

INFORME DE GESTIÓN 2019  
CONJUNTO RESIDENCIAL  
DALÍ P.H.

NOVIEMBRE 2020

*tali*

# CONTENIDO

Informe Administración.....	3
Informe Financiero.....	55
Informe Revisión Fiscal.....	64
Informe Consejo Administrativo .....	90
Informe Comité de verificación.....	102



# INFORME ADMINISTRACIÓN

## **INFORME DE GESTION CONSEJO DE ADMINISTRACION Y ADMINISTRACION AÑO 2019**

El **Consejo de Administración** presenta a ustedes las actividades desarrolladas durante el periodo de **JUNIO 2019 A DICIEMBRE 2019**, llevadas a cabo en forma conjunta y enfocados en evaluar las determinaciones necesarias para que la administración cumpla sus funciones y objetivos.

De acuerdo con el **reglamento de propiedad horizontal y mandato** de la Asamblea General de Copropietarios, siempre con un objetivo principal, la calidad de vida de los residentes y aumentar el valor del patrimonio. Encontrando hallazgos de relevancia de años anteriores que afectan notablemente el conjunto a la fecha.

El equipo de trabajo logró consolidarse durante este periodo en cabeza del consejo y administración del conjunto, logrando llevar a cabo las metas propuestas en pro del beneficio integral de los residentes en la infraestructura del conjunto, en las que el dialogo permanente, el respeto a las diferencias y la toma oportuna de decisiones, hicieron posible entregar resultados positivos que hoy, son muestra de su gestión, y en los que se destaca: Ejecución presupuestal, entrega de información contable, financiera y hallazgos importantes.

### **INFORME ADMINISTRATIVO GESTION AÑO 2019**

- **JHATNIEL SYN SAS**

Instalaciones eléctricas acometidas, transporte e instalación de acometida 4 # 4 + 1 # 6 t AWG en cables de cobre libres de halógeno en suministro, retiro y desmonte de tablero eléctrico, inseguros sin anclajes de tornillo. Suministro e instalación de tablero de 18 CTOS trifásico, incluye peinado y novelado de cargas con diagrama de verificación de zonas y perta con chapa.

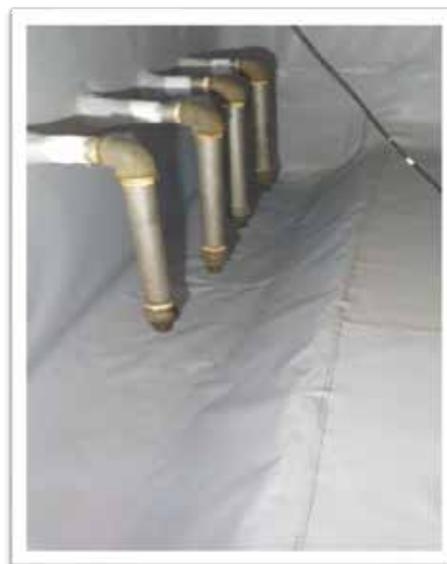
**Valor total de la obra:** \$9.347.099 COP, que incluye: Pólizas de buen manejo del anticipo; cumplimiento de contrato; calidad de materiales; salarios y prestación sociales. Esta obra fue autorizada por el consejo.

- **CALDWELL MANAGEMENT SAS**

Impermeabilización de tanques de agua potable con membrana con Renolit.

**Valor total de la obra:** \$48.420.923 COP, que incluye: Pólizas de buen manejo del anticipo; Cumplimiento de contrato; Calidad de materiales; salarios y prestación sociales. Esta obra fue autorizada por el consejo.

**Pruebas gráficas de las obras realizadas:**



**LIMPIEZA DE REYES - Remoción de juntas de decapado porterías**

- **LENIS MOLINA BORIS ERNESTO**

COMPRA 1:

- Suministro de *boar gigabitev* GA 2.
- Suministro de tarjeta de procesador AMD FX 3.
- Suministro de tarjeta de video NVIDIA 4.
- Suministro fuente de poder *Thermalkate* 450 5.
- Instalación, adecuación de equipo y reconfiguración del sistema *safatyhome*.

Valor total: \$1.607.700 COP. En este caso las pólizas **NO APLICAN**.

- **HERNANDO IVÁN CORREA SUÁREZ**

Prestación de servicio de revisoría fiscal para los meses de: **abril, mayo, junio, julio, agosto de 2019.**

**Valor total de la obra:** \$7.000.000 COP. Autorizada por el consejo.

- **JOSE REMBERTO ROJAS**

Construcción y remodelación de muro e instalación de fachaleta. Arreglo del muro calculado en metros.

**Valor total de la obra:** \$5.754.112 COP. Obra autorizada por el consejo.

**Pruebas gráficas de las obras realizadas:**



- **JHATNIEL SYN SAS**

Instalaciones eléctricas acometidas, transporte e instalación de acometida 4#4 + 1 # 6t AWG en cables de cobre libres de halógeno en suministro, retiro y desmonte del tablero eléctrico, inseguros sin anclajes de tornillo.

Suministro e instalación de tablero de 18 CTOS trifásico; incluye peinado y novelado de cargas con diagrama de verificación de zonas y perta con chapa.

**Valor total de la obra:** \$9.347.099 COP, que incluye: Pólizas de buen manejo del anticipo; cumplimiento de contrato; calidad de materiales; salarios y prestación sociales.

- **CALDWELL MANAGEMENT SAS**

**RESANE DE GRIETAS Y FISURAS VISUALES EN MUROS PISOS:**

6, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34.

Se realizó a fin de proteger la inversión de obra de cubiertas, la salud de las familias y la protección de los daños colaterales que las filtraciones ocasionaban a las unidades privadas.

**Valor total de la obra:** \$54.240.200 COP, que incluye: Pólizas de correcto manejo de invención del anticipo; cumplimiento de contrato; prestaciones sociales; calidad de materiales y responsabilidad civil.

**Pruebas gráficas de las obras realizadas:**



- **GROUP AFRIMET SAS**

Suministro e instalación de baranda metaliza según diseño 900 milímetros (MM), tubería cuadrada base 6 MM y chazos expansivos pasamanos en tubería redonda 1 1/2 elementos horizontales y verticales en tubería 25x25 MM cal 18 pintura uniprimer y esmalte de acabado al duco

**Valor total de la obra:** \$5.864.024 COP, que incluye: pólizas de buen manejo del anticipo; cumplimiento de contrato. Obra autorizada por el consejo.

- **CASA EDITORIAL EL TIEMPO**

Publicación de aviso convocatoria y licitación de empresas de seguridad. **Valor total:** \$1.575.560 COP. Autorizada por el consejo.

- **JORGE TORRES METALICAS JET**

Hechura de tapas para tanques de agua potable 95x95.

- **JOSE REMBERTO ROJAS**

Mejora de *shut* de basuras: Apertura de 6 ventanas de *shut* de basuras.

**Valor total de la obra:** \$4.565.200 COP. Obra autorizada por el consejo.

**Pruebas gráficas de las obras realizadas:**





- **JORGE TORRES METALIZAS JET**

Arreglo y cambio de riel e instalación de rodachines portería.

- **HIDROMAT SAS**

Arreglo de motobomba sumergible con instalación de flotador eléctrico.

**Valor total de la obra:** \$1.558.900 COP. Incluye suministro e instalación flotador mecánico para tubería.

- **LUIS ENRIQUE AVILA**

Emergencia hidráulica: Arreglo de flautas torre 5

**Valor total de la obra:** \$748.800 COP, incluye: Exploración de muros en cemento, dos cambios de tubería de galvanizada a PVC de 1/2 con reducción cada 3 T 1/2 y 1 codo de 1. 1/2 1, unión de cuatro (4) adaptadores macho de 1/2. 2 metros de tubo de 1/2 soldadura, limpiador, teflón gasto, y resanes.

- **LENIS MOLINA BORIS**

Visitas y configuración sistema de control de acceso.

- **PULIDO CHUSCANO CARLOS**

Destaponamiento de tuberías, limpieza de redes residuales torre 26 y 27, redes residuales.

Emergencia torre 26: Sondeo manual de las tuberías subterráneas ubicadas en los parqueaderos, remoción de agentes contaminantes, lavado de tuberías aguas negras y lavado de parqueaderos.

**Valor total de la obra:** \$1.692.000 COP.

- **IDENTIDAD POR CELEBRACION DEL DÍA DE LOS NIÑOS**

Musicalización, sonido, recreación, juegos retro, titi mundo payasos, taller de magia *fashion*, bomba show, bombas pitos y nieve.

- **SAFETY GROUP TECHNOLOGY SAS**

Instalación de puerta norte, salida ciclista, control de salida de mascotas.

- **JODAV SEGURIDAD Y VISITAS DOMICILIARIAS SAS**

Proceso de selección del contador Didier Velázquez.

**Valor total de obra:** \$402.500 COP.

- **INGENIERÍA HIDRAULICA Y OBRA CIVIL SAS**

Informe técnico del estado actual de tuberías, cajillas de medidor de agua y acometida llenado de tanques costado norte y sur.

- **INGENIERÍA HIDRAULICA Y OBRA CIVIL SAS**

Cambio de tubería hierro galvanizado en acometida llenado tanque sur.

**Valor de obra:** \$2.305.354 COP.

- **LUIS ALBERTO FORERO**

Avisos en poli CL. 60, impresión digital laminado mate del *shut* de basuras.

- **MARCELO MALAVER**

Abogado elegido por el Consejo de Administración. Inicio del proceso para recuperación de cheques pagados de manera fraudulenta, proceso penal, cobro civil, queja ante la Superfinanciera

**Valor de obra:** \$7.350.956 COP. Autorizada por el consejo.

- **HOME GARDEN DE COLOMBIA LTDA**

Matas e implementos de jardinería: Gazania, pichón enano, reseda, elicriso, duranta variegada, cinta mala madre, híbrida, pino aluminio y abono.

**Valor de obra:** \$1.462.500 COP. Obra autorizada por el consejo.

- **TORRES POSDA JORGE**

Reparación iluminación sensorial torre.

## **INFORME TAPONAMIENTO TUBERÍAS AGUAS NEGRAS DE LA TORRE 26**

Se nos informa que **se desbordaron los sifones de los baños** de los cuatros (4) apartamentos del primer piso y dos (2) apartamentos del segundo piso. Se procede a revisar las tuberías subterráneas ubicadas debajo de la torre 26, evidenciando que **se encontraba taponada** la bajante principal de 4 a 6 pulgadas.

- **PROBLEMÁTICA**

Al hallar el taponamiento, **se pueden observar diferentes elementos** contaminantes como pañales, toallas femeninas, cemento, papel higiénico entre otros, los cuales al ser depositados en las tasas del baño y al bajar el agua, no desintegran, **ocasionando el taponamiento de las tuberías y generando que se rebosen los sifones**, inundando los apartamentos de aguas negras.

- **SOLUCIÓN**

Teniendo este panorama, **se procede a sondear manualmente la tubería**, en especial la unión del tubo principal (unión de amplitud), ya que es allí donde se encontraba el taponamiento. Al realizar esto, **se destapa la tubería permitiendo que el agua corra** sin ninguna obstrucción.

## PROBLEMÁTICA HIDRAULICA FLAUTAS Y TUBERÍA

Durante varios meses la **problemática hidráulica del conjunto se agudizó**, al darse la ruptura de flautas y la tubería, lo que provocó una sobre ejecución del rubro. **Se intervinieron varias flautas** de sótanos, tubería de 2", 3" y 4".



## AUDITORÍA DE PARQUEADEROS

Se realizó **un trabajo bastante completo y complejo**, en el cual se evidenció irregularidades de asignación, sin pago del beneficio de parqueaderos.

Además de la asignación de varios parqueaderos sin pago a residentes, lo que llevó a **la reconstrucción de información**, el cruce de información contable, la verificación de parqueaderos y la **revisión de documentación** antigua, al igual que el **censo de parqueaderos**.

Todo lo anterior junto al levantamiento de información de nueva documentación de parqueaderos y activación en el sistema de parqueaderos.

Nota: **Este trabajo se pagó extra dado a la complejidad y tiempo.** Rubro sobre ejecutado. Ver anexo de informe de auditoría de parqueaderos.

**HONORARIOS DE CONTADOR** para no tener carga prestacional de dos asistentes, se llegó a un acuerdo con el contador de no tener más asistentes. Tatiana no dio con las medidas, y en vista que fue difícil encontrar un asistente con el perfil de auxiliar contable con experiencia en Propiedad Horizontal (PH), **el contador propuso dedicarle un día completo más a la copropiedad** y asumir tanto las labores del auxiliar contable como las de contador y eso nos permitió poder abrir el espacio de todo un día para atender a los propietarios con sus requerimientos contables.

En el sector de PH, **los honorarios de un contador para una copropiedad del tamaño y complejidad de Dalí, estaban por encima** de lo que en su momento Dalí estaba pagando. Se comprobó en el proceso de selección que se realizó nadie aceptaba esos honorarios.

Al irse Tatiana, **el contador propuso nivelar los honorarios con el mercado,** eso garantiza tener un mejor control de la contabilidad sin necesidad de tener una persona inexperta y nueva.

Tener otra asistente por nómina, **le representaba al conjunto una carga prestacional alta,** la cual se está ahorrando con la nivelación. Solo se incrementó \$1.100.000 COP el rubro de honorarios, en cambio, un auxiliar por nómina, con prestaciones, le representaba al conjunto \$1.400.000 COP mensuales, es decir **el conjunto se está ahorrado \$300.000 COP mensuales,** vacaciones, dotación y liquidación, si fuere el caso.

## **OTRAS ACCIONES OPERATIVAS**

- Jornada de recuperación de torres.
- Limpieza de vidrios.
- Jornada de recuperación porterías.
- Arreglo de talanqueras.
- Fumigación.
- Arreglo y cambio brazo puerta principal.
- Diseño de jardinería torres.
- Circularización de normas básicas de convivencia.
- Circularización y comunicación con los propietarios y residentes.
- Auditoria de vehículos y parqueaderos.

## INFORME HURTO DE CHEQUES

Me permito rendir el **informe de las gestiones adelantadas** con el fin de dar inicio y continuidad a los procedimientos tendientes a lograr el recaudo de las **sumas pagadas de manera inapropiada por DAVIVIENDA S.A.** Las investigaciones respectivas por la posible comisión de **delitos en el manejo de la chequera de la copropiedad** y de la queja ante la posible comisión de conducta irregular ante el ente de control Superintendencia Financiera de Colombia.

### FASE INICIAL - ENCAUSACION DEL LITIGIO

De conformidad con lo anterior, **se efectuó en instancia inicial el recaudo jurisprudencial aplicado por la Corte Suprema de Justicia - Sala de Casación Civil**, respecto de la responsabilidad de las entidades bancarias respecto del manejo indebido de los productos comerciales del cuentahabiente, entre ellos los recursos de Cuenta Bancaria y puntualmente del **pago indebido de cheques**, con el fin de efectuar el recaudo probatorio adecuado y la sustentación de las pretensiones ajustadas a las circunstancias específicas ocurridas para el caso del Conjunto Residencial DALÍ P.H

### FASE DE RECAUDO PROBATORIO

Dada la estructura de Oralidad actual de los procesos Civiles, los cuales se desarrollan en Audiencias orales, y dado que en los **procesos ya no se piden las pruebas documentales mediante oficios**, sino que se deben pedir con anticipación y allegarlas con la demanda, se han adelantado las siguientes actuaciones para recaudar las pruebas necesarias para el proceso:

1. **Solicitud al Banco DAVIVIENDA S.A. de la copia de la totalidad de los documentos** que componen la reclamación elevada por el Conjunto Residencial DALI, respecto del pago indebido de los cheques, documentos que DAVIVIENDA no ha remitido aun al suscrito por lo cual se requerirá nuevamente para que los expidan en el menor tiempo posible o se elevara la tutela respectiva.
2. Ante la situación de pandemia a la que estamos siendo sometidos y la parálisis en la atención de las entidades desde el 16 de marzo de 2020, **se reiteró solicitud a Davivienda para que expidiera la documentación o en su defecto sea enviada en archivo de PDF.**

3. **Se solicitó la documentación respecto los antecedentes y actuaciones surtidas ante la FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN**, con el fin de identificar que procedimiento se ha desplegado y dar continuidad al trámite respectivo y complementación y ampliación de denuncia.

## **RADICACIÓN PROCESOS**

Con el fin de dar celeridad al procedimiento y toda vez que para acceder a la Jurisdicción ordinaria Civil, (y por ser un documento probatorio base de cualquier reclamación), exige como **REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD - se solicitó AUDIENCIA DE CONCILIACION PRE JUDICIAL ANTE LA PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN - ASUNTOS CIIVILES**, radicada con fecha 10 de diciembre de 2019, radicación que se adjunta al presente informe, con el fin de que se fije hora y fecha, en la cual se radicaron 63 folios con la solicitud pretensiones y pruebas.

A la fecha se admitió la solicitud, y se fijó fecha para la Conciliación prejudicial por parte de la **PROCURADURIA GENERAL DE LA NACIÓN**. Para el día 20 de marzo de 2020 (La rama Judicial cerro el día 17 de marzo de 2020 por La Emergencia Sanitaria decretada por el Gobierno Nacional, motivo por el cual se encuentra cerrada la atención a usuarios y quedó aplazada la referida diligencia) Inmediatamente se restablezca el servicio se solicitará nueva fecha y hora para llevar a cabo la Audiencia de Conciliación prejudicial Obligatoria.

Agradezco su amable atención. Quedando con nuestra acostumbrada disposición a informar todos los avances en los procedimientos y a resolver cualquier requerimiento adicional.

Cordialmente

**ALEX MARCELO MALAVER BARRERA.**

**Abogado**

## ANEXOS:



Bogotá D.C., Enero 27 de 2020

Señora  
ELIANA MILENA SANDOVAL PACHON  
ADMINISTRADORA  
CONJUNTO RESIDENCIAL DALÍ P.H.  
Ciudad

REFERENCIA: INFORME DE CARTERA CON CORTE A 31 DE DICIEMBRE DE 2019

Por medio de la presente me permito informar el estado de la cartera del CONJUNTO DALÍ P.H.

La cartera en mora que fue entregada por la administración al suscrito para el cobro, de acuerdo con el corte a 31 de diciembre de 2019 asciende a la suma de \$179.598.389 por concepto de expensas comunes; discriminada así:

### CARTERA JURÍDICA DEMANDAS VIGENTES

No.	INMUEBLE	TOTAL DEUDA A 31 DIC/19	JUZGADO	No. PROCESO	OBSERVACIONES
1	APTO 1-201	\$7.181.477	10 CIVIL DESC	2017 - 0221	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
2	APTO 1-203	\$2.433.800	56 PEQ CAUSAS	2019 - 2022	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Pendiente calificar.
3	APTO 1-301	\$2.232.300	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018 - 2890	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
4	APTO 3-603	\$1.575.980	42 PEQ CAUSAS	2019 - 2117	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Pendiente calificar.
5	APTO 4-102	\$1.676.516	67 PEQ CAUSAS	2019 - 2121	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Pendiente calificar.
6	APTO 4-202	\$707.800	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2887	Proceso con Sentencia; en acuerdo de pago.
7	APTO 4-304	\$3.053.680	50 PEQ CAUSAS	2019 - 2510	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Libro mandamiento de pago, pendiente notificar.
8	APTO 4-402	\$1.426.180	64 PEQ CAUSAS	2019 - 2245	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Libro mandamiento de pago, pendiente notificar.
9	APTO 4 - 603	\$7.441.480	4 EJEC	2017-00095	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
10	APTO 7-503	\$1.415.700	16 PEQ CAUSAS	2019 - 2342	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Libro mandamiento de pago, pendiente notificar.
11	APTO 8 -102	\$6.403.340	9 EJEC	2018-00361	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
12	APTO 8-204	\$2.240.200	11 PEQ CAUSAS	2019 - 1984	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Libro mandamiento de pago, pendiente notificar.

cel. 313 5746645 - 300 5659632  
asesoria@emeabogados.com  
www.emeabogados.com  
Bogotá DC, Colombia

14	APTO 13-102	\$14.796.046	11 PEQ CAUSAS	2017-00193	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
15	APTO 15-304	\$1.554.740	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2873	Proceso con Sentencia; en acuerdo de pago.
16	APTO 17-302	\$4.109.250	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2875	Proceso suspendido por acuerdo de pago, pero se solicitó la reanudación por incumplimiento.
17	APTO 17-303	\$5.499.440	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2889	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
18	APTO 21-304	\$12.561.397	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2193	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
19	APTO 22-102	\$4.449.560	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2894	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
20	APTO 22-103	\$7.233.350	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2878	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
21	APTO 22-401	\$5.041.310	18 CIVIL EJEC	2018-00343	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
22	APTO 25-402	\$13.093.378	4 CIVIL EJEC	2018-00348	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
23	APTO 25-601	\$9.794.088	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2879	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
24	APTO 27-103	\$2.540.800	45 PEQ CAUSAS	2019 - 2321	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Pendiente calificar.
25	APTO 27-603	\$6.920.672	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-00781	Proceso con Sentencia; en acuerdo de pago.
26	APTO 29-603	\$12.352.595	9 EJEC	2018 - 00330	Proceso con Sentencia; pendiente práctica de medidas cautelares.
27	APTO 30-602	\$2.928.500	22 PEQ CAUSAS	2019 - 2441	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Pendiente calificar.
28	APTO 32-203	\$861.350	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2888	Proceso con Sentencia; en acuerdo de pago.
29	APTO 32-403	\$2.718.500	3 PEQ CAUSAS SUBA	2018-2877	Demandado fue notificado, se encuentra en términos para ccontestar.
30	APTO 33-504	\$1.266.500	47 PEQ CAUSAS	2019 - 2255	Se radicó demanda en diciembre de 2019, Pendiente calificar.

➤ **TOTAL CARTERA JURÍDICA \$154.509.929**

**CARTERA PRE JURÍDICA**

No.	INMUEBLE	SALDO CORTE 31 DICIEMBRE 2019	DESCRIPCION DE GESTION
1	APTO 3-604	\$455.500	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Continúa en pre jurídico.
2	APTO 4-103	\$791.200	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
3	APTO 5-102	\$856.400	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
4	APTO 5-302	\$1.413.500	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
5	APTO 5-303	\$1.002.500	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
6	APTO 10-302	\$448.650	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
7	APTO 11-604	\$562.200	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
8	APTO 12-102	\$465.200	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
9	APTO 13-104	\$872.800	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
10	APTO 13-301	\$774.100	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
11	APTO 13-504	\$1.486.980	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
12	APTO 14-403	\$415.500	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
13	APTO 14-501	\$1.231.200	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
14	APTO 16-302	\$427.000	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
15	APTO 17-504	\$516.150	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
16	APTO 17-604	\$325.950	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
17	APTO 19-303	\$1.137.700	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
18	APTO 19-601	\$467.400	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
19	APTO 19-604	\$972.030	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.

20	APTO 20-304	\$448.600	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
21	APTO 20-402	\$308.400	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
22	APTO 22-202	\$361.300	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
23	APTO 22-203	\$1.343.700	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
24	APTO 22-204	\$1.099.600	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
25	APTO 23-103	\$617.100	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
26	APTO 24-404	\$444.600	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
27	APTO 24-503	\$558.800	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
28	APTO 24-504	\$1.107.400	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
29	APTO 25-301	\$661.900	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
30	APTO 29-303	\$498.700	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.
31	APTO 30-302	\$1.168.300	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
32	APTO 32-201	\$1.048.500	Se envió comunicación de cobro sin éxito. Pendiente presentar demanda.
33	APTO 34-102	\$799.600	Se envió comunicación de cobro; deudor realizó abono, pero continúa en pre jurídico.

➤ **TOTAL CARTERA PRE JURÍDICA \$25.088.460**

Realizadas las diferentes gestiones de cobro pre jurídico y jurídico a los deudores que la administración entregó a la Firma para la recuperación de la cartera morosa; la cartera recuperada durante el año 2019 fue la suma de \$ 71.691.550.

Continuamos trabajando con disciplina y con la misma vocación de servicio, con el fin de contribuir con la copropiedad para que logre cumplir sus propósitos a través del recaudo efectivo de cartera.

Cordialmente,

(original firmado)  
EDUARDO ANDRES RUIZ LOZANO  
Abogado

cel. 313 5746645 - 300 5659632  
asesoria@emeabogados.com  
www.emeabogados.com  
Bogotá DC, Colombia



*Bogotá, Marzo 03 de 2020*

*Señores  
CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PH  
Atn. Sra. Eliana Sandoval  
Administración  
Ciudad.*

*Respetados Señores*

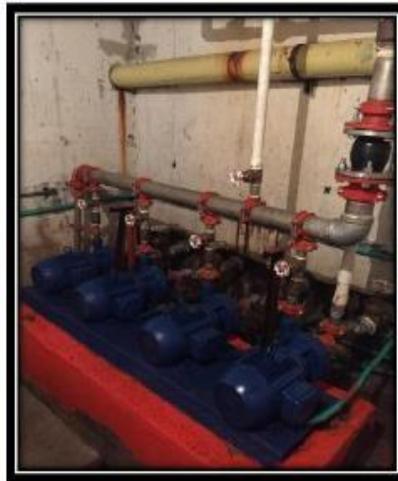
*Con toda atención, nos permitimos presentar el informe de las labores realizadas (mantenimientos) a los equipos hidroneumáticos, durante el periodo comprendido en el año 2019 de la siguiente manera:*

***TORRE NORTE EQUIPO N° 1***

- 1. El mantenimiento preventivo de las 4 motobombas se realizó de acuerdo al diagnóstico realizado, y se les hicieron los siguientes trabajos:*

*Mantenimiento correctivo 4 motobombas, el cual incluye:*

*Cambio rodamientos.  
Cambio de sello mecánico.  
Cambio de bujes.  
Cambio de empaques.  
Desmonte, pintura, montaje y puesta en marcha.*



2. *Se realizó la programación del Logo PLC, para la alternación de las cuatro bombas de forma correcta.*



3. Se realizó el cambio de la Flauta General de Descarga, con Nipleria de descarga en acero inoxidable de 3", 2" y 1 1/2" y las válvulas correspondientes a cada bomba.

*ANTES*





*DESPUES*



*4. Se realizó en las Líneas de Succión, la instalación de Nipleria en acero inoxidable con válvulas de pie para cada bomba.*





5. Se presurizaron los tanques Hidroflo de 500 Lts.

*Procedimiento: se realiza con drenaje general de los tanques, verificación de la membrana, y suministro de aire por medio de un compresor para la presurización y así estabilizar el aire comprimido dentro del tanque, dejando el rango requerido para el buen funcionamiento del equipo 70 PSI.*





6. Se instalaron 2 Presostatos para el Equipo 1 de Alternación y #2 de Adición



7. Se instaló Manómetro de 0 a 150 PSI,



8. lavado y desinfección para tanque de reserva de agua potable zona norte



9. suministro e instalación de válvula mecánica en 3ª para nivel de agua en el tanque de reserva zona norte
10. suministro e instalación de flotador eléctrico para nivel bajo del tanque de reserva zona norte

### *TORRE SUR EQUIPO N° 2*

1. *El mantenimiento preventivo de las 4 motobombas se realizó de acuerdo al diagnóstico realizado, se realizó el siguiente trabajo:*

*Mantenimiento correctivo 4 motobombas, incluye:*

- 1) *Cambio rodamientos.*
- 2) *Cambio de sello mecánico.*
- 3) *Cambio de bujes.*
- 4) *Cambio de empaques.*
- 5) *Desmontaje, pintura, montaje y puesta en marcha.*





2. Se realizó cambio de tablero de control para las 4 motobombas, de 7.5 HP, cada una, Marca Siemens, con alternación automática Logo PLC.

*ANTES*



*DESPUES*



3. Se realizó el cambio de la Flauta General de Descarga, con Nipleria de descarga en acero inoxidable de 3", 2" y 1 1/2" y las válvulas correspondientes a cada bomba.



4. Se realizó, en las líneas de Succión, la instalación de Nipleria en acero inoxidable con válvulas de pie para cada bomba, con registros de corte.





5. Se realizó Pre Carga de tanques Hidroflo de 500 Lts, con 70 PSI cada uno.





6. Se instalaron 2 Presostatos para el Equipo 1 de Alternación y #2 de Adición.



7. Se instaló Manómetro de 0 a 150 PSI.



8. Cambio e instalación de una motobomba sumergible marca pedrollo de ½ HP a 110 voltios, para el foso nivel freático cuarto zona sur, con sus respectivos accesorios de conexión.



9. Se Instaló un contactor con su relé térmico y con cableado nuevo para la conexión en el tablero de control.

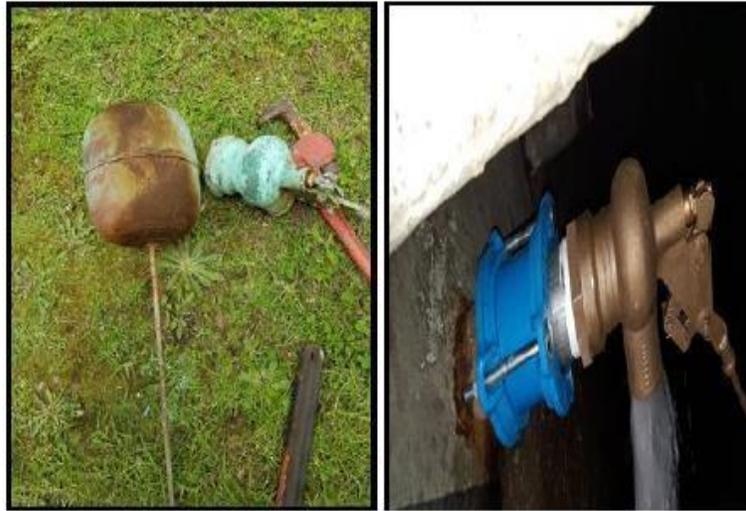


10. Se realizó la instalación de un flotador eléctrico para automatizar el equipo.

11. Limpieza y desinfección del foso.



12. Se realizó el cambio de una válvula mecánica completo con varilla y bola de cobre de 3", para el llenado del tanque de reserva de agua potable, con niple y accesorios de conexión.



13. Suministro e instalación de Registro cortina de 3" Marca Red White, con accesorios de conexión, para tubería paso de agua potable de la torre # 13.

14. Suministro e instalación de Registro cortina de 3" Marca Red White con accesorios de conexión, para tubería paso de agua potable de la torre # 26



## REUNIONES PERIÓDICAS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ VERIFICADOR



### INFORME DE ESTADO DE MOTOBOMBAS

Al realizar la inspección en mi administración, las motobombas no se intervinieron adecuadamente, pero **en periodos anteriores cobraron por intervención de piezas nuevas y equipos cuando no fue así.**

- **PROBLEMÁTICA**

En años anteriores se evidencia el cobro de piezas nuevas y al realizar la obra de motobombas la empresa **verifica que esas piezas fueron pintadas maquilladas, más no cambiadas en su totalidad.**

- **SOLUCIÓN**

Se inició la recuperación de los equipos de motobombas.

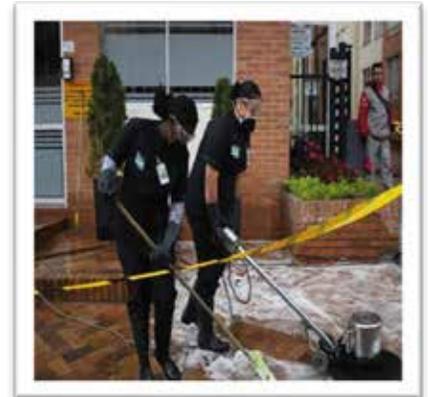


## OTROS PROCESOS OPERATIVOS LLEVADOS A CABO

Actividades de recuperación:

- Decapado de recepción norte y sur cada dos (2) meses.
- Lavado de pisos.
- Sellado de pisos cada 2 meses.
- Lavado de entrada de portería Norte mensual.
- Prelavado de torres mensual.
- Encerado de pisos cada 15 días.
- Poda de césped mensual.
- Fumigación de maleza cada 4 meses.
- Arreglo de jardines cada 15 o 20 días.
- Poda de eugenias mensual.

**Pruebas gráficas de las obras realizadas:**





## DEMÁS ADMINISTRATIVOS

- **RETENCIÓN EN LA FUENTE**

Se realizó los pagos cumplidamente mensuales durante 2019.

- **PRESUPUESTO**

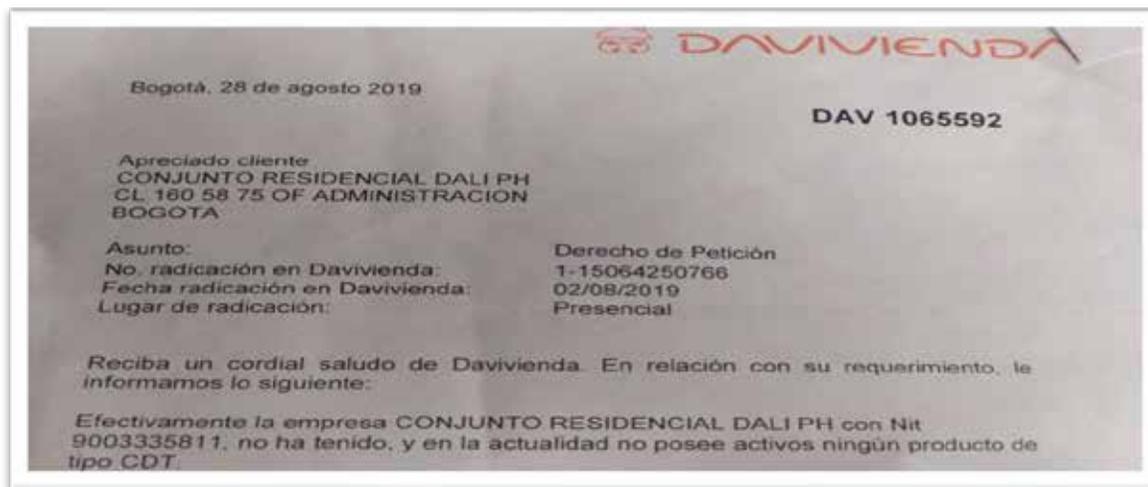
La administración manifestó en el 2019. que los presupuestos presentados a las asambleas NO comprometen la realidad del conjunto, estos **deben ser ajustados a la necesidad** del mismo a fin de NO presentar sobre ejecución en los rubros.

**La sobre ejecución compromete a obras autorizadas** por la asamblea general del 2019 y presupuestadas.

- **CDT**

El banco Davivienda comunica que en la actualidad **NO se registra ningún producto CDT**.

### Pruebas gráficas:



El banco AV Villas nos reportan que no existe ningún CDT.

**CONJUNTO RESIDENCIAL DALI**  
NIT. 900.333.581-1

Bogotá, abril 11 de 2.012

**SEÑORES**  
Banco Av Villas  
Oficina Cedritos  
Atn: Gerente Operativo  
Ciudad

**REF: SOLICITUD EXTRACTOS**

Cordial Saludo,

Comedidamente solicitamos se nos informe:

- Si el conjunto tiene o ha tenido un CDT o un titulo valor.
- Las fechas en los que ha tenido.
- Y quienes y cómo los han reclamado.

Agradecemos su colaboración.

*[Signature]*  
**ELIANA MILENA SANDOVAL PACHON**  
ADMINISTRACION

CONJUNTO  
RESIDENCIAL DALI

*[Signature]*  
**María Feliza Ramirez Contreras.**

Anexo:

- Copia representación legal
- Fotocopia cédula

Calle 160 # 58-75  
Mail: conjuntodalidali@gmail.com

Abril 24 de 2012 12:00

Cuentas de productos por cédula

Nº Documento	Nombre	Código	Número	M	Nº	T	Título	Saldo	Est Portaf
XXXXXXXXXXXXXXX	Avillas	038	Avillas	1	1		CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PP	62.907.375.14	A ✓
XXXXXXXXXXXXXXX	Avillas	038	Avillas	1	1		CONJUNTO RESIDENCIAL DALI PP	106.144.710.66	A

Tipo de Usuario:  Individual  Asesna  Conjunto  Amparado  Deudor

Portafolio:  Préstamos  O Cédula Valor de Nomina  K Cédula Valor de Nomina con Cobro

① 10 Abril 2012 Saldo 35718906 ca. K Villas 1

② 27 Agosto 2011 Cuenta 03091605 Recordo.

Banco No registra CDT  
historicamente no  
existe registro  
Alguno.

Cde  
9528414/2641  
Natalia Gonzalez  
Oficina cedritos O

## **HALLAZGOS DE PARQUEADEROS EVIDENCIADOS EN AUDITORIA POR ADMINISTRACIÓN Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

Al recibir la **información y documentación tardía por parte del anterior comité** de parqueaderos (periodo 2019), y al realizar auditoria y cruce de información, se determina que la información documentada no es real con lo reportado. Además de no coincidir lo documentado y lo contabilizado. **Los hallazgos fueron:**

1. Algunos apartamentos tenían asignados su parqueadero, pero no estaba reflejado en la contabilidad.
2. Algunos exmiembros tenían asignados parqueaderos, pero no se reflejan en la contabilidad.
3. Algunos parqueaderos estaban asignados sin el debido control.
4. El comité de parqueaderos no reportaba la devolución de parqueaderos en el sistema para ser descargados (cruzado con lo contable).
5. El comité de parqueaderos no reportaba la asignación para ser cargado en el sistema contable.
6. Se realiza recorrido en parqueaderos y se evidencia que existen parqueaderos ocupados, pero no están reportados en documentación ni en lo contable.
7. La documentación paralela para cruzar con la documentación antigua, se evidencia imprecisiones. (Numeral 4 hallazgos informe de revisoría fiscal).

Este mal manejo ocasiona un **detrimento al conjunto** por no recaudo real de estos dineros.

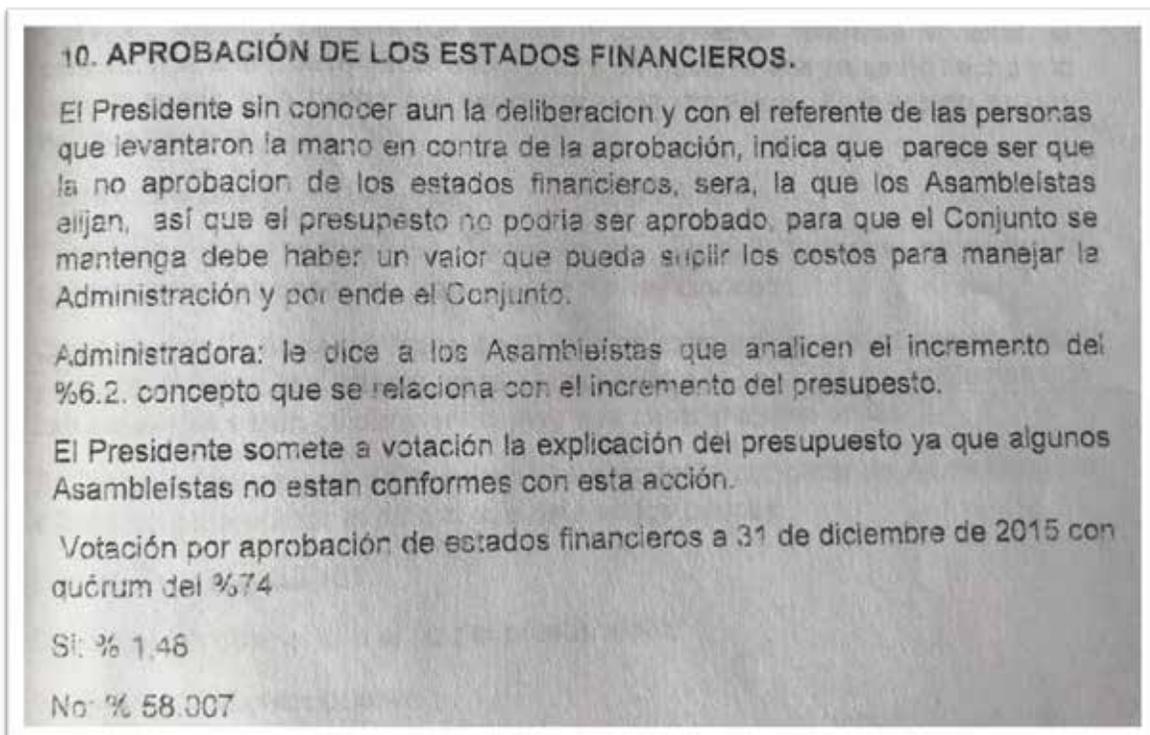
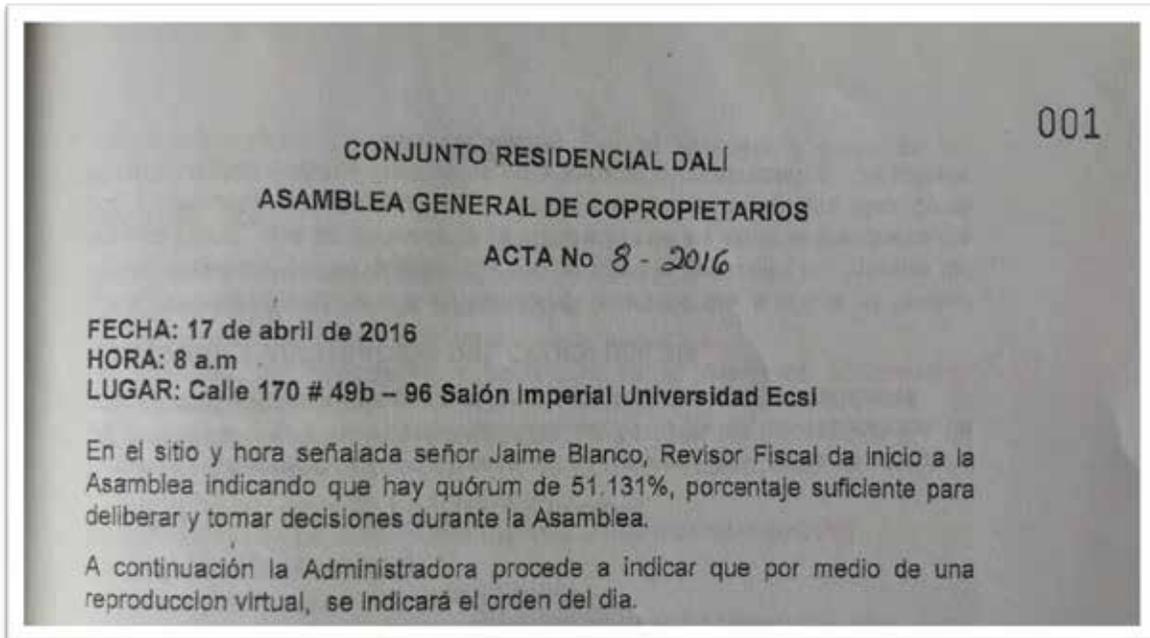
### **• HALLAZGOS IDENTIFICADOS AÑOS ANTERIORES**

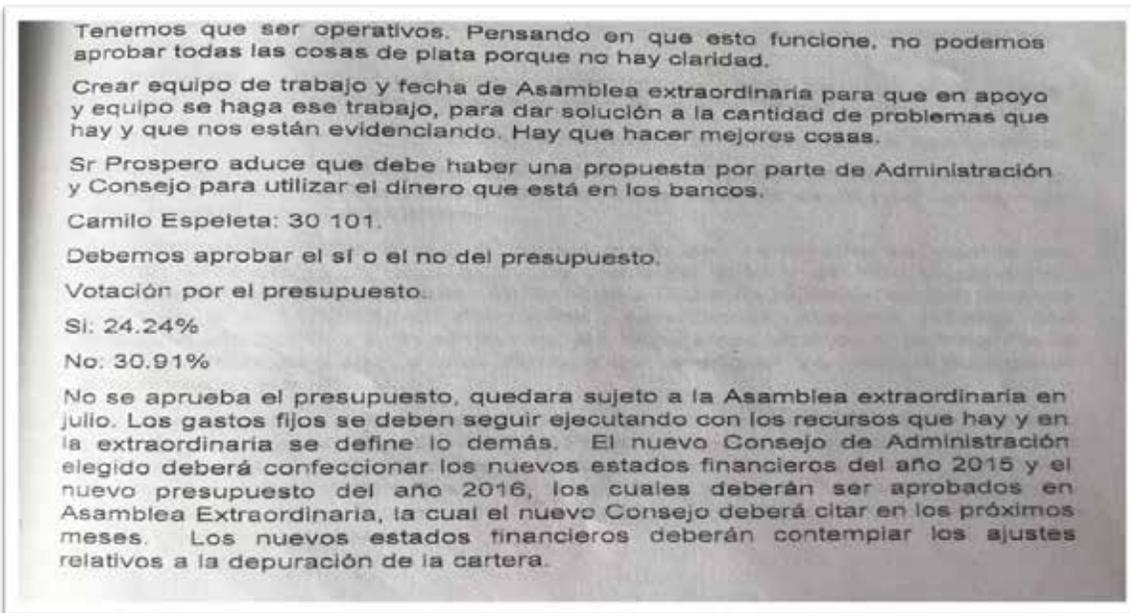
La Administración, Consejo de Administración y el Comité de Acompañamiento Verificador **se pronuncian ante la comunidad** manifestando que durante el año 2019, juntamente con el área contable y en un trabajo minucioso, han encontrado varios hallazgos que a continuación se relacionan:

1. **PRESUPUESTO AÑO 2016:** Se evidencia que el presupuesto presentado en la asamblea del año 2016, **no fue aprobado en la asamblea**, pero sí fue ejecutado, dejando así falta de pronunciamiento

del grupo administrativo de ese entonces. **Se debió hacer asamblea extraordinaria** para aprobar presupuesto y estados financieros el año 2015, como se evidencia en acta adjunta de la Asamblea de ese entonces, sin embargo, nunca lo hicieron.

**Evidencia:**





- 2. SOFTWARE CONTABLE:** Se evidencia que **no existe la trazabilidad de la contabilidad** de años anteriores, ya que la contabilidad fue manipulada y borrada del equipo tecnológico por un miembro del consejo (CESAR ORJUELA). **Lo anterior está en el libro de actas** de consejo, dejando en evidencia esta situación, así mismo el 18 de enero de 2016, la señora PATRICIA RUÍZ en su calidad de PRESIDENTE DEL CONSEJO, envía comunicado al señor consejero Orjuela, en el que manifiesta que fue removido por malos comportamientos, mal ejemplo y aprovechamiento de su investidura para obtener beneficios personales al querer usar los elementos de oficina para sus labores personales.

#### **Evidencia:**

En la asamblea de 2016 nunca se informó a la comunidad las razones por la cuales se hizo cambio del sistema, pues no se informó que había sido borrada.

*Dali*

CONJUNTO RESIDENCIAL DALI

Bogotá, Enero 18 de 2016

Señor  
César Orjuela  
Consejo de Administración  
Conjunto Residencial Dali

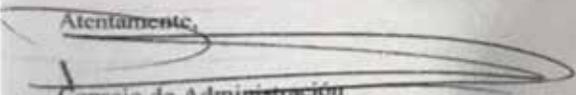
Ref.: Remoción como Consejero de Administración

De acuerdo con el consenso y votación efectuada en Reunión de Consejo de Administración realizada el 14 de Diciembre de 2015 en donde Usted César Orjuela hizo presencia tarde a esta, e inmediatamente se sentó en el computador de la asistente de administración sin pedir autorización a la Representante Legal o al Consejo, lo encendió y empezó a utilizarlo abusivamente a pesar que tanto el Consejero Carlos Perdomo como la administradora Diana Mesa le solicitaron no hiciera uso de este, ya que podía dañar al información contenida en él y se le recuerda que en una pasada reunión ya había ocasionado un daño en el programa contable instalado en el computador de la administradora Sandra Bernal, como consta en acta de entrega de contabilidad de la contadora Sandra Esguerra, ocasionando unos perjuicios económicos y traumatismo contables que aún persisten.

La respuesta que Usted da al solicitarle lo anterior es que "se le pase la cuenta de cobro por los daños" y que "se lo comprueben" haciendo caso omiso de estas solicitudes y solo dejó de usarlo cuando quiso.

Su mal comportamiento, mal ejemplo y el querer aprovecharse de su investidura como Consejero para tener privilegios y/o beneficiarse al querer usar los elementos de oficina para sus labores, a pesar que reiteradamente se le solicitó lo anterior por varios miembros del Consejo, hemos decidido que por lo anterior y sumado a las inasistencias repetitivas a las reuniones de Consejo de acuerdo con el Artículo 11, que será removido de ser Consejero a partir de la fecha en concordancia con el Reglamento interno de Consejo aprobado en Resolución 001 de Abril 27 de 2012.

Atentamente,

  
Consejo de Administración  
Patricia Ruiz  
Presidente del Consejo

CALLE 160 N 58-75  
TEL 8019038  
Residentesdali@gmail.com  
BOGOTÁ D.C.

**ACTA No. 012**  
**REUNIÓN CONSEJO ADMINISTRACIÓN**  
**CONJUNTO DALÍ P.H**

**FECHA:** Diciembre 14 de 2015

**HORA:** 8.pm

**LUGAR:** Administración, Conjunto Dalí

**ASISTENTES.**

Patricia Ruiz Presidente  
María Cristina Galeano.  
Pedro Fernández ←  
María Felisa Ramírez  
Rosa Helena Rodríguez  
Zoraida Moncaleano  
Carlos Perdomo  
Cesar Alejandro Orjuela  
Diana Mesa (Representante Legal)

En la ciudad de Bogotá, a los 14 días del mes de diciembre de 2015, siendo las 8:00 PM, previa convocatoria realizada por la administración, se dio inicio a la REUNION EXTRAORDINARIA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION de la Copropiedad con la asistencia de los señores que firman lista (anexo) Con el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. Entrevistas a Contadores de acuerdo con Hdv anexas
4. varios

Se da inicio a la reunión dando revisión de las HDV de los Contadores citados, en el inicio de la reunión hace presencia el Consejero César Orjuela quien saludando se dispone a encender el computador de la asistente y empieza a trabajar haciendo caso omiso del llamado de atención que le hace el Consejero Carlos Perdomo quien le recuerda que por lo menos debe pedir permiso a la Representante Legal y se le recuerda que él fue el causante de un daño en el programa Daytona en una oportunidad que también hizo uso del computador de la representante legal de su momento.

La señora Diana Mesa le solicita apague el computador ya que ella es la responsable de los elementos de la oficina y se están verificando algunos archivos dejados en este por parte de la anterior asistente.

El señor Cesar Orjuela de manera altanera responde que le comprueben que el hizo el daño y que se le pase la cuenta de cobro por este.

En ningún momento apaga el computador y sigue trabajando en él, digitando constantemente, varias personas del Consejo de Administración le repiten pero él hace caso omiso e infortunadamente por la fuerza no se iba a obligar.

Hace presencia el Señor Armando Hidalgo y hace su presentación contando su experiencia dentro de la propiedad horizontal como contador e inclusive como Revisor Fiscal, se le hacen varias preguntas por parte de la señora Diana Mesa y de los Consejeros, haciendo énfasis en los honorarios y el trabajo a realizar.

Durante su exposición la señora Diana Mesa pide excusas y hace un corte para dirigirse al Señor Cesar Orjuela ya que por su digitación constante interrumpe la reunión y pide respeto por la exposición que hace el invitado, invitándolo nuevamente a apagar el computador que no es de su propiedad y no puede usarlo de esa manera.

Hace presencia la Madre de Cesar Orjuela quien solicita por favor lo excusen porque lo necesita ya que tiene a una hermana en cuidados intensivos y lo necesitan con urgencia, solo hasta ese momento el señor apaga el computador y se ausenta.

El Consejo evalúa la continuidad en el Consejo del señor Cesar Orjuela quien generalmente no asiste a las reuniones o llega extremadamente tarde y debido al mal comportamiento se decide enviarle carta por las causales antes expuestas para no continuar con su presencia en el Consejo.

3. **CHEQUES:** En esta **administración recibida el 1 de mayo del 2018**, en el momento del empalme, se evidencia el **faltante de los últimos 10 diez cheques de la chequera**, demostrando así un desorden contable y administrativo y dejando en evidencia el cobro de estos. **Hurto que asciende a los cincuenta y ocho millones de pesos (\$58.000.000 COP)**. Manifestamos que durante el **período 2018-2019 no se tuvo apoyo de los miembros de consejo** de este período para tomar acciones legales. Dejando constancia que la empresa de vigilancia, en el apoyo de la investigación, nos aportó el proceso de la **prueba del polígrafo, prueba a la que ningún miembro del consejo de ese entonces quiso asistir**, con excepción del señor Abelardo Sarmiento quien sí lo hizo de manera voluntaria. El Consejo de Administración actual del periodo de 2019-2020 decidió **instaurar todas las denuncias y demandas respectivas** para buscar los responsables y el resarcimiento de los daños causados.

**Evidencia:** INFORME ABOGADO ENCARGADO.

4. **PARQUEADEROS ASIGNADOS:** Después de realizar un censo de parqueaderos (motos y carros), verificando nuestro sistema de ingreso por TALANQUERA VS CONTABILIDAD, **se evidencia que muchos vehículos estaban ingresando sin estar registrados en la contabilidad,** dejando así de percibir este recurso económico.

Se da claridad que en **la Asamblea de 2016 se dio potestad a miembros del consejo** de crear un comité de parqueaderos para administración y control, **quitando así la responsabilidad a quien ostenta la administración** como representante legal.

- **CORRECTIVO**

Durante este año se logró con el consejo y el comité verificador, realizar un levantamiento de información y llevar todas las carpetas en orden.

**Evidencia:**



5. **PARQUEADEROS VISITANTES:** Revisando el archivo de años anteriores, **no se identifica carpetas ni ningún documento de control** donde se evidencie los dineros recibidos por parqueaderos de visitantes.

Todo visitante después de una hora de permanencia dentro del conjunto, debe cancelar el valor de **\$1.000 COP por hora**, dinero que en esta administración se ve evidenciado en la contabilidad con los soportes

(registros de talanquera y minuta de control de parqueaderos), y que ha sido controlado y verificado por el departamento contable y consejo de administración, haciendo la salvedad que en la administración no reposa evidencia ni registro alguno de parqueaderos de visitantes donde se pueda verificar el dinero percibido por este rubro en años anteriores.

- **CORRECTIVO**

En este año se logró con el consejo de administración y el comité verificador **implementar carpetas independientes del recaudo de dinero vs tirillas diarias** de recaudo mensual con auditoria directa del consejo de administración. Se implementaron formatos para llevar control detallado.

**Evidencia:**



6. **Presupuesto año 2019:** En asamblea se presenta un **presupuesto avalado por los miembros del consejo de ese entonces**, aun así, por esta administración se presentaron dos presupuestos ajustados a la realidad, no obstante, **el consejo anterior no autoriz ninguna.**

Se presentó el avalado por ellos, aun así dejando ver que no correspondía a la realidad financiera del conjunto Dalí. **Los presupuestos presentados a la Asamblea durante años anteriores no son la realidad del conjunto**, pues dejan ver un déficit financiero de año tras año.

En la asamblea muchos **propietarios se manifestaron pidiendo no aprobar este presupuesto por inconsistencias**, aun así, fue aprobado. Lo anterior abonando que, el Revisor Fiscal Nelson Ortíz, nunca presentó a la asamblea 2019 el informe con sus hallazgos. **La asamblea de 2019**

**decide nombrar nuevo Revisor Fiscal** donde es nombrado el señor Hernando Iván Correa, informes que dejó de presentar el Revisor saliente.

El señor Hernando Iván Correa, dentro de sus hallazgos del año 2019 nos informa que el presupuesto de este año estaba mal elaborado hasta que se realiza el cambio de contador del Conjunto, quien nos entrega el informe y hallazgos al recibir la contabilidad.

- **CORRECTIVOS**

El consejo de administración presenta un presupuesto basado en la realidad financiera con cifras datos y hechos reales. Rubros que financieramente se deben tener en cuenta, a fin de no cometer errores como en años anteriores.

7. **Procesos de contratación:** Se realizaron obras de carácter **PRIORITARIO** que no son de mantenimiento, sino **CORRECTIVAS**, obras como:

A. Impermeabilización de tanques de Agua. Se realiza impermeabilización del tanque de agua, obra aprobada en asamblea de 2019.

B. Sellamiento fisuras de ante pechos de las torres 1 a la 34. Se hace claridad que esta obra se realiza por ingreso de agua por fachadas a los últimos pisos, deteriorando las unidades residenciales y el patrimonio de los propietarios.

Se aclara que, el contratista que realizó la obra de impermeabilización en 2018 en las cubiertas, dejó claridad en la acta de obra que se debían sellar las fisuras de los antepechos a fin de sanear al 100% los problemas de filtración de agua. Adicional, el contratista en su momento manifestó que de no realizar dicho procedimiento, la garantía de la impermeabilización de las cubiertas podría estar en riesgo.

C. Tubería red hidráulica en PVC. Se realizan cambios de tramos hidráulicos de tubería en PVC los cuales cubrió la póliza de seguros **CHUBB SEGUROS**, hasta noviembre de 2019 y a partir de esta fecha la zseguradora **AXA COLPATRIA**.

Se da claridad que los arreglos hidráulicos que cubre son los daños de tubería en PVC, la **tubería Galvanizada NO LA CUBRE ninguna Póliza**. La tubería galvanizada tiene de 10 a 12 años de vida útil, es por esto que han venido presentando fisuras de gran magnitud por falta de mantenimiento preventivo.

Se han escuchado acusaciones de malos manejos en el tema hidráulico con presuntos negocios de contratación de estos, lo cual es una grave imputación sin fundamento.

- D. Flautas galvanizadas (cajillas contadoras). Se realizan cambios de flautas galvanizadas por deterioro y porosidad. Por estos daños muchas unidades residenciales o casi todas reciben el agua de color amarillo o turbio lo cual afecta la presión del agua y la salubridad de los residentes. Esta administración realiza los cambios a medida que cada cajilla presenta grave deterioro.

Los cortes de agua han sido un tema NEURÁLGICO en esta administración, ya que hemos tenido que atacar daños que se hubieran podido prevenir realizando los mantenimientos preventivos en anteriores administraciones. Aun así, para evitar una mayor afectación en los cortes de agua en el momento de realizar los arreglos, esta administración ha tomado la decisión de hacer dichos arreglos en las horas nocturnas y avisando con 24 horas de antelación, para hacer menos traumático el desabastecimiento de agua y facilitar la recolección.

Se presentan cortes inesperados por emergencias que no dan forma de avisar, pues son difíciles de prever, más cuando la tubería galvanizada se estalla de manera inesperada.

- E. Cuarto de Motobombas. En el año 2018 esta administración al recibir el conjunto evidencia la falta de mantenimiento preventivo logrando detectar el gran deterioro de las motobombas.

Se hizo un pronunciamiento al consejo de ese momento, el cual afirma que el señor Luvín (contratista traído por el señor Prospero), se le habían

cancelado todos estos arreglos. Se realiza una inspección por parte de una empresa **HIDROMAT**, quien informa el daño en la mayoría de los equipos del cuarto de motobombas.

- **CORRECTIVOS**

El consejo de administración decide realizar el **mejoramiento de los cuartos y mensualmente se han adquirido motobombas y equipos hidroneumáticos**, a fin de optimizar este cuarto, garantizando el mejoramiento de esta zona.

El consejo de administración, comité verificador, área contable y administración comunican que no ha sido una tarea fácil de realizar, pues con los hallazgos identificados y levantamiento de información se ha realizado los correctivos y mejoras a fin de presentar la realidad del conjunto residencial, la cual no se dio a conocer a la comunidad en años anteriores.

**ELIANA SANDOVAL PACHON**

**ADMINISTRADORA**

## CONJUNTO RESIDENCIAL DALI

**Ref. DECLARACION - ANEXO INFORME DE ADMINISTRACIÓN MES DE AGOSTO DE 2019.** Documento reposa en archivo

**Administradora:** ELIANA MILENA SANDOVAL PACHON.

ELIANA MILENA SANDOVAL PACHON, identificada con número de cédula 52.787.696 de Bogotá D.C.

Por medio del presente escrito, bajo la gravedad de juramento, y como parte integral del informe de administración de agosto de 2019, me permito **dar respuesta y pronunciarme respecto de los hallazgos** efectuados por el señor revisor fiscal del Conjunto Residencial Dalí, de la siguiente forma.

### **HALLAZGOS EFECTUADOS POR EL REVISOR FISCAL HERNANDO IVÁN CORREA**

Establece el Revisor fiscal que, una vez efectuada la auditoría contable del Conjunto Residencial Dalí, se evidenciaron falencias en la contabilidad toda vez que se avizó que el ejercicio contable no se está cumpliendo de acuerdo a la exigencia normativa, y un mal manejo y aplicación de los rubros a ejecutar.

Es de resaltar que de los hallazgos efectuados en la contabilidad del Conjunto Residencial DALI, también **se evidenció irregularidades en la continuidad y una doble contabilidad.** La primera obrante en el programa DAYTONA y una segunda efectuada en el sistema SYSCO y, que de las pesquisas e investigación adelantada por la suscrita se encontró en Actas de Consejo de Administración del Conjunto de diciembre de 2015, acta del 14 de diciembre del **2015 se estableció que el señor César Orjuela, miembro del Consejo de Administración de ese entonces dañó el programa contable DAYTONA,** el mismo en el que se llevaba la contabilidad en esa época. Dicha acta en el que se establece también que la contabilidad estaba siendo manipulada.

En el mismo sentido de la lectura de las Actas de Consejo de los años 2014 a 2018, se pudo establecer que **el Conjunto Residencial Dalí atravesó por una crisis administrativa,** toda vez que se verificó presencia de inconsistencias contables financieras y administrativas.

Con el fin de establecer de manera fehaciente el origen y la trazabilidad de las deficiencias contables identificadas, **se interrogó a la señora contadora del conjunto, Mercedes Zambrano Hurtado,** con el fin de que estableciera las

causas de la indebida practica contable, a lo cual estableció mediante informe el cual se adjunta entre otras las siguientes causas:

1. **Que para 2015 fue contratada** por el Conjunto Residencial Dalí junto con la administradora.
2. Que para 2015, cuando ella ingresó como contadora del Conjunto no se le entregó una contabilidad sana y actualizada, sino que por el contrario, **un miembro del consejo le manifestó que la contabilidad se había adelantado antes en el programa DAYTONA, pero que debido a un daño** en el sistema producto de la manipulación contable por parte de un miembro del consejo de ese entonces, se había contratado a una empresa especializada para sanear y actualizar la contabilidad en el programa DAYTONA. Dicho procedimiento nunca fue concluido por las personas encargadas de retroalimentar la contabilidad, por lo cual ella continuo adelantando la contabilidad en adelante con la poca información encontrada en el programa SYSCO.
3. Que a ella ni la administradora contratada para ese entonces, **se les hizo entregada de documentación contable o administrativa**, salvo el libro mayor y que con la poca información ella inició y dio continuidad a la contabilidad.
4. **Que no se informó nada a la nueva administradora, señora ELIANA SANDOVAL PACHON**, por parte de la administradora que entregó el cargo o por su parte acerca de los sucesos ocurridos frente a este tema para el 2015 en adelante.

### **MANIFESTACIONES RESPECTO DE LOS ANTERIORES HECHOS Y HALLAZGOS**

Ni para el Revisor Fiscal ni para los miembros del Consejo actual, de conformidad con lo obrante en los informes presentados por el primero, es un secreto que la situación administrativa del **Conjunto Residencial Dalí** **atravesó una crisis administrativa** por ausencia de acciones efectivas de los bienes y recurso de este, situación que se ve reflejada en los hallazgos de la auditoria adelantada por el Revisor Fiscal.

Como administradora y representante legal actualmente, es mi deber **denunciar estos actos y hallazgos encontrados en actas de años anteriores** con lo relacionado en los sistemas contables, dado que dichos actos afectan no solo la contabilidad, sino la gestión que se viene adelantando por parte de esta

administradora, la cual para salvaguardar cualquier tipo de responsabilidad y por el contrario contribuir con la corrección de cualquier irregularidad del pasado, solicité a la empresa ADAMISYS, SISCO una investigación administrativa de fondo respecto de la reconstrucción contable del Conjunto Residencial Dalí. Para 2014 y a la fecha, toda vez que **en la actualidad se tiene dos programas contables vigentes a fin de ser aclarado, nos reporta que uno fue abierto en el año 2014 y el otro en el 2016.**

De igual forma, y como es de dominio público mi nombramiento como Administradora del Conjunto Residencial Dalí, se produjo el 30 de abril de 2019, y ni en el empalme y entrega de los bienes, como tampoco en el acta de Entrega del Conjunto, **se efectuó por parte de la señora administradora saliente María Luz Nelly Rueda, alguna de deficiencia contable o de cualquiera de los problemas administrativos del conjunto,** objeto de los hallazgos que a la fecha se ha efectuado con motivo de la auditoria efectuada por la revisoría fiscal.

Por lo anterior, **bajo la gravedad de juramento manifiesto a ustedes el desconocimiento que tenía respecto de estas irregularidades,** las cuales se presentan en de conformidad con el artículo 1484 del Código Civil, como un vicio oculto respecto del Acta de Entrega y en el acto mismo de la omisión por parte de la señor María Luz Nelly de informar el estado real en que yo recibiría el Conjunto Residencial Dalí, pues no se hizo salvedad y notificación de los manejos contables que venían de años anteriores, como tampoco se evidencian en los informe del Revisor fiscal de esa época presentados a la copropiedad mensualmente, pues en ellos se manifiesta que todo estaba bien.

La suscrita administradora recibió el conjunto y con base en el principio de la buena fe, inicié mi labor la cual se ha desarrollado de manera transparente y eficaz con una excelente gestión, y **confiando siempre en el equipo de trabajo que me acompañaba,** entre ellas la señora contadora que venia desempeñando su función desde el 2015 y que presentó su carta de renuncia con efectividad al 31 de agosto de 2019, así como del señor Revisor Fiscal nombrado y que al momento de las reuniones administrativas que se tenían como equipo de trabajo, afirmaba que todo estaba bien, como se evidencia en los informes.

Dejo como evidencia que yo, como administradora **nunca estuve de acuerdo que se quedara la misma contadora y equipo de trabajo;** no porque se

estuvieran presentando malos manejos en los dineros de la copropiedad; sino porque no se estaban implementando las normas contables de forma adecuada.

**Dejo presentadas las anteriores manifestaciones en el sentido de salvaguardar mi responsabilidad por actuaciones u omisiones presentadas con anterioridad** a la fecha de inicio de mi gestión, para informar acerca de los hallazgos y con el fin de dar cumplimiento a las recomendaciones efectuadas por el Revisor Fiscal actual, con el fin de armonizar y efectuar los procesos administrativos de manera correcta y exigidos por la ley para este efecto.

A la presente se anexan las actas para su lectura y corroboración e identificación de lo argumentado en el presente.

Agradezco su atención prestada.

**ELIANA MILENA SANDOVAL PACHON**

## **INTERVENCIONES URGENTES (OBRAS MEJORAS)**

Estas son las obras que conforme a la revisión del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI, conformado por 34 torres y 816 apartamentos, se deben adelantar:

- **MANTENIMIENTO DE FACHADAS**



- **CAMBIO DE TUBERIA GALVANIZADA A PVC**

Durante los dos últimos periodos, se decidió cambiar las flautas más afectadas. Estas se encuentran en galvanizado a PVC.

El acero galvanizado no produce humos tóxicos que son nocivos para el cuerpo humano. Por tanto, es indispensable cambiar las flautas que hacen falta, a fin de que el agua que se consume sea saludable para las familias del Conjunto.



- **INTERVENCION DE ADOQUINES**

Es importante realizar una intervención a los tramos de adoquín que se encuentran en mal estado.





# INFORME FINANCIERO

CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.  
NIT. 900.333.581-1

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
AÑOS 2019/2018

Cifras expresadas en pesos Colombianos

	REV.	2019	2018		VARIACION RELATIVA	PORCENTUAL
<b>ACTIVO</b>						
<b>EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES</b>	2	\$ 161.454.727,57	\$ 396.461.404,07	-\$	235.006.676,50	-59,28%
Caja		\$ 351.366,00	\$ 1.050.000,00	-\$	698.634,00	-66,54%
Bancos		\$ 161.103.361,57	\$ 395.411.404,07	-\$	234.308.042,50	-59,26%
<b>INVERSIONES</b>	3	\$ 6.841.574,20	\$ 6.624.657,53	\$	216.916,67	3,27%
Depositos Fiduciarios		\$ 6.841.574,20	\$ 6.624.657,53	\$	216.916,67	3,27%
<b>DEUDORES</b>	4	\$ 261.204.569,02	\$ 226.815.188,00	\$	34.389.381,02	15,16%
Propietarios y/o Residentes		\$ 214.597.442,02	\$ 188.200.754,00	\$	26.396.688,02	14,03%
Anticipos y Avances		\$ 15.000.000,00	\$ 7.007.307,00	\$	7.992.693,00	114,06%
Cuentas por cobrar a trabajadores		\$ 2.073.129,00	\$ 2.073.129,00	\$	-	0,00%
Deudores Varios		\$ 36.470.000,00	\$ 36.470.000,00	\$	-	0,00%
Defensor de cartera		-\$ 6.936.002,00	-\$ 6.936.002,00	\$	-	0,00%
<b>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</b>		\$ 429.500.870,79	\$ 629.901.249,60	-\$	200.400.378,81	-31,81%
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	5	\$ 15.084.218,00	\$ 19.764.994,00	-\$	4.680.776,00	-23,68%
<b>DIFERIDOS</b>	6	\$ 13.493.897,00	\$ 10.566.428,00	\$	2.927.469,00	27,71%
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		\$ 28.578.115,00	\$ 30.331.422,00	-\$	1.753.307,00	-5,78%
<b>TOTAL ACTIVO</b>		\$ 458.078.985,79	\$ 660.232.671,60	-\$	202.153.685,81	-30,62%
<b>PASIVO</b>						
<b>PASIVO CORRIENTE</b>						
Cuentas por pagar	7	\$ 132.831.465,00	\$ 124.981.273,00	\$	7.850.192,00	6,28%
Obligaciones laborales	8	\$ 896.122,00	\$	\$	896.122,00	100,00%
Pasivos estimados y provisiones	9	\$	\$ 37.614.483,00	-\$	37.614.483,00	-100,00%
Diferidos	10	\$ 9.903.900,00	\$ 24.799.893,00	-\$	14.895.993,00	-60,06%
Otros pasivos	11	\$ 6.149.858,00	\$ 2.294.429,99	\$	3.855.428,01	168,03%
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		\$ 149.781.345,00	\$ 189.690.078,99	-\$	39.908.733,99	-21,04%
<b>TOTAL PASIVO</b>		\$ 149.781.345,00	\$ 189.690.078,99	-\$	39.908.733,99	-21,04%
<b>PATRIMONIO</b>						
<b>RESERVAS</b>						
Reservas Obligatorias	14	\$ 102.406.594,90	\$ 92.626.546,90	\$	9.780.048,00	10,56%
Resultado del ejercicio	14	-\$ 172.024.999,82	\$ 9.557.906,71	-\$	181.582.906,53	-1899,82%
Resultado de ejercicios anteriores	14	\$ 377.916.045,71	\$ 368.358.139,00	\$	9.557.906,71	2,59%
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		\$ 308.297.640,79	\$ 470.542.592,61	-\$	162.244.951,82	-34,48%
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		\$ 458.078.985,79	\$ 660.232.671,60	-\$	202.153.685,81	-30,62%

ELIANA SANDOVAL PACHÓN  
ADMINISTRADORA / REP. LEGAL  
C.C. 52.787.696  
(ver certificación adjunta)

DIDIER ARTURO VELÁSQUEZ GONZALEZ  
CONTADOR  
T.P. 118400-T  
(ver certificación adjunta)

HERNANDO IVAN CORREA SUAREZ  
REVISOR FISCAL  
T.P. 93341-T  
(Ver Dictamen Adjunto)

CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.  
NIT. 900.333.581-1

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL COMPARATIVO  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DICIEMBRE  
AÑOS 2019/2018

Cifras Expresadas en pesos Colombianos

	REV.	2019	2018	VARIACION			
	12			RELATIVA	PORCENTUAL		
<b>INGRESOS</b>							
INGRESOS OPERACIONALES	\$	1.176.888.850,00	\$	1.137.176.042,00	\$	39.712.808,00	3,49%
INGRESOS NO OPERACIONALES	\$	267.733.738,72	\$	123.070.626,16	\$	144.663.112,56	117,54%
<b>TOTAL INGRESOS</b>	\$	<b>1.444.622.588,72</b>	\$	<b>1.260.246.668,16</b>	\$	<b>184.375.920,56</b>	<b>14,63%</b>
<b>GASTOS</b>							
GASTOS OPERACIONALES	\$	1.507.944.173,00	\$	1.224.545.945,00	\$	283.398.228,00	23,14%
GASTOS NO OPERACIONALES	\$	108.703.415,54	\$	26.142.816,45	\$	82.560.599,09	315,81%
<b>TOTAL GASTOS</b>	\$	<b>1.616.647.588,54</b>	\$	<b>1.250.688.761,45</b>	\$	<b>365.958.827,09</b>	<b>29,26%</b>
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>							
	-\$	<b>172.024.999,82</b>	\$	<b>9.557.906,71</b>	-\$	<b>181.582.906,53</b>	<b>1899,82%</b>

ELIANA SANDOVAL PACHON  
ADMINISTRADORA / REP. LEGAL  
C.C. 52.787.696  
(ver certificación adjunta)

DIDIER ARTURO VELASQUEZ GONZALEZ  
CONTADOR  
T.P. 118400-T  
(ver certificación adjunta)

HERNANDO IVAN CORREA SUAREZ  
REVISOR FISCAL  
T.P. 93341-T  
(Ver Dictamen Adjunto)

LAS NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS HACEN PARTE INTEGRAL DE ESTOS INFORMES A CORTE DIC 31 DE 2019

**CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.  
NIT. 900.333.581-1**

**REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS  
DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE  
AÑOS 2019 - 2018**

**REVELACION 1 - INFORMACION GENERAL**

**Entidad Reportante:**

El Conjunto Residencial DALI P.H., es una entidad sin ánimo de lucro, constituida mediante escritura pública del circuito de Bogotá, el conjunto está bajo el régimen de propiedad horizontal de la Ley 675 del año 2001 y su NIT es 900.333.581-1.

**Objeto:**

Su principal objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir las Leyes y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

**Recursos Patrimoniales:**

Están conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

**Órganos de Dirección y Administración:**

La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea general de Copropietarios, al Consejo de Administración y a la Administradora.

**Bases De Elaboración Y Políticas Contables:**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con las normas de información financiera para Microempresas, contenidos en el Decreto 2706 de 2012, y otras normas que lo modifican, adicionan, complementan o sustituyen.

**✓ Período de la información**

El Conjunto Residencial Dali P.H., tiene definido por reglamento efectuar un corte de cuentas, preparar y difundir Estados Financieros de propósito general una vez al año a 31 de diciembre, por lo que la información contenida en estos Estados Financieros corresponde al período comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del 2019 y comparativos al 2018.

**✓ Reconocimiento de Ingresos de actividades ordinarias y otros ingresos**

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas causadas a cargo de los propietarios y que cubren las expensas necesarias de la copropiedad. Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas corrientes y de ahorro, de sanciones e intereses de mora causados a cargo de los copropietarios, y de otras rentas por explotación de bienes comunes.

**✓ Arrendamientos**

Las rentas pagadas por los arrendamientos operativos se cargan a los resultados sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento correspondiente.

**✓ Deudores y otras cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la factura o documento equivalente. La mayoría de los saldos deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de Propietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pago oportuno de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos brutos.

**✓ Propiedades, planta y equipo**

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada. La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta.

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

**✓ Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, las propiedades, plantas y equipo, activos intangibles y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

**✓ Acreedores y otras cuentas por pagar**

Los acreedores y otras cuentas por pagar representan obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan generalmente por su costo (precio de la transacción) o por el valor acumulado de los saldos por pagar.

**REVELACION 2 - EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES**

Representa los dineros disponibles en caja o en las cuentas bancarias tanto corriente como de ahorros. En las cuentas del Banco Davivienda y la cuenta corriente de Av villas, se encuentran depositados los recursos líquidos con los que cuenta el conjunto a corte 31 de Diciembre de 2019 y en la cuenta de ahorros certivillas de Av villas y el encargo fiduciario de Davivienda, se encuentran en custodia los recursos correspondientes al fondo de imprevistos y otros recursos de la copropiedad, respectivamente.

	2019	2018
<b>Fondos en Caja</b>	<b>\$ 351.366,00</b>	<b>\$ 1.050.000,00</b>
Caja General	\$ 351.366,00	\$ -
Caja Menor	\$ -	\$ 1.050.000,00
<b>Fondos en bancos (cuentas corrientes)</b>	<b>\$ 17.027.923,99</b>	<b>\$ 180.284.534,99</b>
Banco Davivienda - Cta Cte	\$ 4.754.197,34	\$ 36.164.233,34
Banco Av villas - Cta Cte	\$ 12.273.726,65	\$ 144.120.301,65
<b>Fondos en bancos (cuentas de ahorros)</b>	<b>\$ 144.075.437,58</b>	<b>\$ 215.126.869,08</b>
Banco Av villas - Cta Aho	\$ -	\$ 209.000,00
Banco Av villas - Cta Aho certivillas Fondo Imprevistos *	\$ 92.169.286,93	\$ 90.348.634,85
Banco Davivienda - Cta Aho	\$ 51.906.150,65	\$ 124.569.234,23
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 161.454.727,57</b>	<b>\$ 396.461.404,07</b>

\* El fondo de imprevistos durante la vigencia del 2019 no fue monetizado. Al cierre de 2019 estaba pendiente por monetizar la suma de \$10.237.307,97 la cual se recomienda monetizar durante la vigencia del 2020.

**REVELACION 3 - INVERSIONES**

Representan los dineros que la copropiedad decide restringir para un fin específico y sobre los cuales se reciben rendimientos financieros.

	2019	2018
<b>INVERSIONES</b>	<b>\$ 6.841.574,20</b>	<b>\$ 6.624.657,53</b>
Encargo Fiduciario Davivienda	\$ 6.841.574,20	\$ 6.624.657,53
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 6.841.574,20</b>	<b>\$ 6.624.657,53</b>

**REVELACION 4 - DEUDORES**

Representa las cuentas por cobrar a los copropietarios de acuerdo con los conceptos facturados. Así mismo se presentan los anticipos entregados a contratistas para el desarrollo de actividades propias de la copropiedad.

		2019		2018
<b>Propietarios y/o Residentes</b>		<b>\$ 214.597.442,02</b>		<b>\$ 188.200.754,00</b>
Cuotas de Administración	\$ 108.079.093,00		\$ 95.607.451,00	
Intereses de mora sobre expensas comunes	\$ 20.984.400,00		\$ 3.098.500,00	
Parqueadero Comunal (carro)	\$ 20.686.762,00		\$ 15.825.326,00	
Cuotas Extraordinarias	\$ 21.510.443,00		\$ 41.746.803,00	
Otras cuotas	\$ 711.044,00		\$ 918.044,00	
Multas y sanciones	\$ -		\$ 260.411,00	
Sancion Inasistencia Asamblea	\$ 2.004.500,00		\$ 2.978.660,00	
Parqueadero Comunal (moto)	\$ 1.818.780,00		\$ 627.380,00	
Costos y Gastos de Cobranza	\$ 18.524.476,00		\$ 2.901.200,00	
Retroactivo administración	\$ 590.912,00		\$ 900.348,00	
Retroactivo parqueadero	\$ 31.000,00		\$ 68.000,00	
Intereses de mora (cuentas de orden)	\$ 21.506.041,00		\$ 23.268.631,00	
Consignaciones No Identificadas Davivienda	\$ 1.850.008,98		\$ -	
<b>Anticipos y Avances</b>		<b>\$ 15.000.000,00</b>		<b>\$ 7.007.307,00</b>
Caldwell Management	\$ 15.000.000,00		\$ 7.007.307,00	
<b>Cuentas por cobrar a trabajadores</b>		<b>\$ 2.073.129,00</b>		<b>\$ 2.073.129,00</b>
Responsabilidades	\$ 2.073.129,00		\$ 2.073.129,00	
<b>Deudores Varios</b>		<b>\$ 36.470.000,00</b>		<b>\$ 36.470.000,00</b>
Rueda De Urbe María Luz	\$ 36.470.000,00		\$ 36.470.000,00	
<b>Deterioro De Cartera</b>		<b>-\$ 6.936.002,00</b>		<b>-\$ 6.936.002,00</b>
Intereses de mora sobre cuotas de admón.	\$ 6.936.002,00		\$ 6.936.002,00	
<b>TOTAL NOTA</b>		<b>\$ 261.204.569,02</b>		<b>\$ 226.815.188,00</b>

**REVELACION 5 - PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Corresponden a los bienes adquiridos para el desarrollo de las actividades propias de la copropiedad.

		2019		2018
<b>Activos Fijos</b>		<b>\$ 64.000.155,00</b>		<b>\$ 61.539.455,00</b>
Maquinaria y Equipo	\$ 5.653.060,00		\$ 5.653.060,00	
Muebles y Equipo de Oficina	\$ 25.516.495,00		\$ 24.454.995,00	
Equipo De Computo y Comunicación	\$ 32.830.400,00		\$ 31.431.400,00	
<b>Depreciacion</b>		<b>-\$ 48.915.937,00</b>		<b>-\$ 41.774.461,00</b>
Maquinaria y Equipo	\$ 7.512.606,00		\$ 6.947.322,00	
Muebles y Equipo de Oficina	\$ 6.092.400,00		\$ 4.873.920,00	
Equipo De Computo y Comunicación	\$ 35.310.931,00		\$ 29.953.219,00	
<b>TOTAL NOTA</b>		<b>\$ 15.084.218,00</b>		<b>\$ 19.764.994,00</b>

**REVELACION 6 - DIFERIDOS**

Corresponde a pagos realizados por la copropiedad para la adquisición de bienes o servicios que cubren un período de tiempo determinado y que se amortizan cada mes de acuerdo con el tiempo determinado. Los servicios por seguros se amortizan a 12 cuotas mensuales de acuerdo con la cobertura de la misma.

		2019		2018
<b>Gastos Pagados Por Anticipado</b>		<b>\$ 13.493.897,00</b>		<b>\$ 10.566.428,00</b>
Póliza De Copropiedades (Le Equidad Seguros)	\$ 13.493.897,00		\$ 10.566.428,00	
<b>TOTAL NOTA</b>		<b>\$ 13.493.897,00</b>		<b>\$ 10.566.428,00</b>

**REVELACION 7 - CUENTAS POR PAGAR**

Relaciona las obligaciones adquiridas por la copropiedad para con terceros, dentro de este rubro se presentan los honorarios por pagar a los colaboradores del área administrativa del conjunto (abogado), así como las cuentas por pagar a la empresa de vigilancia, las empresas y contratistas que practican los mantenimiento a los ascensores, empresas de servicios públicos, entre otros.

		2019		2018
<b>Costos y Gastos Por Pagar</b>		<b>\$ 131.390.079,00</b>		<b>\$ 3.114.600,00</b>
Honorarios		\$ 2.337.500,00		\$ 2.394.600,00
Abogado	\$ 2.337.500,00			
Servicios Técnicos		\$ 125.156.884,00		
Empresa de Vigilancia	\$ 125.156.884,00			
Servicios De Mantenimiento		\$ 3.076.215,00		
Safety	\$ 335.580,00			
Krishthian Camilo Oliveros	\$ 2.402.400,00			
Hidromat	\$ 338.235,00			
Servicios Públicos		\$ 83.900,00		
Telefono e Internet	\$ 83.900,00			
Otras Cuentas Por Pagar		\$ 735.580,00		\$ 720.000,00
Otros acreedores	\$ 735.580,00			
<b>Retencion En La Fuente</b>		<b>\$ 1.068.686,00</b>		<b>\$ 408.698,00</b>
<b>Retención y aportes de nomina</b>		<b>\$ 215.900,00</b>		<b>\$ -</b>
Aportes EPS	\$ 122.500,00			
Aportes ARL	\$ 5.200,00			
Aportes ICBF, SENA Y CAJAS	\$ 88.200,00			
<b>Acreedores Varios</b>		<b>\$ 156.800,00</b>		<b>\$ 121.457.975,00</b>
Fondos De Cesantías y Pensiones	\$ 156.800,00		\$ 125.000,00	
Otros	\$ -		\$ 121.332.975,00	
<b>TOTAL NOTA</b>		<b>\$ 132.831.465,00</b>		<b>\$ 124.981.273,00</b>

**REVELACION 8 - OBLIGACIONES LABORALES**

Comprende el valor de los pasivos a cargo del conjunto y a favor de los trabajadores, extrabajadores o beneficiarios, originados en virtud de normas legales, convenciones de trabajo o pactos colectivos.

	2019	2018
Cesantías	\$ 608.907,00	\$ -
Intereses sobre cesantías	\$ 4.155,00	\$ -
Vacaciones consolidadas	\$ 263.060,00	\$ -
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 896.122,00</b>	<b>\$ -</b>

**REVELACION 9 - PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES**

Son de carácter laboral; la provisión para prestaciones sociales, pensión y seguridad social, todos ellos derivadas del contrato de trabajo. Las provisiones son pasivos sobre los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento.

	2019	2018
Para obligaciones laborales	\$ -	\$ 1.744.483,00
Cesantías \$ -		\$ 838.211,00
Intereses sobre cesantías \$ -		\$ 112.586,00
Vacaciones \$ -		\$ 693.686,00
Para Otras obligaciones	\$ -	\$ 35.870.000,00
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 37.614.483,00</b>

**REVELACION 10 - DIFERIDOS**

Reflejan el valor de las cuotas de administración y parqueaderos (carro y moto) pagadas por anticipado por algunos copropietarios los cuales se encuentran debidamente identificados.

	2019	2018
Ingresos Recibidos Por Anticipado	\$ 9.903.900,00	\$ 24.799.893,00
Cuotas de Administración \$ 7.057.934,00		\$ 20.479.360,00
Parqueadero moto \$ 966.325,00		\$ 693.425,00
Parqueadero carro \$ 1.879.641,00		\$ 3.627.108,00
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 9.903.900,00</b>	<b>\$ 24.799.893,00</b>

**REVELACION 11 - OTROS PASIVOS**

En este rubro registramos los dineros recibidos como provision para obras o fines específicos y los ingresos para terceros. En el caso del conjunto, al cierre del 2018, dejaron las consignaciones sin identificar siendo lo correcto presentarlas dentro del activo, ya que estas representan un menor valor de la cartera, de acuerdo a las NIF. Al cierre del 2019, como ingresos recibidos para terceros se refleja un dinero que la aseguradora consiguió en la cuenta del conjunto pero que su beneficiario final eran dos aptos que se vieron afectados por un siniestro, el cual cubrió el 100% la póliza de zonas comunes del conjunto.

	2019	2018
Depositos Recibidos	\$ -	\$ 2.294.429,99
Consignaciones sin identificar \$ -		\$ -
Ingresos Recibidos Para Terceros	\$ 6.149.858,00	\$ -
Indemnizaciones (aseguradora) \$ 6.149.858,00		\$ -
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 6.149.858,00</b>	<b>\$ 2.294.429,99</b>

**REVELACION 12 - INGRESOS**

Refleja los ingresos generados por la copropiedad, tales como, cuotas de administración, parqueaderos (carro y moto), intereses por mora, cuotas extraordinarias, alquiler del salón social, etc. De igual forma se encuentra discriminados otros rubros como reintegro de otros costos y gastos, aprovechamientos y el descuento por pronto pago sobre las cuotas de administración.

	2019	2018
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 1.176.888.850,00</b>	<b>\$ 1.137.176.042,00</b>
Cuotas de Administración \$ 978.004.200,00		\$ 920.943.000,00
Intereses Por Mora sobre cuota ordinaria \$ 23.409.347,00		\$ 20.079.479,00
Parqueadero Comunal (carro) \$ 200.043.804,00		\$ 209.216.042,00
Multas y Sanciones \$ 1.618,00		\$ 389.800,00
Sancion Inasistencia Asamblea \$ -		\$ 12.230.154,00
Parqueadero Comunal (moto) \$ 13.932.300,00		\$ 13.502.120,00
Descuentos Pronto Pago \$ 38.502.619,00		\$ 39.186.553,00
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 267.733.738,72</b>	<b>\$ 123.070.626,16</b>
Rendimientos Financieros \$ 2.984.769,72		\$ 16.290.700,16
Parqueadero visitantes \$ 69.547.751,00		\$ 75.819.262,00
Multas y Sanciones \$ 2.090.547,00		\$ -
Gimnasio \$ 1.402.800,00		\$ 2.188.000,00
Salón Social \$ 6.067.800,00		\$ 4.425.000,00
Tarjetas \$ 1.526.200,00		\$ 1.485.400,00
Reintegro de otros costos y gastos (1) \$ 27.793.938,00		\$ 142.000,00
Ingresos de ejercicios anteriores (2) \$ 156.319.588,00		\$ -
Aprovechamientos \$ -		\$ 218.067,00
Recuperaciones (aseguradora) \$ -		\$ 22.500.000,00
Ajuste al peso \$ 345,00		\$ 1.197,00
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 1.444.622.588,72</b>	<b>\$ 1.260.246.668,16</b>

(1) Representa un reintegro de la provisión del gasto de fondo de imprevistos del 2019, el cual a lo largo del año fue registrado en la contabilidad de manera incorrecta.

(2) Refleja unos saldos de cargos diferidos (también conocidos como Acreedores varios) que correspondían a la vigencia del 2017 y 2018, los cuales en su momento, debieron ser reclassificados al ingreso ya que el gasto para lo cual se recaudaron dichas cuotas extras fue ejecutado en dichos años.

**REVELACION 13 - GASTOS**

Detalla los Gastos o erogaciones en los que incurrió la copropiedad para el desarrollo de su objeto social, y demás gastos inherentes al mismo conjunto.

	2019	2018
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>\$ 1.507.944.173,00</b>	<b>\$ 1.224.545.945,00</b>
<b>Gastos De Personal</b>	<b>\$ 28.182.436,00</b>	<b>\$ 16.617.183,00</b>
Sueldos	\$ 15.421.157,00	\$ 10.200.000,00
Horas extras	\$ 1.378.748,00	\$ -
Auxilio de transporte	\$ 1.423.136,00	\$ 1.058.608,00
Cesantías	\$ 1.485.703,00	\$ 937.810,00
Intereses sobre cesantías	\$ 37.262,00	\$ 113.368,00
Prima de servicios	\$ 1.498.299,00	\$ 904.212,00
Vacaciones	\$ 769.086,00	\$ 430.353,00
ARL	\$ 56.000,00	\$ 53.100,00
EPS	\$ 1.337.011,00	\$ 813.300,00
Fondos de cesantías y pensiones	\$ 1.363.540,00	\$ 1.291.732,00
Cajas de compensación familiar	\$ 2.810.909,00	\$ 364.500,00
ICBF	\$ 358.035,00	\$ 283.200,00
SENA	\$ 243.550,00	\$ 187.000,00
<b>Honorarios</b>	<b>\$ 47.899.900,00</b>	<b>\$ 27.530.000,00</b>
Revisor Fiscal	\$ 18.300.000,00	\$ 12.000.000,00
Contabilidad	\$ 17.850.000,00	\$ 14.400.000,00
Asesoría Jurídica	\$ 11.749.900,00	\$ 1.130.000,00
<b>Seguros</b>	<b>\$ 51.158.131,00</b>	<b>\$ 42.146.934,00</b>
De copropiedades	\$ 51.158.131,00	\$ 42.146.934,00
<b>Servicios</b>	<b>\$ 1.061.169.163,60</b>	<b>\$ 991.167.159,00</b>
Servicio de aseo y toldero	\$ 177.219.802,00	\$ 167.610.306,00
Vigilancia	\$ 752.418.084,00	\$ 709.828.356,00
Auxiliar administrativo	\$ 534.000,00	\$ -
Correo, portes y telegramas	\$ 10.850,00	\$ 121.600,00
Acueducto y Alcantarillado	\$ 5.981.726,00	\$ 6.790.290,00
Energía eléctrica	\$ 44.899.330,00	\$ 43.113.390,00
Teléfono e Internet	\$ 6.048.421,60	\$ 7.444.914,00
Avisos de señalización	\$ 6.304.360,00	\$ 2.240.000,00
Administración	\$ 40.500.000,00	\$ 36.000.000,00
Servicios para asambleas	\$ 26.036.090,00	\$ 18.018.303,00
Procesos de selección	\$ 416.500,00	\$ -
<b>Gastos Legales</b>	<b>\$ 219.750,00</b>	<b>\$ 185.848,00</b>
Notariales	\$ 55.750,00	\$ 166.948,00
Certificados de Tradición y Libertad	\$ 164.000,00	\$ 18.900,00
<b>Mantenimiento y Reparaciones</b>	<b>\$ 252.166.630,00</b>	<b>\$ 100.662.284,00</b>
Construcciones y edificaciones	\$ 252.166.630,00	\$ 100.662.284,00
mant. Zonas comunes	\$ 171.113.889,00	
mant. Hidráulico y bombas	\$ 30.350.100,00	
mant. Circuito cerrado de tv	\$ 1.399.999,00	
mant. Porteras	\$ 12.376.500,00	
mant. Zonas verdes	\$ 4.895.394,00	
Fumigación	\$ 1.500.000,00	
mant. Gimnasio	\$ 2.680.000,00	
mant. Salón social	\$ 8.000,00	
Insumos de ferretería	\$ 1.289.440,00	
Mantenimiento y recarga de extintores	\$ 1.913.951,00	
mant. Citófonos	\$ 100.000,00	
mant. Tanques de agua potable y eyectores	\$ 4.055.916,00	
Alumbrado zonas comunes	\$ 17.407.694,00	
Cerca Eléctrica	\$ 570.000,00	
mant. Equipo de computación	\$ 2.525.747,00	
<b>Depreciaciones de activos fijos</b>	<b>\$ 7.141.476,00</b>	<b>\$ 7.141.476,00</b>
<b>Otros Gastos De Funcionamiento</b>	<b>\$ 60.006.686,40</b>	<b>\$ 36.504.244,00</b>
Implementos botiquín	\$ 75.100,00	\$ 97.800,00
Regalos y bonificaciones	\$ -	\$ 857.385,00
Celebración navideña	\$ 1.600.000,00	\$ 1.230.800,00
Elementos de aseo	\$ 2.087.722,00	\$ 3.683.868,00
Elementos de cafetería	\$ 3.154.579,00	\$ 2.363.481,00
Útiles, Papelería y Fotocopias	\$ 5.286.105,00	\$ 3.853.952,00
Combustibles y Lubricantes	\$ 648.000,00	\$ 238.000,00
Taxi, buses y parqueaderos	\$ 1.703.515,00	\$ 1.077.400,00
Fondo de imprevistos	\$ 37.573.986,00	\$ 17.789.961,00
Eventos familiares y otras actividades	\$ 5.146.109,40	\$ 5.191.597,00
Capacitaciones	\$ 1.120.000,00	\$ -
Daños a terceros	\$ 1.431.570,00	\$ -
Otros (tarjetas vehiculares)	\$ 180.000,00	\$ 120.000,00
<b>Provisiones</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 2.590.817,00</b>
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 108.703.415,54</b>	<b>\$ 26.142.816,45</b>
Gastos Bancarios (chequeras y comisiones) (1)	\$ 47.771.159,54	\$ 24.897.920,45
Otros	\$ 210.784,00	\$ 1.244.896,00
Gastos y costos ejercicios anteriores (2)	\$ 59.766.264,00	\$ -
Impuestos asumidos	\$ 935.208,00	\$ -
<b>TOTAL NOTA</b>	<b>\$ 1.616.647.588,54</b>	<b>\$ 1.224.545.945,00</b>

(1) Corresponde a los costos que le representa al conjunto tener cuentas bancarias en dos entidades financieras, y las comisiones que se pagan por cada transacción que se realiza de acuerdo a los convenios de recaudo firmados.

(2) Corresponde al servicio de vigilancia del mes de Dic/2018, el cual no se le pago a la empresa de seguridad pero si fue descontado de las cuentas por pagar al cierre del año fiscal 2018. El pago respectivo se realizó en el año 2019.

**REVELACION 14 - PATRIMONIO**

Refleja el resultado de ejercicios anteriores y el resultado del ejercicio del presente año. El déficit presentado durante el año 2019 nos indica básicamente dos cosas: 1.- que dentro del presupuesto aprobado para el 2019, los ingresos del conjunto fueron sobreestimados ya que tuvieron en cuenta rubros que por no ser ingresos fijos, no se debían incluir dentro del presupuesto (intereses de mora, multas y sanciones, parqueadero de visitantes, alquiler de zonas comunes, rendimientos financieros, entre otros) dejando esto como evidencia que el presupuesto no cumplió con los parámetros básicos para propiedad horizontal de acuerdo a la técnica contable. 2.- De igual forma, también influyó, que durante el año 2019 se ejecutaron algunas obras de mantenimiento que no fueron tenidas en cuenta dentro del presupuesto del 2019 pero que por la necesidad y urgencia presentada, la administración y el consejo de administración tuvieron que ejecutar de manera inmediata, con el fin de salvaguardar el patrimonio de algunos copropietarios del conjunto.

		2019	2018
<b>RESERVAS</b>		<b>\$ 102.406.594,90</b>	<b>\$ 92.626.546,00</b>
Reservas Obligatorias			
Fondo De Imprevistos	\$ 102.406.594,90	\$ 102.406.594,90	\$ 92.626.546,00
<b>RESULTADOS DEL EJERCICIO</b>		<b>-\$ 172.024.999,82</b>	<b>\$ 9.557.906,71</b>
Excedente del ejercicio			
Excedente del ejercicio	-\$ 172.024.999,82	-\$ 172.024.999,82	\$ 9.557.906,71
<b>RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES</b>		<b>\$ 377.916.045,71</b>	<b>\$ 368.358.139,00</b>
Excedentes acumulados	\$ 377.916.045,71	\$ 377.916.045,71	\$ 368.358.139,00
<b>TOTAL NOTA</b>		<b>\$ 308.297.640,79</b>	<b>\$ 470.542.592,61</b>

**ELIANA SANDOVAL PACHÓN**  
ADMINISTRADORA / REP. LEGAL  
C.C. 52.787.696  
(ver certificación adjunta)

**DIDIER ARTURO VELÁSQUEZ GONZÁLEZ**  
CONTADOR  
T.P. 118400 -T  
(ver certificación adjunta)

**HERNANDO IVAN CORREA SUAREZ**  
REVISOR FISCAL  
T.P. 93341-T  
(Ver Dictamen Adjunto)

Los suscritos **ELIANA SANDOVAL PACHON** en calidad de Administradora y Representante Legal, y **DIDIER ARTURO VELASQUEZ GONZALEZ** en calidad de Contador Público del **CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.**, identificado con NIT 900.333.581 – 1.

#### **CERTIFICAMOS QUE:**

Los estados financieros, como son Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado, y Reporte de Ejecución Presupuestal a diciembre 31 de 2019 fueron preparados y trabajados al amparo de la Ley 1314 de 2019 y su decreto único reglamentarios 2420 de Diciembre 14 de 2015, en lo referente a las NIF para Pymes, aplicando la técnica de manera uniforme con las operaciones reportadas para el periodo inmediatamente anterior, cuyas políticas contables fueron preparadas por la administración y aprobadas en reunión de Consejo de Administración, incluyendo sus correspondientes revelaciones que forman un todo indivisible con estos y tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.**

Los procedimientos de valuación, valoración y presentación han sido aplicados uniformemente con los del año inmediatamente anterior y reflejan razonablemente la Situación Financiera de la copropiedad al 31 de diciembre de 2019; así como los Resultados de sus Operaciones, y los Cambios en el Patrimonio.

Aseguramos la existencia de Activos y Pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones, registradas de acuerdo con corte de documentos, acumulación y compensación contable de sus transacciones en el año terminado a diciembre 31 de 2019.

Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los estados financieros enunciados o en sus revelaciones explicativas incluyendo los gravámenes y restricciones de los activos, pasivos reales y contingencias, así como también las garantías que se han dado a terceros.

No hay irregularidades que involucren a miembros de la administración que puedan tener efectos sobre los estados financieros enunciados o en sus revelaciones explicativas.

No se han presentado hechos posteriores al cierre del año de 2019 que requieran ajustes a los estados financieros o en sus revelaciones explicativas.

En cumplimiento de la ley 603 de 2000 declaramos que el software contable SISCO, utilizado tiene la licencia correspondiente y cumple por lo tanto con las normas de derechos de autor.

En constancia firman, en Bogotá D.C., a los veintitrés (23) días del mes de junio del año 2020.

Cordialmente,



**ELIANA SANDOVAL PACHON**  
Administradora y Representante Legal  
C.C. 52.787.696



**DIDIER ARTURO VELASQUEZ GONZALEZ**  
Contador Publico  
TP No 113400-T



# INFORME REVISIÓN FISCAL

Bogotá, D. C., 9 de septiembre de 2020

Señores  
Asamblea General Ordinaria  
CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.  
Ciudad

## **DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019**

### **OPINIÓN**

He auditado los estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas. En mi opinión, los estados financieros adjuntos de la Copropiedad han sido preparados, en todos los aspectos materiales, de conformidad con el anexo No. 2 del Decreto 2420 de 2015 y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera, para el Grupo 3, al cual pertenece la copropiedad.

Los estados financieros terminados en 31 de diciembre de 2018 fueron auditados por el señor revisor fiscal Nelson Ortiz Ocampo, y en su opinión de fecha 20 de febrero de 2019, emitió una opinión favorable.

### **FUNDAMENTOS DE MI OPINIÓN**

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990.

Soy independiente de la Copropiedad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido mediante mis visitas y controles a los procedimientos proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

## **RESPONSABILIDADES DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD EN RELACIÓN CON LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, en cabeza de dos contadores para el periodo fiscal 2019, de enero 1 a 30 de septiembre de 2019 la señora MERCEDES ZAMBRANO H, y del 1 de octubre al 31 de diciembre de 2019 el señor DIDIER ARTURO VELASQUEZ; quienes los prepararon conforme con el anexo No. 2 del Decreto 2706 de 2012, y sus modificatorios, que incorporan las Normas de Información Financiera del grupo No. 3, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas al interior de esta copropiedad.

El Consejo de Administración de la copropiedad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Entidad, ejecución del gasto aprobado por la Asamblea General.

## **RESPONSABILIDADES DEL AUDITOR EN RELACIÓN CON LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión.

La seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990 siempre detecte una incorrección material cuando existe.

Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que administrador toma basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con el artículo 7 de la Ley 43 de 1990, aplique mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, la cual se basa en mis procesos de control y seguimiento a la ejecución del gasto.

## **PROCEDIMIENTOS EFECTUADOS:**

- A. Control al cobro de las expensas autorizadas sólo por la asamblea general de copropietarios;
- B. Control a la facturación generada por los proveedores;
- C. Control a los contratos y seguimiento a sus periodos de cobertura;
- D. Control al movimiento bancario, ejecutado por la administración;
- E. Control a las cuentas por pagar y cobrar;
- F. Control a las decisiones de asamblea general y consejo de administración;
- G. Verifiqué que la administración no entorpeció la libre circulación de las facturas de sus proveedores de bienes y servicios.
- H. En relación con lo ordenado en la Ley 603 de 2000 sobre derechos de autor, manifiesto que la administración ha cumplido con su obligación de utilizar software contable licenciado legalmente.
- I. Se ha cumplido el recaudo de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones tributarias con pago en los bancos.
- J. En relación con la situación jurídica, informo que no conozco de ninguna demanda en contra de la copropiedad.
- K. El control jurídico de la cartera está en manos del abogado EDUARDO RUIZ, el cual ha venido presentando informes de su gestión durante el 2019 (no constantes por que expone que no han avanzado).
- L. Desde mi nombramiento en abril del año 2019 en forma permanente, he informado a la administradora y al Consejo de administración, sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión;

## **OPINIÓN SOBRE CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO**

Es mi opinión que el control interno no cumplió con su objetivo, debido a los hallazgos encontrados por esta revisoría en los temas evaluados y que se detallan en este informe.

Por ello aplicando el Código de Comercio que establece en el artículo 209 la obligación de pronunciarme sobre el cumplimiento de normas legales e internas y sobre lo adecuado del control interno.

Mi trabajo se efectuó mediante la aplicación de pruebas para evaluar el grado de cumplimiento de las disposiciones legales y normativas por la administración de la copropiedad, así como del funcionamiento del proceso de control interno, el cual es igualmente responsabilidad de la administración. Para efectos de la evaluación del cumplimiento legal y normativo utilicé los siguientes criterios:

1. Normas legales que afectan la actividad de la entidad, La Ley 675 de 2001, y las Políticas NIF;
2. Normas y manuales internos como el Reglamento de Propiedad del conjunto, el Manual de Convivencia y procesos de control administrativos expresados en actas de asambleas generales (sanciones monetarias)
3. Actas de asamblea y de Consejo de Administración
4. Otra documentación relevante, como normas de contratación, Código de Policía, política del SGSST, política de manejo de datos, normatividad para certificación de puertas vehiculares electrónicas.

## **INFORME POR PERIODO DE CONSEJOS DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 1 DE ENERO A 16 DE JUNIO 2019**

Este consejo de administración fue nombrado en abril de 2019 pero la gran mayoría fueron ratificados del año 2018.

NOMBRE	APARTAMENTO	RATIFICADO		PROPIETARIO		
		SI	NO	SI	NO	
MARTA MATALLANA	4-104	X		X		
GONZALO UMAÑA	4-302	X		X		
INDIRA BOADA	2-403/7-302	X			X	APODERADA
GUILLERMO LOPEZ	17-503	X		X		
MARÍA FELISA RAMÍREZ	29-504	X		X		
MARTHA CARVAJAL	2-501	X			X	APODERADA
CAROLINA FIGUERO	3-202		X		X	APODERADA
ALEXANDRA CABALLERO	12-602		X		X	APODERADA
EDUARDO NARANJO	34-302		X	X		

1. Se presentó un informe a la comunidad en la asamblea extraordinaria celebrada el 16 de junio de 2019.

2. Los motivos principales de la asamblea extraordinaria se basaron en el comportamiento autoritario de algunos miembros del consejo frente a la comunidad y el trato a los colaboradores que generó reclamaciones por parte de ellos;
3. El manejo que se estaba dando al tema de los parqueaderos asignados, el cual por asamblea general fue entregado a un comité compuesto por miembros del consejo de administración; lo anterior genera que la responsabilidad del administrador se perdiera y que generó reclamaciones por parte de residentes.
4. El informe sobre inquietudes por una inversión en CDT, la cual nunca existió, lo que si existe es una Fiducia donde se recaudó cuotas para una obra, esta soportado con certificación del banco.
5. Se encuentra por parte de esta revisoría que los estados financieros de enero a abril de 2019 estaban sin preparar por parte de la señora Contadora Mercedes Zambrano, y por consiguiente sin auditar por el señor Nelson Ortiz Revisor Fiscal de ese momento, estos me fueron entregados el 10 de julio de 2019 con los estados financieros de mayo y junio de 2019.  
El consejo de administración, acatando el mandato de la asamblea general da instrucciones a esta revisoría fiscal para auditar y revisar los estados financieros de enero a abril de 2019, basados en que no había informes de revisoría fiscal de esos periodos; por lo cual se canceló unos honorarios adicionales para esta tarea específica.
6. Se encuentra que la información exógena, la cual se debió presentar en abril de 2019 (DIAN y Secretaria de Hacienda Distrital) por parte de la señora Contadora Mercedes Zambrano, no se había presentado; por requerimiento de esta revisoría se le solicita a la señora contadora cumplir con dicha obligación a la mayor brevedad posible, estas fueron presentadas al momento de la solicitud hecha por esta revisoría, se presentaron en el mes de agosto de 2019, el hecho de presentarse de forma extemporánea no implica que la DIAN **posiblemente** no genere sanciones.

7. Se evidencia que las conciliaciones bancarias reflejadas en la contabilidad no concuerdan con los saldos informados por los extractos bancarios, esto hizo que la administración y el consejo de administración y la asamblea no pudieran identificar deudas mayores a 60 días a los proveedores al cierre del año 2018, especialmente en la empresa de seguridad.
8. Se evidencia en la cuenta DEUDORES unos apartamentos con valores a favor, los cuales disminuyen el saldo final de la cartera. Estos valores deben estar en la cuenta contable ANTICPOS DE CUOTAS, esta revisoría recomendó a la señora contadora ajustarlos, pero no lo hizo.
9. A demás en la cuenta contable DEUDORES, se evidencia un saldo a nombre de la constructora CUSEZAR por valor de \$2.195.068, pero no encuentro proceso alguno contra la constructora por estos dineros, señores asamblea como revisor fiscal recomiendo autoricen el ajuste de este valor para no continuar con estos valores.
10. En cuanto a los soportes contables, se hicieron hallazgos que la señora administradora subsanó (FALTANTES DE ALGUNOS SOPORTES DE PAGO DE SEGURIDAD SOCIAL DE LOS PROVEEDORES, FALTA DE ALGUNAS FIRMAS EN CUENTAS DE COBRO, ALGUNOS DESPRENDIBLES DE NOMINA SIN FIRMA; RUT SIN ACTUALIZAR HALLAZGOS INFORMADOS EN SU MOMENTO POR PARTE DE ESTA REVISORÍA).
11. Se evidencia que la cuenta contable 238095 donde se refleja el recaudo de las cuotas extraordinarias no fue afectada en el proceso de la obra en el periodo 2017 y 2018; ustedes recaudaron una cuota extraordinaria y en el año 2018 se realizó una obra.  
Según la norma contable, los pagos realizados por concepto de esta obra debían haber sido aplicados al recaudo de la cuota extraordinaria que se ve reflejada en las cuentas contables 23809501 por valor de \$51.060.587 y 23809503 por valor de \$63.265.081, las cuales fueron ajustadas al cierre del periodo 2019.

12. Control de las chequeras, se estableció un arqueo a las chequeras que quedaban y las destruidas, se implementó el pago por transferencia, esto fue antes de mi nombramiento.
13. Los libros de contabilidad no están impresos desde el año 2015, la señora contadora informa que no los imprimió en su momento, y a cierre de este informe (año 2020) no están impresos aún.
14. Las declaraciones de retención en la fuente si se presentaron y pagaron de forma oportuna como consta ante los reportes de la DIAN; pero en contabilidad no se habían registrado los respectivos pagos.  
En la verificación realizada por el señor Contador Didier, se refleja que algunos pagos fueron realizados con el dinero recaudado por concepto de parqueadero de visitantes, pero NO se hizo el ajuste contable para afectar la contabilidad quedando tanto el ingreso como el pago sin registros por parte de la señora contadora Mercedes.
15. Se evidencia que no han sido aprobadas y firmadas algunas actas de consejo de administración; en reuniones de consejo a las que asistí, los miembros del consejo en reiteradas ocasiones recomendaron cambiarlas expresando no estar de acuerdo con lo que estaba escrito. Las actas fueron de fechas antes de mi nombramiento y se comentó que no las firmaban porque no eran lo que se había hablado en las reuniones, una de las actas era la ratificación de la administradora.
16. Se evidencia que la caja menor no tiene movimiento contable desde el año 2018, debido a que no se giró cheque para su reembolso; se establece que los dineros para caja menor se tomaban del recaudo de los parqueaderos de visitantes, la administración lo sustentó en su informe administrativo presentado en la asamblea de abril de 2019; esta revisoría recomendó un informe sobre los dineros recaudados y sus respectivas erogaciones para el cuadro de la misma, este informe lo realiza la administradora y el actual contador Didier.
17. Se evidencia que el software contable SISCO, tiene dos empresas creadas, con el mismo nombre, pero diferenciadas por un PUNTO la una de la otra.

La señora contadora me informa que solo trabaja desde que llegó con el registro con el nombre **CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H** y me en los informes sobre el tema la señora Mercedes presenta una salvedad sobre el tema.

18. En acta de asamblea general celebrada en el 17 de abril del año 2016, NO se aprueban los estados financieros del año 2015, debido a las dudas por los saldos de cartera y en asamblea extraordinaria de noviembre 20 de 2016, tampoco se llevan a discusión los estados financieros del año 2015. El revisor fiscal recomendando hacerlo en la asamblea del año 2017 y así se hace; por lo tanto los presupuestos a partir de ese año presentan un déficit no solo por no haber sido aprobados los incrementos necesarios si no por que iniciaron a presupuestar rubros de ingresos que no eran fijos y que ningún presupuesto los debe tener.
19. Se evidencia que la correspondencia, los comprobantes de las cuentas están al día; se reitera que los libros de actas se conservan, pero con actas sin aprobar; los libros oficiales del año 2016 al 2019 no están impresos

### CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN 16 DE JUNIO A DICIEMBRE 31 DE 2019

NOMBRE	APARTAMENTO	RATIFICADO		PROPIETARIO		
		SI	NO	SI	NO	
LUZ MARINA FORERO	21-104		X	X		
GONZALO UMAÑA	4-302	X		X		
INDIRA BOADA	2-403	X			X	APODERADA
ADRIANA SOLER	26-604		X	X		
FRANKLIN GUERRERO	18-503		X	X		
JAIRO BELTRÁN	34-401/34-602		X	X		
ANGELICA MÁRIA RUIZ	18-204		X	X		
ALEXANDRA CABALLERO	12-602	X			X	APODERADA
CAMILO TORRES	18-401		X	X		
ADRIANA MOYANO	5 – 201		X	X		
MARLON MARQUEZ	29-104		X	X		

1. Los nuevos consejeros determinan poner un orden de trabajo con el cual desarrollaron estrategias para poder cumplir con lo requerido por la asamblea. Mencionar la asamblea extra

2. La información contable de junio a diciembre de 2019 (estados financieros, ejecución presupuesto 2019), fueron entregados en dos partes, la primera y hasta el mes de septiembre de 2019 la señora Contadora Mercedes Zambrano y de octubre a diciembre de 2019 se nombra al señor Didier Velásquez como nuevo contador;
3. Se evidencia en el mes de agosto de 2019, que la copropiedad adeuda a la empresa de seguridad la factura del mes de diciembre de 2018 y los meses de junio y Julio de 2019; Esta revisoría pidió estado de cuenta a los proveedores y sólo estamos en mora con la empresa de seguridad.
4. Se evidencia con la colaboración del nuevo contador, que los estados financieros tienen diferencias en las cuentas por cobrar en el rubro de parqueaderos asignados informe que realizó la administración, esta revisoría verificó el trabajo de forma aleatoria, donde se pudo observar que varios residentes y propietarios informaron no reconocer esas deudas por haber entregado esos parqueaderos y por otra parte al comparar los libros de seguimiento de la empresa de seguridad se evidencia que habían parqueadero ocupados pero no se registraban en contabilidad.
5. El nuevo consejo de administración y la administración realizan labores de trabajo con el fin de dar solución a las reclamaciones recibidas por residentes y propietarios en cuanto al problema del agua, humedades y filtraciones;
6. En este periodo se evidencia que el presupuesto aprobado para ejecutar en el año 2019 tiene una diferencia en el ingreso con el presupuesto aplicado en el software contable; esta diferencia radica que en la asamblea el valor de las cuotas de administración presentadas tenía un incremento del 10% y la asamblea sólo aprobó el 6% de ley. La señora contadora en el software contable aplico el mandato de la asamblea (6%), pero no se ajustó el gasto ya que este si fue aprobado.
7. El déficit generado al cierre del año 2019 tiene varios argumentos:
  - a. Se presentó el presupuesto del ingreso con un porcentaje del 10% sobre las cuotas de administración y sólo se aprobó el 6%;

PROYECTO PRESENTADO 2019 APROBADO 2019 DIFERENCIA

CUOTAS DE ADMINISTRACION \$ 1,012,099,200.00 \$ 978,004,200.00 \$ 34,095,000.00

b. Se presupuestó rubros que NO eran reales al momento de ejecutar;

	APROBADO 2019
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 85,490,647.61</b>
<b>OPERACIONALES</b>	<b>\$ 35,404,201.74</b>
INTERESES POR MORA	\$ 21,284,247.74
SANCIONES MULTAS Y RECARGOS	\$ 14,119,954.00
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 50,086,445.87</b>
BANCO DAVIVIENDA	\$ 180,713.00
INTERESES FIDUCIARIA DAVIVIENDA	\$ 16,565,290.63
INTS. AV VILLAS FDO IMPREVISTOS	\$ 522,138.40
GIMNASIO	\$ 2,319,280.00
SALON SOCIAL	\$ 4,691,560.00
TARJETAS VEHICULARES	\$ 1,574,524.00
REINTEGRO DE OTROS GOSTOS Y GASTOS	\$ 381,671.02
DIVERSOS APROVECHAMIENTOS / INGRESOS DE AÑO ANTERIORES	\$ 23,850,000.00
AJUSTE AL PESO	\$ 1,268.82

- c. Los ingresos por concepto de parqueaderos asignados NO están presupuestados en un 100%;
  - d. En el presupuesto no estaba contemplado el arreglo del tanque de agua potable, el cual la asamblea ordenó hacer esa obra en la asamblea general celebrada en el mes de abril de 2019;
  - e. Debido a las reclamaciones de residentes por el concepto de humedades en sus apartamentos debido a zonas comunes, estos se ejecutaron por parte de la administración.
8. Se evidencia dentro del análisis de los dineros recibidos por parqueadero de visitantes, se establece que hubo dineros y pagos no registrados en la contabilidad, PERO SI ESTABAN LOS SOPORTES RESPECTIVOS, con los

cuales el señor contador Didier hace un arqueo de las tirillas generadas para el control y los soportes de gastos pagados que se tenían archivados.

La custodia de este tema estaba en el supervisor designado al conjunto por la empresa de seguridad, este presentaba informe del recaudo a la administración con los pagos efectuados con dichos dineros, se evidencia que en ocasiones estos informes no llegaban a la contadora para que ella realizara su respectivo informe, el nuevo contador solicita el informe cada mes.

9. Se realizan los ajustes a partidas contables aplicando las NIF y las Políticas de Contabilidad Generalmente aceptadas, las cuentas más representativas fueron:
  - a. Se encuentran cuentas contables en el pasivo por valor de \$51.060.587 por concepto de cuotas extraordinarias, y \$70.272.388 de cuotas extraordinarias marzo / 2017 sin ser afectadas; estos dineros fueron utilizados en el año 2018, quedando solo la cartera por recuperar.  
La norma contable indica que estas cuentas debieron ser afectadas cada que se cancelaba la obra realizada, como se utilizaron en las obras del Tanque de Agua Potable y emergencia de corto electrico; por tal motivo se ajustan estos dineros como ingresos de años anteriores;
  - b. El fondo de imprevistos se venía provisionando por mayor valor porcentual del autorizado por la ley que es el 1% del gasto ejecutado, en el periodo 2019; se determina causar contablemente para el año 2019 el valor correcto; NO se analiza la provisión del año 2018 por cual porcentaje se hizo.
  - c. Se reclasificó todo lo relacionado con los gastos e ingresos por concepto de parqueadero de visitantes, para que estuviera dentro de la contabilidad.
  - d. El señor contador Didier realiza una normalización de cartera en el mes de febrero de 2020, donde la mayoría de las reclamaciones se deben a parqueaderos asignados.

10. El consejo de administración estuvo al tanto de la revisión que se realizó al tema de parqueaderos asignados, el cual dio como resultado que se encontraran falencias en su control que llevaron a reclamaciones al momento de hacer el respectivo cruce de cuentas con los residentes que los ocupaban o que aparecían en mora.
11. La administración toma medidas de control sobre los parqueaderos asignados, después de los resultados encontrados, y esto se hace desde junio de 2019;
  - a. Se hace normalización de cartera
  - b. Se hace un seguimiento en compañía de la empresa de seguridad a los vehículos parqueados en la noche y se coteja con los registros del sistema;
  - c. Se solicita actualizar la información de placas, propietarios o residentes que tienen parqueaderos asignados;
  - d. Se actualiza el sistema con los datos recolectados de forma física;
12. Se estableció por parte del consejo de administración la participación de los miembros del grupo verificador, para tener una mayor transparencia en los temas tratados y este sistema ha sido efectivo hasta el momento, este comité fue propuesto y abalado por la asamblea extraordinaria realizada en el mes de junio de 2019;
13. Hurto de cheques en el año 2018, sobre el tema se presentó una demanda y se contrató una asesoría jurídica para este caso, el consejo cumplió el mandato de asamblea;
14. El control y custodia del recaudo de dineros del parqueadero de visitantes está en manos de la empresa de seguridad, pero se evidencia además que ellos cancelaban proveedores menores; he recomendado que esto lo debe manejar y presentar en informes la administración, este control se está llevando desde la administración, el responsable de la empresa de seguridad entrega a diario un informe de los dineros recaudados anexa las tirillas generadas y el señor contador las valida en la contabilidad y se delegó una persona del consejo para el control de los mismos con la administración, esta

persona recibe el informe y lo coteja con los soportes para asegurar que al contador se le están entregando completos.

15. Manejo de varias cuentas en bancos generando falencias de control de forma efectiva en el recaudo y erogación de los dineros, se giraba de dichas cuentas, la administración está analizando el tema para presentar al consejo de administración, la respuesta está pendiente;
16. Se le hizo el llamado de corrección a la señora administradora que debía comunicar los pagos efectuados cada mes al consejo de administración, requerimiento hecho por los consejeros; la administración presentó su informe respectivo aclarando cada rubro ejecutado.
17. A pesar de no tener esta revisoría citación a reuniones de consejo los meses de noviembre y diciembre de 2019, el consejo de administración y la administración si se reunieron esos meses, donde la administración presentó temas relevantes administrativos y financieros.
18. El consejo de administración nombrado en junio de 2019 ha estado al tanto de los sucesos del conjunto, se hicieron reuniones de consejo, y que el grupo de trabajo veedor ha estado igualmente informado y se le han tenido en cuenta sus recomendaciones.
19. Se solicitó a la administración por parte del consejo de administración, realizar convocatoria abierta para el servicio de vigilancia, con lo cual se dio transparencia al proceso, la cual fue en un medio de comunicación escrita de circulación nacional, el cual tuvo un costo y dio como resultado que se recibiera un número representativo de proponentes (63 empresas), el consejo y comité verificado hicieron reuniones evaluando las empresas de forma objetiva;
20. Toda obra realizada fue notificada a los consejeros y a esta revisoría; dentro de mi verificación de dichas obras se mantuvo el criterio de la necesidad que las generaba; ahora bien, se hace claridad que fueron soportadas por la administración como responsable del gasto que le otorga la ley.
21. La administración realizó ejecución de gastos no presupuestados o en sobre ejecución, los cuales presentó a esta revisoría y al consejo de administración,

de las cuales ella se responsabiliza de su ejecución como representante legal y en bien de los intereses de la comunidad.

## EJECUCIÓN PRESUPEPUESTO AÑO 2019

Me permito hacer un comparativo de la realidad del conjunto en cuanto a su presupuesto aprobado y el ejecutado en el periodo 2019.

### INGRESOS

#### INGRESOS OPERACIONALES

	APROBADO 2019	EJECUTADO 2019	DIFERENCIA
<b>INGRESOS</b>	<b>\$ 1,372,021,203.33</b>	<b>\$ 1,444,622,588.72</b>	<b>\$ 72,601,385.39</b>
<b>OPERACIONALES</b>	<b>\$ 1,241,566,339.74</b>	<b>\$ 1,176,888,850.00</b>	<b>\$ 64,677,489.74</b>
CUOTAS DE ADMINISTRACION	\$ 1,012,099,200.00	\$ 978,004,200.00	\$ 34,095,000.00
INTERESES POR MORA	\$ 21,284,247.74	\$ 23,409,347.00	\$ 2,125,099.26
PARQUEADEROS CARROS	\$ 221,771,125.00	\$ 200,043,804.00	\$ 21,727,321.00
SANCIONES MULTAS Y RECARGOS	\$ 14,119,954.00	\$ 1,818.00	\$ 14,118,136.00
PARQUEADERO MOTOS	\$ 14,393,260.00	\$ 13,932,300.00	\$ 460,960.00
DESCUENTO PRONTO PAGO	\$ 42,101,447.00	\$ 38,502,619.00	\$ 3,598,828.00

- a. Tenemos que en este rubro se presenta una menor ejecución por concepto de cuotas, en asamblea de abril de 2019, se aprobó el ingreso con un incremento del 6%, en las cuotas de administración, sin embargo, lo presentado fue un incremento del 10% sobre estas. De ahí cuando la señora contadora aplica en contabilidad lo aprobado inicia un desfase de \$3.000.000 menos cada mes.
- b. Se presenta como ingreso fijo los intereses de mora, estos a pesar de haber presentado una ejecución a favor por \$2.125.000 al final del ejercicio, no todos los intereses fueron recaudados, estos valores son contables, y afectan el flujo de efectivo, por lo cual no se deben tener en cuenta para respaldar el pago de responsabilidades fijas.
- c. Parqueaderos asignados, quiero expresar que, en mi verificación física, encuentro que:

TIPO DE PARQUEDERO	CANTIDAD	VALOR UNIDAD POR MES	FACTURADO TOTAL MES	FACTURADO TOTAL AL AÑO
CARRO	462	\$45,600	\$21,067,200	\$252,806,400
MOTO	63	\$23,300	\$1,467,900	\$17,614,800
TOTAL	525			\$270,421,200

PRESUPUESTO APROBADO Y EJECUTADO 2019

	APROBADO 2019	EJECUTADO 2019	DIFERENCIA AÑO 2019
PARQUEADEROS CARROS	\$ 221,771,125.00	\$ 200,043,804.00	\$ 21,727,321.00
PARQUEADERO MOTOS	\$ 14,393,260.00	\$ 13,932,300.00	\$ 460,960.00

REALIDAD QUE SE DEBIO PRESUPUESTAR EN 2019

	APROBADO 2019	VALOR REAL FACTURADO	DIFERENCIA
PARQUEADEROS CARROS	\$ 221,771,125.00	\$ 252,806,400	\$ 31,035,275.00
PARQUEADERO MOTOS	\$ 14,393,260.00	\$ 17,614,800	\$ 3,221,540.00

VALOR REAL NO RECAUDADO EN 2019

	DIFERENCIA CON PRESUPUESTO APROBADO 2019	DIFERENCIA CON VALOR REAL	VALOR REAL NO RECAUDADO
PARQUEADEROS CARROS	\$ 21,727,321.00	\$ 31,035,275	\$ 52,762,596.00
PARQUEADERO MOTOS	\$ 460,960.00	\$ 3,221,540	\$ 3,682,500.00

De la explicación anterior se evidencia:

- Hubo una menor asignación de parqueaderos en el año 2019;
- El valor real dejado de percibir en la realidad fue de \$56.445.096, por que no se asignaron esos parqueaderos.
- Que esta revelación no solo es del año 2019, si no de años atrás.

## INGRESOS NO OPERACIONALES

NO OPERACIONALES	\$ 130,454,863.59	\$ 267,733,738.72	\$ 267,733,738.72
BANCO DAVIVIENDA	\$ 180,713.00	\$ 77,452.42	\$ 103,260.58
INTERESES FIDUCIARIA DAVIVIENDA	\$ 16,565,290.63	\$ 216,916.67	\$ 16,348,373.96
INTS. AV VILLAS FDO IMPREVISTOS	\$ 522,138.40	\$ 2,690,400.63	\$ 2,168,262.23
PARQUEADERO VISITANTES	\$ 80,368,417.72	\$ 69,547,751.00	\$ 10,820,666.72
SANCIONES MULTAS Y RECARGOS	\$ 0.00	\$ 2,090,547.00	\$ 2,090,547.00
GIMNASIO	\$ 2,319,280.00	\$ 1,402,800.00	\$ 916,480.00
SALON SOCIAL	\$ 4,691,560.00	\$ 6,067,800.00	\$ 1,376,240.00
TARJETAS VEHICULARES	\$ 1,574,524.00	\$ 1,526,200.00	\$ 48,324.00
REINTEGRO DE OTROS COSTOS Y GASTOS	\$ 381,671.02	\$ 27,793,938.00	NM \$ 27,412,266.98
DIVERSOS APROVECHAMIENTOS / INGRESOS DE AÑO ANTERIORES	\$ 23,850,000.00	\$ 156,319,588.00	\$ 132,469,588.00
AJUSTE AL PESO	\$ 1,268.82	\$ 345.00	\$ 923.82

Los ingresos NO OPERACIONALES, no se deben prever o calcular para un presupuesto, esto se basa en que son valores indeterminados y con los cuales no se puede respaldar compromisos o responsabilidades contraídas fijas.

Se ve que se comprometió el recurso de conceptos que no eran reales como:

- Intereses financieros, donde se estipuló que la fiducia daría la misma rentabilidad que el año anterior, sin tener dinero significativo en ella.
- Se toman dos cuentas contables, como si fueran en dinero efectivo, que son las cuentas Reintegros de costos y gastos, y aprovechamientos.  
Para el año 2019 la cuenta aprovechamientos se afectó de forma contable con las partidas ajustas por el señor contador y supervisadas por esta revisoría fiscal.
- Los parqueaderos de visitantes si se pueden prever de forma mesurada y basados en el incremento del costo de este.
- Se calculo hasta el ajuste al peso, el cual es un tema imposible de prever y que su valor es solamente es de naturaleza contable.

Los presupuestos de años anteriores (2015 en adelante), formularon ingresos indeterminados que durante estos 4 años no dejaron ver la necesidad de nivelar la cuota de administración; este ejercicio lo pueden hacer con sus informes de estas asambleas.

Se preguntan cómo se hizo para poder cumplir con los pagos, la respuesta es utilizando flujo de caja por recuperación de cartera y utilizando los gastos que no se ejecutaron o se ejecutaron por menor porcentaje.

	APROBADO 2019	EJECUTADO 2019	DIFERENCIA
<b>EGRESOS</b>	<b>\$ 1,355,460,103</b>	<b>\$ 1,616,647,589</b>	<b>\$ 261,187,485</b>
<b>GASTOS DE PERSONAL</b>	<b>\$ 17,614,214</b>	<b>\$ 28,182,436</b>	<b>\$ 10,568,222</b>
<b>HONORARIOS</b>	<b>\$ 34,797,800</b>	<b>\$ 47,899,900</b>	<b>\$ 13,102,100</b>
REVISORIA FISCAL	\$ 16,800,000	\$ 18,300,000	\$ 1,500,000
ASESORIA JURIDICA	\$ 1,197,800	\$ 11,749,900	\$ 10,552,100
ASESORIA CONTABLE	\$ 16,800,000	\$ 17,850,000	\$ 1,050,000
<b>SEGUROS</b>	<b>\$ 53,600,000</b>	<b>\$ 51,158,131</b>	<b>\$ 2,441,869</b>
SEGUROS COPROPIEDAD	\$ 53,600,000	\$ 51,158,131	\$ 2,441,869
<b>SERVICIOS</b>	<b>\$ 1,050,935,864</b>	<b>\$ 1,061,169,164</b>	<b>\$ 10,233,299</b>
ASEO	\$ 169,000,000	\$ 177,219,802	\$ 8,219,802
VIGILANCIA	\$ 752,418,057	\$ 752,418,084	\$ 27
AUXILIAR ADMINISTRATIVO	\$ 0	\$ 534,000	\$ 534,000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$ 7,197,707	\$ 5,981,726	\$ 1,215,981
ENERGIA ELECTRICA	\$ 45,700,193	\$ 44,899,330	\$ 800,863
TELEFONO, INTERNET Y CELULAR	\$ 7,891,609	\$ 6,848,422	\$ 1,043,187
CORREO, PORTES Y TELEGRAMAS	\$ 128,896	\$ 10,850	\$ 118,046
SERVICIO DE ADMINISTRACION	\$ 42,000,000	\$ 40,500,000	\$ 1,500,000
AVISOS, SEÑALIZACION Y CAPACITACION BRIG	\$ 7,500,000	\$ 6,304,360	\$ 1,195,640
SERVICIOS PARA ASAMBLEAS	\$ 19,099,401	\$ 26,036,090	\$ 6,936,689
PROCESOS DE SELECCIÓN	\$ 0	\$ 416,500	\$ 416,500
<b>GASTOS LEGALES Y NOTARIALES</b>	<b>\$ 196,999</b>	<b>\$ 219,750</b>	<b>\$ 22,751</b>

## GASTOS ADMINISTRATIVOS Y DE SERVICIOS

- A. Honorarios, hay una sobre ejecución en el gasto del contador por incremento de los honorarios, en asesorías jurídicas se debe a la utilización de conceptos de profesional para temas de la demanda de los cheques y contestar algunas tutelas; en cuanto a revisoría fiscal, fue el pago por la auditoria de los meses de enero a marzo de 2019;
- B. Servicio de aseo, se presupuestó por menor valor al incremento de la factura.
- C. En auxiliar de administración el pago se debe a una parte del trabajo por de la organización de los parqueaderos asignados, la administradora ejecutó un gasto no presupuestado;

- D. Los gastos de asamblea se deben a la asamblea extraordinaria, los gastos fueron de la carpa y equipo de grabación.
- E. Se ejecutó un rubro para el proceso de selección de la empresa de seguridad, que no estaba presupuestado.
- F. Podemos ver en esta categoría de gastos que tenemos unos rubros que no se ejecutaron en el 100% y compensan la ejecución final.

## GASTOS DE MANTENIMIENTOS

MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$ 129,222,836	\$ 252,166,630	\$ 122,943,794
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	\$ 60,000,000	\$ 171,113,889	\$ 111,113,889
MANTENIMIENTO DE MOTOBOMBAS	\$ 8,492,190	\$ 30,330,100	\$ 21,837,910
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	\$ 5,303,562	\$ 1,399,999	\$ 3,903,563
MANTENIMIENTO PORTERIAS	\$ 7,234,691	\$ 12,376,500	\$ 5,141,809
JARDINERIA Y ZONAS VERDES	\$ 3,500,000	\$ 4,895,394	\$ 1,395,394
FUMIGACION ZONAS COMUNES	\$ 742,000	\$ 1,500,000	\$ 758,000
SALONES SOCIALES	\$ 5,000,000	\$ 8,000	\$ 4,992,000
MANTENIMIENTO PARQUEADEROS	\$ 2,000,000	\$ 0	\$ 2,000,000
MANTENIMIENTO EXTINTORES	\$ 1,494,759	\$ 1,913,951	\$ 419,192
INSUMOS DE FERRETERIA	\$ 1,621,429	\$ 1,289,440	\$ 331,989
GIMNASIO	\$ 1,176,600	\$ 2,680,000	\$ 1,503,400
MANTENIMIENTO CITOFONÍA Y TELEFONÍA	\$ 0	\$ 100,000	\$ 100,000
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	\$ 6,500,000	\$ 4,055,916	\$ 2,444,084
ALUMBRADO DE ZONAS COMUNES	\$ 19,573,045	\$ 17,407,694	\$ 2,165,351
CERCA ELECTRICA	\$ 4,479,560	\$ 570,000	\$ 3,909,560
EQUIPO DE OFICINA	\$ 200,000	\$ 0	\$ 200,000
EQUIPO DE COMPUTACION Y COMUNICACION	\$ 1,060,000	\$ 2,040,600	\$ 980,600
MANT. PROGRAMA CONTABLE SISCO	\$ 845,000	\$ 485,147	\$ 359,853

- A. Se ve que la mayor sobre ejecución está en el mantenimiento de zonas comunes las cuales la señora administradora sustentó al consejo de administración, donde el trabajo de los tanques de agua no estaba proyectado en el presupuesto, pero la asamblea realizada en abril de 2019 lo requirió;
- B. El valor de sobre ejecución en motobombas, se debe también a obras no contempladas y que la administración ejecutó para el bien de la comunidad;
- C. La señora administradora informa al consejo de administración y a esta revisoría el porqué de los mantenimientos y su sobre ejecución;

## GASTOS DIVERSOS

DIVERSOS	\$ 41,381,005	\$ 60,006,686	\$ 18,625,681
BOTIQUIN Y COMPRAS GESTIÓN DE RIESGO	\$ 2,000,000	\$ 75,100	\$ 1,924,900
BONIFICACIONES Y R. NAVIDAD PERSONAL	\$ 1,000,000	\$ 0	\$ 1,000,000
DECORADO NAVIDEÑA	\$ 1,500,000	\$ 1,600,000	\$ 100,000
ELEMENTOS DE ASEO	\$ 3,904,900	\$ 2,087,722	\$ 1,817,178
ELEMENTOS DE CAFETERIA	\$ 2,505,290	\$ 3,154,579	\$ 649,289
UTILES DE ESCRITORIO Y PAPELERIA	\$ 4,000,000	\$ 5,179,605	\$ 1,179,605
FOTOCOPIAS	\$ 338,840	\$ 106,500	\$ 232,340
COMBUSTIBLES	\$ 252,280	\$ 648,000	\$ 395,720
TRANSPORTE URBANO	\$ 1,142,044	\$ 1,703,515	\$ 561,471
FONDO DE IMPREVISTOS	\$ 18,857,359	\$ 37,573,986	\$ 18,716,627
EVENTOS FAMILIARES Y ACTIV. CULTURALES	\$ 5,503,093	\$ 5,146,109	\$ 356,983
CAPACITACIONES	\$ 0	\$ 1,120,000	\$ 1,120,000
AVISOS EN PERIODICOS	\$ 250,000	\$ 0	\$ 250,000
DAÑOS A TERCEROS	\$ 0	\$ 1,431,570	\$ 1,431,570
COMPRAS TARJETAS VEHICULARES	\$ 127,200	\$ 180,000	\$ 52,800
<b>NO OPERACIONALES</b>	<b>\$ 27,711,385</b>	<b>\$ 108,703,416</b>	<b>\$ 80,992,030</b>
CHEQUERAS Y OTROS	\$ 627,374	\$ 0	\$ 627,374
COMISIONES RECAUDO	\$ 27,084,012	\$ 47,981,944	\$ 20,897,932
GASTOS Y COSTOS EJERCICIOS ANTERIORES	\$ 0	\$ 59,786,264	\$ 59,786,264
IMPUESTOS ASUMIDOS	\$ 0	\$ 935,208	\$ 935,208

- Relevancia en el fondo de imprevistos, debido a que se afectó el 1% del gasto, como lo dice la ley.
- Los gastos bancarios son exageradamente costos, la administradora esta en estudio de nuevos convenios con la entidad financiera o con otras, donde le ofrezcan garantías a la comunidad de servicio y costos.
- Los gastos de años anteriores están determinados por los ajustes de cuentas contables que no fueron aplicadas en años anteriores y que no eran una realidad financiera del conjunto.

## RELACIÓN INGRESO MENOS GASTO

	APROBADO 2019	SIN INGRESOS INDETERMINADOS	DIFERENCIA
INGRESOS	\$ 1,372,021,203.33	\$ 1,252,435,555.72	\$ 119,585,647.61
EGRESOS	\$ 1,355,460,103.12	\$ 1,355,460,103.12	\$ 0.00
	\$ 16,561,100.21	\$ 103,024,547.40	\$ 119,585,647.61

El presupuesto desde el principio tiene déficit significativo, por:

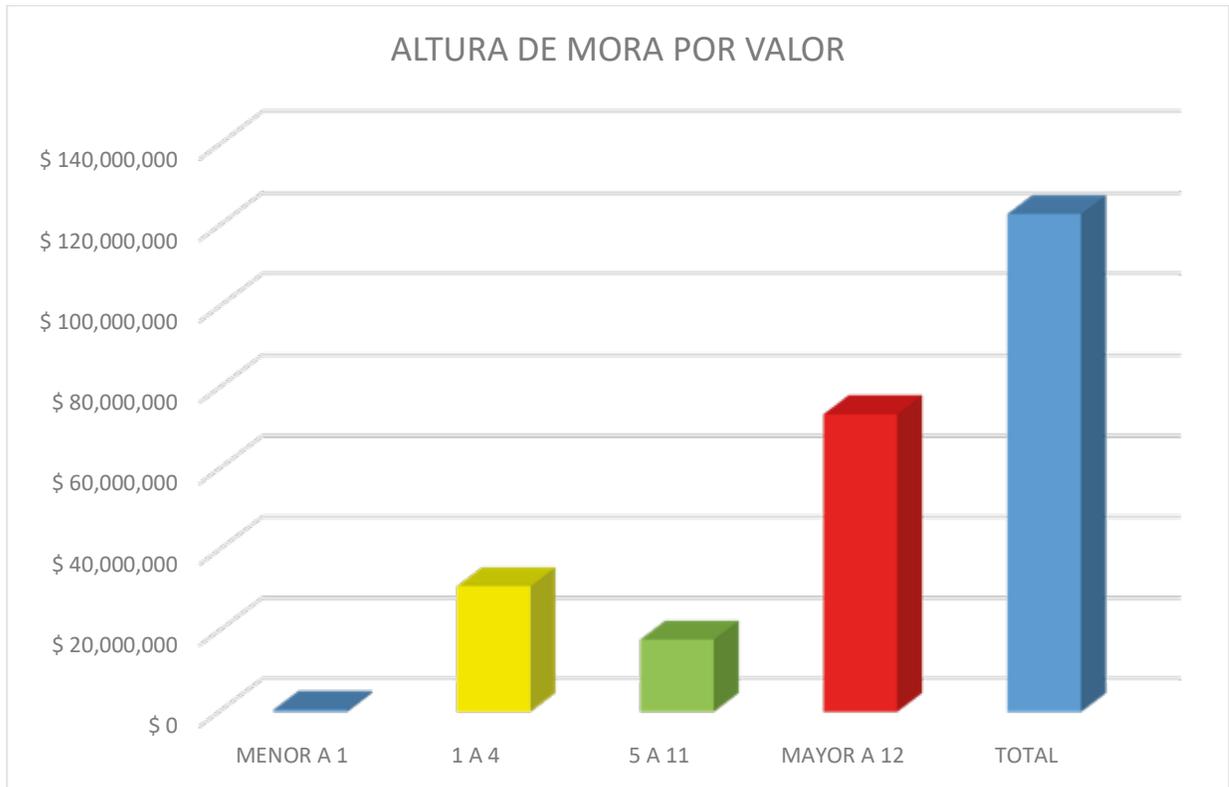
- a. Las cuotas de administración en el presupuesto estaban por encima de las cuotas aprobadas en la asamblea;
- b. Se determino incorporar ingresos no reales,
- c. Por lo anterior el déficit presupuestal inició desde el momento de la preparación del presupuesto, no solo en 2019 sino desde antes.
- d. A demás la administración presentó mantenimientos correctivos, que según su informe eran necesarios y que presentaban deterioro en algunos equipos y estructuras físicas como si no se hubiera hecho mantenimientos preventivos, la administración en su informe los detalla.

### CARTERA CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

	VALOR	# APTOS
SALDO INICIAL	\$ 93,507,000	179
ENERO	\$ 99,955,000	255
FEBRERO	\$ 102,690,000	228
MARZO	\$ 106,761,000	235
ABRIL	\$ 104,176,000	204
MAYO	\$ 108,171,000	198
JUNIO	\$ 114,767,000	274
JULIO	\$ 106,387,000	217
AGOSTO	\$ 103,518,000	189
SEPTIEMBRE	\$ 108,674,000	226
OCTUBRE	\$ 109,225,000	224
NOVIEMBRE	\$ 115,849,000	243
DICIEMBRE	\$ 122,955,000	299

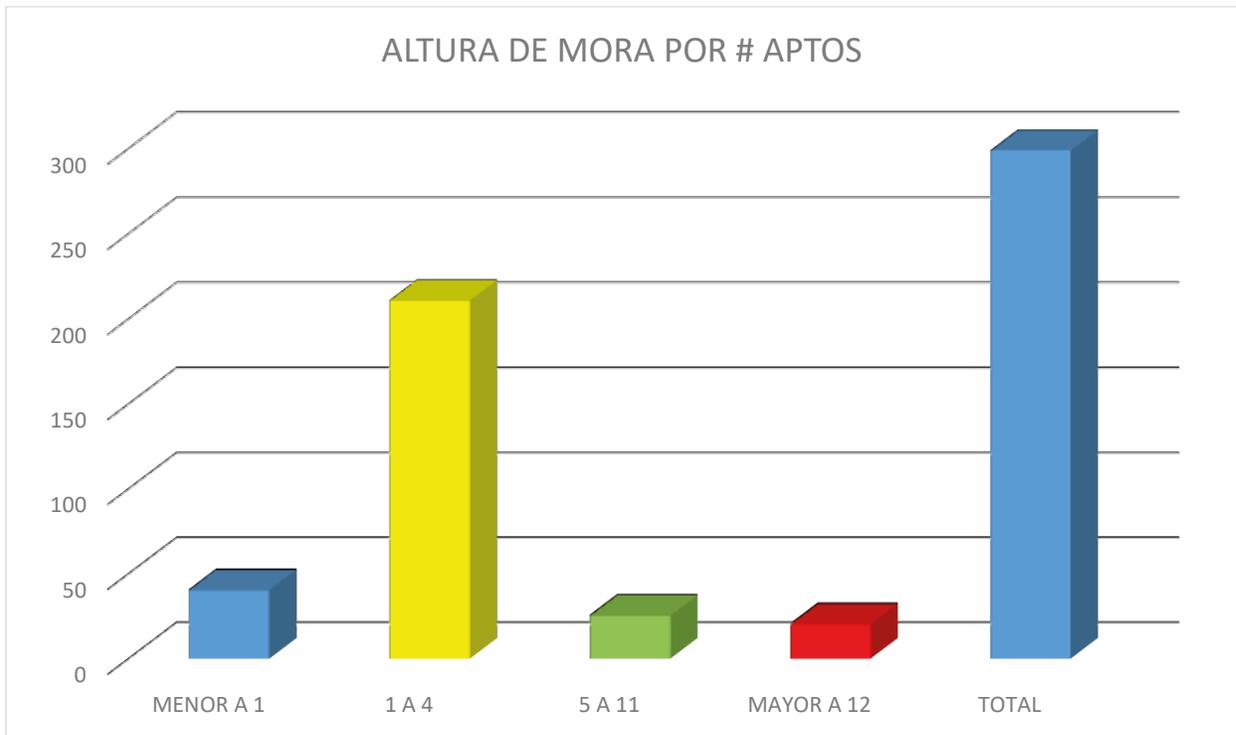
La carteara incrementó de enero a diciembre de 2019 \$29.948.000, los cuales están representados:

CUOTAS	VALOR	# APTOS
MENOR A 1	\$ 531,000	41
1 A 4	\$ 31,024,000	211
5 A 11	\$ 17,846,000	26
MAYOR A 12	\$ 73,554,000	21
TOTAL	\$ 122,955,000	299



La concentración de la cartera por el valor de la deuda está en el rango mayor a 12 cuotas de administración, pero si lo comparamos con el número de apartamentos (gráfica inferior), vemos que hay mayor número de apartamentos en mora en el rango de mora de uno a cuatro meses.

Lo anterior me indica que el 60% del valor de la cartera está concentrado en 21 apartamentos.



### **CARTERA CUOTAS DE PARQUEADERO VEHICULOS**

CUOTAS	VALOR	# APTOS
1	\$ 1,707,000	38
2	\$ 1,763,000	20
3	\$ 2,246,000	17
de 4 a 12	\$ 7,303,000	29
de 13 a 24	\$ 4,840,000	7
mayor a 24	\$ 3,112,000	2
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 20,971,000</b>	<b>113</b>

Se debe trabajar en recuperar la cartera de 1 a 3 meses, puesto que los de mayor a esos rango deben haber entregado los parqueaderos.

### **CARTERA CUOTAS DE PARQUEADERO MOTOS**

CUOTAS	VALOR	# APTOS
1	\$ 134,000	6
2	\$ 90,000	2

3	\$ 279,000	4
de 4 a 12	\$ 1,014,000	8
de 13 a 24	\$ 295,000	1
mayor a 24	\$ 0	0
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,812,000</b>	<b>21</b>

A diferencia de la cartera por concepto de parqueadero asignado a vehículos, esta cartera es muy sana, pero de igual forma se debe hacer la gestión al grupo de 12 apartamentos con mora entre 1 y 3 cuotas.

### FLUJO DE CAJA AÑO 2019

#### DISPONIBLE POR MES EN BANCOS

MES	DAVIVIENDA CTE 462969998873	FIDUCIA	AVVILLAS CTE 35088608	AHORROS DAVIVIENDA 462900007552	TOTAL SALDO DISPONIBLE MES
ENERO	\$36,164,233.34	\$6,639,114.45	\$149,768,117.65	\$110,876,000.90	\$303,447,466.34
FEBRERO	\$36,164,233.34	\$6,657,570.53	\$151,580,477.65	\$70,692,737.10	\$265,095,018.62
MARZO	\$36,164,233.34	\$6,680,282.20	\$154,449,226.65	\$151,154,555.00	\$348,448,297.19
ABRIL	\$36,164,233.34	\$6,701,875.26	\$156,545,206.65	\$120,483,001.64	\$319,894,316.89
MAYO	\$35,250,373.34	\$6,701,875.26	\$158,694,007.65	\$89,915,348.48	\$290,561,604.73
JUNIO	\$4,339,043.34	\$6,750,046.43	\$160,940,374.65	\$10,829,874.58	\$182,859,339.00
JULIO	\$7,710,393.34	\$6,774,818.13	\$165,118,664.65	\$28,541,271.27	\$208,145,147.39
AGOSTO	\$9,651,043.34	\$6,795,338.30	\$152,657,169.65	\$28,976,679.47	\$198,080,230.76
SEPTIEMBRE	\$11,031,743.34	\$6,818,610.14	\$3,630,290.65	\$55,966,208.57	\$77,446,852.70
OCTUBRE	\$13,610,643.34	\$6,832,780.92	\$4,817,869.65	\$19,583,916.14	\$44,845,210.05
NOVIEMBRE	\$13,103,940.34	\$6,841,574.20	\$6,862,744.65	\$11,906,863.97	\$38,715,123.16
DICIEMBRE	\$4,734,397.34	\$6,841,574.20	\$12,273,726.65	\$51,906,150.65	\$75,755,848.84

El análisis del fondo de dineros disponibles por mes en las cuentas de bancos, durante los primeros 8 meses del año 2019 fue satisfactorio, en promedio dentro de esos meses el saldo era de \$264.566.000;

Luego al ejecutar el trabajo del tanque del agua y el pago del saldo de la factura de diciembre de la empresa de seguridad, disminuye el dinero disponible en bancos.

Estos gastos en contabilidad y en presupuesto no estaban previstos.

El recaudo por cuotas de administración, parqueaderos asignados en el año 2019, fue en promedio de \$99.023.000 por mes.

## CONCLUSIONES

Los hallazgos encontrados por esta revisoría desde el momento de su nombramiento han sido corregidos:

1. Se tiene que seguir con el control a los soportes anexos a los comprobantes de egreso (cuentas por cobrar firmadas, soporte pago seguridad social si aplica, RUT actualizado)
2. Se debe continuar con el análisis de mínimo tres cotizaciones para cada obra o servicio que se necesite;
3. La verificación de datos y soportes realizados por esta revisoría NO encuentra pérdida de dineros, pero se recomienda esperar el informe de la administración en cuanto a los parqueaderos asignados;
4. Que en los hallazgos encontrados no se evidencia que la administración hubiere cometido fraude o ilícito con los dineros del conjunto y los miembros del consejo de administración y el grupo verificador estuvo al tanto de los gastos ejecutados, ya que la administración los argumentó con soportes y prioridades;
5. Control de los comprobantes de egreso, los cuales estaban siendo manipulados de un mes a otro (se generaba en enero y se aplicaba en marzo o se generaba en marzo y se aplicaba en enero), quedo corregido desde junio de 2019;
6. Conciliaciones bancarias en el software contable, queda corregido a partir del mes de noviembre de 2019;
7. Cuentas por pagar y pagos no aplicados, están reflejados en contabilidad desde noviembre de 2019;
8. Caja menor fue conciliada, con los parqueaderos de visitantes y los pagos efectuados con dichos dineros a cierre de diciembre de 2019, dando el resultado correcto;
9. Debido a la situación de aislamiento que vivimos, esta revisoría en compañía con el nuevo contador, realizan una depuración de la información contable, evitando así haber continuado con los mismos errores.

## **RECOMENDACIONES**

1. Hacer un protocolo de manejo de los dineros por concepto de parqueaderos de visitantes, donde se exija que estos dineros sean consignados y no utilizados, dejando una partida para la caja menor;
2. Que, a partir de esta asamblea, se cree la caja menor para el año 2020;
3. Hacer un protocolo del manejo y destinación de los parqueaderos asignados, en los procesos de asignación y retiro; cómo se debe hacer el control de ingresar y retirar esos valores de la contabilidad, el cual la administración ya está redactando;
4. Que, antes de cada asamblea se cumpla el requerimiento formal por cada propietario de anexar el respectivo certificado de libertad y tradición, con el cual se puede certificar la titularidad sobre el bien que representa.

Para finalizar quiero expresar que, si bien es cierto no cumplí con lo prometido de tener informes a la comunidad en general de forma periódica, quiero expresar que lo encontrado en la información contable, los inconvenientes de convivencia entre consejeros y la administración al inicio del año, y el atraso de la contabilidad por parte de la señora Mercedes contadora anterior, (enero a junio de 2019), generó que mi trabajo fuera más complejo de lo que estime.

A lo anterior hay que anexar que al haber dado opiniones sobre la información contable en esos momentos, hubiera entregado una información errada.

Hoy 9 de septiembre de 2020, la información contable y financiera del conjunto está al día a cierre de agosto de 2020.

Cordial saludo,

### **ORIGINAL FIRMADO**

HERNANDO IVAN CORREA SUAREZ

Revisor Fiscal

P. 93341-T



# INFORME CONSEJO ADMINISTRATIVO

## **1. INTRODUCCIÓN**

Ser integrante del Consejo de Administración, permite al copropietario opinar, aportar al desarrollo de las iniciativas y proyectos del conjunto, hacerse idea del funcionamiento de la gestión administrativa, operativa y financiera, generar aportes tendientes a proyectar el rumbo que se desea tome el patrimonio que hoy se tiene en el Conjunto Residencial Dalí.

El rol de consejero es un papel importante, una tarea que exige sacrificio, voluntad y un abnegado compromiso con la comunidad. Es una función que se hace con la única, pero a la vez gratificante retribución, de mantener en el mejor estado nuestro entorno habitacional y los elementos que pertenecen al sitio donde vivimos y compartimos con nuestras familias y vecinos.

Se invita a los propietarios para que hagan parte del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Dalí, postulándose y contribuyendo con sus experiencias y conocimientos al logro de los objetivos buscados en la copropiedad; objetivos que tienen como fundamento preservar, mantener y mejorar la infraestructura del conjunto, procurar la sana convivencia y velar por el óptimo desarrollo de las actividades propias de la vida en comunidad.

En este período que termina podemos resaltar el trabajo y dedicación de los consejeros elegidos en la Asamblea Extraordinaria de 2019. Se desarrollaron muchos de los proyectos planeados y se iniciaron otros, que, por causas externas, siguen pendientes de concluir. Se realizaron las actividades propias de acompañamiento y control por parte del Consejo a la Administración, con el fin de coadyuvar al cumplimiento del mandato de la Asamblea y a la ejecución del presupuesto del año 2019.

Se realizaron alrededor de 17 reuniones ordinarias entre el Consejo y la Administración, además de reuniones puntuales con algunos de los consejeros para tratar temas técnicos de carácter urgente.

A continuación, se detallan algunos aspectos de la gestión del Consejo de Administración elegido en la Asamblea Extraordinaria celebrada en junio de 2019 y a su vez, se generan algunas solicitudes a la Asamblea General de Copropietarios con el fin de que sean analizadas y votadas en pleno.

## **2. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

En atención a lo establecido por la Ley 675 de 2001 y en especial al cumplimiento de las funciones conferidas como consejeros del cuerpo colegiado de la copropiedad Conjunto Residencial Dalí, y considerando lo que expresa la Ley en relación a nuestro deber de cumplimiento a la toma de decisiones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla con sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal,

ponemos en conocimiento de la Asamblea General del Conjunto Residencia Dalí el informe de las actividades a las cuales se les ha prestado apoyo como consejeros del cuerpo Colegiado de Administración, para el periodo de junio de 2019 a noviembre de 2020, con el objetivo que sean consideradas y puestas en conocimiento de la Asamblea General, para proceder a consolidar las nuevas propuestas acerca de reglamentos de usos de bienes comunes y de las modificaciones en la forma y goce de los mismos y proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones, así como la reconstrucción parcial o total del inmueble y la forma de distribución del costo entre propietarios.

Como consejeros de administración, hemos apoyado en este periodo a la administradora en la resolución de los inconvenientes de carácter extraordinario que se presentaron y los cuales se relacionan a continuación, además de asesorar a la administradora en las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la persona jurídica, ejercer ampliamente el control de su gestión y, dado el caso, dar cuenta de ello a la Asamblea General de Propietarios.

Como consejeros, es nuestra responsabilidad presentar a la Asamblea de Propietarios el informe de gestión anual y el concepto acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que debe presentar la administración para consideración de la Asamblea, realizar la supervisión al cumplimiento de las funciones contractuales de la administración de nuestra copropiedad y velar por la correcta inversión de los fondos de imprevistos conforme a la destinación aprobada por la Asamblea General.

A continuación, presentamos el análisis a la información aportada por la Administración y el señor Revisor Fiscal para el periodo comprendido entre julio de 2019 y noviembre de 2020.

### **3. ASPECTOS LEGALES**

El proceso de toma de decisiones estuvo soportado, entre otros, en el contenido de la normatividad general vigente en materia de construcción y de reformas, Código Nacional de Policía, Ley 675 de agosto 3 de 2001 por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal, el reglamento interno de la copropiedad y el manual de normas de convivencia.

Los recursos del Fondo Social se han administrado según los lineamientos de la Ley 675 de agosto 3 de 2001 y del reglamento general.

Se ha continuado con la aplicación de los requerimientos de la Secretaría de Salud y de la normatividad vigente, tendiente al control del agua potable de la copropiedad.

Se ha insistido en la importancia del cumplimiento de las normas vigentes aplicables a la copropiedad. Esto se ha hecho a través de las carteleras, circulares y comunicaciones particulares. Vale la pena anotar que muchos de los copropietarios han hecho caso omiso

a las comunicaciones, sin embargo, la Administración y el Consejo siguen trabajando para hacer cumplir las normas y el reglamento, procurando siempre el bien y el interés común.

En atención al mandato de la Asamblea, se han surtido diferentes actuaciones judiciales tanto civiles como penales con ocasión de la pérdida de los cheques para la vigencia 2018, actuaciones que se detallan a continuación:

#### DENUNCIA PENAL Y ACCION DE TUTELA

En el mes de julio de 2018, se presentó la denuncia correspondiente por la pérdida de los cheques, con radicado N° 1100160000502018256662 ante la Fiscalía General de la Nación.

Es necesario manifestar a la Asamblea que, si bien es cierto que la denuncia penal se presentó en el mes de julio de 2018 con el fin de tomar las medidas judiciales inmediatas, el Conjunto Residencial Dalí no contaba con la documentación necesaria como acervo probatorio por lo que se presentó solicitud al Banco Davivienda S.A., de la totalidad de los documentos que componen la reclamación elevada por el Conjunto Residencial Dalí respecto del pago indebido de los cheques, sin embargo, el banco se negó a remitir dichos documentos razón por la cual nos vimos en la necesidad de interponer una acción de tutela por la violación a los derechos fundamentales de petición, de propiedad y de acceso a la información, entre otros.

Mediante sentencia de fecha 28 de julio de 2020, el Juzgado 30 de Pequeñas Causas de Bogotá emitió sentencia favorable al Conjunto Residencial Dalí y ordena al Banco Davivienda S.A. la entrega de todos los documentos solicitados.

El día 15 de agosto de 2020, el Banco Davivienda S.A. remite al Conjunto Residencial Dalí la totalidad de los documentos solicitados dando así cumplimiento al fallo de tutela de fecha 28 de julio de 2020, obteniendo un éxito del 100% en esta reclamación judicial.

Teniendo en cuenta la situación actual de Emergencia Sanitaria, Económica y Social y lo establecido en las normas que regulan el Funcionamiento de la JUSTICIA PENAL EN TIEMPOS DE PANDEMIA, lo establecido en la Circular No 009 del 19 de Marzo de 2020 y concordantes, y en aras de DAR CONTINUIDAD A LA INVESTIGACION INTEGRAL adelantada, en fecha 07 de octubre de 2020, bajo el radicado 11016099088201808687, se solicitó a la Fiscalía General de la Nación la ampliación de la denuncia, la calificación de conductas delictuales adicionales, la vinculación de denunciados y se aportaron nuevas pruebas a la investigación.

#### DEMANDA CIVIL

Es preciso indicar que, para acceder a la Jurisdicción Ordinaria Civil, se debe agotar el requisito de procedibilidad consistente en una Audiencia de Conciliación prejudicial, por lo

que en escrito radicado en fecha 10 de diciembre de 2019 se solicitó a la Procuraduría General de la Nación la fijación de la fecha para llevar a cabo dicha diligencia, la cual fue fijada por dicha entidad para el día 20 de marzo de 2020, sin embargo, con ocasión de la Emergencia Económica, Social y Sanitaria declarada como consecuencia de la pandemia presentada, los Despachos Judiciales, la Fiscalía General de la Nación y el Ministerio Público (Procuraduría General de la Nación, entre otros) se encontraban cerrados desde el 17 de marzo de 2020 lo que generó un aplazamiento indefinido de la diligencia pendiente, no obstante, el día 25 de octubre de 2020 la Procuraduría Judicial en lo Civil fijó nueva fecha para la Audiencia de Conciliación para el día 27 de noviembre de 2020, mediante canales virtuales y ordena adjuntar documentos para esa fecha.

Como consecuencia de lo anterior, y una vez el Conjunto Residencial Dalí cuente con el Acta de Conciliación o No Conciliación, se procederá de manera inmediata a radicar la demanda civil correspondiente.

#### QUEJA FORMAL ANTE LA SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Continuando con el detallado de las actuaciones judiciales y extrajudiciales, el día 10 de julio de 2020 se elevó Queja Formal ante la Superintendencia Financiera de Colombia poniendo en conocimiento de esta entidad las irregularidades en las que incurrió el Banco Davivienda S.A. en la reclamación del pago indebido de los cheques y la negativa a expedir las pruebas existentes. La queja mencionada, actualmente se encuentra en trámite por parte de la Superintendencia Delegada para Entidades Bancarias en espera de contestación por parte de Davivienda S.A.

El día 30 de octubre de 2020 se presentó derecho de petición ante la Superintendencia Financiera con el fin de que nos informen las actuaciones adelantadas por dicha entidad.

#### **4. ASPECTOS CONTABLES**

Se tuvieron en cuenta las normas contables de uso general y se continuó con la discriminación de las cuentas para un mejor control de los distintos gastos.

Los estados financieros se analizaron mes a mes, efectuando los correctivos correspondientes y tomando las decisiones necesarias, acorde con los requerimientos y necesidades de la Copropiedad. Todo lo anterior con el debido acompañamiento y gestión del Contador y el control de la Revisoría Fiscal.

Se llevaron a cabo ajustes menores en las cuentas de orden del Balance General, por reposiciones y bajas en el inventario físico de la copropiedad en zonas comunes y se contabilizaron las nuevas adquisiciones como son las bombas de agua.

## 5. ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

En el 2020, se renovó la póliza residencial de áreas comunes con la compañía AXA COLPATRIA SEGUROS póliza de seguro multirriesgo N° 5135 con una vigencia del 09 de marzo de 2020 al 09 de marzo de 2021 por un valor total de \$62.286.932 M/Cte.

El valor de la póliza renovada incluyó el amparo a directores y administradores con un valor asegurado de \$500.000.000 M/Cte., y un amparo en caso de indebidos manejos con un valor asegurado de \$100.000.000 M/Cte., acorde con las condiciones de la póliza. Igualmente se tuvo en cuenta el seguro de asistencia, que es muy práctico y útil en la atención y prevención de siniestros provenientes de daños de agua (red hidráulica -no registros-, tubería en PVC no galvanizada), electricidad, rotura de vidrios de la fachada, apertura de puertas de la administración, entre otros.

Es pertinente manifestar a la Asamblea que la aseguradora ha sido oportuna y eficiente ante los reclamos que se han adelantado por siniestros ocurridos en la copropiedad y que han afectado componentes de los sistemas eléctrico, hidráulico y sanitario de la copropiedad, contabilizando a la fecha de cierre del presente informe alrededor de 38 asistencias ante distintos siniestros presentados en la copropiedad.

Se continuó con el mantenimiento general de las especies vegetales en las zonas comunes de la copropiedad, con buenos resultados a la fecha.

Se han renovado los contratos de los servicios de vigilancia y aseo, realizando los ajustes que se han requerido. Las empresas contratistas son respectivamente: Empresa de Seguridad Superior con renovación del contrato de fecha 01 de noviembre del 2020 y Empresa Biosoc Aseo con fechas de renovación de contrato del 01 de octubre de 2020 al 31 de octubre de 2020 y del 01 de noviembre de 2020 al 30 de noviembre de 2020.

Durante la vigencia de este Consejo y de acuerdo con las facultades dadas por la Asamblea General de Copropietarios durante el año 2019 y durante el transcurso de 2020, se realizaron descuentos por pronto pago a los propietarios correspondiente al 5% sobre el valor de la administración cuando se realiza el pago del mes vigente dentro de los primeros diez (10) días del mes, además se determinó realizar un alivio consistente en el no cobro de recargos aprobados por tres meses dentro del marco de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Sanitaria de 2020, correspondiente a los meses de abril, mayo y junio de 2020.

Se ha hecho seguimiento a los consumos de servicios públicos en la copropiedad, ejerciendo los ajustes requeridos para evitar y corregir sobre todo fugas de agua.

Considerando que en su mayor parte los mantenimientos generales se han realizado con carácter correctivo con los valores del rubro "mantenimientos", se analizó como proyección algunos mantenimientos preventivos según la siguiente relación:

<b>MANTENIMIENTOS O REPOSICIÓN</b>	<b>VALOR DE REFERENCIA</b>
Pintura de Fachadas	Cotización 1: \$689.692.176 Cotización 2: \$806.556.902 Cotización 3: \$702.061.238
Mantenimiento de cerramiento metálico	Cotizaciones en proceso
Mantenimiento de adoquines de parqueaderos	Cotizaciones en proceso
Cambio de tubería hidráulica galvanizada a PVC	Cotización 1: \$126.717.293 Cotización 2: \$124.584.075 Cotización 2: \$112.993.560
Mantenimiento de Motobombas	Cotizaciones en proceso
Mantenimiento redes eléctricas	Cotizaciones en proceso
Cambio de Barandas para cumplimiento de norma NTC	Cotizaciones en proceso
Pintura de zonas comunes al interior de las torres	Cotizaciones en proceso
Mantenimiento de parqueaderos en semisótanos	Cotizaciones en proceso
Impermeabilización de materas	\$432.400 precio estimado para el 2020
Dotación gimnasio	Cotizaciones en proceso
Certificación de las puertas vehiculares y cambio de la puerta principal	No hay cotizaciones, este rubro debe incluirse en el presupuesto a aprobar

## **6. ASPECTOS FINANCIEROS**

A la reserva presupuestal se le ha dado el manejo estipulado en la ley 675 de agosto 3 de 2001, según inversiones destinadas para el manejo exclusivo de los recursos existentes en este rubro.

Se ha hecho la gestión de cobro de cartera pre jurídica y jurídica a través de la intervención directa de la Administración y de procesos ejecutivos instaurados por profesionales contratados para tal fin.

## **7. AUTORIZACIÓN DE CONTRATACIÓN DE OBRAS**

Como consejeros elegidos en la asamblea extraordinaria del día 16 de junio de 2019, en sesión ordinaria, contando con el quorum requerido y a través de votación, se aprobó la ejecución de los siguientes contratos de obra prioritarios para la copropiedad:

Impermeabilización de tanques de agua potable: membrana Renolit \$48.420.923 M/Cte.

Construcción y remodelación de muro e instalación de fachaleta: arreglo muro \$5.754.112 M/Cte.

Suministro e instalación de baranda metalizada según diseño 900 mm tubería cuadrada base 6 mm y chazos expansivos pasamanos en tubería redonda 1 1/2 elementos horizontales y verticales en tubería 25\*25 mm cal 18 pintura primer y esmalte de acabado al duco \$5.864.024 M/Cte.

Mejora de shut de basuras: apertura de 6 ventanas del shut de basuras \$ 4.565.200 M/Cte.

Instalaciones eléctricas acometidas, transporte e instalación de acometida 4#4 + 1 # 6t awg en cables de cobre libres de halógeno en suministro, retiro y desmonte y retiro de tablero eléctrico, inseguros sin anclajes de tornillo, suministro e instalación de tablero de 18 ctos trifásico incluye peinado y novelado de cargas con diagrama de verificación de zonas y perta con chapa \$9.347.099 M/Cte.

Reparación de flautas torre 5 \$ 748.800 M/Cte.

Motobomba sumergible instalación de flotador eléctrico \$ 1.558.900 M/Cte.

Suministro e instalación flotador mecánico para tubería \$ 1.207.500 M/Cte.

Publicación de aviso convocatoria y licitación de empresas de seguridad \$1.575.560 M/Cte.

Lanzamiento de la página web de la copropiedad [www.conjuntodali.com.co](http://www.conjuntodali.com.co) \$3.552.260 M/Cte.

El contrato para realizar el resane de fachada para impermeabilización de los últimos pisos de cada torre fue celebrado directamente por la Administración del conjunto, en atención a los derechos de petición realizados por los copropietarios del Conjunto Residencial Dalí. Contrato por valor de \$23.874.900 M/Cte.

## **8. GESTIÓN DE MANTENIMIENTOS**

Se contrataron y ejecutaron actividades tendientes a la conservación y funcionamiento de los activos del Conjunto y sus contenidos. Entre otros se destacan los siguientes:

Cambio de flautas torres 3 y 27 de tubería galvanizada a tubería PVC \$6.646.680 M/Cte.

Cambio de tubería galvanizada a tubería PVC torre 12 \$2.550.000 M/Cte., arreglos torres 13 y 28.

Arreglo de tubería de red principal del cuarto de motobombas zona sur \$2.215.560 M/Cte.

Cambio de letrero de portería principal \$770.000 M/Cte.

Arreglo junta metálica fachada torre 21 \$850.000 M/Cte.

Limpieza de pozos de aguas negras \$695.000 M/Cte.

Implementación de protocolos de bioseguridad en atención a la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Sanitaria emitida por el Gobierno Nacional \$0.00 M/Cte. Es de aclarar que la implementación de este protocolo no generó costo para la copropiedad ya que fue un valor agregado de la administración.

## 9. GESTIÓN DE PARQUEADEROS

Desde el mes de julio de 2019, la administración se hizo responsable del manejo de los parqueaderos tanto asignados por apartamento como los de visitantes, siendo preciso aclarar que, respecto a los parqueaderos de visitantes, el Consejo ha realizado control y auditoría sobre el registro y destinación de este ingreso.

Se inician dos procesos en los parqueaderos de la siguiente manera:

**1. Proceso con parqueaderos asignados:** se inicia con un censo en cada uno de los residentes con parqueaderos asignados y se hace una inspección de los vehículos que ingresan por talanquera vs vehículos parqueados.

De acuerdo con lo anterior, se evidencian los siguientes hallazgos: bajo un exhaustivo proceso se encuentra que en muchos casos los parqueaderos asignados no estaban registrados en la contabilidad o no se estaban percibiendo esos dineros a las cuentas del conjunto; en otros casos, se estaba cobrando y no tenían parqueaderos asignados; o en el peor de los casos, se evidenció que los vehículos estaban registrados en talanquera por lo que tenían acceso al conjunto pero no estaban registrados ni en contabilidad ni tenían carpeta del vehículo asignado a ningún apartamento. Según estos hallazgos, se toman las medidas correctivas pertinentes.

Se organizan carpetas de los apartamentos con parqueaderos asignados en donde reposan los documentos de los vehículos, los formatos diligenciados y sus anexos.

Se registran en talanquera cada uno de los vehículos reportados contablemente con asignación de parqueadero, borrando la traza de vehículos de años atrás y dejando así la base de datos depurada y actualizada.

Con apoyo del área contable, se verifica el registro de cada vehículo y parqueadero de tal manera que la contabilidad tenga el registro de cada uno de los parqueaderos para su respectivo cobro.

Es de aclarar que la labor del manejo de los parqueaderos corresponde a la administración pero en Asamblea del año 2015 se le otorgó este manejo a un comité conformado por algunos consejeros de ese entonces, quienes tenían esta labor a su cargo.

Es menester aclarar que la asignación de parqueaderos correspondía al comité mencionado y los documentos estaban en custodia de dicho comité, sin tener actualmente una traza financiera ni registro alguno de los dineros percibidos por concepto de parqueaderos de visitantes bajo el manejo de aquel comité.

**2. Proceso con parqueaderos visitantes:** se realiza la validación del ingreso de visitantes y la verificación del registro en sistema vs la tirilla que arroja el ingreso vehicular a diario.

Se procede a realizar una inspección de este proceso mediante un registro de minuta, más las tirillas del sistema de talanquera frente a los dineros recibidos por visitantes del tal forma que dichos valores coincidan, tanto en tirilla como en registro, con el dinero recibido.

Una vez realizada la auditoría, el dinero se consigna en la cuenta del conjunto y se contabiliza, arrojando así un proceso transparente para los copropietarios y una utilidad en este ejercicio que es de considerable ayuda en las finanzas del Conjunto Dalí.

El costo del parqueadero de visitantes es de \$1.000 M/Cte., por hora después de la primera hora.

También existe la modalidad de convenio para aquellos residentes que no tienen parqueadero asignado pero requieren ingresar un vehículo de visitantes de manera transitoria o para aquellos residentes que, teniendo un parqueadero asignado, necesitan ingresar un vehículo adicional. Esta estrategia ha hecho que se perciba más dinero lo cual es totalmente beneficioso para las finanzas de la copropiedad.

Es preciso informar a la Asamblea que actualmente se está trabajando en el Manual de Parqueaderos en el cual se establece que cada unidad privada puede tener únicamente un parqueadero asignado y, en caso de contar con parqueaderos libres, se dará la opción de ingresar un segundo vehículo bajo la modalidad de Convenio, logrando así que la Copropiedad no deje de percibir recursos por este rubro y adicionalmente los residentes que lo necesiten, puedan acceder a este beneficio.

## **10. ASPECTOS DE CONVIVENCIA**

Se han generado varias notas de interés, a través de circulares enviadas mediante correo electrónico y exhibidas en las carteleras del conjunto, con el fin de informar a los residentes sobre diferentes aspectos del conjunto, así como para recordarles asuntos importantes para su seguridad, para la convivencia y para el mejoramiento de su calidad de vida.

Igualmente, se han generado varias comunicaciones dirigidas a los residentes que, de una u otra forma, hacen caso omiso a las normas de convivencia incurriendo en situaciones que implican generar un llamado de atención con el fin de restablecer la sana convivencia en la copropiedad.

Se realizó la fiesta de los niños en octubre de 2019, contando con la asistencia de aproximadamente 280 menores que participaron en actividades propias de su edad y pasaron una tarde de sano esparcimiento junto a sus familias.

Se programó y llevó a cabo la novena navideña en diciembre de 2019 con la participación de un gran número de familias, brindando a la comunidad un agradable momento para compartir y reforzar los lazos familiares y de vecindad.

## **11. RECOMENDACIONES Y CONCLUSIONES**

No se ha evidenciado el cumplimiento a la monetización del fondo de imprevistos desde el mes de junio de 2019, lo anterior en cumplimiento a la Ley 675 de 2001 debido a la emergencia económica y sanitaria declarada por el Gobierno Nacional desde marzo de 2020 y la disminución del recaudo por concepto de cuotas de administración durante la vigencia de 2020.

No se evidencia el cumplimiento a la recomendación del Revisor Fiscal en relación con la certificación de las puertas vehiculares y el cambio de la puerta principal debido a la no asignación de un rubro presupuestal para esta actividad.

Durante el periodo de agosto de 2020, algunos copropietarios del Conjunto Residencial Dalí recibieron en su correo electrónico pasquines amenazantes y denigrantes contra el trabajo en conjunto realizado por parte de la Administradora de la Copropiedad y los miembros colegiados del Consejo; información sin asidero que buscaba enlodar el trabajo realizado por la administración y el actual Consejo buscando siempre preservar la correcta implementación de los recursos económicos del conjunto y garantizar la estabilidad de las condiciones físicas de la copropiedad.

Igualmente, se pone en conocimiento de la Asamblea que, en periodos anteriores a junio de 2019, no se realizaron intervenciones físicas ni de carácter preventivo ni de carácter

correctivo, por lo tanto, hemos priorizado los recursos económicos disponibles para atender emergencias presentadas en este periodo, emergencias que claramente se presentan como consecuencia de la falta de mantenimiento y gestión de Consejos anteriores.

**LLAMADO URGENTE:** Se solicita a los copropietarios hacer un correcto uso de las tuberías sanitarias, ya que en varias oportunidades se han atendido casos de taponamiento de las tuberías de aguas negras debido a obstrucciones de pañales y toallas higiénicas desechadas en los aparatos sanitarios de las unidades habitacionales.

El Consejo de Administración vigente en el periodo comprendido entre junio de 2019 y noviembre de 2020 agradece inmensamente la colaboración, apoyo y acompañamiento del comité verificador en las gestiones administrativas que así lo requirieron.

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL DALI**  
**Periodo junio 2019 – noviembre 2020**



# INFORME COMITE VERIFICADOR



## COMISIÓN O COMITÉ VERIFICADOR:

La **Comisión o Comité Verificador** es un organismo que fue creado el sábado 01 de Junio de 2019 para servir como intermediario entre los copropietarios, el administrador y el Consejo de Administración.

Nace de la necesidad de realizar un acompañamiento y soporte inmediato en el ejercicio de las funciones del Cuerpo Colegiado de Consejeros del Conjunto Residencial Dalí, elegido en asamblea ordinaria años anteriores a **2019** y que **no había sido renovado** durante varios periodos y desde la construcción de la copropiedad.

Notando algunas inconsistencias en el **manejo de sus facultades** y teniendo claridad en hallazgos e irregularidades se crea este Comité encargado de revisar que el contenido a trabajar con la Administración y el Cuerpo Colegiado, concuerde con lo sucedido durante la asamblea. Si está en desacuerdo con cualquier punto, a la **comisión verificadora**, no les corresponde corregirla directamente sino solicitar que el administrador lo haga si es el caso, o dejar constancia al respecto.

Las funciones específicas de este comité son las de hacer siempre el acompañamiento pertinente a todas las reuniones celebradas entre el Consejo de Administración y la Administradora, para verificar la transparencia del manejo apropiado y oportuno de los recursos y la constante comunicación a la comunidad.

INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

!

A estas reuniones asisten dos representantes del comité para observar y recomendar el cumplimiento del presupuesto aprobado y la oportuna aprobación de los proyectos de mantenimiento y mejora dentro de la copropiedad.

Actualmente está conformado por un grupo de 7 personas, quienes voluntariamente participan en el mismo, es de anotar que este comité no tiene voto en las decisiones, pero tiene voz para hacer las recomendaciones y solicitudes que consideren en el momento oportuno.

En asamblea extraordinaria celebrada en Junio 16 de 2019, en la copropiedad, la actual Administradora Eliana Sandoval, dió a conocer aspectos importantes como: acoso laboral, amenazas, abuso de poder, manejos irregulares de algunos miembros del consejo, pérdida de cheques, contratos verbales a familiares de consejeros de ese momento, hallazgos de dinero utilizado sin justificación, uso inapropiado de recursos del conjunto como parqueaderos asignados gratuitos y manipulación de la contabilidad entre otros.

All día de hoy hay procesos iniciados con denuncias por parte de la representante legal en contra de los presuntos responsables como Consejeros de ese período y que se encuentran en curso e investigación.

Por esta razón se hizo un cambio importante en la selección del nuevo grupo de miembros del Consejo de Administración 2019, aprobado en asamblea extraordinaria, con un total de 11 personas de las cuales únicamente dos miembros son antiguos y uno de ellos presentó su renuncia en Junio del año en curso ya que instauró una denuncia en contra de la Administradora actual Eliana Sandoval y adicional estaba en desacuerdo con el resto del grupo de Consejeros, quienes desde la asamblea extraordinaria de Junio 16 de 2019 han venido trabajando en sanear y reparar los daños causados por el no oportuno mantenimiento preventivo anual a los **sistemas hidrosanitario, eléctrico y estructural** años anteriores a esta asamblea.

Daños que hoy el conjunto refleja en los cortes constantes del servicio de acueducto con reparaciones protegidas por una póliza, pero que por falta de gestión y aprobación en su momento no se hicieron y repercuten en deterioro progresivo de los mismos.

El Conjunto residencial Dalí **necesita** que anualmente se hagan los **mantenimientos preventivos** en cada uno de los sistemas para evitar que se conviertan en mantenimientos correctivos como es el caso que tenemos al día de hoy.

Las obras de mejoramiento y reparación a la fecha **no cuentan con un presupuesto aprobado por la asamblea de copropietarios** y no es posible desarrollarlas, requieren de un rubro que no es suficiente con la cuota de administración, como la obra de impermeabilización de cubiertas que fue llevada a cabo en su totalidad y que fue pagada por una cuota extraordinaria del año 2018.

!

## CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN :



A pesar de que en el uso residencial no es obligatorio integrar consejos de administración y, donde existen, no están facultados a autorizar o no la ejecución presupuestal ordenada por la asamblea general de copropietarios, muchos analistas los consideran clave.

Según Germán Molano, presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá, la complejidad del funcionamiento de la persona jurídica en los edificios y conjuntos determinaron la necesidad de constituirlos. El directivo explica cómo funciona este organismo creado en la ley 675 del 2001 con la función fundamental de servir como intermediario entre los copropietarios y el administrador.

Su integración debe ser siempre de tres o más propietarios, pero siempre en **número impar**.

En los términos de la Ley 675 del 2001, sus funciones específicas son las de designar al administrador, en ciertos casos, y revisar con este las cuentas anuales, el informe para las asambleas, el presupuesto para la nueva vigencia, el balance general y

!

la ejecución presupuestal; además, debe convocar a la reunión de la asamblea general extraordinaria.

### **TIENEN FACULTADES:**

Los reglamentos les otorgan otras facultades que mientras no vayan en contra de la ley, ni de las funciones de la asamblea y del administrador, serán de buen recibo. Si el estatuto del conjunto así lo prescribe, el consejo debe imponer sanciones a quienes incumplan las obligaciones no pecuniarias, claro, bajo el principio del debido proceso.

Hay que tener en cuenta que el consejo de administración no representa a los copropietarios ante las autoridades y terceros. Solo realiza gestiones de coordinación, orientación y asesoría a la administración de turno.

Los copropietarios preguntan siempre si a los consejeros se les debe retribuir con beneficios económicos o efectuando descuentos en las expensas comunes. Sin embargo, en muchos de los casos no resulta ni práctico ni económico esta clase de reconocimientos. Pero si los copropietarios quieren, en la reunión de la asamblea general ordinaria pueden evaluar su labor en el periodo inmediatamente anterior y, de esa forma, autorizar reconocimientos que no signifiquen afectaciones al patrimonio.

Finalmente, hay que tener en cuenta que la constitución de los consejos es obligatoria en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto de más de treinta unidades privadas, sin tener en cuenta parqueaderos y depósitos.

### **LA ASAMBLEA ELIGE A LOS CONSEJEROS:**



INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

!

Los copropietarios reunidos en la asamblea general eligen a los miembros del consejo. El perfil de los postulados a integrar este organismo están en los reglamentos de propiedad horizontal; sin embargo, hay que tener en cuenta principios éticos, entre ellos, que no tengan obligaciones pecuniarias e investigaciones por infracciones a las normas de convivencia, ni parentescos u otras afinidades con otros consejeros o con el administrador o el revisor fiscal.

La forma de elección de los consejeros también la determinará el reglamento de propiedad horizontal.

## **FUNCIONES QUE TAMBIÉN TIENEN LÍMITES**

Se acostumbra incluir en los reglamentos de propiedad horizontal funciones para el consejo de administración, muchas de ellas contrarias a las que señala la ley. Por lo tanto, se generan conflictos de competencia con la asamblea general, el administrador y el revisor fiscal.

El presidente del Colegio de Administradores de Propiedad Horizontal de Bogotá anota que sí está facultado para asesorar al administrador y vigilar que este cumpla la ley, el reglamento y lo ordenado por la asamblea.

Además, debe revisar mensualmente el estado material del edificio o conjunto, y la ejecución presupuestal para su mantenimiento; igualmente, debe estar al tanto de que los controles de sanidad y seguridad con respecto a la tenencia de mascotas se cumpla y, de paso, controlar –pero no impedir– la inversión del dinero ordenado por la asamblea para la copropiedad.

Las reuniones del consejo se realizarán en la forma estipulada en el reglamento, normalmente cada mes.

No se debe permitir la cantidad indefinida de reuniones, ya que hay otras obligaciones que exigen más atención.

En la actualidad el grupo de Consejeros del Conjunto Residencial Dalí cuenta con un total de 9 personas, ya que uno de los consejeros nuevos decidió presentar su renuncia al iniciar el segundo periodo de 2019; por no poseer el tiempo necesario para asistir a estos compromisos.

El resto del equipo son personas comprometidas a terminar la labor para la cual fueron elegidos y con el presupuesto limitado que en su momento no fue coherente con las falencias y daños que el conjunto presenta desde dicha fecha y hasta el presente, solo hay un consejero antiguo que está en desacuerdo con casi todo lo propuesto por todo el equipo.

El presupuesto presentado para la asamblea ordinaria en **Abril de 2019**, presenta **cifras que no son acordes a la realidad**, ya que actualmente **la cuota de administración es suficiente únicamente para cubrir las expensas de la Empresa de Seguridad y aseo**, teniendo claro que mes a mes hay deudores morosos que

!

desequilibran este rubro y hacen que se presente un retraso significativo en los compromisos adquiridos con estos dos servicios.

En años anteriores habian cuentas pendientes por pagar a la empresa de seguridad por la mora presentada en los pagos de todos los copropietarios y que en su momento no fueron saldadas por el conjunto, situación que fue solucionada este año con el acuerdo firmado para la continuidad de dos años más con la copropiedad y valor finalmente pagado al día con el apoyo operativo ofrecido por la empresa durante cada periodo de contrato.

Para claridad con algunos aspectos del manejo de la copropiedad tenga en cuenta lo siguiente :

## **ASÍ SE DEFINEN LOS COSTOS DE LA ADMINISTRACIÓN:**

En los conjuntos sometidos al régimen de **propiedad horizontal** se debe establecer el monto que debe pagar cada uno de los propietarios de un bien como administración.

Esta **cuota mensual** se utiliza para cubrir los gastos de la unidad residencial, como el pago a los trabajadores dentro de la misma, así como el mantenimiento de las zonas comunes.



## **¿QUÉ DEFINE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN?**

El valor que debe cancelar mensualmente se establece dependiendo de los **coeficientes** **de** **la** **copropiedad.**

!

De acuerdo con la Ley 675 de 2001, este coeficiente es “el índice de **participación porcentual** de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto”. A partir de ello, “se define la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio”.

Es decir, que si todos los apartamentos o casas tienen la misma área en metros cuadrados, la cuota será la misma para todos. Sin embargo, si las viviendas tienen diferentes metrajes los coeficientes serán distintos y por ende cambiará el valor de la administración.

## ¿CÓMO SE CALCULA EL COEFICIENTE?

El capítulo VII de la [Ley 675 de 2001](#) establece que estos “se calcularán con base en el **área privada** construida de cada bien de dominio particular, con respecto al **área total privada del edificio o conjunto**”.

Por otra parte, para el coeficiente de copropiedad de parqueaderos y depósitos, “se podrán ponderar los factores de área privada y destinación”.

## ¿EN QUÉ OTROS COSTOS INFLUYE EL COEFICIENTE?

Así como el resultado de este determina el valor de la cuota mensual de administración, **las cuotas extraordinarias** también serán de acuerdo al coeficiente de cada propiedad.

## ¿EN QUÉ CASOS SE PUEDE MODIFICAR EL COEFICIENTE?

La única forma en que se puede hacer alguna reforma a los coeficientes de copropiedad es que se presente uno de los siguientes casos:

1. Cuando al hacer el cálculo se haya incurrido en **errores aritméticos** o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Si se adicionan al edificio **nuevos bienes privados**, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.

!

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del edificio o conjunto.

4. Si cambia la destinación de un bien de dominio particular que se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

Es importante mencionar que se debe aprobar en asamblea general, con el **voto** de al menos un **70 % de los propietarios**.

### **FACTORES ADICIONALES:**

Tenga en cuenta que si el edificio o conjunto es de **uso mixto**, los coeficientes se harán de forma diferente. En este caso se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos.

### **ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD :**



El **administrador** de una **propiedad horizontal**, es el ente conector entre los propietarios, residentes y la **propiedad horizontal**; este deberá regirse en su actuar

INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

!

por la Ley 675 del 2001, y procurar el cuidado y resguardo de que en el ejercicio de sus funciones abuse de su cargo.

opiedad sin

De acuerdo con la [Ley 675 de 2001](#), el administrador de representación de la persona jurídica y es elegido en la asamb

ijunto es la  
ropietarios.

El artículo 51 del capítulo XI de dicha Ley, establece que facultades de ejecución, conservación, representación, recau una de sus funciones.

ersona tiene  
uncia cada

## FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:

1. Su principal responsabilidad es convocar a la asamblea a re extraordinarias y en ellas someter a su aprobación el inventaric de las cuentas del año anterior. Así mismo, mostrar un presup gastos e ingresos correspondientes al

ordinarias o  
nce general  
etallado de  
o año.

!

!2. Es su obligación llevar los libros de actas de la asamble propietarios y residentes y atender la correspondencia rel conjunto.

registro de  
l edificio o

3. Debe poner en conocimiento de los propietarios y reside conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de hubiere.

el edificio o  
tracción, si lo

4. Entre las funciones del administrador también está pre consideración del consejo de administración las cuentas anuc la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto par balance general de la ejecución presupuestal de

someter a  
iforme para  
vigencia, el  
) anterior.

5. Debe llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la cont o

del edificio  
conjunto.

6. La Ley 675 también establece que debe administrar con dilig bienes de dominio de la pers

cuidado los  
jurídica.

7. Así mismo, es responsabilidad de los administradores de propieaud horizontal, cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y

INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

! restricciones fijadas en el reglamento.

8. Es la persona encargada de cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno.

13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en la presente ley en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

!

## CONCLUSIONES:



- 1.! A la fecha la administradora actual ha seguido las recomendaciones del Consejo de administración y Comité Verificador para llevar a cabo mejores prácticas en, comunicación con propietarios y residentes, manejo apropiado de recursos minimizando los gastos por la pandemia, seguimiento de procesos en convivencia, reglamento de la copropiedad y reparaciones locativas de carácter urgente entre otros.
- 2.! Teniendo presente la información relacionada , cabe destacar que algunos miembros del Consejo anterior a 2019 ejercían funciones administrativas que para este comité se traducen en Coadministrar y por esta razón se informa a la comunidad que la copropiedad presenta problemas financieros traducidos en:
  - ! Deterioro por obras que no quisieron aprobar para ejecución.
  - ! Manipulación de estados financieros.
  - ! No presentaron un informe financiero real a la asamblea de copropietarios incluyendo los proyectos de inversión y mantenimiento que requiere anualmente la copropiedad.
  - ! En consejos anteriores permanecían personas que pretendían perpetuarse en este cargo para aprovechar su posición.
  - ! No recibieron adecuadamente las áreas comunes entregadas por la constructora y dejaron vencer las pólizas y garantías para hacer reclamaciones.
  - ! Aprovecharon su posición y ejercieron mecanismos de presión sobre administradoras anteriores para que no se informara la realidad del conjunto a los copropietarios.
  - ! El comité verificador trató de ser influenciado y coaccionado por miembros antiguos del consejo de administración actual.

INFORME COMITÉ VERIFICADOR  
JUNIO 2019 – NOVIEMBRE 2020

!

- 3.! El revisor fiscal y el contador han evidenciado hallazgos que deberán exponer en la asamblea general ordinaria y en los informes entregados a los copropietarios.
- 4.! Se harán sugerencias de actualización al Manual de Convivencia para aprobación en dicha asamblea donde se requiere la **implementación de multas** a las contravenciones que se incumplan bien sea por copropietarios o arrendatarios, ya que se evidencia este incumplimiento constante, el conjunto cuenta con mayor número de casos de parte de arrendatarios que no desean conocer ni respetar el manual de convivencia primordial en la propiedad horizontal.
- 5.! La **página web** de la copropiedad se creó con el fin de tener un canal de comunicación oficial alternativo al correo electrónico para obtener información inmediata acerca de comunicaciones y novedades que afectan directamente a la comunidad como informes de estados financieros, manuales, formatos para solicitudes de parqueaderos, quejas, reclamos y otros trámites,
- 6.! El concepto emitido por el Comité Verificador en este documento es un informe anexo a las actas, y no hace parte integral de las mismas, aunado a lo anterior, es necesario recalcar que quienes hacen parte de este comité NO firman acta, no tienen esta potestad de acuerdo con la ley.

**COMITÉ VERIFICADOR**  
Conjunto Residencial Dalí  
2019-2020



GRACIAS