

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 MATA LLANA	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 recomiendo 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

- 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.
- 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.
- 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.

## GASTOS

	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>
GASTOS DE PERSONAL	\$ 17,614,214	\$ 28,182,436	\$ 10,568,222
HONORARIOS	\$ 34,797,800	\$ 47,899,900	\$ 13,102,100
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
SEGUROS	\$ 53,600,000	\$ 51,158,131	\$ 2,441,869
SEGUROS COPROPIEDAD	\$ 53,600,000	\$ 51,158,131	\$ 2,441,869
SERVICIOS	\$ 1,050,935,864	\$ 1,061,169,164	\$ 10,233,299
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
GASTOS LEGALES Y NOTARIALES	\$ 196,999	\$ 219,750	\$ 22,751

## 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

<b>DIVERSOS</b>	<b>\$ 41,381,005</b>	<b>\$ 60,006,686</b>	<b>\$ 18,625,681</b>
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

- A. Relevancia en el fondo de imprevistos, debido a que se afectó el 1% del gasto, como lo dice la ley.
- B. 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.
- C. 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:

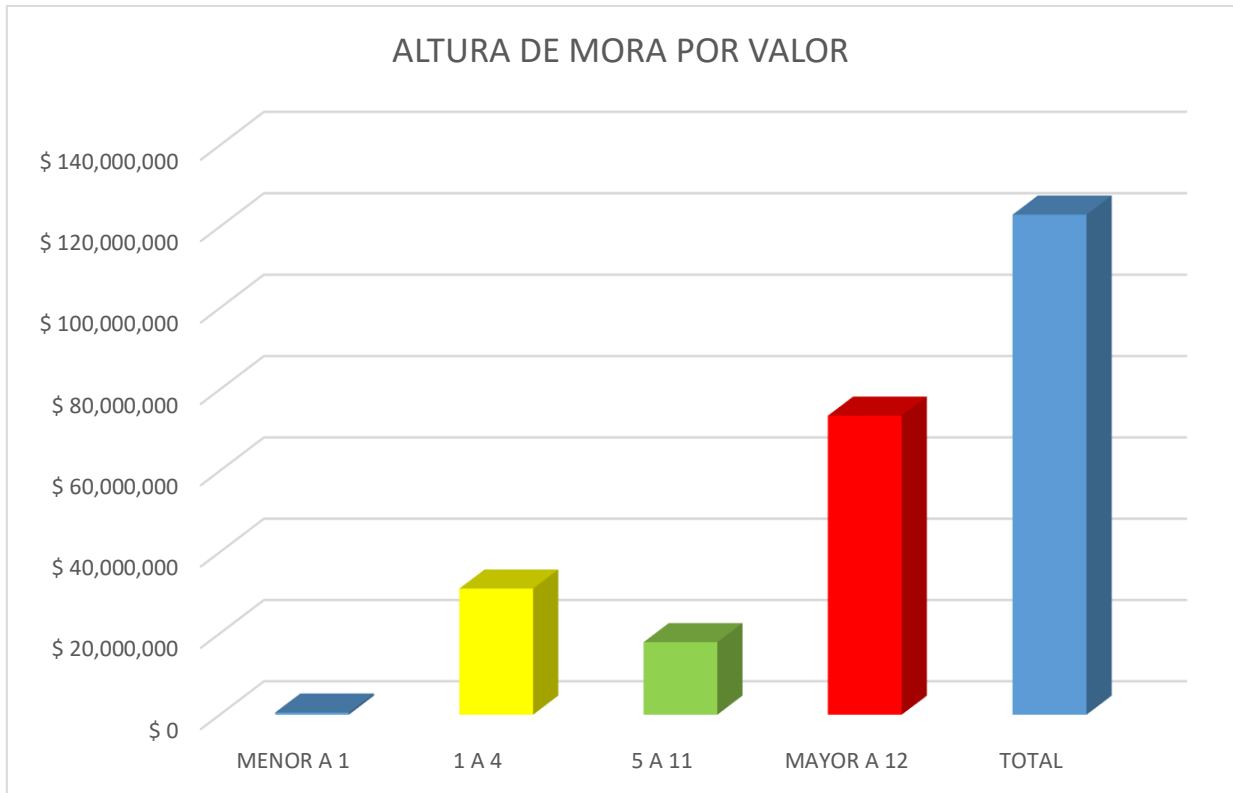
- a. Las cuotas de administración en el presupuesto estaban por encima de las cuotas aprobadas en la asamblea;
- b. Se determino incorporar ingresos no reales,
- c. Por lo anterior el déficit presupuestal inició desde el momento de la preparación del presupuesto, no solo en 2019 sino desde antes.
- d. 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

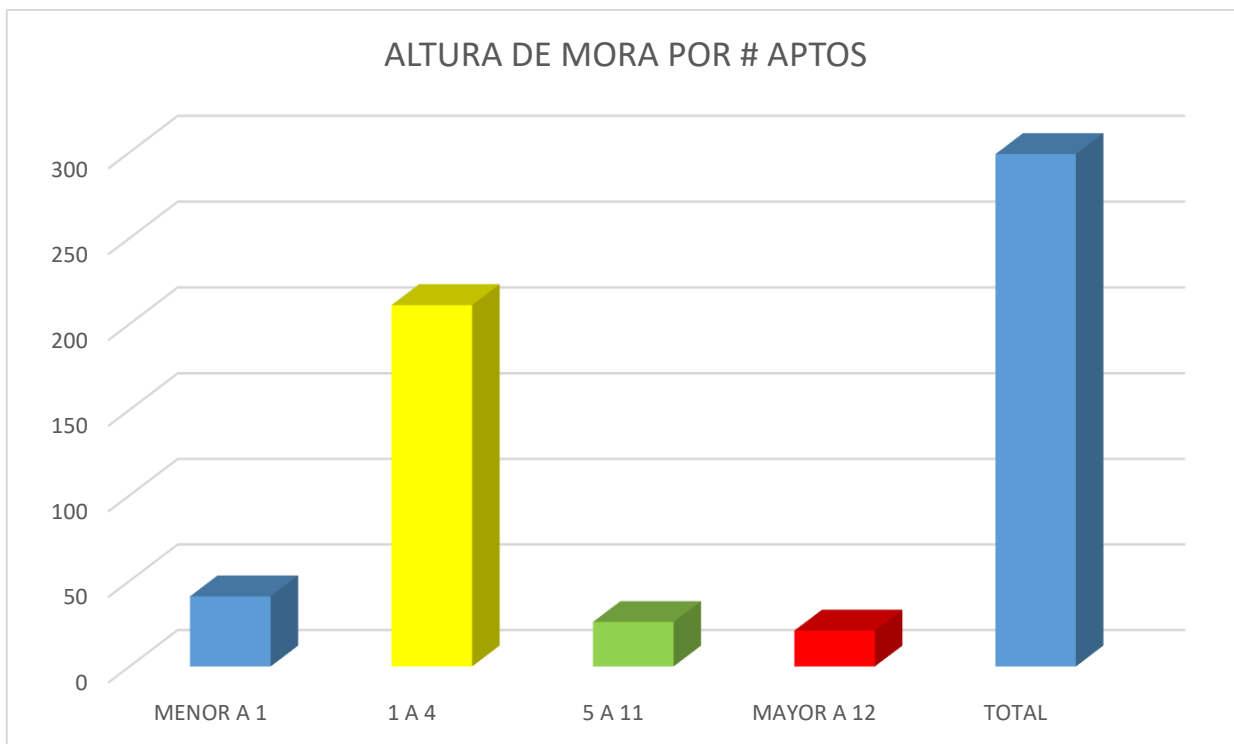
La carteara incrementó de enero a diciembre de 2019 \$29.948.000, los cuales están representados:

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 eses 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 DSIPONIBLE 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

Bogotá, D. C., 21 de marzo de 2021

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

## **DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2020**

### **OPINIÓN**

He auditado los estados financieros del CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020, el estado de resultados integral, 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 2019 fueron auditados por mí, y en esa opinión del año 2020, emití una opinión con aclaraciones al año 2019.

### **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 (durante el periodo de restricción por el COVID 19 sólo asistía una vez al mes, el resto era comunicación virtual, luego del mes de julio de 2020 retomé las visitas más continuas) 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 señora ELIANA SANDOVAL y acompañada del señor contador 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 el 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, que para el año 2020 se consideró lo ordenado por el Decreto 579 de abril de 2020;
- B. Control a la facturación generada por los proveedores, y a partir de noviembre de 2020 se requirió la respectiva facturación electrónica;
- C. Control a los contratos y seguimiento a sus periodos de cobertura, se analizó el cambio del contrato laboral a término fijo del asistente de administración por un contrato por prestación de servicios;
- 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, pero el software OFFICE, no es empresarial y se debe adquirir uno empresarial para cumplir con la ley.
- 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, y los procesos ante la fiscalía a nombre de la señora administradora son de manejo personal y la copropiedad no ha sido notificada formalmente.
- K. El control jurídico de la cartera está en manos del abogado EDUARDO RUIZ, el cual ha venido presentando informes de su gestión, donde las restricciones por la pandemia han afectado el buen desempeño de estos procesos en los juzgados, la administración debe presentar la gestión del abogado.
- L. Durante el año 2020 en forma permanente, he informado a la administradora y al Consejo de administración, sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión;
- M. E informado también sobre los Decretos emanados por el Gobierno Nacional y Distrital sobre el manejo del control del COVID 19.

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

Es mi opinión que el control interno cumplió con su objetivo, debido a la corrección de los procesos que se tenían.

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 rigen a la actividad de la propiedad horizontal, 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,
5. La normatividad para certificación de puertas vehiculares electrónicas, la cual no se ha ejecutado.
6. Y los Decretos emanados para el manejo del COVID 19

### **OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO LEGAL Y NORMATIVO**

En mi opinión, la copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la asamblea de propietarios, en todos los aspectos importantes. Se exceptúa del cumplimiento la celebración de la asamblea general, que por razones expuestas no se realizó.

1. Se aclara que se dio espacio a los propietarios o sus apoderados por medio de informes, videos y reuniones programadas de forma presencial en el mes de noviembre cumpliendo con los protocolos de bioseguridad vigentes, donde se presentaron los informes del año 2019 y se aclararon dudas a los asistentes;
2. A demás se invitó a solicitar información en la administración sobre temas de ejecución administrativa, financiera y contable, se recibió dos requerimientos al respecto, pero ninguna visita alguna.
3. Durante el periodo 2020, la administración generó su presupuesto con el ingreso recibido efectivamente, el cual sólo presentó incremento en las costas aprobadas por la asamblea en años anteriores y en contratos de empresa de aseo y seguridad, los contratos administrativos no presentaron incrementos (Administración, Contabilidad y Revisoría Fiscal);
4. Se hizo una negociación con la empresa de seguridad SUPERIOR LTDA. esta negociación se realizó a finales de octubre cuando la empresa requirió el pago efectivo de los meses adeudados que ya superaron en el año 2020 los tres meses (dos que se tenían del año 2018 y uno del año 2020). La negociación se hizo buscando la mejor ganancia a la copropiedad y evitando daños por incumplimiento del contrato en sus pagos. (más adelante amplio el tema)
5. Durante el periodo de abril a junio 30 de 2020, se aplicó el decreto transitorio 579 de abril de 2020;
6. Durante el tiempo de la emergencia sanitaria decretada por el gobierno Nacional, la copropiedad implementó los protocolos de bioseguridad que el Ministerio de Salud y Protección Social y la Secretaría de Salud Distrital recomendó.

7. Al cierre del año 2020, se utilizó el fondo de imprevistos por valor de \$93,000,000 que estaban monetizados hasta el 31 de octubre de 2018, para la obra hidráulica que estaba afectando a la comunidad no solo en los cortes de agua si no en la calidad del agua para consumir, este tema se lleva a la asamblea por parte de la administración.
8. Se cumplió con la adquisición y pago de la póliza de áreas comunes;
9. La representación legal no se dio a tiempo debido a las demoras generadas por el ente encargado de emitirla, pero el Gobierno Nacional se pronunció al respecto y decretó salvedad en estos casos para evitar traumatismos en las entidades.
10. Las cuentas por pagar quedaron al día en su mayoría excepto la empresa de seguridad y la empresa de aseo con dos facturas vencidas cada una;
11. La participación de los consejeros fue activa igualmente la de los miembros del comité veedor.
12. El contrato de la asistente de administración dejó de ser a término fijo y pasó a prestación de servicios, disminuyendo el gasto,
13. El contador presentó a finales del año 2020 un asistente contable con el cual se apoyó la presencia de esta área en la copropiedad.
14. Las reuniones de consejo fueron programadas no de forma continua, pero ellos y el comité verificador mantuvieron informados de los temas relevantes.
15. En el informe administrativo la administración y el consejo de administración amplían temas de su gestión.

#### **TEMA DEUDA CON LA EMPRESA DE SEGURIDAD**

La empresa SEGURIDAD SUPERIOR LTDA notifica a la administradora que debe cancelar la deuda que trae para poder ellos seguir prestando el servicio o de lo contrario aplicarían cláusulas del contrato y retiraría su operación del conjunto, esto a mediados del año 2020.

La administración ya desde el año 2019 venía haciendo abonos extraordinarios a la deuda con la empresa, pero el flujo de caja no daba para cubrir el 100% de esta deuda y a la vez las necesidades del conjunto. Para el año 2020 con las restricciones de movilidad, los ingresos por concepto de parqueaderos de visitantes disminuyeron significativamente lo mismo que el uso de los salones sociales, lo que generó que la copropiedad mantuviera sus gastos con las cuotas de administración y administración de parqueaderos asignados (los cuales se vieron afectados por los morosos).

Para finalizar el contrato debía la copropiedad cancelar el saldo adeudado y contratar una nueva empresa y con el flujo de caja disminuido y la deuda que se traía el conjunto no podía cubrir esta deuda. De ahí se genera una propuesta, la cual implicaba cancelar una parte de la deuda y utilizar

la inversión (contrato 2019 al 2020, 2020 al 2021 y 2021 al 2022) que da la empresa para cubrir los valores adeudados

La empresa aclara en reunión con le área financiera de ellos que sólo darán auxilios por los valores de:

PERIODO 2019 AL 2020	\$50,000,000
PERIODO 2020 AL 2021	\$54,007,000
PERIODO 2021 AL 2022	\$54,007,000

La administración acepta el trato y se queda al día con la empresa de seguridad al cierre del año 2020; como se ve en la contabilidad pasamos con mora de dos cuotas, ahora bien, el conjunto no tenía el dinero para cancelar los remanentes del contrato que finalizaba en noviembre del 2020, y la empresa de seguridad no generó las respectivas notas créditos al cierre del año 2020; pero para el cierre de febrero de 2021 todos los soportes fueron aplicados y estamos al día con la empresa de seguridad.

El consejo de administración no estuvo de acuerdo con la negociación final ya que se interpretó por parte de la mayoría de los consejeros que la empresa entregaría el 100% de la factura, pero la administración aclaró el tema y lo sustentó.

#### **VENTAJAS DE LA NEGOCIACIÓN**

1. La copropiedad no contaba con los recursos financieros para dar por terminado el contrato pues la empresa haría efectivo las cláusulas del contrato, lo cual generaría intereses y hasta un proceso jurídico;
2. A demás abría que contratar otra empresa y los recursos financieros no se tenían para empezar a pagarla;
3. Ahora bien, la calidad del servicio sigue siendo la misma por que el contrato exige que la empresa cumpla sus funciones y si la empresa incumple sus deberes se puede llegar a una terminación justificada del contrato, lo cual no veo probable ya que la empresa es una de las mejores del mercado.

#### **DESVENTAJAS DE LA NEGOCIACIÓN**

1. La reinversión se pierde para propósitos de seguridad que requiere la copropiedad.
2. La empresa a futuro no dejará pasar moras mayores a un mes, lo cual obliga al conjunto a ser cumplido con sus pagos, evento que depende del buen comportamiento de los propietarios el pago de sus expensas.

### UTILIZACIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS

Durante el periodo del año 2020, se presentaron daños en el sistema hidráulico del conjunto, se empezó a romper tubos y generar cortes de agua constantes. La administración presenta al consejo de administración una propuesta que soluciona el problema, pero es costosa ya que había que afectar un gran número de sectores; por lo tanto, con el dinero del fondo de imprevistos sólo se hizo parte de la obra ya que no alcanzó para el 100%, la administración amplía en su informe el tema.

Se evaluó cuanto se estaba invirtiendo en las reparaciones individuales (cada que se rompía un tubo) y el total era mayor que el arreglo. Por lo anterior la administración propone utilizar el fondo de imprevistos para dicha obra, aludiendo que es una obra de carácter urgente y prioritaria

En mi recomendación al consejo:

1. Se puede utilizar el fondo por que la administración expresa emergencia manifiesta y no tiene los recursos para tratarla;
2. Citar a una asamblea general para presentar la utilización del fondo y la debida aprobación (asamblea de marzo 2021);
3. Y que se comprometieran los recursos obtenidos por parqueadero de visitantes del año 2021 para cubrir estos dineros utilizados.
4. Recuperar el valor del fondo de imprevistos del año 2019 y 2020 que no se monetizó con la recuperación de cartera; sobre el tema la administración plante reversar la causación del fondo de esos dos años sustentados en la pérdida del ejercicio contable y de flujo de efectivo y que sea la asamblea quien tome la determinación.

La comunidad (propietarios y residentes) exigían una solución rápida y efectiva debido a que en el año 2020 por la restricción y aislamiento en los apartamentos permanecían ocupados todo el día, lo que genera la reacción a la obra por parte de la administración.

### ADMINISTRATIVO

CONCEPTO	SI	NO	DETALLE
ACTAS	X		ACTAS DE CONSEJO AL DÍA
CONTRATOS	X		SE REVISARON LOS CONTRATOS DE PROVEEDORES Y ESTAN AL DÍA, NO HAY CONTRATO LABORAL
PRESUPUESTO	X		PARA LA VIGENCIA 2020, LA ADMINISTRACIÓN MANTUVO EL PRESUPUESTO DEL AÑO 2019



RETENCIÓN EN LA FUENTE	X		PRESENTADAS Y PAGADAS RETENCIONES AÑO 2020
REUNIONES DE CONSEJO	X		A PESAR DE LA PANDEMIA, SE LOGRÓ HACER REUNIONES VIRTUALES Y UNAS PRESENCIALES, PARTICIPACIÓN ACTIVA DE TODOS LOS MIEMBROS DEL CONSEJO
COMITÉ VEEDOR	X		AUNQUE NO ESTÁ DENTRO DE LOS ORGANOS DE CONTROL DEL CONJUNTO Y SU REGLAMENTO, EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DEL AÑO 2019 SE CREO, Y SU PARTICIPACIÓN, CONTROL, SEGUIMIENTO Y APORTES FUERON PRODUCTIVOS
INFORMES CONTABLES	X		SE TIENE AL DÍA
TEMA BIOSEGURIDAD	X		SE APLICARON LOS CONTROLES AUTORIZADOS POR LOS ENTES DE CONTROL
REPRESENTACIÓN LEGAL	X		POR RESTRICCIONES Y CONGESTIÓN DEL DISTRITO LA REPRESENTACIÓN LEGAL EN FEBRERO 2021, DURANTE EL TIEMPO QUE NO HUBO REPRESENTACIÓN LEGAL DADA POR EL DISTRITO, LA ADMINISTRADORA FUE RATIFICADA POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, HAY QUE RESALTAR QUE EL GOBIERNO NACIONAL DECRETO DENTRO DE LA EMERGENCIA SANITARIA Y ECONÓMICA DIRECTRICES PARA ESTOS TEMAS.
COBRO CARTERA JURIDICA	X		INFORME DE ADMINISTRACIÓN Y ABOGADO
MANTENIMIENTOS	X		LA MAYORÍA DE LOS MANTENIMIENTOS DEL PERIODO AIDITADO FUERON CORRECTIVOS
RESPONSABILIDAD LABORAL		X	SOLO POR UN PERIODO DEL AÑO Y SE CUBRIÓ TODOS SUS COSTOS
ASISTENTE DE ADMINISTRACIÓN	X		SE CONTRATA POR PRESTACIÓN DE SERVICIOS LA ASISTENTE DE ADMINSTRACIÓN Y UN APOYO PARA EL CONTROL DE PARQUEADEROS ASIGNADOS Y

			VISITANTES, EL CARGO DE ASISTENTE DE CONTABILIDAD ES RESPONSABILIDAD DEL CONTADOR
CUMPLIMIENTO DE POLITICAS Y NORMAS LEGALES		X	NO SE HA REALIZADO LA CERTIFICACIÓN DE PUERTAS VEHICULARES, NO SE REALIZO LA ASAMBLEA EN EL 2020
PROCESOS JURIDICOS CIVILES	X		1. SE TIENE EL PROCESO POR LOS CHEQUES HURTADOS, 2. SE RECOBIÓ Y CONTESTO DERECHOS DEPETICIÓN
FONDO DE IMPREVISTOS		X	SE UTILIZÓ VIGENCIAS ANTERIORES PARA OBRA HIDRÁULIA
PARQUEADEROS VISITANTES	X		SE TIENE UN CONTROL DUAL, UNO POR CONTABILIDAD, OTRO POR REVISORÍA Y UN SEGUIMIENTO POR PARTE DE UNOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
PARQUEADEROS ASIGNADOS	X		SE LLEVA EL CONTROL MEDIANTE INFORMES QUE CRUZAN CON EL SOFTWARE DE INGRESO, REPOTE DE SEGURIDAD Y SE CONTRATA UNA PERSONA PARA HACER SEGUIMIENTO A LOS CONTRATOS.
DEUDA EMPRESA DE SEGURIDAD	X		TEMA AMPLIADO EN ESTE INFORME

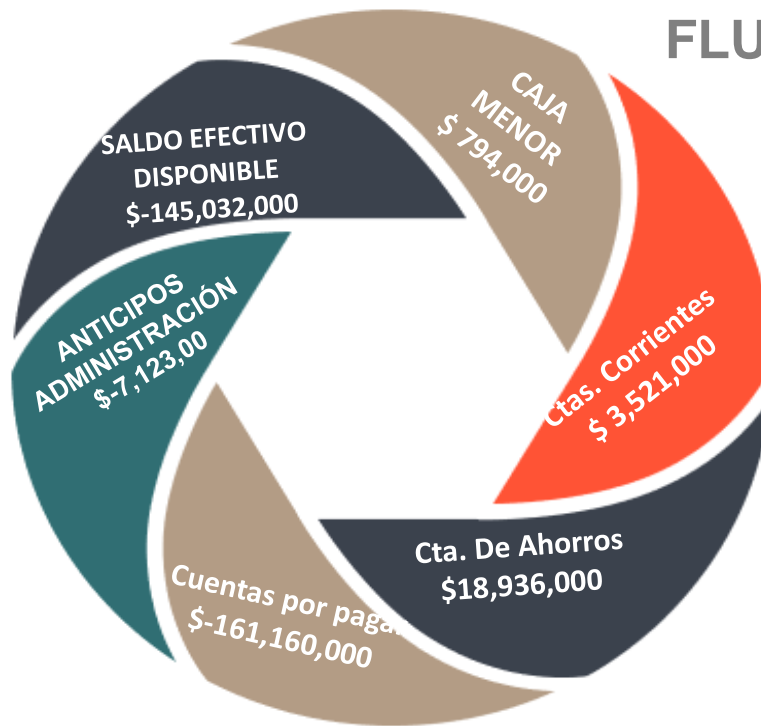
#### CONTABLE

DOCUMENTO	NOTA
FACTURACIÓN	SE VERIFICO QUE LOS VALORES FACTURADOS FUERAN BAJO LOS TERMINOS DE INCREMENTO AUTORIZADOS QUE EN EL CONJUNTO SE HA MANEJADO
RECIBOS DE CAJA	SE CONCILIO LOS VALORES RECAUDADOS CON LOS RECIBOS EMITIDOS POR LA ADMINISTRACIÓN

COMPROBANTES DE EGRESO	SE HIZO EL CONTROL DE LOS C.E. Y QUE SUS ANEXOS FUERAN LOS DE LEY Y ESTUVIERAN DENTRO DE LOS RUBROS DEL NORMAL DESARROLLO DEL CONJUNTO
RECLAMOS	SE HIZO EN VARIAS OPORTUNIDADES BRIGADAS DE CARTERA, DONDE SE AJUSTARON Y ACLARARON DUDAS Y VALORES; LA MAYORÍA POR MAL CONTROL DE AÑOS ANTERIORES.
INTERESES DE MORA	SE APLICÓ CON FORME A LOS PORCENTAJES DADOS POR LA LEY, ADEMÁS PARA EL PERIODO ABRIL A JUNIO DE 2020 NO SE COBRARON CUMPLIENDO CON EL DECRETO TRANSITORIO 579 DE ABRIL DE 2020
CARTERA	LA CARTERA PRESENTÓ UN INCREMENTO CONSIDERABLE EN 2020, NO SOLO POR LOS MOROSOS TRADICIONALES SI NO POR LOS AFECTADOS POR LOS AISLAMIENTOS PRESENTADOS DEL COVID 19
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	SE APLICÓ PARA EL PERIODO ABRIL A JUNIO DE 2020 EL DECRETO TRANSITORIO 579 DE ABRIL DE 2020
INFORMES CONTABLES	SE AUDITÓ DE FORMA MENSUAL LOS INFORMES FINANCIEROS (ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA Y EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO)
ANTICIPOS	A PESAR DE LA EMERGENCIA SANITARIA HUBO APARTAMENTOS QUE HICIERON ANTICIPOS A SU ADMINISTRACIÓN y PARQUEADEROS
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR	SE TIENE UN VALOR REPRESENTATIVO, DEBIDO A QUE POR LA CUARENTENA, LA ADMINISTRACIÓN HABILITÓ TODAS LAS CUENTAS DISPONIBLES A LA COMUNIDAD PARA FACILITAR EL RECAUDO. POR LO ANTERIOR SE RECOMIENDA UNIFICAR CUENTAS BANCARIAS.
CUENTAS BANCARIAS	SE CANCELÓ EL FONDO FIDUCIARIO, SE AUTORIZA CANCELAR OTRAS CUENTAS, PARA MINIMIZAR EL GASTO FINANCIERO Y MANTENER UN CONTROL SOBRE LAS MISMAS. UNIFICAR EL RECAUDO EN UNA SOLA CUENTA BANCARIA
LIBROS OFICIALES	SE HIZO LA GESTIÓN ANTE LA DIAN, Y SE ESTAN ACTUALIZANDO LOS QUE FALTABAN DE AÑOS ANTERIORES
INFORMES A ENTES DE CONTROL	SE PRESENTARON OPORTUNAMENTE LOS INFORMES A LA DIAN Y SDH

**FINANCIERO**

BANCO	TIPO DE CUENTA	NUMERO	CONCEPTO
DAVIVIENDA	CORRIENTE	462969998873	FONDO RESERVA DESTINACIÓN ESPECIFICA
DAVIVIENDA	FONDO DE INVERSION COLECTIVA	607462900033035	SE CANCELÓ PARA UTILIZAR EL DINERO PARA ABONARLO A LA DEUDA DE LA EMPRESA DE SEGURIDAD.
AVVILLAS	CORRIENTE	35088608	RECAUDO
DAVIVIENDA	AHORROS	462900007552	RECAUDO ACTUAL
AVVILLAS	AHORROS	35798706	FONDO IMPREVISTOS



**FLUJO DE EFECTIVO**

DEFICIT DE FLUJO DE EFECTIVO DE \$145,032,000

DENTRO DE LAS CUENTAS POR PAGAR DISMINUÍ LA N.C. DEL ACUERDO CON LA EMPRESA DE SEGURIDAD QUE SE APLICA EN ENERO (VER NOTA CONTABLE)

PARA DISMINUIR EL DEFICIT DE FLUJO DE EFECTIVO, ES IMPERATIVO QUE LOS MOROSOS CANCELEN SUS DEUDAS.

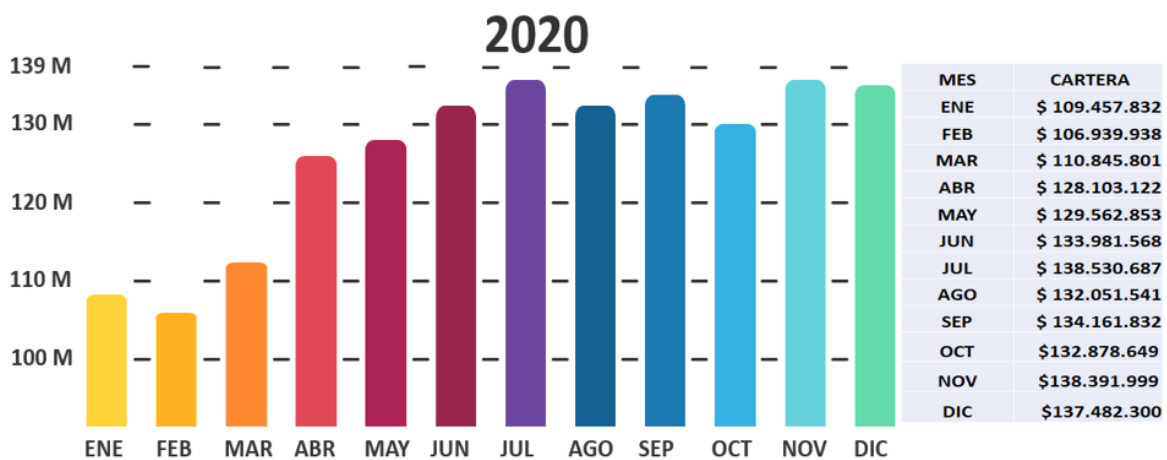
## CUENTAS POR PAGAR



Al saldo de cuentas por pagar servicio de Vigilancia y Aseo, que se refleja en contabilidad \$1992,459,202, hay que restarle el valor de cuentas por cobrar a la empresa de seguridad por la N.C. de \$54,007,000 que se aplica en febrero de 2021 según acuerdo de las partes.

## INFORME CARTERA CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

### COMPORTAMIENTO ANUAL DE CARTERA



CUOTA	MORA	APTOS	%
MENOR A 1	\$ 593.069	45	0%
1	\$ 8.043.146	78	6%
2	\$ 6.379.350	30	5%
3	\$ 4.686.560	15	3%
4 A 12	\$ 28.053.910	41	20%
13 A 24	\$ 12.898.300	7	9%
MAYOR A 25	\$ 76.827.965	15	57%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 137.482.300</b>	<b>231</b>	<b>100%</b>

1. Incremento de la cartera por concepto de administración comparado con diciembre de 2019 y el cierre de diciembre de 2020 fue de \$31,483,000
2. El impacto de la cartera se da a partir de abril de 2020, a pesar de haber aplicado el pronto pago en los meses de abril a junio de 2020 no hubo respuesta satisfactoria;
3. Tenemos 22 apartamentos con moras superiores a un año cuotas así:

APARTAMENTO	DEUDA A DIC. 2020	ALTURA DE MORA	VALOR CUTA 2020
1201	\$ 3,738,650.00	35	\$ 107,000
4304	\$ 3,438,400.00	32	\$ 107,000
4603	\$ 5,498,450.00	51	\$ 107,000
5303	\$ 2,182,000.00	20	\$ 107,000
8102	\$ 5,084,200.00	48	\$ 107,000
13102	\$ 8,314,700.00	78	\$ 107,000
13504	\$ 1,375,600.00	13	\$ 107,000
13601	\$ 1,787,500.00	17	\$ 107,000
17302	\$ 3,709,400.00	35	\$ 107,000
17303	\$ 4,042,840.00	38	\$ 107,000
21304	\$ 7,812,857.00	73	\$ 107,000
22102	\$ 4,123,160.00	39	\$ 107,000
22103	\$ 4,918,500.00	46	\$ 107,000

22204	\$ 2,291,000.00	21	\$ 107,000
22401	\$ 3,271,330.00	31	\$ 107,000
24202	\$ 1,478,800.00	14	\$ 107,000
24504	\$ 2,291,000.00	21	\$ 107,000
25402	\$ 7,943,300.00	74	\$ 107,000
25601	\$ 5,840,698.00	55	\$ 107,000
27603	\$ 2,787,380.00	26	\$ 107,000
29603	\$ 6,304,100.00	59	\$ 107,000
30302	\$ 1,492,400.00	14	\$ 107,000

- Los anteriores apartamentos dejan un déficit de efectivo a la copropiedad por año de \$28,248,000 lo que significa que representan el 89,72% del incremento de la cartera;
- El resto del incremento de la cartera está distribuido en los apartamentos con mora entre una y doce cuotas dentro del periodo 2020, y son 164 apartamentos.

#### **CARTERA OTROS CONCEPTOS**

	2018	2019	2020
PARQUEADERO COMUNAL	\$ 15,825,326	\$ 23,361,742	\$ 19,748,142
MOTOS PARQ 2	\$ 627,380	\$ 1,997,266	\$ 1,849,666
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	\$ 41,746,803	\$ 16,202,143	\$ 16,146,593
OTRAS CUOTAS	\$ 918,044	\$ 666,644	\$ 666,644
MULTAS Y SANCIONES	\$ 260,411	\$ 0	\$ 0
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 2,978,660	\$ 1,787,400	\$ 1,787,400
RETROACTIVO ADMON	\$ 900,348	\$ 528,462	\$ 528,462
RETROACTIVO PARQUEADERO	\$ 68,000	\$ 29,000	\$ 29,000

#### **RECOMENDACIONES**

- Mantengo mi recomendación que del recaudo de parqueadero de visitantes a partir de enero de 2021 y todo el año sea para recuperar el dinero utilizado del fondo de imprevistos en la obra hidráulica; la administración presentará su recomendación sobre el tema.
- He recomendado a la administración que los pagos a proveedores sea mes vencido, así la administración puede conocer que compromisos puede adquirir sin descuidar las obligaciones fijas y mantener el control de sus responsabilidades

3. Recomiendo que el presupuesto de parqueaderos asignados sea el valor del 100% de la sumatoria de los parqueaderos; este tema ha sido debatido con la administración y el consejo de administración. Mi postura al respecto es para tener el control directo esta revisoría fiscal o la siguiente de estos dineros; la administración planteará a la asamblea su opinión y estrategia del manejo de este tema.
4. Recomiendo al abogado que lleva los casos de cartera que vea la posibilidad de embargar los arriendos de los apartamentos en mora y que están en arriendo.
5. Cómo hay prioridad de obras de fachadas y por las restricciones de reuniones o conglomerados no podemos pedir cuota extraordinaria, recomiendo se analice por la honorable asamblea hacer un ahorro de cuotas extraordinarias que estén por debajo del valor que requiere quorum calificado (numeral 2 del artículo 46 de la ley 675 de 2001) y la asamblea autorice un estudio de cuanto vale la obra. Para este tema recomiendo que los morosos por todo concepto se comprometan mediante acuerdos de pago a cancelar sus deudas y estos dineros sean reservados para dicha obra lo que genera menor cuota extraordinaria a pagar.

Para finalizar invito a la comunidad para utilizar el derecho a la inspección, con el cual podrán conocer el estado actual de la copropiedad, revisando soportes, actas, contabilidad, haciendo las consultas a través de los correos institucionales de administración [administracion@conjuntodali.com.co](mailto:administracion@conjuntodali.com.co) área contable [contador@conjuntodali.com.co](mailto:contador@conjuntodali.com.co) y revisor fiscal [revisorfiscaldali@hotmail.com](mailto:revisorfiscaldali@hotmail.com) así llegar a la asamblea con un panorama decisorio y claro por parte de ustedes, el cual favorece no solo que se tomen decisiones con conocimiento si no evitar que se alargue en tiempo lo cual en este caso de virtualidad genera mayor costo de la asamblea por tiempo extra.

**HONORABLE ASAMBLEA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DALI P.H.  
ES MI INTERES PRESENTAR MI HOJA DE VIDA PARA EL PERIODO 2021.**

Agradezco su apoyo y confianza en estos dos periodos 2019 – 2020.

**ORIGINAL FIRMADO  
HERNANDO IVAN CORREA SUAREZ  
T.P. 93341-T  
Revisor Fiscal.**