

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 239

ACTA No. 14
29 de noviembre del 2024
CONSEJO DE
ADMINISTRACIÓN

Se da inicio el día 29 de noviembre 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: Rosa Victoria Ramírez Riaño, Presente.

Denis Nobile Villate, ausente. La señora Denis se excuso indicando que tenía problemas de conectividad y no se encontraba en el conjunto

La presidente del consejo da la bienvenida a todos y 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.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ACTA ANTERIOR

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 la señora Rosa Victoria Ramírez del comité de convivencia, quien se encuentra presente en la reunión.

La presidente menciona que se recibió el informe con anterioridad y leído el mismo vemos que no hay ninguna novedad e invita a la señora Victoria 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; los consejeros agradecen a la señora Victoria.

4. INFORME DEL REVISOR FISCAL

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

Los consejeros Domingo Salamanca, Jaime González, Jaime Bohórquez y Lida Patricia García, indican que no tienen observaciones o solicitud de aclaraciones al informe.

Se concede la palabra al Revisor Fiscal.

El Revisor Fiscal menciona que, en colaboración de la administración, en cabeza de la señora Sol y el contador hemos hecho mesas de trabajo como nos hemos propuesto hacerlas. Las inquietudes a las solicitudes que he sugerido han sido atendidas y los estados financieros de ser necesario han sido corregidos.

En cuanto al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, he realizado una revisión, sobre todo el documentos. También se han hecho el arqueo de caja menor, sin ninguna novedad, la revisión de los estados financieros, la revisión de soportes como tal ya también se hizo sin encontrar alguna novedad que eso es lo que se manifiesta en esa parte que corresponde a la información financiera.



CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Actas de Consejo

No 240

El consejero Edgar Rodríguez, solicita intervenir porque tiene unas observaciones.

La presidente del consejo da la palabra al consejero Edgar Rodríguez, quien indica que es respecto al análisis que realice, porque en septiembre creo que fue que el señor revisor fiscal hizo una observación de algunas diferencias que se presentaron y que yo en ese entonces hice la observación de esa diferencia de los pagos de los parafiscales, que incluso le manifesté al contador que se me hacía muy bajita, que porque habían bajado. Resulta que lo que pasó fue que nos pasaron esa información y en eso encuentro razón al señor revisor fiscal, por qué después de que nos pasen la información sí hacen cambios en los estados financieros, entonces no los pasan todavía. En el caso de Jaime y mío, que somos contadores, vamos a revisar algo que tiene errores, pues considero que a quien corresponde en primer lugar es al señor revisor fiscal quien debe detectar esos errores, pero sí a él tampoco se le informa y hacen las correcciones, entonces quedamos mal. En ese sentido, le halló la razón, sin embargo, a raíz de eso yo me tomé la molestia de tomar los saldos de acuerdo con los estados financieros que me pasaron. El saldo de septiembre de acuerdo con los informes que nos enviaron ahora y me puse a verificar con el mes de septiembre y resulta que hay unas diferencias. Entonces tome los saldos iniciales compare los saldos con que terminaron los estados financieros que nos entregaron de septiembre con los iniciales del mes de octubre, hay diferencias. Por ejemplo, en el activo voy a verificar si siguen haciendo cambios y nos pasan los informes con errores, porque esos son errores. Por ejemplo, voy a verificar la cuenta que es el activo, resulta que me vota \$862.711. El pasivo me da una diferencia de entre lo que quedo a septiembre, según los estados financieros y los saldos con que inicia el mes de octubre. \$214.702; el patrimonio, si estaba correcto. Los ingresos, me vota una diferencia de \$211.002 y me puse a ir más en detalle y encuentro que, por ejemplo, en el pasivo las cuentas por pagar tienen una diferencia entre \$3.700 pesos, de pronto usted dice, pero \$3.700 pesos no es nada, resulta que para los contadores eso es mucho, por qué, porque es una diferencia. Otro ejemplo, de 28 otros pasivos. Ahí está la diferencia de \$211.002 más los \$3.000 son 214. El pico de los \$862 está en la cuenta de 17 diferidos. En los ingresos Sí, pues encontré que los \$211 que hay de diferencia en los ingresos, está el error está en la 4042 no operacionales; En los egresos hay \$859.000 en la 11. Estoy muy desilusionado con esto, con esta situación, porque para que nos pasen unos errores que vienen en los estados financieros, para perder tiempo, antes de pasarnos, lo aconsejo, se deben reunir. Consideró que se deben reunir antes los 3 y verificar por qué se toman esos saldos. Después es que verifican o modifican y ya los estados financieros no los han enviado. La presidente del consejo da la palabra al señor Revisor Fiscal.

El revisor fiscal menciona que lo que pasa es que los estados financieros se han enviado el 15 posterior a la fecha es que nos hemos reunido; a mí me han enviado los estados financieros que se han corregido en alguna forma, pero entonces no sé esas diferencias que habla don Edgar ¿En qué momento surgieron? No sé si nos puede ayudar con eso el contador Señor Edison.

La presidenta le da la palabra al contador para que nos informe. Indica que los \$862 específicamente, voy a decir los valores que está nombrado en la cuenta allí 17 fue el seguro de ese mes que no había amortizado. En reunión anterior al dar la información contable al consejo, pedí el favor, y sí, no lo he aplicado y que, si la podía hacer en el mes

de septiembre, viendo el error, porque fue un error no haber amortizado el seguro en ese momento, como los estados financieros ya habían sido enviados, les pedí el favor a usted si lo podía de una vez amortizarla y es el que compensa con las 51 que están. Está por \$859 como lo hicieron entra, o sea 862 y 859 está completando ahí.

Ahora los \$3 700 que nombra que en la cuenta 23 es un efecto de la cuenta por pagar del recibo de la luz que estaba pendiente ahí. del mes de septiembre y en la parte de los ingresos o la 28 que logra que la referencia de los 11 que toma de salud de octubre saldo a septiembre es porque se ajustó la consignación de la de la evolución de Aragón 2 en el cual fueron \$227.000 pesos. Por eso son los errores, pero los errores se vieron en el de septiembre y que los ajuste después de la reunión, que le pedía al consejo si los podía tocar para no volver otra vez a hacerlo en octubre y ustedes me aceptaron a que los tocara. Entonces al tocar esos esos rubros, al ser verificados y nuevamente verificados por el revisor fiscal, antes de imprimir los libros oficiales, por eso los toqué y yo le volví a enviar los informes al revisor fiscal. Y nuevamente se envió por el WhatsApp. Eso en la parte de saldos.

La presidente le pregunta al consejero Edgar Rodríguez, si quedo aclarada la situación, y solicita al contador y administradora tomar atenta nota a las observaciones del consejero, si son tan amables, si se tiene que en reuniones anteriores se quedó, que cuando hay alguna situación que puedan corregir antes de la reunión, se haga y los vuelven a enviar.

Pide la palabra el revisor fiscal, donde recomienda que en una futura situación que se presente, se tenga la Información real en los Estados financieros de la copropiedad, entonces pues yo le voy a sugerir a la señora Sol y a Edison que hagamos una notica, como una nota específica de qué fue los cambios que se hicieron para que ustedes puedan visualizarlos de una forma más más rápida.

Pide la palabra el consejero Edgar Rodríguez y dice que los 3 deben reunirse antes de pasarnos la información, para verificar que si hay diferencia entre una cuenta así nos presenta los estados financieros bien.

El revisor fiscal menciona que, en este momento, se hizo una sugerencia de que se girara en el transcurso de hoy algunos gastos para que quedara eso dentro del mes de noviembre, porque la administradora Sol nos solicita que tengamos ya información financiera por una reunión el 10 de diciembre. Si, entonces ya quedamos que yo tenía que estar revisando el lunes tendrá que estar mirando la información financiera. Para podernos reunir el día 10 de diciembre y eso es el derrotero que tenemos en este momento.

5. INFORME DEL CONTADOR

La presidente del consejo indica que los informes fueron entregados con anterioridad para el análisis de los consejeros y concede la palabra.

El consejero Jaime González deja las siguientes:

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

Se resalta la disminución de la cartera por cuotas de administración al pasar en septiembre de \$14.373.915 a \$9.887.915 en octubre. **Actas de Consejo No 241**

En Gastos pagados por anticipado (Activo) por concepto del seguro de zonas comunes se presenta saldo a octubre 31 por \$10.745.058 y en la cuenta 513020 del gasto del seguro se ha acumulado \$8.741.190; el monto mensual amortizado del seguro es \$976.823. Así entonces, proyectando a diciembre 31, el saldo del gasto pagado por anticipado será \$8.791.412 ¿que se amortizará en 2025 a partir del mes de enero? y el gasto acumulado a diciembre 31 será \$10.694.836.

En cuentas por pagar a octubre 31 se presenta por concepto del seguro saldo por \$7.814.978. ¿Este monto se proyectó cancelar antes del mes de diciembre?

En el Patrimonio el Fondo de Imprevistos presenta saldo por \$37.604.752 y en el Activo en la cuenta 112515 Fondo de Imprevistos el saldo es \$38.449.069. Es decir, se presenta un mayor valor por \$844.317. ¿Quiere decir entonces que la administración cuenta con este valor para incorporarlo para sus gastos corrientes?

El Estado de Resultados a octubre 31 presenta un déficit por \$41.445.281, el cual como se ha señalado en reuniones anteriores se ve afectado por la ejecución de las obras no presupuestadas.

Después de efectuar el análisis de la información reportada en los estados financieros presentados por el Contador, me permito dar mi voto favorable para su aprobación.

El consejero Edgar Rodríguez efectúa las siguientes observaciones a los estados financieros, las socializa en los siguientes cuadros

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

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON 3 P.H.								
ANÁLISIS CARTERA / CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN SEP vs OCT 2024								
CASA	PROPIETARIO(A)	MES/AÑO	1 A 30	31 A 60	61 A 90	MAYOR A 90	TOTAL	OBSERVACIONES
11	DIACIÓN LETICIA ARAUJO	sep-24	303.800				303.800	
		oct-24	115.400				115.800	ARONÓ \$ 273.800
11	DOPT. MARIBEL Z. ROSE	sep-24	286.000	116.989			402.989	
		oct-24	72.433	11.180			102.180	ARONÓ \$ 345.600
42	ANDRÉS PARRA TORO ELIZABETH	sep-24	257.000	257.000	257.000	6.942.000	7.715.000	ARONÓ \$ 5.084.000
		oct-24	257.000	257.000	257.000	4.117.000	4.884.000	
48	LUIS FERNANDO ESTEBANA	sep-24	257.000	256.000			513.000	
		oct-24	257.000	257.000			514.000	AUMENTO LA DEUDA EN \$ 10.700
49	CARLOS SUAREZ JOSE HELADO	sep-24	254.700				254.700	
		oct-24	0				0	SE PUSO AL DÍA
50	DELEY ANITA PERINI	sep-24	257.000	47.800			304.800	
		oct-24	0				0	SE PUSO AL DÍA
7	YOLANDA PATRICIA ARRIETA	sep-24	256.500				256.500	
		oct-24	0				0	SE PUSO AL DÍA
6	ALBA FIDEL ANTONIO	sep-24	257.000				257.000	
		oct-24	0				0	SE PUSO AL DÍA
7	CARLOS FERNANDEZ	sep-24	942				942	
		oct-24	257.200	0.13			257.332	ESTE MES NO PAGO
80	GONZALEZ MARGARITA ALVARO	sep-24	256.965				256.965	
		oct-24	2.700	3.265			262.365	AUMENTO LA DEUDA EN \$ 4.400
114	ELSA MARIA RODRIGUEZ	sep-24	257.000				257.000	
		oct-24	257.000	0.000			257.000	AUMENTO LA DEUDA EN \$ 5.500
140	MICHELLE LARSEN BALAGUERA	sep-24	257.000	257.000	257.000	2.600	773.600	DISMINUYÓ LA DEUDA EN \$38.500
		oct-24	257.000	348.100			405.100	
143	CARLOS FERNANDO RIVERA	sep-24	0				0	
		oct-24	257.000				257.000	
150	RICARDO OLIVAS CAN	sep-24	257.000	257.000	257.000	1.297.015	2.068.015	VIENE HACIENDO ARREDORES
		oct-24	257.000	257.000	353.444	1.197.445	1.962.215	
164	MARCELA CASTAÑO REYES	sep-24	257.000	257.000	257.000	81.903	595.903	DISMINUYÓ LA DEUDA EN \$323.300
		oct-24	257.000	15.003			272.003	
211	ARMANDO GONZALEZ FARIAS	sep-24	0	140.500			140.500	DISMINUYÓ LA DEUDA EN \$ 34.000
		oct-24	110.100				110.100	
212	ARMANDO GONZALEZ FARIAS	sep-24	204.000				204.000	
		oct-24	0				0	SE PUSO AL DÍA
141	MARCELA REYES CLAUDIA MORA	sep-24	257.000	1.893			258.893	
		oct-24	257.000	4.792			261.792	AUMENTO LA DEUDA EN \$ 2.900
TOTAL DEUDA CUOTAS AUMON A SEPT/2024			3.473.200	1.601.600	852.903	8.743.835	14.373.915	
TOTAL DEUDA CUOTAS AUMON A OCT/2024			1.087.286	267.094	834.500	5.314.235	9.887.915	
VARIACIÓN (SE DEFIÓ LA CARTERA POR CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DISMINUYÓ EN \$ 4.486.000							4.486.000	

Elaborado por: Edgar Rodríguez Neustro

VERIFICACION DE SALDOS DEL BALANCE DE PRUEBA A SEPTIEMBRE 30/2024 - vs SALDOS INICIALES DEL BALANCE DE PRUEBA MES OCTUBRE/2024

CODIGO	CUENTA	SALDO A SEP/24	SALDOS INICIALES MES OCTUBRE/2024	DIFERENCIA
1	ACTIVO	83.197.939,83	82.335.228,83	862.711,00
11	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO	60.189.842,83	-60.189.842,83	0,00
13	DEUDORES	27.145.386,00	27.145.386,00	0,00
17	DIFERIDOS	862.711,00	0,00	862.711,00
2	PASIVO	35.726.528,00	-35.511.826,00	214.702,00
23	CUENTAS POR PAGAR	22.969.299,00	22.965.599,00	3.700,00
25	OBLIGACION LABORALES	4.075.554,00	4.075.554,00	0,00
27	DIFERIDOS	8.243.673,00	8.243.673,00	0,00
28	OTROS PASIVOS	438.002,00	-227.000,00	211.002,00
3	PATRIMONIO	86.321.776,21	-86.321.776,21	0,00
33	RESERVAS	37.243.127,35	37.243.127,00	0,35
37	RESULTADOS DE EJERCICIOS	49.078.648,86	49.078.648,86	0,00
4	INGRESOS	326.690.188,29	-326.901.190,29	-211.002,00
41	OPERACIONALES	309.457.000,00	-309.457.000,00	0,00
42	NO OPERACIONALES	17.233.188,29	17.444.190,29	-211.002,00
5	EGRESOS	365.540.552,67	-366.399.563,67	-859.011,00
51	OPERACIONALES	363.499.742,67	-364.358.753,67	859.011,00
53	NO OPERACIONALES	2.040.810,00	2.040.810,00	0,00

Elaborado por: Edgar Rodríguez Nustes

[illegible]

CONJUNTO RESIDENCIAL ARAGON III ETAPA

NIT: 809.006.091-2

La presidente del consejo le pregunta a la señora Administradora si tuvo la oportunidad de enviarle al contador las observaciones que hicieran los consejeros. Edgar y Jaime González.

242

La Señora Sol Angel Castillo menciona que sí, que le envió las observaciones al contador y esa eran las aclaraciones que el contador le estaba haciendo al consejero Edgar Rodríguez, cuando trataron el punto del revisor fiscal.

El consejero Edgar Rodríguez, manifiesta que, en cuanto a la cartera, felicita a la señora Sol porque bajó \$4.486.000 pesos. Hay un nuevo moroso en la Casa 141. El señor de las 1210 se puso al día, bueno, yo al lado derecho coloque una observación que quedó bastante clara. Me preocupa el flujo de efectivo, como como he venido diciendo. Hace meses por errores, por un presupuesto mal elaborado, digamos, mal calculado, se está presentando un déficit en este momento, una iliquidez que en este momento es de \$21.426.093. Obviamente no afecta el tema de los \$26.000.000 de la obra del tanque de reserva, porque esos recursos habían ingresado, como otras de administración, en años anteriores. Y Ahora lo que se afecta es el resultado del ejercicio. En la ejecución cuando tenemos de flujo en efectivo. En estos momentos en octubre nosotros cerramos con \$20.633.975 hablo de la cuenta recaudadora, del cuadro imprevisto no. Tengo una observación a la cuenta 421005 dice que intereses CDT, si son intereses, deben medirse al patrimonio. Pues por imprevistos, ¿por qué? como dicen los abogados, cual es el hecho, generador de eso? los recursos que han invertido en cuanto a imprevistos y como tal debe los intereses deben ir a la cuenta del fondo y previa. ¿Dónde está la cuenta? En el patrimonio. O sea, que son \$984.000, 857 se deben reclasificar para allá, es mi apreciación y recomendación. ¿Por qué digo eso en realidad? Porque lo que suma el excedente, como esos intereses, normalmente se recibió. No se guardan en la cuenta. La cuenta que hay en el dinero contante y sonante, con los CDT, debe ser igual al patrimonio

El contador Edison Rojas da respuesta a las observaciones del consejero Jaime González, donde dice que Sí, Claro, la amortización queda pendiente de 3 meses octubre, noviembre y diciembre del seguro 3 meses de \$976. Si es así es ah o K estoy, dice también en cuentas por pagar a octubre 31 se presenta por concepto del seguro tardo por \$7.814.978. Este monto se proyectó cancelar antes del mes de diciembre. Se está pagando el seguro, sí ya se pagó la segunda cuota.

El consejero Edgar Rodríguez menciona que se está colocando en el presupuesto deterioro, \$14.000.172 de la casa I- 8. Esos \$14.138.448 corresponden a intereses que reconoció. Banco Caja Social de la casa y I-8. de los últimos 5 años hasta el mes de marzo, cuando se entregó. Se les aceptó en la Asamblea el que se recibieran esos recursos se deben cambiarle el nombre o cambiarlo a otro rubro que no sea reintegro por deterioro, porque nosotros sabemos que el reintegro por deterioro, ¿pero eso no es por deterioro y mucho menos la gente? Las personas que no saben contabilidad no tienen ni idea de eso. Yo sugeriría que le colocarán como intereses de años anteriores reconocidos y si es el caso de hacer la aclaración que fueron los que reconoció el banco Caja Social de la Casa I- 8 y en las notas de los estados financieros. Para que la gente entienda. Que se recibieron \$14.138. estaban dentro de los \$27.000.000 con los cuales se construyó, la obra del tanque de reserva.

El Revisor Fiscal, menciona que está de acuerdo en cuanto al tratamiento contable. Sin embargo, hay que mirar donde si son intereses, pues habría que mirar cómo se le cambia el nombre más que otras cosas. Y, además, pues ahí se le se le daría otro un nombre que corresponda realmente a lo que es que son intereses de ejercicios anteriores, digamos la,

memoria se podría llamar y la revelación es ese quinto informe a los estados financieros en las revelaciones. Bueno, para nosotros es el tercer informe. En el caso de los estados financieros. Pues se va a tratar de aclarar a los a los asambleístas o aquellas personas usuarias de esta información, consejo de administrador, bueno, etcétera.

6. INFORME DEL ADMINISTRADOR

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

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

7. PROPOSICIONES Y VARIOS

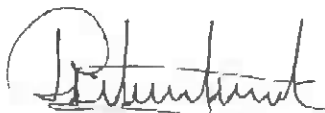
Sol señala que, en el presupuesto para este año, la administración anterior no dejó ni presentó a la asamblea en el presupuesto para los trabajadores Héctor y David el incentivo que el conjunto acostumbra a entregarles para esta época, manifiesta que ellos se han puesto la camiseta para el mantenimiento y embellecimiento este año del conjunto, por lo que solicita la aprobación para que se les dé un reconocimiento en dinero por \$300.000 a cada uno.

El consejero Domingo Salamanca manifiesta que el conjunto quedó muy bonito en el arreglo navideño y que reconoce que es un trabajo en equipo de la administración, trabajadores y la señora Denis, por lo tanto, propone que a la señora Dennis Nobile se le reconozca y pague ese servicio.

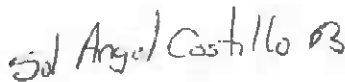
Los consejeros aprueban por unanimidad, es decir, por 5 votos de los 5 consejeros presentes, las dos proposiciones en cuantía de \$250.000 a cada uno

8. CIERRE DE LA REUNION

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.
Secretaria