

Bogotá D.C. 23 julio de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de junio 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 30 de junio del 2024 y cuya información contable se analizó previamente con él envío 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	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Moneda nacional	\$ 12.099.651	\$ 30.325.250	\$ 105.151.173	\$ 74.825.923	247%
Fondo de bancos	\$ 598.459	\$ 273.313	\$ 273.321	\$ 8	0%
<b>Total</b>	<b>\$ 12.698.110</b>	<b>\$ 30.598.563</b>	<b>\$ 105.424.494</b>	<b>\$ 74.825.931</b>	<b>244,54%</b>

El Disponible a 30 de junio de 2024 presenta un aumento del 244.54% con respecto a mayo 31 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 179.902.564 los giros realizados fueron de \$ 105.076.633. Lo anterior quiere decir que salieron \$74.825.931 menos de lo que ingreso.

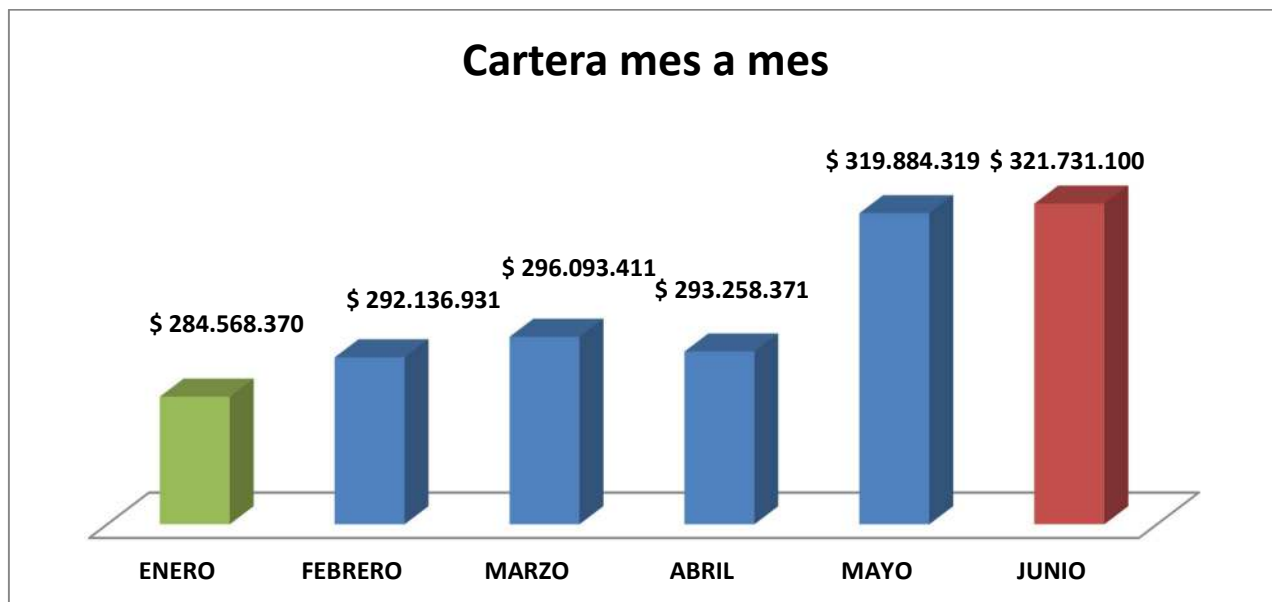
CDT					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
CDT av villas No. 190205001033	\$ 7.511.378	\$ 41.037.287	\$ 41.037.287	\$ -	0,00%
CDT Credifinanciera	\$ 75.124.480	\$ 91.404.164	\$ 91.404.164	\$ -	0,00%
CDT caja social 9918	\$ 41.037.287	\$ 7.633.963	\$ 7.633.963	\$ -	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	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Administración	\$ 181.312.909	\$ 196.365.591	\$ 201.910.754	\$ 5.545.163	2,8%
Intereses de mora	\$ 85.377.191	\$ 94.197.275	\$ 93.969.663	-\$ 227.612	-0,2%
Parqueadero comunal	\$ 379.020	\$ 608.460	\$ 733.090	\$ 124.630	20,5%
Ext recepcion areas comunes	\$ 515.070	\$ 506.550	\$ 506.550	\$ -	0,0%
Retroactivo	\$ 398.400	\$ 8.044.100	\$ 4.461.300	-\$ 3.582.800	-44,5%
Sanciones y recargos	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ -	0,0%
Abogado	\$ 16.102.221	\$ 24.000	\$ -	-\$ 24.000	-100,0%
Honorarios abogado	\$ 24.000	\$ 15.199.201	\$ 15.199.201	\$ -	0,0%
Intereses cuota extraordinaria	\$ 1.035.757	\$ 1.112.357	\$ 1.123.757	\$ 11.400	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>\$ 319.884.318</b>	<b>\$ 321.731.099</b>	<b>\$ 1.846.781</b>	<b>0,6%</b>
Anticipos y avances	\$ 4.332.478	\$ -	\$ 5.585.265	\$ 5.585.265	0,0%
Consignaciones x ident caja social	-\$ 15.139.898	-\$ 9.719.464	-\$ 11.668.672	-\$ 1.949.208	20,1%
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>-\$ 132.510.000</b>	<b>-\$ 128.873.943</b>	<b>\$ 3.636.057</b>	<b>-2,7%</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 173.998.318</b>	<b>\$ 187.374.318</b>	<b>\$ 192.857.156</b>	<b>\$ 5.482.838</b>	<b>2,9%</b>

Los Deudores presentan a 30 de junio de 2024 un saldo de \$ 321.731.099 que comparados con mayo de 2024 cuyo saldo fue de \$ 319.884.318 se genera un aumento del 0.6 %:

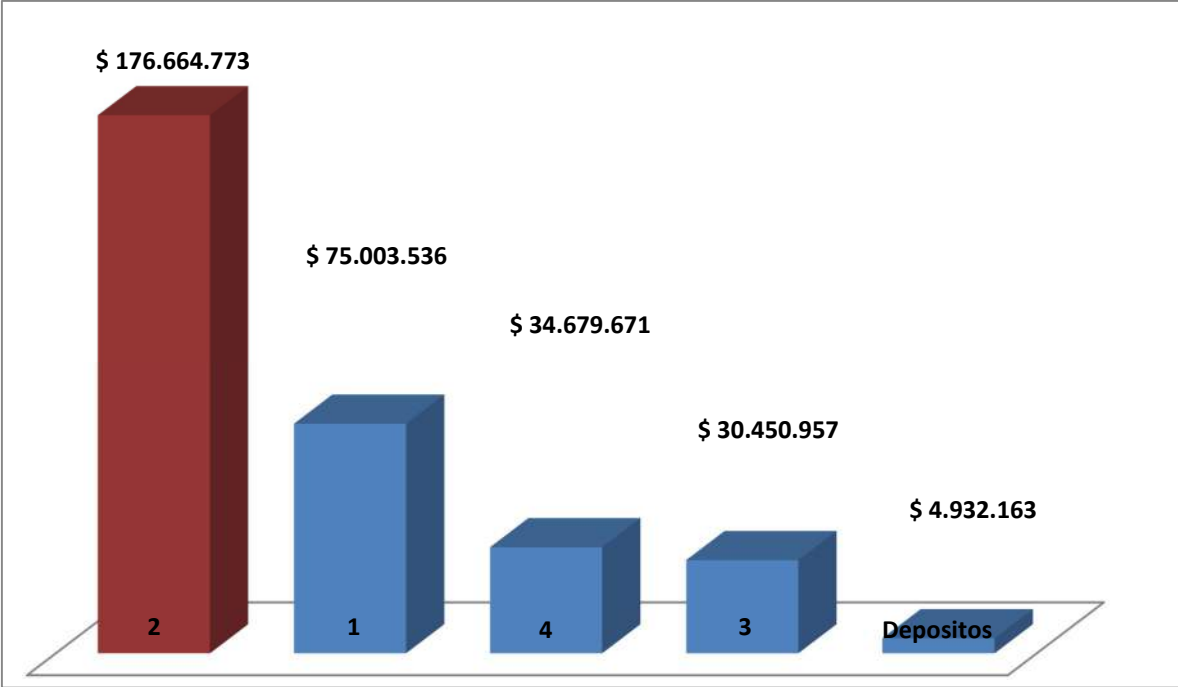
### Análisis de la cartera



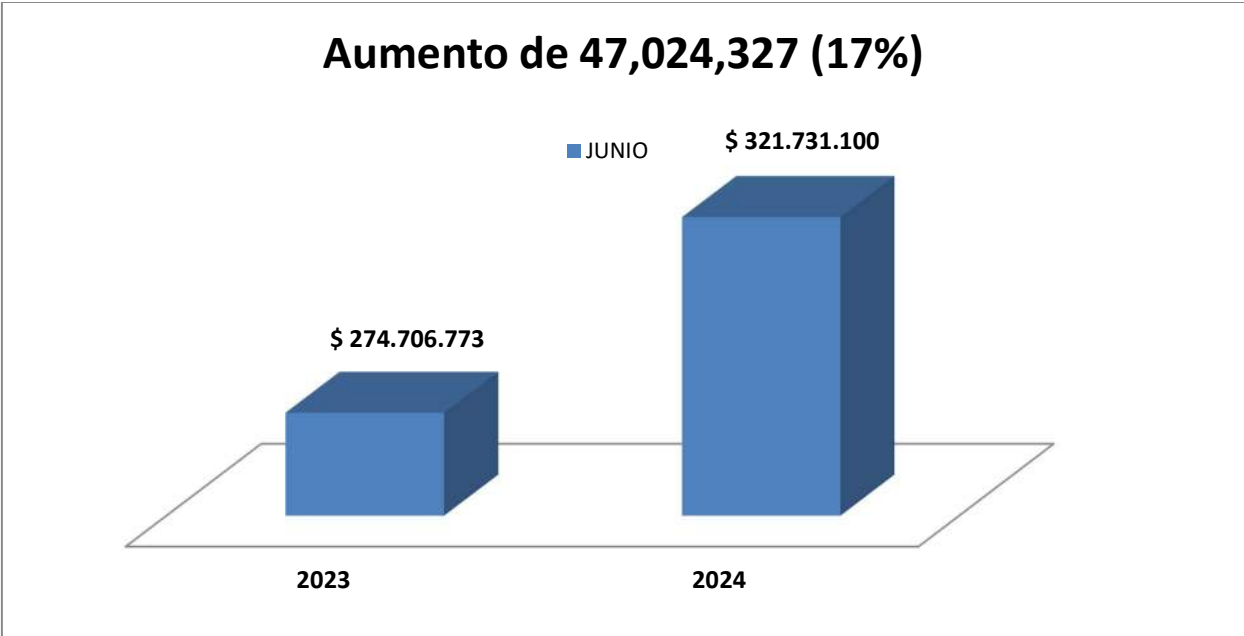
De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de junio y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 meses y 07 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	jun.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 53.066.496	4.978.600
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 48.263.985	4.959.100
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 32.831.417	4.291.200
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 26.320.916	3.900.900
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 12.762.900	3.021.600
6	20306	\$ 22.692.020	\$ 12.393.758	-10.298.262
7	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.450.822	-1.781.400
8	20302	\$ 4.743.200	\$ 6.324.800	1.581.600
9	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.003.327	1.633.800
10	10903	\$ 4.228.900	\$ 5.832.100	1.603.200
11	20102	\$ 3.724.800	\$ 5.602.900	1.878.100
12	30906	\$ 2.994.100	\$ 5.153.000	2.158.900
13	30704	\$ 2.439.200	\$ 4.736.200	2.297.000
14	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.603.568	877.300
15	704	\$ 3.358.154	\$ 3.629.354	271.200
16	20407	\$ 1.001.300	\$ 2.882.000	1.880.700
17	41803	\$ 1.469.700	\$ 2.821.200	1.351.500
18	20506	\$ -	\$ 2.694.500	2.694.500
19	20208	\$ 1.626.583	\$ 2.675.183	1.048.600
20	21805	\$ -	\$ 2.553.780	2.553.780

21	30301	\$ 2.165.100	\$ 2.431.000	265.900
22	21903	\$ 1.717.300	\$ 2.377.500	660.200
23	20307	\$ -	\$ 2.023.300	2.023.300
24	40701	\$ -	\$ 1.937.976	1.937.976
25	11003	\$ 1.104.056	\$ 1.821.056	717.000
26	41207	\$ -	\$ 1.752.200	1.752.200
27	41605	\$ -	\$ 1.742.700	1.742.700
28	31005	\$ 2.345.520	\$ 1.646.957	-698.563
29	32004	\$ -	\$ 1.544.900	1.544.900
30	41602	\$ -	\$ 1.434.700	1.434.700
31	40203	\$ -	\$ 1.411.800	1.411.800
32	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.403.500	-261.900
33	30403	\$ -	\$ 1.350.200	1.350.200
34	20204	\$ -	\$ 1.320.600	1.320.600
35	11301	\$ 2.239.700	\$ 1.249.800	-989.900
36	40503	\$ -	\$ 1.167.300	1.167.300
37	20606	\$ -	\$ 1.149.180	1.149.180
38	10905	\$ -	\$ 1.100.300	1.100.300
39	11302	\$ -	\$ 1.047.650	1.047.650
40	10803	\$ -	\$ 1.046.400	1.046.400
41	30702	\$ -	\$ 1.041.500	1.041.500
42	31301	\$ -	\$ 1.036.200	1.036.200
43	31803	\$ 1.030.481	\$ 795.081	-235.400
44	10507	\$ 1.671.280	\$ 319.100	-1.352.180
45	41205	\$ 2.728.550	\$ 267.200	-2.461.350
46	21908	\$ 1.115.500	\$ 96.000	-1.019.500
47	12002	\$ 1.835.900	\$ 21.400	-1.814.500
48	21707	\$ 1.418.225	\$ -	-1.418.225
49	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
50	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
51	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
52	31505	\$ 2.503.600	\$ -	-2.503.600
53	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
54	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
		<b>\$ 258.296.940</b>	<b>\$ 284.137.706</b>	<b>\$ 25.840.766</b>
		<b>81%</b>	<b>88%</b>	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 36 apartamentos que debían más de un millón y a junio del 2024 son 42. 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 7 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$19.977.865.

N°	Torre/apto	dic.-23	jun.-24	Variación
1	21707	\$ 1.418.225	\$ -	-1.418.225
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	31505	\$ 2.503.600	\$ -	-2.503.600
6	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
7	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
				<b>-19.977.865</b>

2. 10 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 \$ 20.912.955.

N°	Torre/apto	dic.-23	jun.-24	Variación
1	20306	\$ 22.692.020	\$ 12.393.758	-10.298.262
2	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.450.822	-1.781.400
3	31005	\$ 2.345.520	\$ 1.646.957	-698.563
4	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.403.500	-261.900
5	11301	\$ 2.239.700	\$ 1.249.800	-989.900
6	31803	\$ 1.030.481	\$ 795.081	-235.400
7	10507	\$ 1.671.280	\$ 319.100	-1.352.180
8	41205	\$ 2.728.550	\$ 267.200	-2.461.350
9	21908	\$ 1.115.500	\$ 96.000	-1.019.500
10	12002	\$ 1.835.900	\$ 21.400	-1.814.500
				<b>-20.912.955</b>

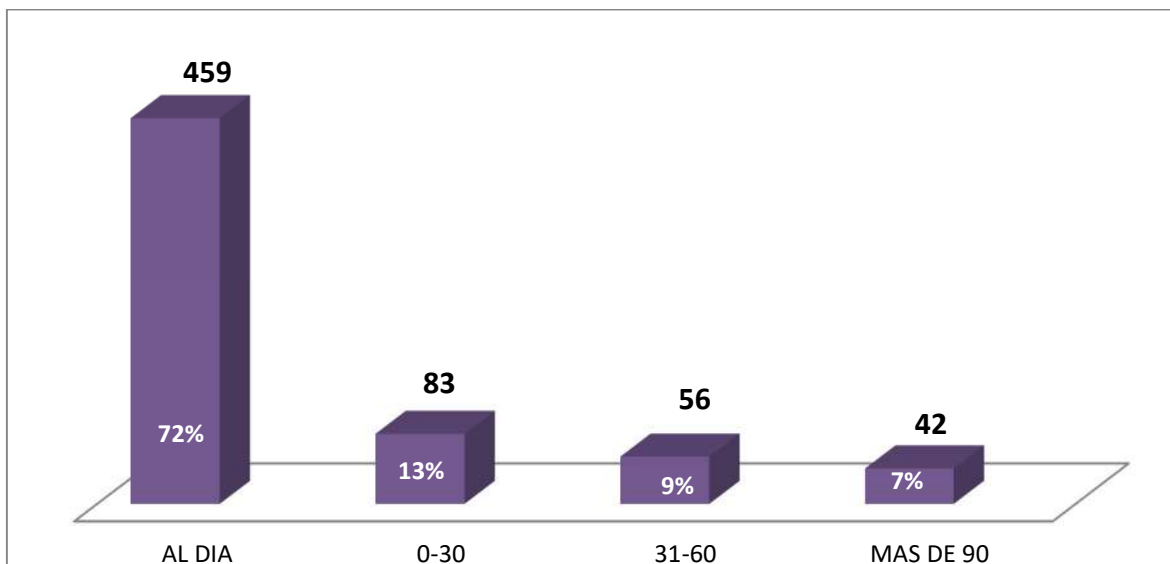
3. Al mes actual hay 18 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$27.355.186.

N°	Torre/apto	dic.-23	jun.-24	Variación
1	20506	\$ -	\$ 2.694.500	2.694.500
2	21805	\$ -	\$ 2.553.780	2.553.780
3	20307	\$ -	\$ 2.023.300	2.023.300
4	40701	\$ -	\$ 1.937.976	1.937.976
5	41207	\$ -	\$ 1.752.200	1.752.200
6	41605	\$ -	\$ 1.742.700	1.742.700
7	32004	\$ -	\$ 1.544.900	1.544.900
8	41602	\$ -	\$ 1.434.700	1.434.700
9	40203	\$ -	\$ 1.411.800	1.411.800
10	30403	\$ -	\$ 1.350.200	1.350.200
11	20204	\$ -	\$ 1.320.600	1.320.600
12	40503	\$ -	\$ 1.167.300	1.167.300
13	20606	\$ -	\$ 1.149.180	1.149.180
14	10905	\$ -	\$ 1.100.300	1.100.300
15	11302	\$ -	\$ 1.047.650	1.047.650
16	10803	\$ -	\$ 1.046.400	1.046.400
17	30702	\$ -	\$ 1.041.500	1.041.500
18	31301	\$ -	\$ 1.036.200	1.036.200
				<b>27.355.186</b>

4. De los 42 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	jun.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 53.066.496	4.978.600
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 48.263.985	4.959.100
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 32.831.417	4.291.200
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 26.320.916	3.900.900
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 12.762.900	3.021.600
6	20302	\$ 4.743.200	\$ 6.324.800	1.581.600
7	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.003.327	1.633.800
8	10903	\$ 4.228.900	\$ 5.832.100	1.603.200
9	20102	\$ 3.724.800	\$ 5.602.900	1.878.100
10	30906	\$ 2.994.100	\$ 5.153.000	2.158.900
11	30704	\$ 2.439.200	\$ 4.736.200	2.297.000
12	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.603.568	877.300
13	704	\$ 3.358.154	\$ 3.629.354	271.200
14	20407	\$ 1.001.300	\$ 2.882.000	1.880.700
15	41803	\$ 1.469.700	\$ 2.821.200	1.351.500
16	20208	\$ 1.626.583	\$ 2.675.183	1.048.600
17	30301	\$ 2.165.100	\$ 2.431.000	265.900
18	21903	\$ 1.717.300	\$ 2.377.500	660.200
19	11003	\$ 1.104.056	\$ 1.821.056	717.000
			<b>\$ 230.138.902</b>	<b>39.376.400</b>

## Cartera por edades año 2024 (640 Aptos)



### 1.4 Diferidos

Diferidos-Amortización poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Seguros y fianzas	\$ 14.362.502	\$ 92.949.046	\$ 82.621.374	-\$ 10.327.672	-11,11%
<b>Total</b>	<b>\$ 14.362.502</b>	<b>\$ 92.949.046</b>	<b>\$ 82.621.374</b>	<b>-\$ 10.327.672</b>	<b>-11,11%</b>

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

Pasivos					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Honorarios	\$ 3.713.055	\$ 1.389.744	\$ 549.537	-\$ 840.207	-60%
Servicio de mantenimiento	\$ 8.471.460	\$ 5.445.308	\$ 12.353.171	\$ 6.907.863	127%
Mantenimiento de ascensores	\$ 15.818.990	\$ 17.720.462	\$ 26.949.188	\$ 9.228.726	52%
Vigilancia	\$ 69.107.597	\$ 84.456.010	\$ 113.382.404	\$ 28.926.394	34%
Servicio de aseo	\$ 10.566.768	\$ 14.775.627	\$ 14.775.627	\$ -	100%
Servicios publicos	\$ 16.584.290	\$ 1.416.509	\$ -	-\$ 1.416.509	-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	\$ 91.486.828	\$ 89.161.679	-\$ 2.325.149	-3%
Retencion en la fuente	\$ 1.814.730	\$ 943.245	\$ 1.811.996	\$ 868.751	92%
<b>Sub total</b>	<b>\$ 160.785.804</b>	<b>\$ 324.374.118</b>	<b>\$ 365.723.987</b>	<b>\$ 41.349.869</b>	<b>12,75%</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	\$ 18.244.157	\$ 23.295.140	\$ 5.050.983	28%
<b>Sub total</b>	<b>\$ 111.080.690</b>	<b>\$ 83.047.134</b>	<b>\$ 88.098.117</b>	<b>\$ 5.050.983</b>	<b>6%</b>
<b>Total</b>	<b>\$ 271.866.494</b>	<b>\$ 407.421.252</b>	<b>\$ 453.822.104</b>	<b>\$ 46.400.852</b>	<b>11%</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 aumento con respecto al mes de junio del 2024 del 12.75%, 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:

Patrimonio					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Reservas	\$ 85.986.560	\$ 93.102.175	\$ 94.525.298	\$ 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>\$ 82.441.682</b>	<b>\$ 83.864.805</b>	<b>\$ 1.423.123</b>	<b>1,73%</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)

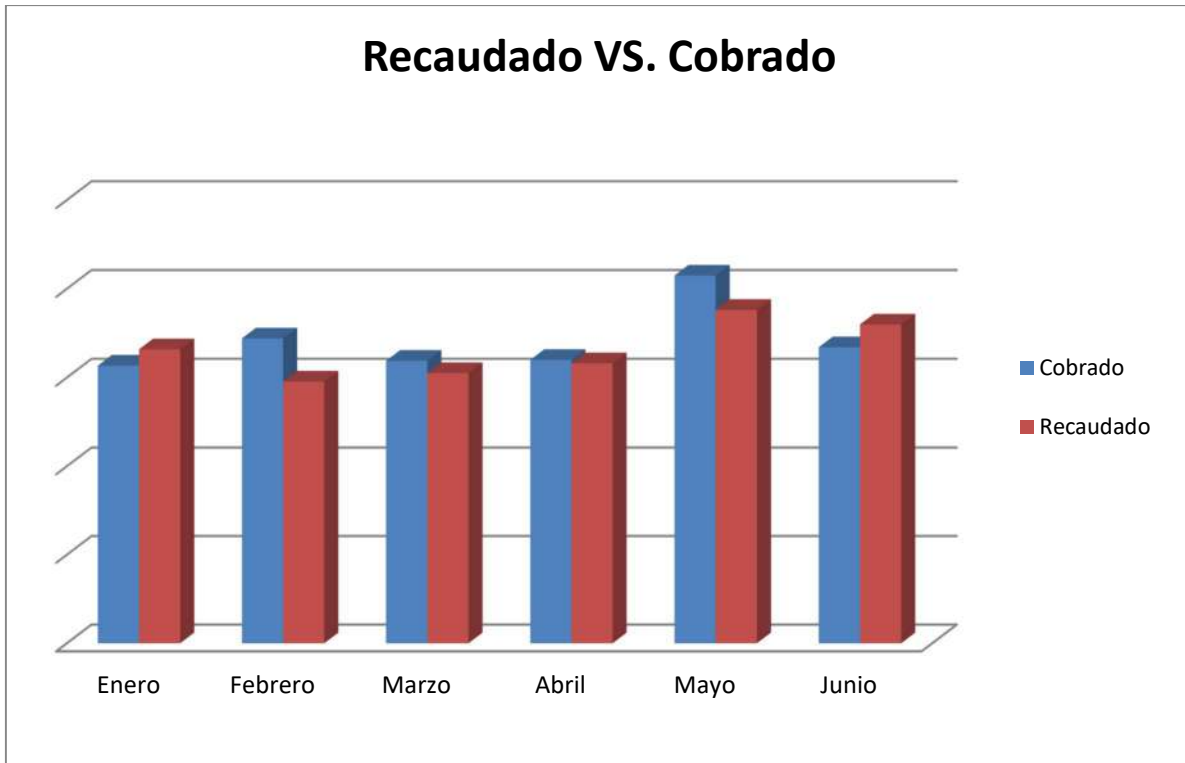
El capital de trabajo tiene relación directa con la capacidad del conjunto de generar flujo de caja. El flujo de caja o efectivo, que el conjunto genere será el que se encargue de mantener o de incrementar el capital de trabajo. La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización 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

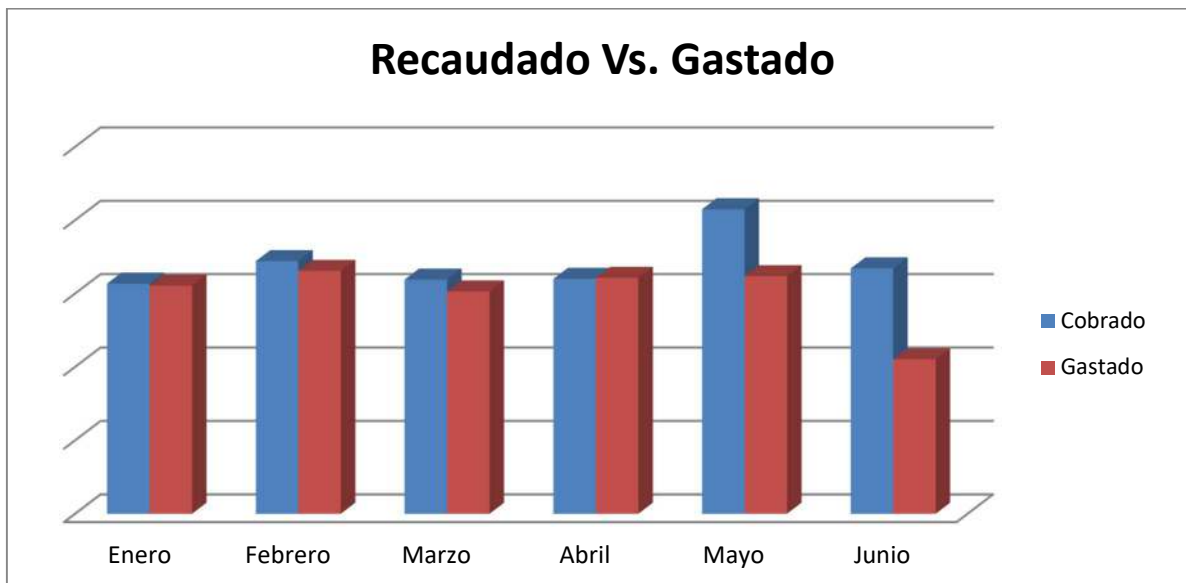
conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

<b>CAPITAL DE TRABAJO</b>		<b>-\$ 302.847.494</b>	
<b>activo</b>		<b>pasivo</b>	
<b>Caja + Bancos + Efectivo restringido</b>		<b>cuentas por pagar + reservas</b>	
Moneda nacional	\$ 105.151.173	Cuentas por pagar	\$ 365.723.987
		Pasivos estimados y provisiones	\$ 64.802.977
Inver. CDT	\$ 140.075.414	Anticipo administracion	\$ 23.295.140
Fondo de bancos	\$ 273.321	Fondo de imprevisotos	\$ 94.525.298
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>\$ 245.499.908</b>	<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>\$ 548.347.402</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	\$ 147.701.787	\$ 24.344.329	\$ 165.359.219	\$ 17.657.432
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)
<b>Total</b>	<b>\$ 1.022.655.558</b>	<b>\$ 992.143.069</b>	<b>\$ 30.512.489</b>	<b>\$ 899.416.685</b>	<b>\$ (92.726.384)</b>





### Control de la ejecución presupuestal

(pendiente análisis ejecución presupuestal)

### RECOMENDACIONES AÑO 2024 A JUNIO

**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 mayor 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 junio.

**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 junio 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 mayorías 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 junio 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 junio 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 mayoría.

Atentamente,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

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

## Artículo de interés JUNIO



# Honorarios del abogado a quien revocan el poder o renuncia

Dada la lentitud en los procesos judiciales y la demora en obtener resultados favorables, es una práctica común que las **copropiedades decidan cambiar de abogado, o el profesional del derecho renuncie al poder.**

Sin embargo, la revocatoria del poder por parte de la copropiedad o la renuncia voluntaria del apoderado, generan consecuencias en relación con los honorarios de profesional, pues en ambos casos éste **conserva su derecho a recibir los que se pactaron, o en caso de desacuerdo, los que indique el juez.**

### *Pronunciamiento del Consejo de Estado*

Sobre el tema, recientemente se ha pronunciado el Consejo de Estado, indicando lo siguiente:

*“Se debe dejar claro que cuando en el curso de un proceso judicial se le revoca el poder a un abogado o el profesional renuncia al que le ha sido otorgado, el poderdante debe*

*pagarle los honorarios correspondientes y, en caso de no existir acuerdo sobre su monto, se debe determinar mediante el incidente de regulación de honorarios”.*

*“Además, la regulación de honorarios corresponde a la actuación profesional del apoderado, a quien le fue revocado el poder, desde el inicio de su gestión hasta el momento en que se notifica la providencia en la cual se acepta la revocatoria del mandato, y solo corresponde al proceso en el cual actuó y del que se está solicitando dicha regulación”.*