

Bogotá D.C. 09 agosto de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de julio del 2024

Respetados Señores:

Me permito presentar el Informe con el desarrollo de la revisión y análisis de la información financiera y gestión realizada por parte de la Administración del **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal** con Nit. 900.637.537-2, a 31 de julio del 2024 y cuya información contable se analizó previamente con él envió de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2024. El alcance del análisis y revisión de los estados financieros del año en referencia fue realizado con base en los documentos que soportan los movimientos contables, los auxiliares de las cuentas, las conciliaciones bancarias y la ejecución presupuestal.

### 1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (disponible):

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Moneda nacional	\$ 12.099.651	\$ 105.151.173	\$ 116.673.966	\$ 11.522.793	11%
Caja general	\$ -	\$ -	\$ 1.383.931	\$ 1.383.931	0%
Fondo de bancos	\$ 598.459	\$ 273.321	\$ 273.330	\$ 9	0%
<b>Total</b>	<b>\$ 12.698.110</b>	<b>\$ 105.424.494</b>	<b>\$ 118.331.227</b>	<b>\$ 12.906.733</b>	<b>12,24%</b>

El Disponible a 31 de julio de 2024 presenta un aumento del 12.24% con respecto a junio 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 172.414.491 los giros realizados fueron de \$ 159.507.759. Lo anterior quiere decir que salieron \$12.906.732 menos de lo que ingreso.

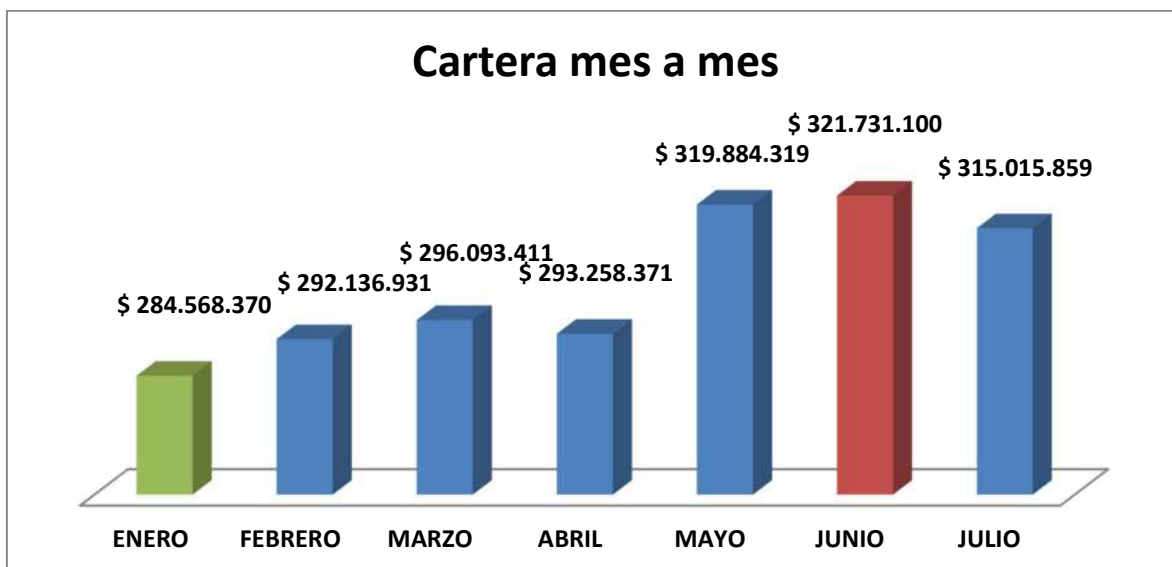
CDT					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
CDT av villas No. 190205001033	\$ 7.511.378	\$ 41.037.287	\$ 41.037.287	\$ -	0,00%
CDT Credifinanciera	\$ 75.124.480	\$ 91.404.164	\$ 91.404.164	\$ -	0,00%
CDT caja social 9918	\$ 41.037.287	\$ 7.633.963	\$ 7.633.963	\$ -	0,00%
<b>Total</b>	<b>\$ 7.511.378</b>	<b>\$ 140.075.414</b>	<b>\$ 140.075.414</b>	<b>\$ -</b>	<b>0,00%</b>

## 1.1. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Cartera)

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Administracion	\$ 181.312.909	\$ 201.910.754	\$ 195.580.614	-\$ 6.330.140	-3,1%
Intereses de mora	\$ 85.377.191	\$ 93.969.663	\$ 93.700.263	-\$ 269.400	-0,3%
Parqueadero comunal	\$ 379.020	\$ 733.090	\$ 784.690	\$ 51.600	7,0%
Ext recepcion areas comunes	\$ 515.070	\$ 506.550	\$ 506.550	\$ -	0,0%
Retroactivo	\$ 398.400	\$ 4.461.300	\$ 3.003.200	-\$ 1.458.100	-32,7%
Sanciones y recargos	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ -	0,0%
Abogado	\$ 16.102.221	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Honorarios abogado	\$ 24.000	\$ 15.199.201	\$ 16.478.900	\$ 1.279.699	8,4%
Intereses cuota extraordinaria	\$ 1.035.757	\$ 1.123.757	\$ 1.134.857	\$ 11.100	1,0%
Extraordinaria cubiertas 2021	\$ 637.000	\$ 474.934	\$ 474.934	\$ -	0,0%
Daños areas comunes	\$ 175.692	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Gastos documentos procesos	\$ 4.779.800	\$ 2.870.300	\$ 2.870.300	\$ -	0,0%
<b>Sub total</b>	<b>\$ 291.218.610</b>	<b>\$ 321.731.099</b>	<b>\$ 315.015.858</b>	<b>-\$ 6.715.241</b>	<b>-2,1%</b>
Anticipos y avances	\$ 4.332.478	\$ 5.585.265	\$ 2.836.365	-\$ 2.748.900	0,0%
Consignaciones x ident caja social	-\$ 15.139.898	-\$ 11.668.672	-\$ 13.373.408	-\$ 1.704.736	14,6%
Deudores varios	\$ 22.168.337	\$ 5.335.000	\$ 5.335.000	\$ -	0,0%
Provisiones	-\$ 128.125.536	-\$ 128.125.536	-\$ 128.125.536	\$ -	0,0%
Consignaciones por identificar	-\$ 455.673	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
<b>Sub total</b>	<b>-\$ 117.220.292</b>	<b>-\$ 128.873.943</b>	<b>-\$ 133.327.579</b>	<b>-\$ 4.453.636</b>	<b>3,5%</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 173.998.318</b>	<b>\$ 192.857.156</b>	<b>\$ 181.688.279</b>	<b>-\$ 11.168.877</b>	<b>-5,8%</b>

Los Deudores presentan a 31 de julio de 2024 un saldo de \$ 315.015.858 que comparados con junio de 2024 cuyo saldo fue de \$ 321.731.099 se genera una disminución del 2.1 %:

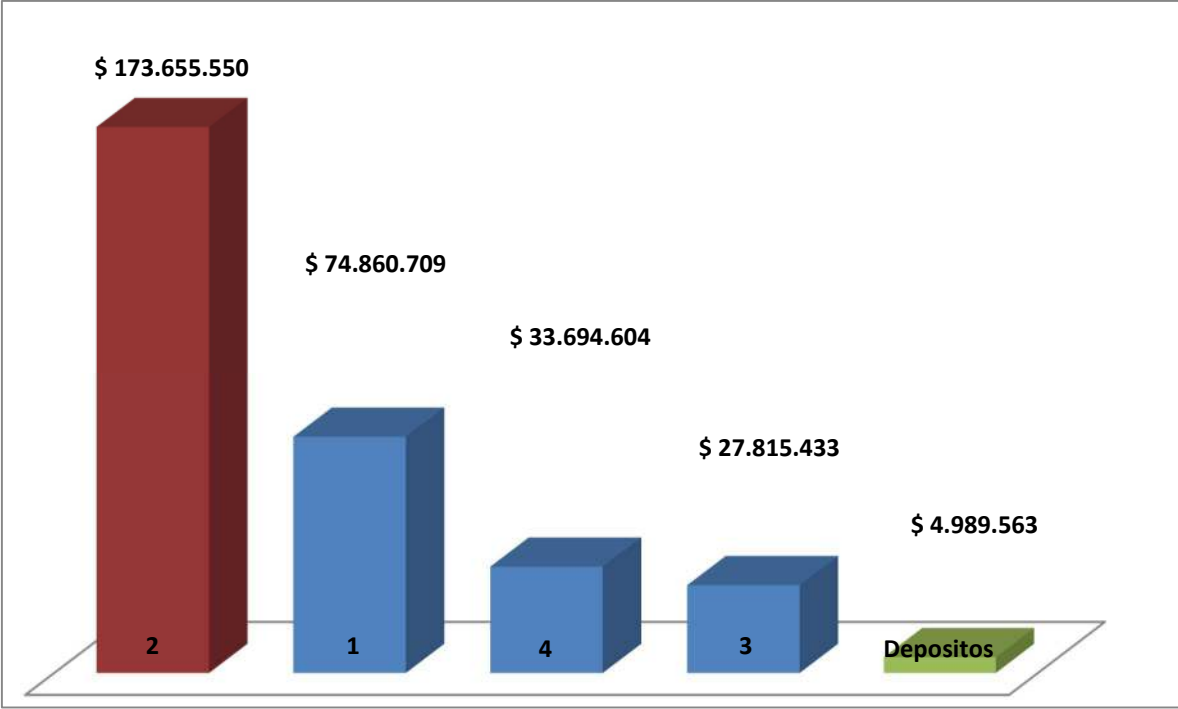
### Análisis de la cartera



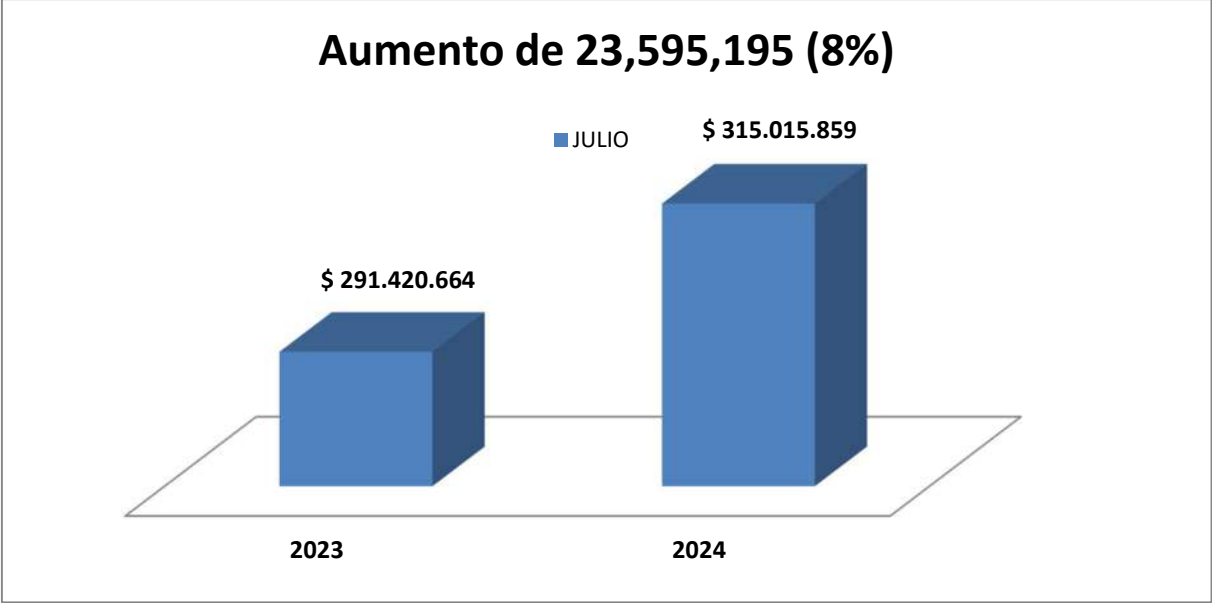
De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de junio y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 meses y 05 días del presupuesto anual aprobado.

### Cartera por torres (4 torres)



### Comparativo de cartera año 2023-2024



### Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 53.763.596	5.675.700
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 48.960.385	5.655.500
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 33.449.417	4.909.200
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 26.890.816	4.470.800
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 13.227.500	3.486.200
6	20306	\$ 22.692.020	\$ 8.981.026	-13.710.994
7	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.349.622	-1.882.600
8	20302	\$ 4.743.200	\$ 6.588.400	1.845.200
9	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.275.627	1.906.100
10	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.099.300	1.870.400
11	20102	\$ 3.724.800	\$ 5.706.600	1.981.800
12	30906	\$ 2.994.100	\$ 5.509.500	2.515.400
13	30704	\$ 2.439.200	\$ 5.120.200	2.681.000
14	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.518.406	792.138
15	704	\$ 3.358.154	\$ 3.662.354	304.200
16	20407	\$ 1.001.300	\$ 3.203.400	2.202.100
17	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.122.458	1.652.758
18	20208	\$ 1.626.583	\$ 2.937.383	1.310.800
19	21805	\$ -	\$ 2.876.280	2.876.280
20	20506	\$ -	\$ 2.709.900	2.709.900
21	30301	\$ 2.165.100	\$ 2.696.400	531.300
22	21903	\$ 1.717.300	\$ 2.660.100	942.800
23	40701	\$ -	\$ 2.300.848	2.300.848
24	11003	\$ 1.104.056	\$ 2.113.556	1.009.500
25	41207	\$ -	\$ 2.060.300	2.060.300
26	41605	\$ -	\$ 2.049.100	2.049.100
27	31005	\$ 2.345.520	\$ 1.910.557	-434.963
28	41602	\$ -	\$ 1.737.200	1.737.200
29	40203	\$ -	\$ 1.703.700	1.703.700
30	11301	\$ 2.239.700	\$ 1.529.600	-710.100
31	20606	\$ -	\$ 1.440.680	1.440.680
32	31301	\$ -	\$ 1.323.600	1.323.600
33	11302	\$ -	\$ 1.090.650	1.090.650
34	31502	\$ -	\$ 1.047.100	1.047.100
35	40503	\$ -	\$ 1.024.900	1.024.900
36	10203	\$ 1.665.400	\$ 994.700	-670.700
37	31803	\$ 1.030.481	\$ 541.381	-489.100
38	41205	\$ 2.728.550	\$ 540.200	-2.188.350
39	21908	\$ 1.115.500	\$ 377.300	-738.200
40	10507	\$ 1.671.280	\$ 298.200	-1.373.080

41	31505	\$ 2.503.600	\$ 263.600	-2.240.000
42	21707	\$ 1.418.225	\$ 103.810	-1.314.415
43	12002	\$ 1.835.900	\$ -	-1.835.900
44	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
45	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
46	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
47	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
48	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
		<b>\$ 258.296.940</b>	<b>\$ 281.759.652</b>	<b>\$ 23.462.712</b>
		<b>80%</b>	<b>89%</b>	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 36 apartamentos que debían más de un millón y a julio del 2024 son 35. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 36 apartamentos que debían en diciembre del 2023 se lograron poner al día en lo que va del año 2024 6 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$17.891.940.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	12002	\$ 1.835.900	\$ -	-1.835.900
2	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
3	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
4	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
5	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
6	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
				<b>-17.891.940</b>

2. 11 de los 36 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2023 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 25.752.502.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	20306	\$ 22.692.020	\$ 8.981.026	-13.710.994
2	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.349.622	-1.882.600
3	31005	\$ 2.345.520	\$ 1.910.557	-434.963
4	11301	\$ 2.239.700	\$ 1.529.600	-710.100
5	10203	\$ 1.665.400	\$ 994.700	-670.700
6	31803	\$ 1.030.481	\$ 541.381	-489.100
7	41205	\$ 2.728.550	\$ 540.200	-2.188.350
8	21908	\$ 1.115.500	\$ 377.300	-738.200
9	10507	\$ 1.671.280	\$ 298.200	-1.373.080
10	31505	\$ 2.503.600	\$ 263.600	-2.240.000
11	21707	\$ 1.418.225	\$ 103.810	-1.314.415
				<b>-25.752.502</b>

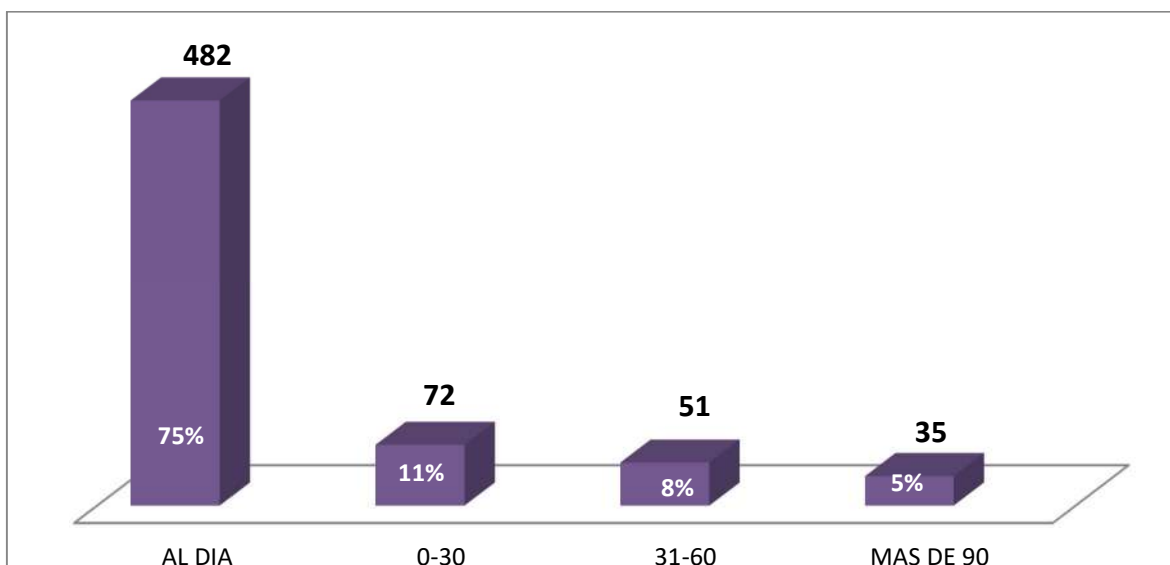
3. Al mes actual hay 12 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$21.364.258.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	21805	\$ -	\$ 2.876.280	2.876.280
2	20506	\$ -	\$ 2.709.900	2.709.900
3	40701	\$ -	\$ 2.300.848	2.300.848
4	41207	\$ -	\$ 2.060.300	2.060.300
5	41605	\$ -	\$ 2.049.100	2.049.100
6	41602	\$ -	\$ 1.737.200	1.737.200
7	40203	\$ -	\$ 1.703.700	1.703.700
8	20606	\$ -	\$ 1.440.680	1.440.680
9	31301	\$ -	\$ 1.323.600	1.323.600
10	11302	\$ -	\$ 1.090.650	1.090.650
11	31502	\$ -	\$ 1.047.100	1.047.100
12	40503	\$ -	\$ 1.024.900	1.024.900
				<b>21.364.258</b>

4. De los 35 morosos que hay actualmente estos 19 apartamentos son los más críticos, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2023 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 53.763.596	5.675.700
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 48.960.385	5.655.500
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 33.449.417	4.909.200
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 26.890.816	4.470.800
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 13.227.500	3.486.200
6	20302	\$ 4.743.200	\$ 6.588.400	1.845.200
7	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.275.627	1.906.100
8	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.099.300	1.870.400
9	20102	\$ 3.724.800	\$ 5.706.600	1.981.800
10	30906	\$ 2.994.100	\$ 5.509.500	2.515.400
11	30704	\$ 2.439.200	\$ 5.120.200	2.681.000
12	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.518.406	792.138
13	704	\$ 3.358.154	\$ 3.662.354	304.200
14	20407	\$ 1.001.300	\$ 3.203.400	2.202.100
15	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.122.458	1.652.758
16	20208	\$ 1.626.583	\$ 2.937.383	1.310.800
17	30301	\$ 2.165.100	\$ 2.696.400	531.300
18	21903	\$ 1.717.300	\$ 2.660.100	942.800
19	11003	\$ 1.104.056	\$ 2.113.556	1.009.500
			<b>\$ 236.505.398</b>	<b>45.742.896</b>

## Cartera por edades año 2024 (640 Aptos)



### 1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Seguros y fianzas	\$ 14.362.502	\$ 82.621.374	\$ 72.293.702	-\$ 10.327.672	-12,50%
<b>Total</b>	<b>\$ 14.362.502</b>	<b>\$ 82.621.374</b>	<b>\$ 72.293.702</b>	<b>-\$ 10.327.672</b>	<b>-12,50%</b>

### 2. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Pasivos					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Honorarios	\$ 3.713.055	\$ 549.537	\$ 3.215.443	\$ 2.665.906	485%
Servicio de mantenimiento	\$ 8.471.460	\$ 12.353.171	\$ 3.286.930	-\$ 9.066.241	-73%
Mantenimiento de ascensores	\$ 15.818.990	\$ 26.949.188	\$ 8.860.636	-\$ 18.088.552	-67%
Vigilancia	\$ 69.107.597	\$ 113.382.404	\$ 113.631.845	\$ 249.441	0%
Servicio de aseo	\$ 10.566.768	\$ 14.775.627	\$ 14.775.627	\$ -	100%
Servicios publicos	\$ 16.584.290	\$ -	\$ 787.050	\$ 787.050	100%
Seguros	\$ 12.061.675	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Serv de administracion	\$ 4.743.000	\$ 105.721.585	\$ 105.721.585	\$ -	0%
Control caja menor	\$ 1.027.040	\$ 1.018.800	\$ 1.018.800	\$ -	0%
Proveedores	\$ 16.877.199	\$ 89.161.679	\$ 76.418.703	-\$ 12.742.976	-14%
Retencion en la fuente	\$ 1.814.730	\$ 1.811.996	\$ 2.099.808	\$ 287.812	16%
<b>Sub total</b>	<b>\$ 160.785.804</b>	<b>\$ 365.723.987</b>	<b>\$ 329.816.427</b>	<b>-\$ 35.907.560</b>	<b>-9,82%</b>
Pasivos estimados y provisiones	\$ 89.462.917	\$ 64.802.977	\$ 64.802.977	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ 136.701	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Anticipo por multa	\$ 101.900	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Anticipo administracion	\$ 21.379.172	\$ 23.295.140	\$ 20.945.465	-\$ 2.349.675	-10%
<b>Sub total</b>	<b>\$ 111.080.690</b>	<b>\$ 88.098.117</b>	<b>\$ 85.748.442</b>	<b>-\$ 2.349.675</b>	<b>-3%</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 271.866.494</b>	<b>\$ 453.822.104</b>	<b>\$ 415.564.869</b>	<b>-\$ 38.257.235</b>	<b>-8%</b>

El Pasivo externo, que básicamente corresponde a pagos pendientes de realizar por efecto de la contratación de bienes y servicios, tributarias e ingresos recibidos por anticipado, presenta la siguiente información:

Las cuentas por pagar presentan una disminución con respecto al mes de julio del 2024 del 9.82%, por efecto de los pagos normales durante el periodo analizado.

Los registros contables corresponden a hechos económicos por compra de bienes y servicios necesarios para el adecuado funcionamiento y mantenimiento de equipos y demás procesos administrativos y que se encuentran debidamente previstos en el presupuesto aprobado.

De la cuenta del anticipo a cuotas de administración no tengo comentarios al respecto.

### 3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Descripción	Patrimonio				
	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Reservas	\$ 85.986.560	\$ 94.525.298	\$ 95.948.421	\$ 1.423.123	2%
Utilidades o excedentes	\$ 49.394.976	\$ (10.660.493)	\$ (10.660.493)	\$ -	0%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 135.381.536</b>	<b>\$ 83.864.805</b>	<b>\$ 85.287.928</b>	<b>\$ 1.423.123</b>	<b>1,70%</b>

En el presente mes las cuentas presentan el siguiente movimiento:

Según se puede observar, solo presenta movimiento el rubro de fondo de imprevistos.

De los remanentes acumulados se puede decir que este recurso se encuentra representado en la cartera y hasta que no se logre recuperar no se podrá hacer uso de estos remanentes.

### Capital de trabajo

(Es con lo que el conjunto cuenta en caso de una emergencia sin tener que gastar su fondo de imprevistos y pagando todas sus obligaciones)

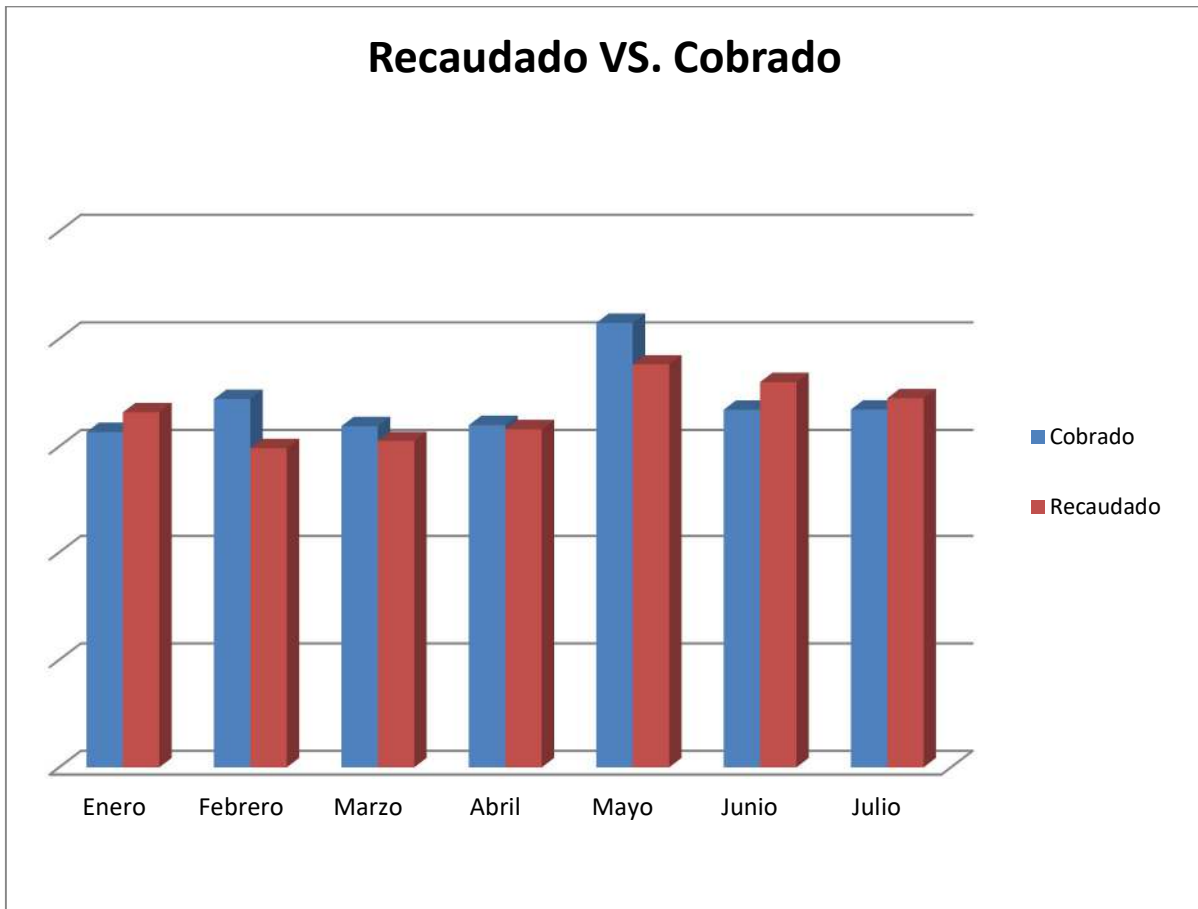
El capital de trabajo tiene relación directa con la capacidad del conjunto de generar flujo de caja. El flujo de caja o efectivo, que el conjunto genere será el que se encargue de mantener o de incrementar el capital de trabajo. La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo, tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las cuotas extraordinarias. Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del

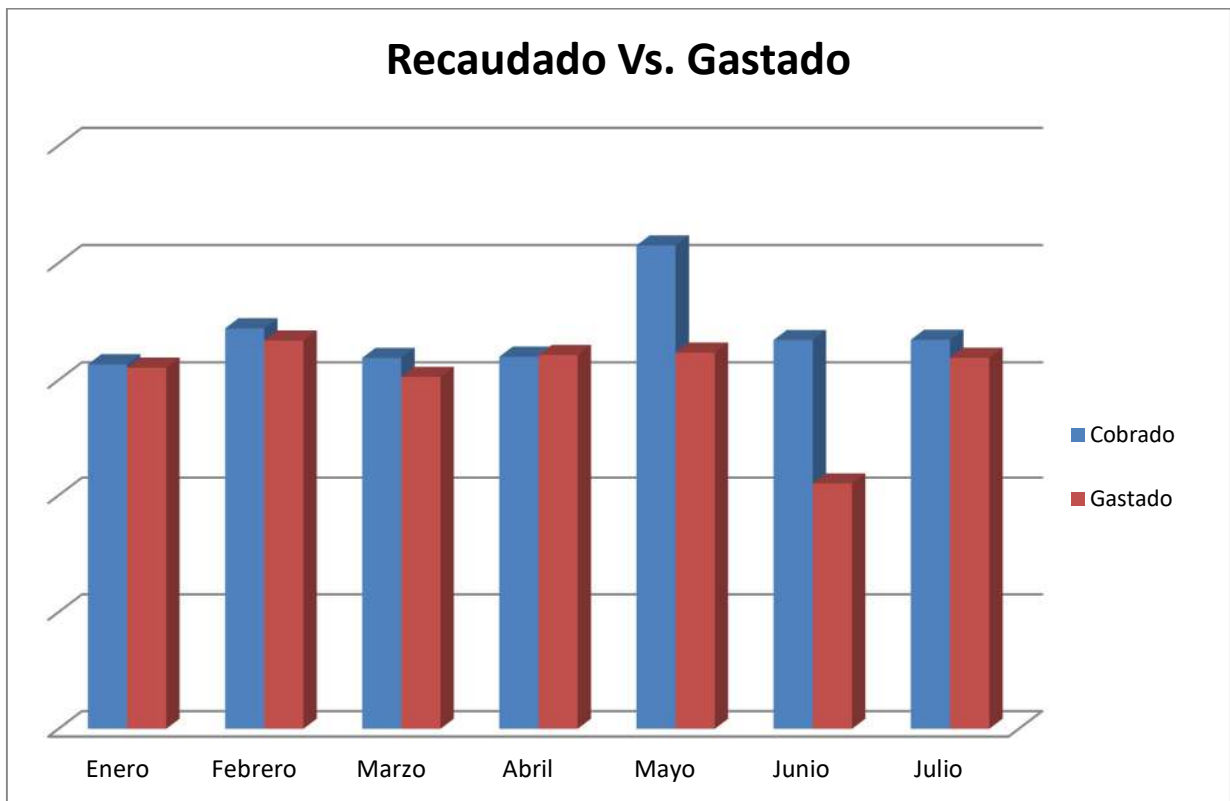
conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>-\$ 253.106.649</b>	
<b>activo</b>		<b>pasivo</b>	
<b>Caja + Bancos + Efectivo restringido</b>		<b>cuentas por pagar + reservas</b>	
Moneda nacional	\$ 118.057.897	Cuentas por pagar	\$ 329.816.427
		Pasivos estimados y provisiones	\$ 64.802.977
Inver. CDT	\$ 140.075.414	Anticipo administracion	\$ 20.945.465
Fondo de bancos	\$ 273.330	Fondo de imprevisotos	\$ 95.948.421
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 258.406.641</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 511.513.290</b>

### Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 156.721.401	\$ 165.880.164	\$ (9.158.763)	\$ 155.275.678	\$ (10.604.486)
Febrero	\$ 172.046.116	\$ 149.179.496	\$ 22.866.620	\$ 166.836.927	\$ 17.657.431
Marzo	\$ 159.443.600	\$ 152.520.960	\$ 6.922.640	\$ 151.327.673	\$ (1.193.287)
Abril	\$ 159.944.961	\$ 158.024.559	\$ 1.920.402	\$ 160.657.498	\$ 2.632.939
Mayo	\$ 207.432.052	\$ 188.113.035	\$ 19.319.017	\$ 161.719.984	\$ (26.393.051)
Junio	\$ 167.067.428	\$ 179.902.564	\$ (12.835.136)	\$ 105.076.633	\$ (74.825.931)
Julio	\$ 167.176.959	\$ 172.414.491	\$ (5.237.532)	\$ 159.507.759	\$ (12.906.732)
<b>Total</b>	<b>\$ 1.189.832.517</b>	<b>\$ 1.166.035.269</b>	<b>\$ 23.797.248</b>	<b>\$ 1.060.402.152</b>	<b>\$ (105.633.117)</b>





### Control de la ejecución presupuestal

(pendiente analisis )

### RECOMENDACIONES AÑO 2024 A JULIO

**Recomendación 1:** (anexar relación de apartamentos que se encuentran en cobro jurídico y pre jurídico para poderlos consultar directamente en los entes correspondientes para seguimiento propio), así mismo seguir fortaleciendo un recaudo de cartera eficaz para el mantenimiento y sostenimiento del conjunto. Actualmente hay 37 apartamentos entre jurídicos y prejurídicos.

**Recomendación 2:** Con el fin de controlar y partiendo que el conjunto es solidario se recomienda a la empresa de aseo y vigilancia pedir cronograma de vacaciones y entrega de dotaciones del mes de abril de los colaboradores del conjunto.

**Recomendación 3:** Los giros deben quedar dentro del mes para mostrar la realidad del flujo de caja siempre y cuando exista el recurso.

**Recomendación 4:** Para junior control por parte del suscrito es menester que en las actas de consejo queden plasmados los pendientes o tareas nombradas en esa reunión.

**Recomendación 5:** Adjuntar relación de contratos con fecha de vencimiento, valor del contrato, nombre de la empresa y nit.

**Recomendación 6:** Actualizar relación de activos (inclusive con placas de numeración ).

**Recomendación 7:** Expedir estado cuenta dian a 30 de julio.

**Recomendación 8:** Firmar acuerdo de confidencialidad de los consejeros y colaboradores del conjunto de la información que se maneje por medio de correos, reuniones o grupos de WhatsApp.

**Recomendación 9:** Las reuniones de consejo deberían ser virtuales, por el tema de proyección de los informes, desplazamientos de los colaboradores del conjunto, comodidad de ustedes y puntualidad a la hora de iniciar las reuniones.

**Recomendación 10:** Anexar tabla de coeficientes para cotejarlos con la escritura y verificar que los cobros se están haciendo de debida forma.

**Recomendación 11:** Adjuntar presentación de la actualización del RUB.

**Recomendación 12:** Realizar circularización de cartera y consignaciones por identificar a julio 30.

**Recomendación 13:** Según el decreto 380 del 16 de marzo del 2022 es menester Realizar un censo de mascotas para determinar cuales son las mascotas de manejo especial

**Recomendación 14:** Adjuntar presentación información exógena año 2023.

**Recomendación 15:** Teniendo en cuenta la ley 1857 del 2017 en el cual cita que El empleador debe brindar al trabajador dos días libres al año para compartir con su familia semestralmente, es menester que la empresa de vigilancia y aseo anexe cronograma de descansos del personal y que esta se este cumpliendo. (lo anterior para que seamos garantes de que el personal que presta el servicio para el conjunto este al día con todo lo de ley y no ser solidarios en caso de una demanda laboral)

**Recomendación 16:** En base al decreto 2860 y ley 1604 del 2013 es importante revisar si el conjunto aplica para el descuento en su recibo de luz del 20 %.

**Recomendación 17:** Realizar un cronograma de reuniones por mutuo acuerdo que permita organizar los tiempos de todo con antelación suficiente.

**Recomendación 18:** Adjuntar certificado de tradición y libertad o contar con poder amplio y suficiente de los consejeros elegidos por asamblea.

**Recomendación 19:** Revisar el tema de valores agregados.

**Recomendación 20:** Respetar el debido proceso para el cobro de multas y sanciones por la no asistencia de la asamblea así :

Paso cero. Sanción y procedimiento consagrado en el reglamento de propiedad horizontal

Antes de iniciar el procedimiento de imposición de sanción existe un requisito previo, que hemos querido llamar “paso cero” y que consiste en que tanto el monto de la sanción por no asistir a la asamblea o no permanecer durante toda la reunión, se encuentre consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, tal como lo exige el artículo 60 de la ley 675 de 2001. De la misma manera y según lo exige el mismo artículo, es necesario que el procedimiento de imposición de la sanción, que se explicará a continuación, también esté consagrado en el mismo reglamento de propiedad horizontal.

Así mismo, en la convocatoria a la asamblea general enviada a los propietarios, debió haberse advertido que la inasistencia o falta de permanencia en la asamblea, generaría la imposición de la multa consagrada en el reglamento de propiedad horizontal.

**Obj:** Paso uno. Relación al presidente del consejo El citado procedimiento se inicia por parte del administrador, con la relación que entrega al Presidente del Consejo, de aquellos propietarios que no se hicieron presentes, se ausentaron o llegaron tarde, según el caso. Ello por cuanto el administrador no puede imponer la sanción, sino que debe ser el consejo de administración el que decida sobre su imposición, si así se ha facultado en el reglamento de propiedad horizontal, según lo establece el artículo 60 de la ley 675 ya mencionado.

**Obj:** Paso dos. Requerimiento para presentar excusa Una vez recibida por el Presidente del Consejo la relación, se deben elaborar comunicaciones a cada uno de los propietarios contra quienes se inicia el procedimiento, informándoles de la posibilidad de presentar una excusa que justifique su inasistencia, retraso o retiro.

**Obj:** Paso tres. Estudio de las excusas por el consejo de administración Durante la próxima reunión de Consejo de Administración que cuente con el quórum y juniorías necesarias, se deberán estudiar cada una de las excusas presentadas y decidir qué propietarios han justificado su inasistencia y cuáles no, dejando

constancia en el acta de esa reunión, tanto del “CONSIDERANDO” como del “RESUELVE”, en cada caso.

Para el estudio de la excusa será de trascendental importancia tener en cuenta la parte final del inciso primero del artículo 60 ya mencionado, pues este ordena valorar la intención, la imprudencia o la negligencia al momento de cometer la falta, en este caso, no asistir a la asamblea. También deberán tenerse en cuenta las circunstancias atenuantes, como lo es actualmente una posibilidad de contagio por Covid19 o problemas de conectividad, según la asamblea haya sido presencial o virtual. Y por último, deberá valorarse el daño causado, esto es, si la no presencia generó algún perjuicio a la copropiedad, como no haber contado con el quórum necesario para tomar una decisión, por ejemplo.

**Obj:** Paso cuatro. Notificación de la sanción

Una vez impuesta la sanción, el administrador deberá dirigir comunicación escrita al propietario afectado, en forma inmediata después de que el acta del Consejo de administración sea aprobada, en la cual deberá transcribir la parte pertinente del acta en la cual se “consideró” y “resolvió” imponer la sanción.

**Obj:** Paso cinco. Cobro de la sanción

Sólo pasados 30 días, contados desde el día de la notificación de la sanción, se podrá cobrar al infractor el valor de la multa impuesta, salvo en el caso que este “impugne” la decisión ante un Juez de la República, luego de lo cual se deberá esperar la terminación del proceso.

**Recomendación 21:** Una vez terminados los cheques es menester abrir una cuenta de ahorros a nombre del conjunto y por medio de una tarjeta débito con el fin de seguir girando los reembolsos de caja menor. Esto no solo afecta la parte de declaración de renta de la persona a la que se le gira sino que también la base de cotización en salud y pensión por los ingresos recibidos mensualmente.

**Recomendación 22:** Se recomienda abrir nuevamente la caja menor para evitar gastar los dineros de los parqueaderos para tal fin.

**Recomendación 23:** El conjunto no cuenta con licencia de office ni antivirus legal ni dominios del correo del conjunto.

**Recomendación 24:** Se recomienda domiciliar los servicios públicos para que sean debitados de la cuenta automáticamente.

**Recomendación 25:** Esta pendiente el lavado de los tanques de reserva de agua.

**Recomendación 26:** El sistema de gestión y seguridad en el trabajo está en etapa 1. Es necesario adelantar dicho proceso durante el año para evitar sanciones según circular 72 del ministerio de trabajo.

**Recomendación 27:** El habeas data esta socializado pero no aprobado por asamblea. Al igual que la empresa de vigilancia haga llegar los acuerdos de confidencialidad de la manipulación de los videos.

**Recomendación 28:** Pendiente la certificación de ascensores.

**Recomendaciones 29:** Todo cobro de multa por convivencia que este en manual de convivencia pero no este elevada a escritura pública no tienen el piso jurídico para poderla recaudar y pueden traer costos procesales innecesarios.

**Recomendación 30:** Pendiente actualizar Plan de emergencia.

**Recomendación 31:** No se evidencio libro de residentes físico.

**Recomendación 32:** Los libros de actas están a 05 de abril del 2024. Es menester actualizarlo a 30 de julio del 2024.

**Recomendación 33:** para futuras renovaciones de la póliza se recomienda buscar mecanismos para pagar la póliza a 4 meses sin financiación y evitar sobrecostos innecesarios en el presupuesto a final de año.

**Recomendación 34:** por medio de un acta con aval del consejo y supervisión del revisor fiscal y contador se recomienda hacer la depuración a los estados financieros en cuanto a proveedores y activos fijos en los estados financieros.

**Recomendación 35:** Implementar bitácoras de mantenimiento de los equipos.

**Recomendación 36:** Pedir y asignar tres Token (administrador-elaborador y autorizador).

**Recomendación 37:** Implementar política de contratación para obras civiles después de que valor se hace y los términos de la misma.

**Recomendación 38:** Red contra incendios no cuenta con los mantenimientos requeridos y tampoco fue incluida dentro de presupuesto anual de gastos.

**Recomendación 39:** Lavado hidro sanitario (lavado de bajantes, sifones, cajas de aguas lluvias y caja de aguas negras).

**Recomendación 40:** para los dineros en efectivo hay que buscar la manera de regularlo y que estos se manejen por medio de consignaciones a las cuentas del conjunto directamente o implementar aun mas los controles por medio de la sistematización y cámaras.

**Recomendación 41:** Realizar cronograma de reuniones.

**Recomendación 42:** Que la vigencia de la póliza vaya igual que el periodo presupuestal (enero a diciembre) sale mas económica y cumple con lo aprobado por asamblea, además de mostrar la realidad Contable

**Recomendación 43:** El fondo de imprevistos no esta monetizado en su totalidad.

**Recomendación 44:** Realizar copias de seguridad del software contable y del equipo en general de la administración de manera externa mediante un disco o la nube.

**Recomendación 45:** Por custodia y trazabilidad de la documentación es menester Empastar los libros de contabilidad de los años ya aprobados por asamblea.

**Recomendación 46:** Puntos de anclaje en las cubiertas, líneas de vida o puntos de acceso a la cubierta no están implementados para la certificación respectiva.

**Nota 1:** En mi opinión los Estados Financieros, fielmente tomados de los libros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del CONJUNTO al mes actual y el resultado de sus operaciones correspondientes al mes terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. También en mi opinión, el CONJUNTO, mantuvo, en todos los aspectos importantes, un control interno adecuado sobre el reporte financiero al mes en mención.

**Nota 2:** La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2024, como soporte de la contabilidad del **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**

**Nota 3:** Se informa que la revisoría fiscal para el mes en mención reviso y firmo la retención en la pagina de la Dian.

**Nota 4:** El conjunto cuenta con la certificación de puertas.

**Nota 5:** Actualmente el conjunto cuenta con la actualización anual del software contable sisco.

**Nota 6:** El conjunto cuenta con manual de políticas contables.

**Nota 7:** Los libros oficiales están impresos Y foliados ante la dian.

**Nota 8:** La última fumigación se hizo en el mes de julio del 2024.

**Nota 9:** Se evidencio manual de compras por medio de la pagina web.

**Nota 10:** Se evidencio manual de pagos por medio de la pagina web..

**Nota 11:** Se evidencio manual de caja menor por medio de la pagina web.

**Nota 12:** El conjunto en este momento se encuentra 100 % asegurado pendiente averiguar cuando se hizo el ultimo avaluó.

**Nota 13:** El conjunto cuenta con un celular exclusivamente para el conjunto.

**Nota 14:** El conjunto cuenta con manual de consejo

**Nota 15:** El conjunto cuenta con personería jurídica actualizada.

**Nota 16:** Recarga de extintores esta para noviembre del 2024.

**Nota 17:** Los datos del suscrito en el Rut de la copropiedad ya están incluidos para poder no solo revisar sino firmar la retención en la fuente mes a mes.

**Nota 18:** Botiquines están al día según sistema de gestión.

**Nota 19:** El conjunto cuenta con planos.

**Nota 20:** Las cámaras están funcionando en su junioría.

Atentamente,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**



## Centro Comercial deberá pagar millonaria indemnización por accidente en ascensor

El Centro Comercial Superbodega Maicao P.H. fue **condenado a pagar más de 870 millones de pesos** por un **accidente ocurrido a un menor de edad en un ascensor** de sus zonas comunes, según reciente sentencia de Tribunal Superior de Distrito.

*"Aunque los accidentes provocados por ascensores son de infrecuente ocurrencia, es posible que ocasionen daños a los usuarios si no operan de manera correcta, como por ejemplo, las puertas se cierran inesperadamente sobre un individuo causándole golpes severos, también bajo el supuesto de que la cabina sufra una caída libre repentina por rompimiento de los cables o del sistema de poleas, cuando un movimiento brusco provoca lesiones a sus pasajeros o, una persona cae por el hueco de un ascensor abierto que no era fácilmente visible, el elevador queda atascado entre plantas durante un tiempo considerable, las personas resbalan y caen al entrar o salir del vehículo de transporte vertical cuya cabina está desnivelada respecto del suelo, o las fallas de los circuitos eléctricos causan lesiones por quemaduras o electrocución, entre otras situaciones".*

## Valor que cubre el Seguro de zonas comunes

Por último el Tribunal decidió condenar, conforme con el seguro de zonas comunes, a Seguros del Estado S.A., a pagar solidariamente a los demandantes el monto de la cobertura del seguro (\$300.000.000), menos el deducible del 10%; es decir, \$270.000.000 en la proporción correspondiente a las sumas de condena ordenadas en la sentencia.

A favor de Carlos Andrés Gutiérrez Niño la suma de \$502.984.300,= por concepto de lucro cesante, \$87.821.230 por concepto de daño moral y \$102.458.100 por concepto de daño a la vida de relación.

Para su padre Carlos Arturo Gutiérrez Rozo, \$45.000.000 por concepto de daño moral, para su madre Beatriz Niño Carvajal, \$45.000.000 por concepto de daño moral, para su hermana Viviana Mayerly Gutiérrez Niño, \$35.000.000 por concepto de daño moral, para su hermana Mabel Brigit Gutiérrez Niño, \$35.000.000 por concepto de daño moral y para su tía paterna Alba Lucía Gutiérrez Rozo, \$20.000.000 por concepto de daño moral.

**11001310300420140027201 19/05/2024**

**CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PH** Carrera 45 #197-75, Bogotá