consejero Edgar Rodríguez, quien dice: frente a este punto, el menciona que la Asamblea dice que sí, que hay que irse asegurar aumentando el valor del seguro paulatinamente. Pero sí, últimamente hemos ha aumentado el IPC y cuando se incrementa los servicios

públicos, la vigilancia. Incremento en el salario mínimo, que son como 3 \* 4 puntos por encima del IPC. Entonces, pues no ha quedado corto, aquí se ha aumentado en la medida en que lo existen los recursos, pero no lo que uno quisiera por precisamente por eso, por falta de recursos

### 5. INFORME DEL CONTADOR

La presidente manifiesta, que los informes fueron presentados con anterioridad.

Observaciones por parte del consejero Jaime González.

. En las cuotas de administración se presenta incremento de \$1.965.908 con relación al mes anterior. ¿Implica esto procesos pre jurídicos ?, o corresponde a cartera corriente?

. En el presente mes de septiembre no se realizó amortización de los gastos pagados por anticipado por concepto del seguro de zonas comunes ?

. El déficit a septiembre 30 es de \$38.850.364, el cual, como se ha señalado en reuniones anteriores no es un déficit real ya que se llevaron al gasto la ejecución de obras, pero no se llevó al ingreso la recuperación de la cartera obtenida del litigio con el Banco Caja Social. Sugiero realizar una prueba de recorrido, es decir, evidenciar los registros contables que se realizaron u omitieron para llegar a obtener dicho déficit. Es muy importante tener claridad de este hecho con miras a la Asamblea General.

. Con relación a la ejecución presupuestal, se presentan sobre ejecuciones importantes que la administración deberá tener en cuenta para hacer su respectivo seguimiento.

La presidente del consejo concede la palabra al contador, para que de respuesta a las inquietudes del consejero Jaime González.

El contador menciona que las cuotas de administración en la parte del presupuesto, las cuotas de administración fueron facturadas igualmente, o sea son \$36.154.000. Otra cosa es que en la parte total de los ingresos en la parte del informe de presupuesto lo hice en el mes de septiembre, fueron presupuestalmente, están \$34.214 y ejecutado \$34.403 el 1.905. No lo ubico. De pronto, si usted me lo puede dar más específicamente donde lo tiene especificado, porque yo aquí si usted mira el presupuesto, la ejecución presupuestal, no hay diferencia, es el 100% de lo que facturamos de Administración. Ahí no tengo, no tengo ninguna, pues le digo, no, no hay ninguna diferencia, no lo ubico ese \$1.900. entonces le hasta el momento lo que le envían en la ejecución presupuestal y lo

que yo verifiqué. El presupuesto que está proyectado es de \$36.154 y lo que estoy facturando es ese valor mensualmente. O sea, no hay diferencia ni en lo mensual, ni en lo ni en lo que llevó a septiembre. De pronto nos podemos sentar un momentico y me dice y yo ubico el auxiliar completamente o lo que usted tenga en el momento de la reunión de consejo; en la parte del seguro de zonas comunes. Si me estoy dando cuenta de que no la aprovisioné eso me faltó. No sé por qué, porque son las dos notas que hago amortizar el seguro y la del fondo de imprevistos.

De acuerdo a lo que hemos hablado con el revisor fiscal ejemplo, lo que él me está diciendo de los \$4.300 que tenemos en la parte de la ARL, es que yo recibí la contabilidad, estaba provisionado \$16.300 a pagar, y nosotros pagamos \$9.300, porque en ese mes una persona salió de vacaciones y no se pagó el mayor valor, entonces quedaron \$4.300 como pendientes a la fecha de hoy. Desde junio a la fecha, esos \$4.300 viene siguiendo, yo le dije en el momento que, si yo lo podía hacer en septiembre el ajuste, y él me dice que no porque yo lo tengo que hacer en octubre.

La propuesta para el consejo es, como son situaciones, como él dice en los libros oficiales, por eso yo te dije al sol, es que los libros oficiales apenas terminen la reunión de consejo, se aprueben los estados financieros, que no hay ninguna nueva, yo los imprimo común y corriente, pero por ejemplo en este caso esos \$4.300, yo lo puedo hacer el ajuste en septiembre, porque yo no he impreso libros oficiales, y si me permite lo puedo hacer para no ejecutar doble seguro en octubre. Para esos es nuestras reuniones, porque si yo quedo pendiente de algo o el consejo o el revisor me hacen alguna observación, lo puedo ajustar, lo puedo hacer y se los puedo reenviar e imprimir los libros común y corriente, esa es la función de esa situación de los libros oficiales, ejecutarlos después de esta reunión y aplicarlos, hacer el ajuste en ese mes que nos presenta, sino que el revisor fiscal la vez pasada me dijo que no me devolvieran, entonces yo me quedé en Stand by.

El consejero Domingo Salamanca le indica al contador, usted es un profesional. Tiene una tarjeta profesional. Usted responde contablemente, usted responde al revisor fiscal, el da unos conceptos, pero, Si el concepto del revisor fiscal es errado, usted responde con su tarjeta profesional, usted es de acuerdo a su experticia profesional es quien actúa.

El Contador menciona, que el revisor fiscal hace las observaciones, no es el responsable, entonces somos tanto yo como la administración.

El contador dice que, de acuerdo a la observación, se estaba hablando de la prueba de recorrido que hicieron, una prueba de recorrido para el déficit. Y el primer recorrido es que hay un déficit de \$38.000.000 de pesos. Lo que se dice es que de acuerdo a lo que este año se ha ejecutado, sí es porque recibimos unos ingresos y se han emitido unos gastos que no se hayan hecho, pues en años anteriores. Ejemplo, mantenimientos preventivos, mejoramiento del parque, todo eso lleva la ejecución presupuestal que llevamos, lo que dice es verificar porque hemos hecho esas obras, porque tuvimos la Plata, pudimos hacerlo. Como se ha señalado en reuniones anteriores, no es un déficit real, ya que se llevaron al gasto a la ejecución de obras, pero no se llevó al ingreso la recuperación de la cartera obtenida del litigio con el Banco Caja Social. Sugiero realizar una prueba de recorrido, es decir, evidenciar los registros contables que se realizaron u omitieron para llegar a obtener dicho déficit, cuando es muy importante tener claridad de este hecho con miras a la Asamblea cuando yo llegué. hubo la situación de los \$15.000.000 que se pudo hacer al ingreso porque era lo que venía del año pasado en una cuenta en el cual se pasó al ingreso los \$15.000.000 y el gasto es el que se ha venido ejecutando.

El consejero Edgar Rodríguez, aclara que las cuotas de administración se les había dado ingreso cuando se cobraba mes por mes y año por año. La, la casa I- 8 nos debía \$68.000.000 de pesos y perdimos \$40.000.000. Entonces, qué se hizo si se llevó el ingreso al PG de las cuotas de

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 237

administración no se le podía dar porque ya ingresaron años anteriores. A lo que sí se le debió dar ingreso fue a los \$14.000.000 y pico de pesos de intereses. Por eso fue la jugada que hicimos del deterioro y que tengo la razón y si quieren, les pongo el video que dura 20 minutos del doctor Henry Moya. El doctor Luis Henry Moya dice, que las administraciones de los conjuntos deben utilizar la cuenta del deterioro de las cuentas que están por cobrar. Las cuentas por cobrar por administración de interés y deterioro. Nosotros nos reunimos, sí, y lo hablamos, pero yo acepté y lo hago público acá porque no me acordaba de dónde tenía ese ese video del doctor Luis Henry Moya, que es consejero de la Junta central de contadores, y es consejero del Consejo Técnico de la Contaduría y él lo dice muy clarito, las propiedades horizontales deben manejar las cuentas de los morosos. por administración extraordinaria, por intereses con lo que sea, como en un deterioro. Cuando ya van más de 90 días de mora, siempre se lleva con un abogado. Aquí hay unas políticas que de acuerdo el deterioro uno va llevando cuando sale la sentencia y se ve que es lo que se cobra. Lo que hace la sentencia, es darnos la facultad que con esa sentencia podemos hacer la contabilidad y que ahí, como decía, si no se pudo cobrar 100% de esa cartera. El deterioro entra a hacer parte de esa de esa situación de descargue de cartera y lo que hace el ingreso. Como facultad que en el momento cuando hicieron toda esa gente no lo hicieron como debía ser y esperaron 5 meses más. En contraste a lo que se dice el deterioro hace parte del momento de la sentencia, cuando ya se ejecutan una situación de eso estaba hablando. Es decir, lo mismo es déficit, cuando ya ejecuté una cartera, tenía La Plata y resulta que el déficit se me ejecuto en este año es porque ejecuté una serie de gastos y estos gastos porque tuve una plata guardada y el presupuesto digamos son 10 pesos y ya ejecuté 20, porque ejecuté 20, porque yo tenía una plata guardada y eso es a lo que se refiere que tener listo todo. Como el recorrido al informe de la Asamblea. Como notas del presupuesto que sugieres que se tenga bien clara, como las notas a los estados financieros. Presupuesto. Ahí se tenga en cuenta, cuando recibimos, cuánto recibimos, y en qué se invirtió, por eso es la palabra déficit y estamos claros, es como más claridad para la Asamblea. El déficit no ha referido a la vez porque está aquí la mayoría, sí podemos decir que no están hablando es un Informe contable.

El consejero Edgar Rodríguez efectúa una observación a los estados financieros, la socializa en el cuadro.

Entonces, el recaudo disminuyó en \$213.000, los honorarios bajaron \$1.696.000 pesos porque se les pagaron los meses que se le debían al contador y al revisor fiscal. La cartera aumento \$1.883.408, que los otros que los reembolsos disminuyeron en \$567.344, que es un reembolso del año pasado, la retención en la fuente disminuyó \$177.350 pesos. Los impuestos municipales disminuyeron \$1.266.079, pero hay que tener en cuenta que en agosto cubría Julio y agosto un bimestre, ahorita llevamos solamente septiembre, pero van \$8.000 pesos en septiembre. En los aportes aquí vienen unos rubros que el mes pasado y ahí le pues le halló la razón a Edison que se pueden corregir las cosas después, porque de acuerdo con el balance que nos pasaron ustedes el mes pasado aparecía \$155.600 y ese fue corregido entonces, en los aportes a ICBF, Sena y caja de compensación familiar \$233.600 yo hice la observación, que está muy bajito, entonces lo mismo, la cotización a pensión, aplicación a pensión tuvo una variación. ¿En el balance que nos enviaron anterior aparecían \$493.900 y este nos muestra \$415.900 en ese sentido? Si las cosas se pueden corregir oportunamente para no llevar problema más allá de donde es el tema, para poder corregir cualquier aclaración. Lo que pasa es que como yo hago este análisis con lo que pasaron entre agosto y septiembre, que está muy bien de septiembre. En agosto ya lo corrigieron entonces, por consiguiente. El anticipo de las cuotas de administración también se corrigió porque tuvo una variación de \$797.000, un incremento frente al mes pasado. El saldo en la cuenta de AV VILLAS, de acuerdo con esto, si fuéramos a pagar todo, tendríamos una iliquidez de \$14.559.000 que eso disminuyó. Frente al mes pasado, que la el déficit fue de \$16.003.200 pesos, el déficit no, sino el 10. La. En la cartera analice también que caso por caso

las que están vencidos voy a decir los códigos de la Casa, la Casa 14. Tuvo una disminución de \$98.000 pesos; la casa 156 disminución \$99.000, La casa 814 disminuyó \$234.900, La 816 se puso al día y disminuyó los \$253.800 que debía. Me preocupa que entró en este mes la Casa 1210, 1315 que venía en mora aumentó \$2.500, la 811 aumentó \$264.200. La 126 aumentó \$268.000 entraron nuevas, las 115 \$257.000, la 88 \$256.965 nuevo moroso de la Casa 76 \$257.000, la 67 es una nuevo y aumentó en \$254.700, la 61 aumentó, creció la deuda en \$262.500. El fondo de reparación de víctimas aumentó en \$257.000. En conclusión Cuántas casas están para enviar al abogado. Pues aquí se habla de que después de cuatro, hay una. d \$2.068.000 muestra la casa 1506 y la de fondo de reparación de víctimas.

La administradora responde que la casa 1506 tiene acuerdo de pago.

El consejero Edgar Rodríguez, da los agradecimientos al contador porque la contabilidad está bien llevada y está bien.

La presidente del consejo indica que hay unas partidas por identificar del año 2022, por valor de \$211.002. Pregunto, es viable que se envíen a aprovechamiento, si se tiene que Sol ha realizado constante cobro de cartera y nos están enviando la cuenta de cobro en debida forma y no existe reclamación de esos dineros como saldos de administración. Pareciera que corresponden a otros conceptos no reclamados.

El contador responde, que una de las consideraciones es de cartera lo que viene haciendo es oportuna la gestión cobrada, es el momento de que una persona levanta la mano y si yo tengo no tengo pendientes ya vamos en el año 2024 cerrando 2024 y esas son consignaciones de enero a mayo del 2022. Son pendientes del 2022 ya y hay una cartera que es más de 90 días y es la que está en acuerdo de pago y la otra es la del fondo de reparación de víctimas. La única cartera de viene menos de 90 días. Entonces debemos entender que esas consignaciones son dineros por identificar. Para que vayamos mirando si lo dejamos en la contabilidad en aprovechamiento.

La presidente pregunta, qué implicaciones tendría si aparecen los dolientes y qué implicación tendría revertir.

Responde el contador, el Consejo debe tomar una determinación en enviarlo al aprovechamiento y en caso de que llegara el doliente se reversa la operación contable.

La administradora menciona que mensualmente se envía la facturación al correo, se cobra cartera que se encuentra en mora y no hay ninguna reclamación por los propietarios.

La solicita a los consejeros si se aprueba o no el envío de éstos dineros al aprovechamiento, y con 5 votos de los 5 consejeros presentes se aprueba.

La presidente solicita revisar el tema de cruce de cuentas con el administrador anterior, sr. Gentil Niño, administrador anterior, ya que de acuerdo con lo registrado, el conjunto tuvo que pagar una sanción a la alcaldía de Flandes, por una falta de pago del sr. Niño; la señora Sol le solicitó al señor Niño la autorización para el cruce de cuentas, el señor envía un mensaje manifestándole que él autoriza el cruce de cuentas, así está en el mensaje. La señora Sol cuando me da la información porque como yo tengo que autorizar el pago de la sanción, le solicito me informe qué ha ocurrido con esto, en qué vamos con la deuda del señor Niño para con el conjunto. Me informa, y le indico que debe cursarle una cuenta certificada por el contador en donde se deje claro el cruce de cuentas y el saldo que le queda por pagar, porque él puede dar por entendido que va quedando a paz y salvo porque la

NIT: 809.006.091-2

No 238

Entonces Sol solicita en esta reunión quedamos en que hagan el cruce de cuentas para que quede un solo valor y para que ellos puedan tener en contabilidad lo que se le debe al señor o él le deba a la copropiedad.

La presidenta del consejo somete a votación la propuesta y queda aprobada por los 5 consejeros.

[illegible]

## Discussion

[illegible]

## 6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

La presidente manifiesta que el informe también fue socializado a los consejeros.

El consejero Jaime González le da las gracias a Sol por el informe y por atender la sugerencia de esquematizar los pagos realizados en el mes y por incluir las evidencias de los trabajos realizados durante el mes.

La administradora da a conocer que ya se pagó la primera cuota del seguro en octubre, la meta es pagar en 3 cuotas.

Los demás consejeros agradecen a Sol la gestión en su calidad de administradora.

## 7. PROPOSICIONES Y VARIOS

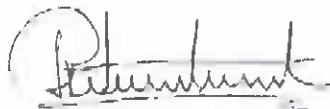
Sol solicita aprobación para el tema de la decoración navideña, quien manifiesta que el conjunto gozaba de tener bonitos y buenos adornos hasta cuando yo estuve como administradora el año pasado. Cuando empezó a desempolvar lo que habían guardado en la administración del señor

Niño para revisar que había este año, todo lo encontré dañado e inservible por lo anterior requiero la compra de artículos por este concepto.

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

## 8. CIERRE DE LA REUNION CIERRE DE LA REUNIÓN

Agotado el orden del día la presidente del consejo, siendo las 7:22 pm, da por terminada la reunión de Consejo de Administración, agradeciendo a todos su asistencia.



LIDA PATRICIA GARCÍA HERRERA  
Presidente

Sol Angel Castillo B.  
SOL ANGEL CASTILLO B.  
Secretaria