

## ACTA NO. 25

### ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL DE COPROPIETARIOS

#### AGRUPACION RESIDENCIAL RINCÓN DEL PARQUE

En la Ciudad de Bogotá, a los 27 días del mes de Marzo de 2022, siendo las 9:02 am. Previa citación a Asamblea no presencial realizada por la Administración se realizó la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P.H. con Nit.: 830.107.731.

La Sra. Clara Lucia Riveros Administradora y Representante Legal de la Agrupación Residencial Rincón del Parque da inicio a la reunión y solicita la verificación del quorum, el operador Conectivate informa que hay un 61.04% verificado por la Señora Clara Inés Hernández Revisora Fiscal de la Agrupación.

Procedo a leer la convocatoria, señores propietarios agrupación Residencial Rincón del parque propiedad horizontal ciudad, convocatoria asamblea general ordinaria por plataforma virtual, apreciado propietario, con fundamento en el artículo 39 de la ley 675 de 2001 y el artículo 56 parágrafo 1 2 y artículo 65 del reglamento propiedad horizontal igual conforme la nota normatividad vigente expedida por el gobierno nacional y distrital y en la actual pandemia y salvaguarda de la bioseguridad en defensa del derecho fundamental a la vida, en concordancia con la ley 1581 del 2012 la administración de la agrupación Residencial del Parque propiedad horizontal el consejo de administración se permiten realizar convocatoria a asamblea general ordinaria para dar cumplimiento a lo establecido en los artículos 39 y 51 del numeral 1 de la ley 675 de 2001 y el artículo 56 numeral 1 2 parágrafo primero parágrafo segundo artículo 60 parágrafo primero 6465 parágrafo primero parágrafo segundo parágrafo único de la escritura pública 28 21 del 24 04 del 2003.

Clara Lucia Riveros Díaz, administradora y representante legal de la agrupación residencial Rincón del Parque propiedad horizontal, se permite convocar a asamblea general ordinaria de copropietarios a celebrarse de forma virtual el domingo 27 de marzo de 2022 a las 9 de la mañana.

El enlace se enviará a cada propietario a través del correo electrónico registrado en la administración, si por alguna razón no cuenta con el correo registrado por favor actualizarlo en la base de datos de la agrupación antes del viernes 18 de marzo del 2022.

El ingreso a la plataforma se realizará de manera virtual a partir de las 8:30 am hasta las 8:45 am con el fin de verificar el quórum y se dará inicio a las 9 de la mañana, recomendamos su puntualidad.

Orden del día

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.
5. Elección de comisión verificadora de la presente asamblea.

6. Informe comisión verificadora del acta anterior.
7. Informe de administración.
8. Informe del Consejo de administración.
9. Informe jurídico.
10. Informe estado actual de la contabilidad.
11. Informe revisoría fiscal.
12. Aprobación cuota de administración del 2022.
13. Aprobación del presupuesto previo visto bueno los consejeros
14. Elección empresa de administración.
15. Aprobación para que la administración no sea contratada por más de dos años.
16. Aprobación para multas de parqueaderos, carro y moto o más de 3 motos por parqueadero.
17. Votación de los consejeros, que se postulen sean personas que no hayan participado en el consejo por más de dos años y que no estén involucrados en el proceso de investigación.
18. Elección consejo de administración.
19. Elección del comité de convivencia.
20. Elección o ratificación del revisor fiscal.
21. Propositiones y varios.
22. Cierre.

La presente convocatoria de conformidad con el artículo 62 de la ley 675 deliberara con la mitad más uno del coeficiente de la copropiedad, en caso de no reunirse al mínimo deliberatorio se hace desde ya el llamado a la segunda convocatoria para el día jueves 31 de marzo del 2022 a las 8 de la noche a través de la plataforma virtual, recuerde que las decisiones tomadas válidamente en la asamblea obligan a presentes y a disidentes artículo 37 ley 675 del 2001 y en lo pertinente a los demás ocupantes y usuarios de la agrupación según el reglamento de propiedad horizontal artículo 69 parágrafo tercero se indica que los integrantes del Consejo de administración o suplentes, el administrador o sus dependientes o el revisor fiscal o suplente no podrán ser representantes de terceros en las asambleas ordinarias y extraordinarias.

Los copropietarios podrán solicitar las aclaraciones sobre los informes presentados vía correo electrónico, recuerde los libros de actas, balances y soportes se encuentran a disposición de los propietarios, es importante tener en cuenta que solo estarán habilitados como panelistas en la plataforma virtual de la asamblea los miembros del equipo administrativo directivo y los asambleístas que sean elegidos como presidente y secretario de la asamblea.

Notas el día miércoles 23 de marzo del 2022 que se pospuso para el viernes 25 de marzo del 2022 de 7:00 a 7:45 realizaremos una prueba con la plataforma, que se realizará en la asamblea al correo registrado en administración llegar a la invitación, es de vital importancia su participación de esto dependerá fácil acceso a la plataforma el día de la reunión se solicita los arrendatarios informar a los propietarios o inmobiliarios de la asamblea general. Cordial saludo Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz administrador y representante legal.

Recuerde los pasos y condiciones para participar en la asamblea general ordinaria de copropietarios participación, durante los días previos a la asamblea se enviará a los correos electrónicos de los copropietarios la invitación para unirse a la asamblea virtual está contara con el enlace de ingreso y la información de acceso con el usuario y clave asignada a cada propietario, una vez se haga el ingreso e inicie la sesión, la plataforma mostrará el nombre del asambleísta y ya

se encontrará como participante de la asamblea general ordinaria de copropietarios, con el propósito de verificar la conformación del quórum y sin perjuicio de lo establecido en el reglamento de la agrupación nos permitimos recordarles que para poder ingresar a la asamblea se debe acreditar el derecho para asistir en consecuencia cada uno de los asistentes debe acreditar (no se escucha) cabe recordar lo aprobado en la última asamblea en la cual se estableció que cada propietario tendrá a su cargo dos poderes para lo cual debe tenerse en cuenta, si es persona natural la calidad de copropietarios se acredita adjuntando la imagen de la cédula de ciudadanía, la información actualizada acerca de la propiedad del inmueble que representa certificado de matrícula inmobiliaria, la calidad del delegado del propietario se anexa poder máximo dos apartamentos; en caso de ser persona jurídica es necesario ajustar el correspondiente certificado de existencia y representación legal expedido por la cámara de comercio con antelación no mayor a 30 días, en caso de que usted haya adquirido su local o apartamento a través de la figura del leasing inmobiliario por favor recuerde contactar a su compañía de leasing para definir quien representará el inmueble en la reunión solicitada, cuando varias personas sean con dueños de una unidad privada los interesados deberán asignar a una sola persona para el ingreso a la sala quien la representará en el ejercicio de sus derechos de propietario, solo esa persona tendrá el derecho a voto en este caso.

Con relación a la plataforma y su óptimo funcionamiento usted debe:

- Tener instalado un navegador en el dispositivo que utilizará para ingresar a la plataforma.
- Para el ingreso desde dispositivos móviles se recomienda utilizar una conexión wifi, para mejor calidad de la recepción de la señal.
- Debe contar con la disponibilidad de tiempo de 5 horas para la participación en la reunión, ingresar posteriormente y desconectarse de la reunión puede afectar el quórum requerido para la toma de decisiones, cabe recordar que la plataforma detecta la participación activa del asambleísta.
- De no cumplir con las anteriores condiciones es indispensable que se le otorgue el poder de participación y decisión a otro copropietario que cumpla con las condiciones anteriormente mencionadas para ello puede descargar el formulario de poder que se encuentra en el sitio web [arincóndelparque.com](http://arincóndelparque.com) de la agrupación e imprimirlo, diligenciarlo, enviarlo o llevarlo a la oficina de administración de la agrupación.

*En este momento vamos a hacer la verificación del quórum, la señora revisora fiscal Clara Inés Hernández interviene verificando en este momento.*

*Muchísimas gracias señora Clara Riveros administradora, primero que todo muy buenos días señores asambleístas un gusto saludarlos en este momento los invito para que todos pongamos la mejor disposición para que esta asamblea sea un éxito, hagamos un alto en el camino pensemos que hoy iniciamos una nueva historia de la agrupación Rincón del parque y vamos a realizar esta asamblea con la mayor armonía pensando en que el pasado ya pasó y que lo que nos espera es un futuro prometedor donde sus inmuebles se valoren, donde la convivencia sea mucho mejor y donde los resultados que cada uno de ustedes esperan los logremos.*

## **1. Verificación del quórum.**

Con este pequeño preámbulo iniciamos esta asamblea confirmando que a las 9:15 de la mañana tenemos un quórum del 64.01%. Y tenemos un quórum suficiente para continuar con la asamblea, *entonces señora Clara por favor continuemos con el orden del día Muchas gracias.*



## 2. Elección del presidente y secretario de la asamblea.

En este punto esperamos que se postulen las personas que quieran ser presidentes de esta asamblea y el secretario, *por favor postularse para la presidencia de la asamblea.*

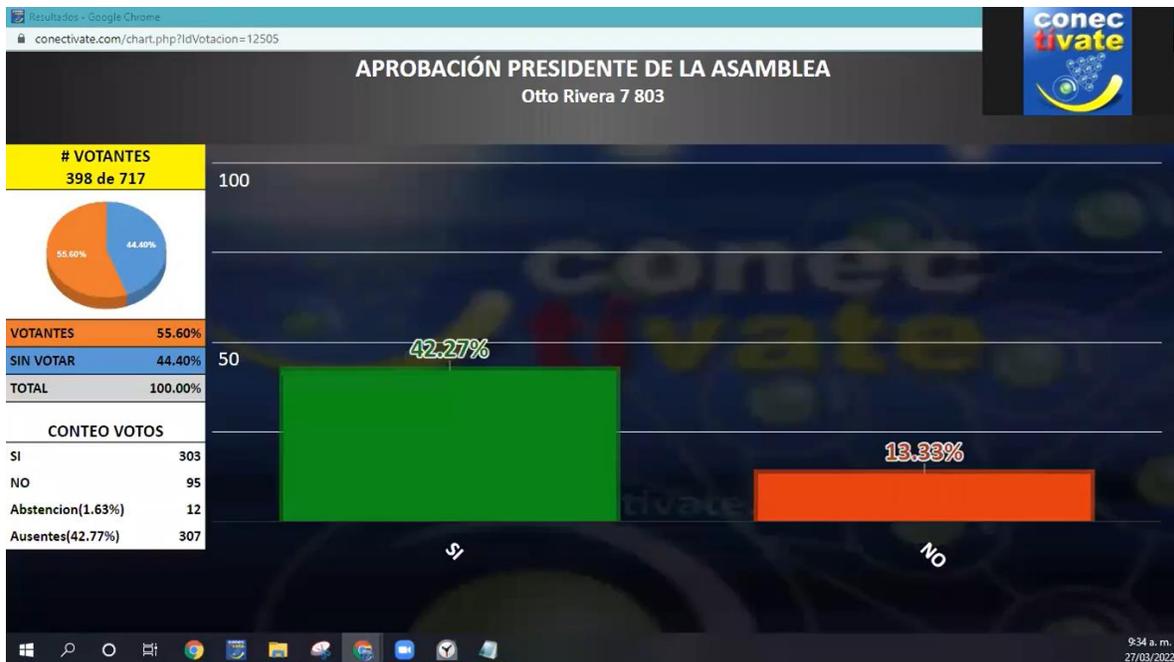
*Señores asambleístas le recordamos que para poderse postular puede levantar su mano o manifestarlo por medio del chat y nosotros estaremos atentos a sus solicitudes.*

Señores asambleístas los invitamos para que se postulen como presidentes de la asamblea, la aclaración es la siguiente la persona que vaya a presidir la asamblea las funciones que realizará es dar el uso de la palabra, ser una persona que de su concepto personal lo dará y aclarará qué está hablando en nombre en propio como propietario, pero como presidente de la asamblea tiene que tener mucha ecuanimidad, tiene que ser una persona que no de opiniones que afecten o haga cambiar las opiniones de los asambleístas, debe ser supremamente neutral, el objetivo del presidente es dirigir únicamente la asamblea y obviamente firmar el acta de la asamblea cuando ya esté preparada por la administración, entonces ahí señores asambleístas quedamos pendientes de las postulaciones para continuar el orden del día.

Me postulo para ser Presidente de la Asamblea, **Señor Otto Rivera, torre 7 apartamento 803.**

¿Hay alguien más que desee postularse o podemos proceder a votación?

*No, listo entonces voy a proceder a realizar la votación, los invito a que se dirijan al chat y puedan realizar su derecho al voto.*



De los votantes 55.60%, sin votar 44.40%, total para el 100%, por el Si 42.27%, por el No 13.33%, abstención del 1.63% y ausentes 42.77%. Entonces queda aprobado el Presidente de la Asamblea.

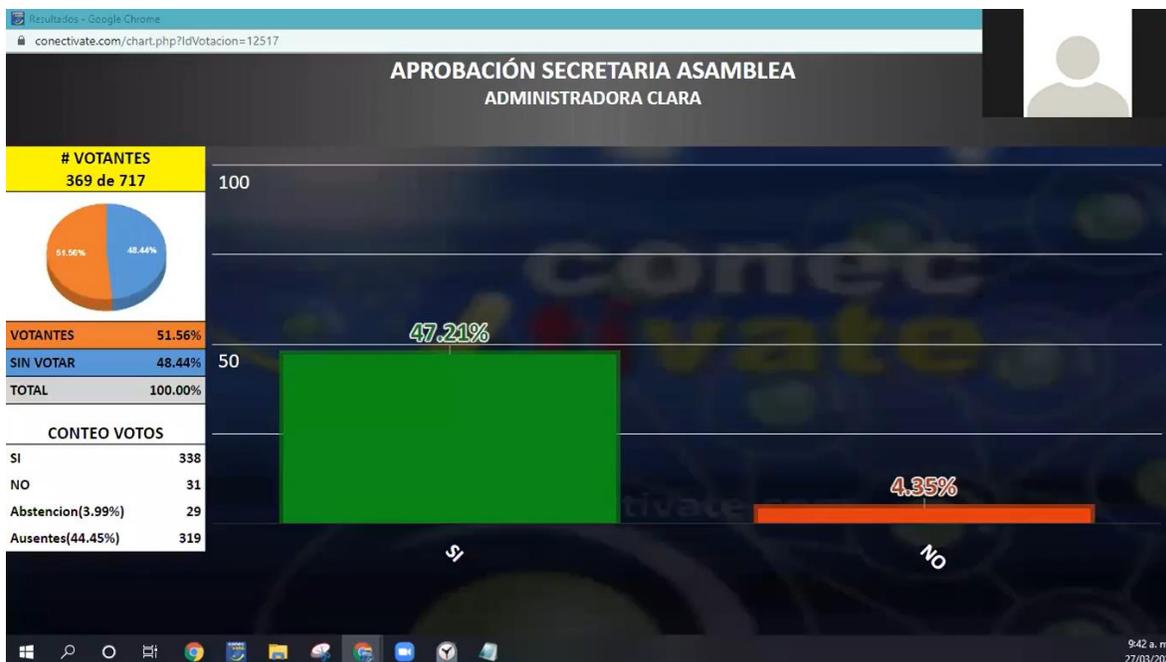
*Bueno yo quiero saludar a todos y sobre todo quiero invitarlos a que nos pongamos todos la camiseta, porque de verdad nuestro conjunto no está en las mejores circunstancias y yo quiero no ser cabeza pero sí quiero ser de las personas que más empuje le vamos a poner a eso, vamos a mejorar nuestro conjunto y yo quiero que todos ustedes me apoyen sí, yo quiero decir un detallito pues para evitar malos entendidos, yo no figuro en la escritura soy el propietario pero también tengo un poder amplio y absoluto de mi hermano, es la persona que figura como propietario del inmueble, así de que no hay ningún problema, yo llevo viviendo aquí 20 años tenemos el negocio y tenemos el apartamento sin ningún problema totalmente al día en administración, espero me apoyen.*

Para proseguir con el orden del día vamos a realizar quién se postularía para ser el secretario de la asamblea.

*Entonces por favor no sé si las personas que tienen las manos levantadas son las que se están postulando o por favor lo pueden escribir por el chat para poder tener claridad de quiénes son las personas que se están postulando.*

En este caso sería la Señora administradora **Clara Riveros**

*Listo, en este momento cierro la votación para proceder a leer los resultados.*



Votantes 51.56%, sin votar 48.44%, total para el 100%, por el Si 47.21%, por el No 4.35%, abstención del 3.99% y ausentes 44.45%, queda aprobada la secretaria.

#### **6. Informe comisión verificadora del acta anterior.**

*Seguimos con el orden del día pasamos al siguiente punto*

Administradora, buenos días yo recibí el acta de asamblea el día 25 de febrero, no hubo informe de la comisión verificadora del acta por eso el acta de asamblea queda pendiente para su lectura y aprobación, no hay informe al respecto.

#### **7. Informe de Administración.**

Hay que aclarar que este informe está dividido en dos: en los primeros meses estuvo la señora Milena Vargas y luego terminó la Señora Clara Lucia Riveros, vamos con el informe de administración.

Señores asambleístas, le voy a solicitar a Don Otto por favor tener en cuenta el orden del día tal vez se saltó el numeral 4° que dice lectura y aprobación del reglamento de la asamblea que no se ha sometido a aprobación.

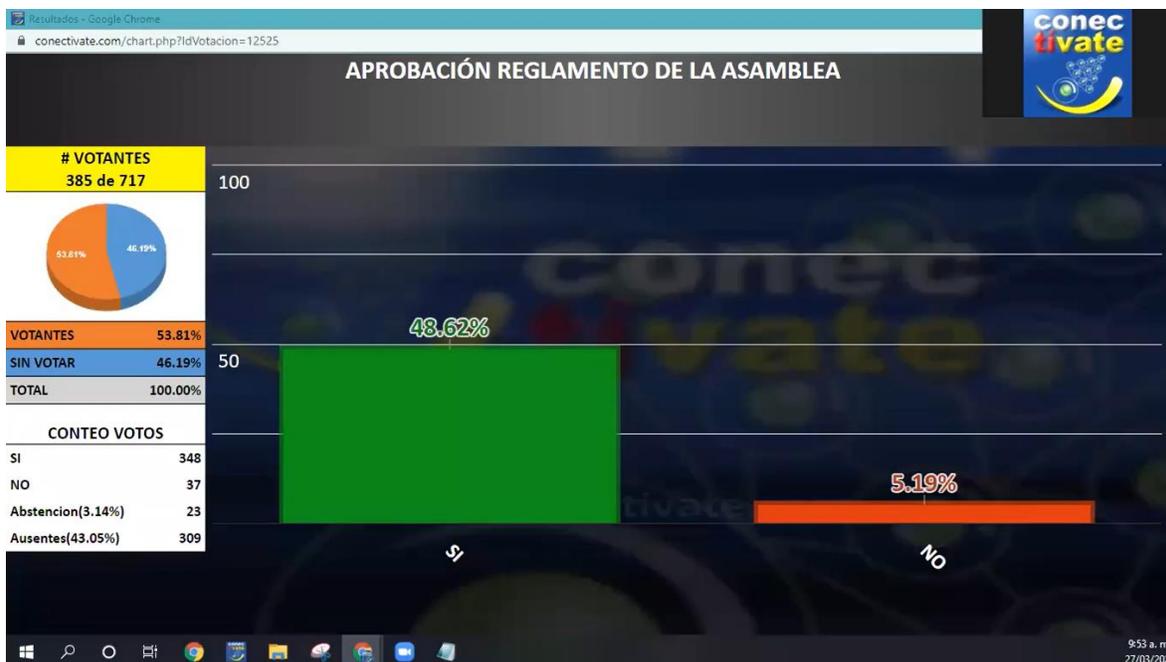
#### **4. Lectura y aprobación del reglamento de la asamblea.**

- Agrupación Residencial Rincón del parque propiedad horizontal reglamento de la asamblea general ordinaria, la asamblea se desarrollará de manera virtual por esta razón los miembros de la administración, consejo de administración, contador, abogado y revisor fiscal deberán contar con un computador o tableta con conexión estable a internet.

- Una vez realizado el registro en la plataforma virtual recibirán la contraseña y usuario de acceso.
- Una vez realizado registro deberán apagar la cámara y el micrófono a las 9 de la mañana.
- A las 9 de la mañana la administración iniciará la sesión y realizará una prueba de sonido y video.
- A las 9:05 de la mañana se realizará una introducción para el manejo de la plataforma virtual, participación de los assembleístas y votaciones.
- La elección para el presidente y secretario de la asamblea se hará por postulación y mayoría de votos.
- La elección del revisor fiscal se hará mediante voto en la plataforma virtual y mayoría de votos.
- El presidente de la asamblea general ordinaria es quién dirige el debate y concede el derecho al uso de la palabra.
- El secretario de la asamblea general ordinaria tiene como función principal la elaboración del acta y entregarla oportunamente al presidente nombrado por la asamblea general ordinaria.
- Los asistentes que quieran hacer uso de la palabra deberán solicitarla a través de la plataforma habilitada indicando claramente su nombre completo torre y apartamento.
- Los copropietarios que deseen formular preguntas sobre el tema podrán hacerlo de forma escrita, solicitud que será atendida por la presidencia y tramitada para su respuesta en orden cronológico y en el momento que corresponda.
- Las interpellaciones serán atendidas por parte del presidente, quien podrá cederla o negarla, no se autorizan más de dos interpellaciones por parte de la misma persona y sobre el mismo tema.
- El presidente autorizará ampliación del tiempo para sustentar la interpellación en los casos especiales y cuando el tema lo amerite.
- Las intervenciones no podrán referirse a las instituciones o a las personas en términos indecorosos y en tono agresivo.
- Las preguntas a realizar no deberán ser de orden personal, estas deben corresponder al tema tratado y entregado por la administración el cual debe ser tenido en cuenta leído y estudiado por cada uno de los propietarios, con el fin de tener claridad en las ideas y por consiguiente en las preguntas que hacen diferencia al tema tratado en esta asamblea.
- Todo expositor puede hacer uso de la palabra por dos minutos, se dirigirá a la asamblea y no a una persona determinada, igualmente la exposición deberá ser respetuosa, clara, concisa, evitando discusiones y un lenguaje ofensivo.
- Mientras se realiza la intervención sólo podrá ser interrumpido por el presidente de la asamblea cuando las circunstancias lo ameriten.
- Quien haga uso de la palabra solo podrá intervenir una sola vez sobre el tema propuesto.
- La comisión verificadora del acta de asamblea una vez entregada el acta contará con 8 días calendario para efectuar la revisión, observaciones y sugerencias pertinentes se deberá reintegrar el documento a la secretaría de la asamblea de lo contrario se entenderá por verificada.

*Señor Presidente sometemos a votación el reglamento de la asamblea.*

*En este momento voy a dar inicio para la aprobación del reglamento de la asamblea, también les quiero recordar que para la votación damos un tiempo de dos minutos.*



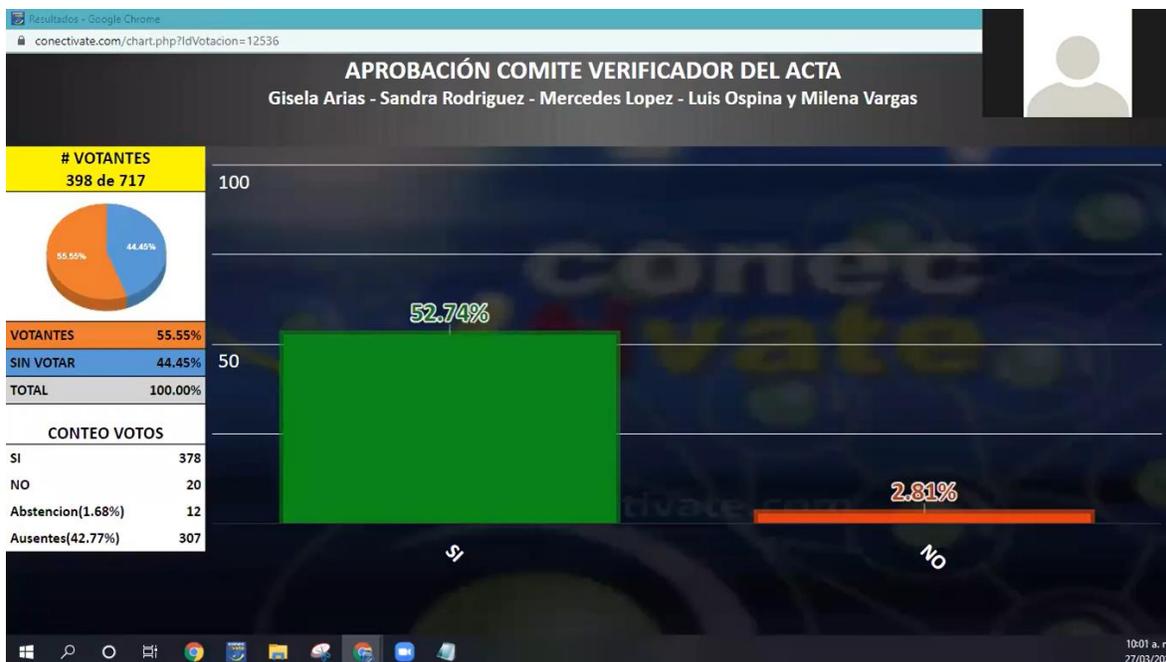
Por el Sí con el 48.62% y por el No 5.19%, entonces aprobado reglamento de la asamblea

#### 5. Elección de comisión verificadora de la presente asamblea.

Procedemos a elegir la comisión verificadora del acta del día de hoy, queremos ojala 3 personas o más que quieran colaborar con la revisión del acta.

*Entonces apreciados asambleístas recordemos que por medio del chat o levantando la mano podemos postularnos para pertenecer al comité verificador del acta.*

**Gisela Arias**  
**Sandra Rodríguez**  
**Mercedes López**  
**Luis Ospina**  
**Milena Vargas**



Por el Si 52.74% y por el No 2.81%, entonces queda aprobada la comisión verificadora del acta.

## 7. Informe de administración.

Buenos días, para los que no me conocen y están preguntando por el chat quién es esa persona que es administradora, mi nombre es **Clara Lucía Riveros Díaz** fui nombrada el año pasado como consejera en el mes de abril qué fue la asamblea pasada y fue virtual fui nombrada como consejera, yo soy la **dueña del apartamento 1103 de la Torre 8** me nombraron dentro del consejo, tuve el cargo de administradora, de revisora administrativa, no hay necesidad de que se expresen tan feo por el chat todos merecemos respeto, en ese momento fui nombrada revisora administrativa e inmediatamente entré a la administración hacer las revisiones que nadie de los 717 propietarios había hecho jamás, cómo fue la revisión de los extractos bancarios que ni siquiera el revisor fiscal lo revisaba y exigía las conciliaciones bancarias, yo sí me senté en la oficina de la administración hice la revisión y comencé a ver unas transferencias que no tenían soporte y que estaban dirigidas a 3 personas, en ese momento comencé yo a exigirle información de a quién estaba dirigido no tuve respuesta, pero mirando en la cuenta de Av. Villas nos dimos cuenta a qué personas que son en este momento investigadas, yo soy esa persona soy Clara Lucía Riveros para que me tengan en cuenta si me ven por los pasillos, no vivo en la copropiedad estoy tres meses en agrupación, me nombraron porque la administradora que nombraron cometió una serie de errores que no favorecían a la copropiedad cómo seguir utilizando las firmas de Marisol, como para en la DIAN, en Cafam en todas partes seguían utilizando las firmas de Marisol, no se hicieron las actualizaciones a la DIAN se mandó la declaración de renta 19 y 20 con la firma de la señora Marisol, entonces en vista de que se cometieron tantos errores porque la señora no tenía menos experiencia que yo, el consejo tomó la decisión de nombrarme por 3 meses mientras se nombra una empresa de administración y afortunadamente también se nombró a la señora Clara Inés Hernández revisor fiscal, quién ha llegado a poner orden también es la agrupación porque todo como ustedes saben no existe, está patas arriba, la contabilidad no existe, el revisor fiscal no hacía su función, el consejo anterior y los consejos anteriores no le exigían a la señora Marisol segundo toquen ella era dueña y señora de la cuenta de ahorros, entonces por ahí hubo la fuga de capitales

eso está en investigación, como sabemos hay una denuncia, hay una demanda y hay unas quejas ante la junta central de contadores, esa es la persona que les está hablando, qué ha hecho un bien a la copropiedad.

En este momento la cuenta del 2016 al 2021 va en 728 millones 281411 investigada por mí, esta cuenta falta Investigar del 16 de ahí para abajo otros 5 años que me imagino no sé cuánto será, igual ya está la interfaz para la denuncia y la demanda, si tienen alguna pregunta al respecto por favor la pueden hacer por el chat y yo la respondo.

La empresa de administración se elige hoy, se trajo a la asamblea para elección de la asamblea. En estos 3 meses de gestión se ha adelantado el mantenimiento en la plazoleta de los parqueaderos, se están cambiando sifones, se están poniendo 80 sifones nuevos, se está poniendo una barrera de cemento entre las torres y la placa flotante porque eso permitía que el agua se bajaría directamente a los parqueaderos, se llama una media caña y se procede hacer el mantenimiento y el cambio de sifones antiguos, en cuanto a que se está haciendo con las piedras qué pregunta tanto la gente por las piedritas que dice que no sé cuántos millones invertimos en piedritas , les cuento que cuando levantaron el pasto de esa área por debajo estaban las piedritas, era una cama que le habían puesto al pasto, esa no las pusimos nosotros, se instaló una reja perimetral para evitar la inseguridad, que se estaban metiendo mucho por esa esquina, falta la otra esquina la esquina norte nororiental por terminar, se recomienda que la próxima administración termine con esa reja perimetral, se pintó la perimetral estaba en malas condiciones se pintó, se cambiaron 186 luces de cada piso de cada torre para coronas que iluminarán más, esto se hizo no se pagó mano de obra se hizo con el señor todero, está pendiente cambio de algunos sensores, se recomienda que la próxima administración siga cambiando los sensores porque ya están también para su cambio, en cuanto a las puertas de acceso se les ha hecho mantenimiento porque no existían mantenimientos anteriores y las puertas ya su repuesto ya estaban absolutamente dañados y oxidados, en cuanto a las motobombas se han hecho cambio de tuberías, de cheques, de registros de las 6 bombas estaban funcionando dos se repararon 2 quedaron funcionando 4 y se deben comprar 2 más, se recomienda que la próxima administración haga la compra de saldos motobombas para que quedemos full como lo entregó la constructora AR construcciones, con la empresa de seguridad teníamos una deuda de 205 millones de pesos a hoy le estamos debiendo 5 millones de pesos, se le ha podido pagar 200 millones de pesos sin tocar el fondo de reserva que tenemos, no se ha tenido que tocar lo hemos pagado con recursos propios, se recomienda la próxima empresa de administración estar siempre al día y ojalá que nosotros como propietarios o como copropietarios estemos encima de la administración revisando la parte financiera, había una deuda con Elevar Ascensores S.A.S de 80 millones, también totalmente se canceló, a la fecha hemos cancelado más o menos la suma de 300 millones en deudas.

Si se abre la puerta la administración, porque yo pude entrar y pude ver porque los demás no, se hizo un cambio de empresa de ascensores porque se estaba evidenciando que los asesores se estaban quedando ya cortos de mantenimiento y de cambio de repuestos originales ya por su edad necesitan prácticamente una actualización, la empresa Elevar pasó una cotización sale más o menos la actualización en unos 500 millones.

La inundación de parqueaderos se presentó el día 12 de marzo porque tenemos 4 o 5 bombas eyectoras únicamente en los sótanos y recogen el agua también del primer piso de las terrazas y llegan al segundo sótano y las bombas eyectoras no dan abasto para salir, las recomendaciones, poner en la parte de arriba unas 4 más bombas eyectoras, se presentó la inundación del segundo

sótano, se inundó el pozo dónde está el ascensor y el ascensor volvió a dañarse como el año pasado, la empresa Elevar cobró alrededor de 35 millones para subir la maquinaria y para que no se volviera a presentar, más sin embargo se volvió a presentar la inundación del ascensor el ascensor está fuera de servicio y estamos haciéndolo con la reclamación con la empresa de seguros de áreas comunes y tiene un valor de 21 millones de pesos su reparación, lo mismo del ascensor de la torre 14 se presentó inundación por la inundación de un apartamento salió el agua y se metió en todo el ascensor y daño absolutamente toda la maquinaria del ascensor vale 44 millones de pesos el arreglo también se está gestionando con la empresa de seguro de áreas comunes, los repuestos ya sé pidieron el ascensor va a quedar absolutamente remodelado,

Con la pintura de las fachadas ustedes señores asambleístas tienen el poder de decidir y de dar la orden, tenemos un ahorro de 125 millones una provisión de 125 millones la cual podemos utilizar para comenzar la pintura de las torres, haciendo el presupuesto también nos queda un remanente de 49 milloncitos que suma baja los 25 millones suma un valor más o menos grande para comenzar a pintar las torres si ustedes lo deciden así, ustedes son los que deciden toda la asamblea son los que deciden cuándo vamos a comenzar a pintar las torres, se le solicita y se le recomienda la siguiente administración que haga un ahorro mensual para pintar las torres, en la pintura de las torres va incluida la impermeabilización de las fachadas, por falta de pintura y por falta de impermeabilización estamos haciendo mantenimientos correctivos, como nunca se hizo mantenimiento preventivo lo único que se puede hacer en este momento es mantenimiento correctivo que salen carísimos, si la asamblea pidió que la administración fuera una empresa y es lo que se va hacer hoy en la reunión y nos robaron si no se nos olvide que si nos robaron la plata de pintar la plata mantenimientos la plata las motobombas, pues sí nos robaron todo.

*Por favor yo quiero que cuidemos nuestro vocabulario así que por favor con respeto manejemos el respeto por favor a todos, hagamos solamente comentarios sanos.*

Si tenemos un ahorro, fondo de imprevistos, como lo quieran llamar de 125 millones que le podemos dar destino inmediato para la pintura de las torres y esto es el consejo que entre hoy tendrá la tarea de organizar con la nueva empresa de administración la pintura de las torres, Si esos años que usted lleva mandándome videos y fotos de agua que se entra es porque nunca ha habido mantenimientos preventivos. El display de los ascensores del que me están preguntando son personas inescrupulosas que han dañado los display por ser ascensores de 20 años y por ser accesorios son más difíciles de conseguir que los repuestos que llevan los ascensores por dentro. La pintura es lo más urgente, estoy totalmente de acuerdo la pintura y el agua que entra a los parqueaderos es lo más urgente. El S O S para ascensores tan pronto quede solucionado lo de la Torre 14 y lo del ascensor negativo el que va a los sótanos son 65 millones de pesos que nuevamente se le tiene que invertir a los ascensores.

Tenemos que tener sentido de pertenencia a todos los copropietarios, estar pendiente de leer los estados financieros de no comer entero, de bajar de averiguar de estar encima de la administración, no ser amigo de la administración porque ser amigo de la administración quita objetividad, nosotros somos el jefe de la administración.

Sí señora toca arreglar pintura y parqueaderos y eso ya es con el siguiente consejo con el nombrado hoy con la empresa de administración, que se pongan en la tarea de comenzar a pintar las torres, ya les digo tenemos un ahorro de 125 millones de pesos para comenzar, el precio total de la pintura de las torres me pasaron una cotización por 360 millones de pesos pero faltan dos

cotizaciones o 3 más que quien pueda y tenga, pero faltan dos cotizaciones tengo una por 360 millones, hasta aquí mi informe de administración queda en el acta adjunto mi informe con las recomendaciones para la próxima administración gracias.

#### **ANEXO A ESTE PUNTO 7. Informe de Administración.**

### **INFORME DE ADMINISTRACION 2022**

#### **AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE**

El 7 de mayo de 2021 fui nombrada como Revisora Administrativa entre los miembros del consejero y desde el inicio me propuse a revisar y analizar el manejo de las operaciones administrativas y financieras del conjunto, donde me llamó la atención:

1. La deuda de la Empresa de Vigilancia Risk Solutions, no coincidía con los balances que se presentaba en la copropiedad.
2. Deuda y sanción con la DIAN por no pago oportuno del IVA, Retención en la Fuente y Declaración de Renta de los años 2019 y 2020.
3. Contratación de palabra con personas sin pago de seguridad social poniendo a la copropiedad en riesgo de indemnizaciones.
4. Otros conceptos como caja menor, desorden de fechas de pago, facturación manual sin consecutivo a cambio de la factura electrónica y compras como la compras de tres (3) motobombas por valor de \$10.936.100 de la empresa CAP Multiservicios Hidráulicos y Civiles, que no describe lo que realmente vendió a la copropiedad, ya que fueron 2 bombas sumergibles y una motobomba a presión, dicha factura se encontraba cancelada y la copropiedad recibido 2 bombas sumergibles.

Analizando los archivos de la copropiedad se encuentra:

1. Desfase de presupuesto de 34 millones al mes de marzo de 2021 en mantenimiento de obras locativas y se toma la decisión de ver en detalle los movimientos financieros realizados por la administradora saliente.
2. Se revisan extractos bancarios ya que en los archivos de la administración no reposan conciliaciones mes a mes y se encuentra además de la diferencia con la empresa de vigilancia, que la administración anterior realizó giros a cuentas bancarias que no contaban con soportes contables.
3. Se hacen conciliaciones bancarias de los meses de enero a junio de 2021, encontrando transferencias constantes a tres (3) cuentas bancarias sin soporte, ni comprobantes de egreso, facturas o cuentas de cobro. Cuentas inscritas en la plataforma de pagos de Av villas de la copropiedad y pertenecían a la señora Yamile Flórez -Contadora y a sus dos hijos, suma que entre los meses de enero a junio de 2021, ascendía a \$98.710.050.
4. Se solicitan extractos bancarios al Banco Av Villas de los años 2016 a 2021 y se evidencia que ha sido constante las transferencias a las mismas tres (3) cuentas bancarias, dando un total de **\$728.281.411** en transferencias en solo 5 años quedando pendiente los otros 5 años de verificación.

La señora Milena Vargas asume el cargo de la administración y de la representación legal de la copropiedad donde manifiesta tener el conocimiento y la capacidad por llevar varios años en la agrupación y en el consejo.

Ante diferentes inconvenientes con la señora Milena Vargas por pagos sin soporte, contratos sin el VoBo del consejo (Contrato de la señora Alba Rojas Medina - Contadora), pago ante la DIAN hasta noviembre de la deuda con sanciones de declaraciones de renta 2019 y 2020 de forma indebida que ocasionó dos sanciones por no pago en retención en la fuente y del IVA.

Los miembros del consejo deciden cambiar a la señora Milena Vargas como administradora del conjunto ya que por la ausencia del Revisor Fiscal de acuerdo a la Ley 675 de 2001 en el Artículo 57 (funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley), **se solicita citar a Asamblea Extraordinaria** para reunión virtual a celebrarse el 9 de diciembre de 2021 con **único punto a tratar elección del revisor fiscal**, que por mayoría de votos se nombra la doctora Clara Inés Hernández como nueva Revisora Fiscal de la agrupación. Por inconvenientes en el desarrollo de la asamblea y cambio en la lectura del orden del día por parte de la señora Presidente Alicia Martínez de la Asamblea la y conclusión personal de la señora presidente de la asamblea solicitando continuidad de la señora Milena Vargas como administradora y comentarios imparciales que desacreditaban el actuar de los consejeros.

Se solicita ante la Alcaldía Local de Usaquén la nueva representación legal, el cuál se notifica el 22 de diciembre de 2021, y se inician los cambios pertinentes y oportunos con empresas relacionadas con la copropiedad entre ellos:

- DIAN y se cambia el RUT (que a la fecha seguía la señora Marisol Martínez), el cambio de clave y firma electrónica.
- Se cambian firmas en AV Villas, cambio de tokens (Administrador y autorizado o revisor administrativo).
- Hice la solicitud a Aval Paycenter de la relación de los pagos por plataforma PSE de los meses desde agosto a diciembre de 2021, para ser entregados a la señora Alba Rojas Medina actual contadora de la agrupación al tener atrasada la contabilidad desde el mes de agosto de 2021, justificando que no los había recibido por la señora Milena Vargas.

## **MANTENIMIENTO Y OBRAS**

### **PARQUEADEROS**

Se arregla plazoleta flotante sobre parqueaderos para evitar que los parqueaderos sigan con filtraciones de agua, se instalaron alrededor de 50 sifones nuevos porque los existentes eran muy pocos para evacuar el agua lluvia y se realiza el destaponamiento de los sifones existentes pues se encontraban llenos de piedra y tierra lo que hacía que la terraza se inundara y el agua cayera por otros puntos como escaleras y grietas, con reparación de grietas y arreglo de media caña para evitar filtraciones al máximo en los parqueaderos.



### **Recomendaciones**

Quitar la piedra en los jardines interiores donde están los sifones y para evitar que los parqueaderos se sigan inundando se propone comprar tres (3) bombas eyectoras para las cajas ubicadas en el sótano lado hacia el parque para repartir y sacar el agua, ya que actualmente está en funcionamiento 6 bombas eyectoras en las cajas del semisótano que hasta el momento no dan abasto.

### **Instalación de Cerca eléctrica**

Se instala cerca eléctrica perimetral sur-oriental en torres 9 y 10 para evitar que se siguiera presentando robos por la terraza donde está la planta eléctrica.



### **Recomendaciones**

Se sugiere instalar el resto de la cerca perimetral para evitar problemas de inseguridad.

### **Pintura**

Se pinta la parte baja de la fachada perimetral ya que se encontraba en mal estado de pintura y algunas partes con el carraplast fracturado lo que le daba aspecto de ruina a la copropiedad, igualmente se repararon las gárgolas para evitar que el agua manche la pintura.

Se reparan grietas y se pinta el salón comunal principal (dos niveles) y los salones comunales de cada torre (15) que estaban deteriorados por no tener mantenimiento en años anteriores.

Por oxidación y mal estado, se lijaron y pintaron las puertas de los shuts de basura e instalaron tapa luz para que no entren los roedores. (Trabajo nunca realizado por parte de administraciones anteriores).



## Recomendaciones

Dar continuidad a la pintura de fachada y torres de la agrupación.

### Con relación al tema de ascensores:

La empresa Elevar Ascensores estuvo en la copropiedad 11 años, con repuestos genéricos, que ocasionó acortar la durabilidad de la vida útil de los ascensores de la agrupación por desgaste; adicionalmente los cobros tenían a la agrupación con una deuda aproximada de 80 millones con facturas pendientes desde el año 2015. Desde el 1 de diciembre de 2021 y después de realizar varias reuniones del consejo teniendo cotizaciones empresariales, se otorga el contrato de mantenimiento de los ascensores a la empresa TKe (thyssenkrupp Elevadores SA), el cual, es una empresa multinacional de ascensores (alemana) que maneja estándares de calidad en soluciones de movilidad urbana de servicio a la medida y maneja repuestos originales con la referencia de los 17 ascensores de la agrupación.

Entre el 20 y 23 de diciembre de 2021 se solicita la certificación de ascensores con acompañamiento de la nueva empresa TKe ascensores, en donde 14 ascensores no pasan la certificación al igual que las puertas eléctricas del garaje (que nunca se habían certificado), por lo tanto a través de la empresa TKe, se han venido cambiando repuestos originales para ir cumpliendo con la normativa y certificación de los ascensores faltantes. Hay plazo máximo para certificar hasta el mes de Junio de 2022. Uno de los requerimientos de la empresa certificadora es que se cambien las luces de todas las salidas de los ascensores a 11W para lo cual se compraron 180 luces y el cambio se realizó con el trabajo de instalación del Señor Todero.



- Actualmente el ascensor de la torre 14 no está funcionando por inundación presentada en el apartamento 702 de la misma torre 14.

- El ascensor del salón comunal se inundó por la lluvia del sábado 12 de Marzo quedando fuera de servicio y para reclamación a la empresa de seguros de áreas comunes y el ascensor de Huellitas ya se arregló.
- Se presentan daños a los ascensores por personas inescrupulosas que dañan los accesorios como botones de llamado, display que no son fáciles de conseguir por el modelo antiguo del ascensor.
- El problema de mal trato a los ascensores cuando suben bicicletas, carros de mercado, elementos metálicos tienen en mal estado las cabinas de los ascensores y en este momento la copropiedad no está en capacidad de modernizarlos por el alto costo quedando como prioridad la pintura de las torres.
- Está en trámite con la aseguradora el siniestro del ascensor de la torre 14 para saber quien debe responder por los daños que causaron pérdida total de la máquina.

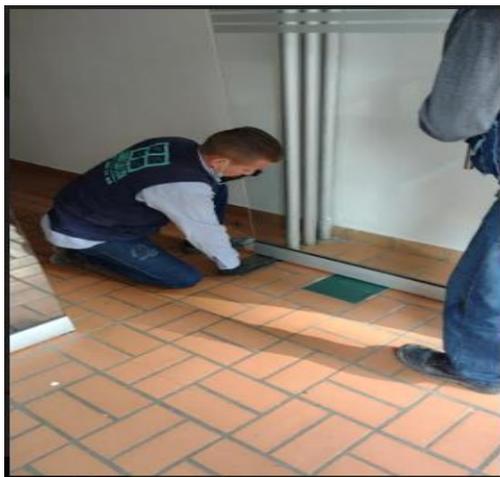
### **Gestión de Pagos**

La Agrupación Rincón del Parque estaba en mora con la empresa Elevar Ascensores desde el 2015 por 80 millones de pesos, y en febrero de 2022, se cancela por todo concepto de deuda, quedando a paz y salvo la agrupación.

### **Recomendaciones por parte de la empresa TKe**

Actualmente los ascensores de la copropiedad que por su longevidad en uso y desgaste por repuestos genéricos han presentando fallas y que a pesar de contar con la empresa TKe que está remplazando éstos repuestos por repuestos originales traídos desde Brasil donde tiene sus proveedores, pero cada 3 años se están actualizando los sistemas electrónicos de transporte vertical lo que hace necesario pensar la posibilidad de evaluar la actualización total o parcial de los elevadores.

### **Puertas de acceso torres**



Se hizo reparación de puertas de vidrio que presentaban deterioro de varios herrajes y bisagras por la falta de mantenimiento preventivo.

### **Recomendación**

Se debe analizar la suscripción de un contrato de mantenimiento periódico para prevenir gastos elevados de reparación.

### **MOTOBOMBAS**

Se realiza el mantenimiento de sólo dos (2) motobombas que estaban funcionando para toda la agrupación. Actualmente hay cuatro (4) motobombas que mejoraron la presión del agua y queda pendiente cambiar otras dos para tener el 100% de motobombas funcionando.

A su vez, el uso y desgaste que en año anteriores ha deterioro la tubería galvanizada del equipo de presión del agua potable del conjunto está con corrosión así:

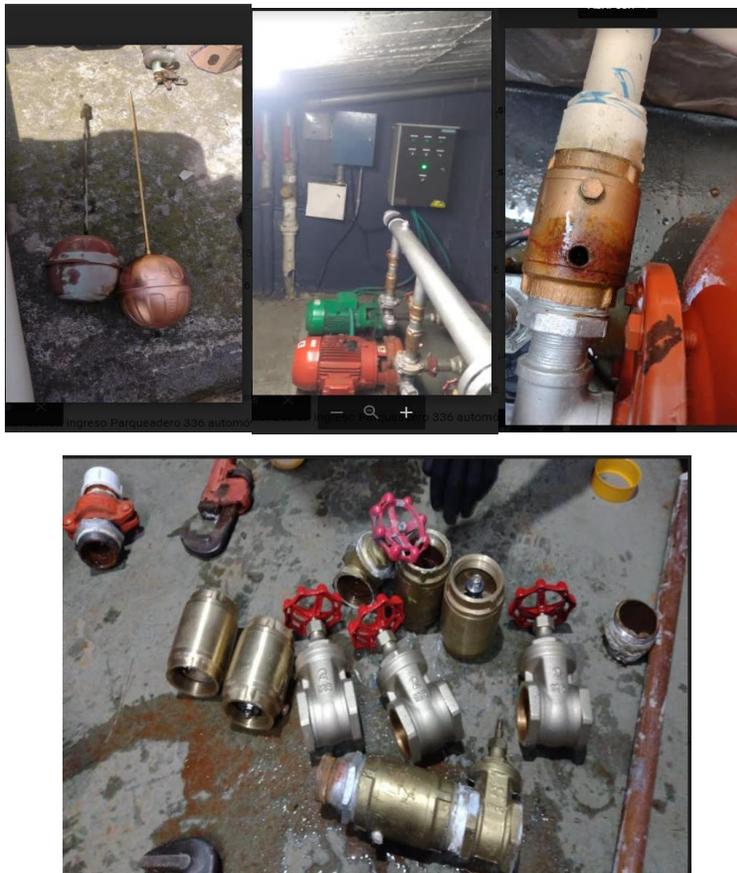


### **Recomendaciones**

Se sugiere intervenir con urgencia el cambio de esta tubería galvanizada por tubería en acero inoxidable para evitar corrosión, mejorando notablemente la potabilidad del agua que se surte hacia los residentes, adicionalmente esta tubería tiene una durabilidad aproximada de 10 años de garantía en este tipo de material.

### **LAVADO DE TANQUES**

Se ha realizado el lavado de tanques y está pendiente el de éste primer semestre de 2022 así como realizar la prueba de potabilidad del agua.



### **Recomendaciones**

Realizar lavado de tanques después de cambiar la tubería galvanizada por tubería en acero.

### **Empresa de seguridad Risk Solutions Group**

Revisando el estado de cuentas de los años 2020 y 2021 con corte de 30 junio, se evidencia una diferencia de \$21.000.002, por lo cual se revisan las cuentas en el balance comparativo y contribuye a los malos manejos contables de la administración Marisol Martínez y Yamile Flores, creando la alerta para verificación de cuentas,

En cuanto a pagos pendientes la administración manejaba deudas de tres meses, de los en diciembre de 2021 se abona \$74.352.462, queda pendiente el mes de febrero por valor de \$37.811.257, valor que se proyecta pagar en el mes de Marzo de 2022 y lo transcurrido de marzo de 2022.

### **Recomendaciones**

Con el fin de no dar continuidad a contratos vigentes, se sugiere cambiar a la empresa de vigilancia por compañías que ofrecen mejores servicios al mismo costo. Se deja cotizaciones de empresa en la administración.

## MASCOTAS

Se continúa trabajando en la concientización al residente por la tenencia de mascotas. Se hacen llamados de atención para que sean responsables con sus mascotas, que usen la trailla y el bozal si es de raza peligrosa, recoger sus excrementos si por accidente los hace dentro de la agrupación, no dejarlos solos todo el día para que sus ladridos no molesten a los demás, pero ha sido difícil encontrar colaboración de los residentes haciendo en su mayoría caso omiso a los llamados de atención de esta administración.

## CONTRATOS VIGENTES

<b>Risk Solutions Group</b> <b>Vigilancia</b>	Se firma contrato el 1 de Julio de 2017 con vencimiento el 1 de Julio de 2022, No hay renovación desde esa fecha, no hay pólizas de cumplimiento actuales adjuntas al contrato.	Se pago el total de la deuda con la Empresa de vigilancia que de \$205 millones de deuda a Junio de 2021 quedamos al día. Sugerencia: Poner un vigilante más como recorredor de parqueaderos. Se hizo cotización con 5 empresas de vigilancia que nos cobran el mismo valor de ahora y nos adicionan un vigilantes más. Se recomiendo estudiarlo para solucionar desorden parqueaderos.
<b>C.A.P. MULTISERVICIOS -</b> Mantenimiento de Motobombas	Contrato firmado1 de Enero en 2020 sin renovación	No se mencionan pólizas de cumplimiento. Es renovado automáticamente.
<b>SOINSER</b>	1 de Noviembre del 2020 al 30 de Octubre del 2021	Se necesita una aseadora adicional
<b>TKE</b>	Contrato firmado el 1 de diciembre de 2021.	Mantenimiento preventivo y correctivo de los 17 ascensores de forma mensual.
<b>JOSE CAMILO HERNANDEZ</b> <b>Cámaras</b>	Contrato renovado automáticamente el 30 de Noviembre de 2021	Mantenimiento preventivo mensual, de los equipos del Sistema de circuito cerrado de televisión
<b>GERMAN VELASQUEZ ORTEGA</b> <b>Citófonos</b>	Contrato renovado automáticamente el 1 de Noviembre de 2021.	El contratista realiza visita Técnica para hacer mantenimiento preventivo de la Citofonía del conjunto.

<b>CLARA INES HERNANDEZ</b>  <b>Revisoría Fiscal</b>	Su contrato está a partir del mes de Diciembre de 2021.	Contratista nombrada por la Asamblea extraordinaria del 9 de Diciembre de 2021.
<b>ABOGADOS DORA ANGELA RUIZ VALDEZ, GUSTAVO ALBERTO ORTIZ VELANDIA, MELISSA SANCHEZ ZORNOSA,</b>	Cobro de cartera, procesos judiciales y demandas.	Cobro de cartera morosa de la copropiedad cada uno con un contrato firmado por prestación de servicios y con el compromiso de presentar informes periódicos del avance en procesos adjudicados.
<b>SGSST - Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.</b>  <b>A cargo de MAYRA MORA</b>	Contrato Renovado el 1 de Noviembre de 2021.	A la fecha, en los archivos de la copropiedad no se encuentran informes presentados por la contratista.
<b>CONTRATOS LABORALES:</b>  <b>MARIA EUGENIA MORALES Asistentes Administrativo</b>	Contrato a término fijo renovado automáticamente cada año.	A la fecha se encuentra vinculada laboralmente con la copropiedad.
<b>JOHN DIAZ CANASTERO</b>  <b>Técnico mantenimiento</b>	Inicio de contrato 13 de Septiembre de 2021, término de contrato 12 de Marzo de 2022.	No renovado.
<b>CONTADOR</b>  <b>HUGO CASTELLANOS</b>	Inicio de contrato 10 de Febrero de 2022, término contrato a 30 de Abril de 2022.	A la fecha presenta informes financieros del mes de Febrero quedando pendiente Enero de 2021, no presentado por la señora Alba Rojas Medina, anterior contadora.

## CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

- **ETB S.A. ESP** Contrato # 4600006031 de arriendo de 15 metros de zona común para Strip telefónico. En los últimos 3 años no se evidencia cuenta de cobro ni pagos del arriendo de este Strip por parte de la empresa ETB.
- **JARDIN INFANTIL:** contrato del 13 de junio de 2021: Arriendo del área interna destinada para el Jardín Infantil, como lo estipula el Reglamento de la agrupación. Arrendado desde el 1 de Septiembre de 2016, adjunto al contrato se encuentra una póliza de responsabilidad civil extracontractual del 01 de Septiembre de 2016 a 01 Septiembre de 2017, para los siguientes años no hay pólizas en la carpeta del contrato, no hay certificado de visita de bomberos que menciona el contrato, los niños no portan escarapela y no hay registro de acudientes ni permiso de los niños que entran del exterior.

Cordialmente,

(Original firmado)

**Clara Lucia Riveros**  
Administradora y Representante Legal

## INFORME DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

JULIO A DICIEMBRE 2021

Es importante aclarar a los señores propietarios, que de acuerdo con la Ley 675 de agosto del 2001, y no por elección del Consejo, como Presidenta del Consejo debí tomar la Administración de la Agrupación Residencial Rincón del Parque P. H. Se me asignaron unos honorarios de \$2.724.000 es de aclarar que este monto no incluye prestaciones sociales ni seguridad social durante el periodo que me desempeñé como Administradora y Representante Lega, porque fueron asumidos por mi

Antes de comenzar mi informe como Administradora, es importante dar a conocer lo sucedido en el Consejo ante la decisión de terminar del contrato de la anterior Administradora, una de las falencias que se notaron fue la falta de seguimiento a los mantenimientos, de allí el detrimento de la Agrupación, por ejemplo los cuartos de bombas se encontraban en total deterioro, solo se conforman con que no faltara el agua, se estaban forzando las bombas, de cada una de las bomba trabajan 30 días, la Agrupación posee 6 bombas, de las cuales solo estaban tabajando 3, se deben cambiar, era se evidente la desidia, el estado de los cuartos de bombas era desastroso, a raíz de este hallazgo se realizó el arreglo de los cuartos de bombas, Un Ingeniero da su apreciación sobre el tema del sistema hidráulico y de acuerdo con las fotos hace una aclaración, las manchas amarillas es degradación de la tubería galvanizada, estos tiene unos cheques que se oxidan y no dejan de trabajar, eso conlleva a que presión se baja. Se debió hacer un mantenimiento preventivo y no correctivo.

Fueron muchas las faltas de seguimiento a los mantenimientos, las últimas cubiertas 5, 6, 7, 8 y 10 se impermeabilizaron, 3 veces, las dos primeras no resultaron, no sabían manejar el producto, fueron recomendados por personas del Consejo, esta evidenciado en las actas, fueron mas de \$50.000.000.- perdidos, uno de los contratista solicito las pólizas con un contrato que aun no había firmado la Sra. Administradora y Representante Legal, estan demandados los contratistas, pero con la justicia que va a paso muy lento, aun no se ha tenido informe claro, por parte del abogado, sobre estos procesos, ese dinero sera muy difícil de recuperar, a eso se le debe sumar el arreglo de los apartamentos de los pisos 12 de esas torres, que por estas malas decisiones se vieron afectados, se realizo una tercera impermeabilización, que se supone debería dar por terminado el problema.

A raíz de todas estas falencias y para tomar decisiones de tipo legal. Se necesita un experto en el tema laboral, por eso se acudio al Dr. Julian Alejandro Rojas Patiño, se le solicito hiciera un estudio al contrato de la la Sra. Administradora y Representante Legal, y determinara si era un contrato a termino fijo o si es indefinido, si se podia dar por terminado por justa causa o no, teniendo en cuenta que si es sin justa causa, ya que al revisar las actas donde siempre fue ratificada por realizar una "buena labor".

Desafortunadamente lo expresado por el Abogado contradecía lo expresado por el Ministerio de Trabajo, y por abogados consultados, se concluyo y de acuerdo a mi investigación el contrato era a termino fijo y solo se debía tener en cuenta las fecha de inicio y la fecha de terminación del contrato, de lo contrario se hubiera tenido que pagar algo mas de \$19.000.000.- de indemnización. La carta de terminación de despido a la anterior Administradora se paso con un mes de antelación.

Es importante aclarar a los Señores Propietarios que a partir del momento en que recibí la Representación Legal, las cuentas fueron manejadas con 2 token, el de pagos lo maneja la Administradora y el de las autorizaciones de estos pagos lo manejaba la Revisora Administrativa, de ese momento, la Sra. Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz, actual Administradora. Además el (a)Administrador (a), puede girar hasta \$3.000.000. de acuerdo con lo establecido en el Reglamento.



**Contratos a partir de julio del 2021:**

1. Alemana de fumigaciones- 08/2021
2. Contrato obra civil- John Díaz. Lavado, resane y pintura fachada principal
3. Contrato de prestación de servicios Seguridad en el trabajo. Mayra Alejandra Mora
4. Contrato obra civil. John Díaz. Lavado de ductos. Torres 5,6,7,8,10,11 y 12
5. Contrato obra civil John Díaz. Lavado de ductos. Torre 1, 2, 3,4, 13, 14 y 15
6. Terminación del contrato mantenimiento de servicios Elevar Ascensores 30 de sept. 2021
7. Carta terminación de contrato Camilo Hernández (Cámaras)
8. Renovación de contrato Camilo Hernández (Cámaras)
9. Cancelación contrato de mantenimiento Elevar (Saldo pendiente \$30.880.100.- Cancelado en su totalidad)
10. Concepto laboral terminación de contrato Asistente Administrativa. María Amparo Eugenia Morales Torres. 12-10-2021
11. Contrato prestación de servicios Lider Digital SAS – Asamblea
12. Contrato obra civil John Díaz -30-11-2021. Mantenimiento de cajas de inspección y tuberías locales
13. Contrato Colcoercas. Cerramiento cerca eléctrico perimetral
14. Contrato obra civil 30 bajantes zonas comunes Juan Carlos Sánchez Díaz
15. Paz y salvo Finesa (Póiza Zonas comunes)
16. Contrato obra civil. Resane, pintura zócalo exterior torres 1,3,5,6,7,8 y 10
17. Acta entrega Colcoercas. Cerramiento cerca eléctrico perimetral. 27 metros.
18. Certinex. Contrato de prestación de servicio. inspección de Ascensores para acreditación, no se ha realizado la certificación, se deben realizar adecuaciones de acuerdo con lo establecido por la empresa Certinex.
19. Contrato prestación de servicios. Abogado Gustavo Alberto Ortiz Garzón:
  - Conciliación extrajudicial Procuraduría General de la Nación, Marisol Martínez Céspedes y Yamile Flórez Flórez (No hubo conciliación)
  - Sustanciar Denuncia Penal, Fiscalía 73- Marisol Martínez Céspedes, Yamile Flórez Flórez, Andrés Amaris Flórez, Álvaro Javier Amaris Flórez
  - Asesoría jurídica Proceso Civil – 08-09-2021- Marisol Martínez Céspedes
  - Sustanciar queja Junta Central de Contadores. Sr. Nelson Ortiz Ovalle. Revisor Fiscal 08-09-2021
  - Asesorar y asistir Asamblea
  - Sustanciar queja Junta Central de Contadores. Sra. Yamile Flórez Flórez, 29-11-2021
  - Ampliación denuncia Penal. 08.10.2021 Fiscalía 73- Marisol Martínez Céspedes, Yamile Flórez Flórez, Andrés Amaris Flórez, Álvaro Javier Amaris Flórez y Lisinio Amaris.

**GASTOS PROCESOS**



Nombre	Valor	Observaciones
Clara Lucia del Pilar Riveros Díaz Consejera	2.900.000	Dinero cobrado por la Consejera para revisar pagos de los años 2018, 2019 y 2020.
Alba Rojas Medina Contadora	2.500.000	Revisión de pagos de enero a julio 2021, emisión de informe de hallazgos y corrección en contabilidad.
Gustavo Alberto Ortiz Garzón Abogado	17.564.000	Dinero cobrado por el abogado para iniciar los procesos jurídicos a las personas implicadas en la desviación de dineros y asesorías presentadas a la administración en el proceso que se ha iniciado, así como acompañamiento en la toma de decisiones y presentación en asambleas en este asunto, como son; <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ Audiencia Conciliatoria Procuraduría General de la Nación</li> <li>➢ Denuncia Penal Fiscalía 73</li> <li>➢ Ampliación Denuncia Penal Fiscalía 73</li> <li>➢ Demanda Civil Juzgado 10 de circuito</li> <li>➢ Queja Junta Central de Contadores -Nelson Ortiz Ovalle – Revisor Fiscal</li> <li>➢ Queja Junta Central de Contadores-Yamile Flórez Flórez</li> <li>➢ Acompañamiento Asambleas Extraordinarias de Octubre y Diciembre</li> </ul>
<b>Total</b>	<b>22.964.000</b>	

Como podrán ver a continuación en la tabla, se observa como recibí las cuentas por pagar y como las entregue, ya que durante mi gestión se realizó el pago a proveedores de deudas antiguas como son la empresa de vigilancia, la empresa de mantenimiento de ascensores, y otros proveedores y contratistas, a pesar de la constante negativa por parte de la señora Clara Lucia Del Pilar Riveros Díaz, que en su momento era la Revisora Administrativa y quien autorizaba los pagos.

ELSA MELINA VARGAS DE PALAZO  
PERICONSTA. OSP. PLANEACION AMBIENTAL

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR 31 /12/2021	Jul-21	dic-21
<b>HONORARIOS</b>	<b>2.945.000</b>	<b>14.515.000</b>
ORTIZ OVALLE NELSON	1.035.000	4.140.000
HERNANDEZ RODRIGUEZ CLARA INES		1.035.000
ROJAS MEDINA ALBA		2.740.000
MORA CARVAJAL MAYRA ALEXANDRA		300.000
FLOREZ FLOREZ YAMILE	1.370.000	-
ROJAS PATIÑO JULIAN ALEJANDRO	540.000	-
ORTIZ GARZON GUSTAVO ALBERTO		6.300.000
<b>SERVICIOS TECNICOS</b>	<b>282.874.208</b>	<b>124.404.463</b>
<b>ASEO</b>	<b>11.434.340</b>	<b>9.216.056</b>
SOINSE LTDA	11.434.340	9.216.056
<b>VIGILANCIA</b>	<b>184.730.480</b>	<b>85.492.792</b>
RISK&SOLUTIONS GROUP	184.730.480	85.492.792
<b>MMTO ASCENSORES</b>	<b>79.832.703</b>	<b>15.469.312</b>
ELEVAR ASCENSORES SAS	79.832.703	10.662.312
CERTINEXT SAS	-	4.807.000
MMTO CITOFOFIA Y ANTENAS	570.000	-
VELASQUEZ ORTEGA GERMAN	570.000	-
<b>PLANTA ELECTRICA</b>	<b>296.424</b>	-
DIESELECTROS LTDA	296.424	-
<b>OTROS POR PAGAR</b>	<b>5.723.664</b>	<b>12.099.606</b>
MORALES TORRES MARIA AMPARO EUGENIA	787.300	451.100
RICO OSPINA JUAN MANUEL	200.000	-
CONSTELACION INDUSTRIAL DEL ASEO LTDA	4.736.364	2.717.309
DIESELECTROS LTDA	-	36.560
LIDER DIGITAL SAS	-	2.590.800
MONDAGON MORENO ANA MARIA	-	6.274.837
MMTO JARDIN LOTERO ALVARADO ADESIANA Fue suspendido y se contrató por intermedio de la empresa de aseo, un jardinero que viene 3 dias al mes (se disminuyó el costo)	977.000	-
<b>MMTO MOTOBOMBAS</b>	<b>309.697</b>	<b>2.195.697</b>
PINZON QUINTERO CARLOS ALONSO	309.697	2.195.697
<b>SERVICIOS DE MANTENIMIENTO</b>	<b>7.931.052</b>	<b>60.000</b>
HERNANDEZ CAMILO	724.690	-
SANCHEZ JUAN CARLOS	2.126.800	-
DAZ JHON DARIO	1.981.762	-



**ELSA MILENA VARGAS DE PALACIO**  
PERODISTA, ESP. PLANEACION AMBIENTAL

MONDRAGON MORENO ANA MARIA (femeteria)	1.082.476	-
RODRIGUEZ DIAZ ANDRES JULIAN	82.544	-
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>	<b>5.864.474</b>	<b>6.913.560</b>
AGUA	-	486.780
EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARELLADO	-	486.780
<b>ENERGIA</b>	<b>5.864.474</b>	<b>6.426.780</b>
CODENSA S.A. ESP	5.737.365	6.426.780
ENERTOTAL S. A. ESP	127.109	-
<b>SEGUROS</b>	<b>5.062.594</b>	<b>51.795.978</b>
CHUBB SEGUROS GENERALES S. A.	5.062.594	51.795.978
<b>OTROS</b>	<b>-</b>	<b>2.190.240</b>
CENTRO COMUNAL BALCONES DE ORIENTE	-	2.190.240
<b>TOTAL</b>	<b>305.677.428</b>	<b>199.879.241</b>



Adicionalmente durante mi gestión se detectó que no se estaban presentando en forma oportuna las declaraciones de renta, en los años 2019 y 2020, por lo anterior se realizaron las declaraciones con sus respectivas sanciones e intereses. A Continuación, se detalla el monto pagado por este concepto:

IMPUESTO DE RENTA Y COMPLEMENTARIOS	VALOR
IMPUESTO 2021 Y 2020	3.842.000,00
SANCIONES 2021 Y 2020	1.530.000,00
INTERESES 2021 Y 2020	650.000,00
<b>TOTAL</b>	<b>3.842.000,00</b>

En Certivillas del Banco AV. Villas, reposan a 31 de diciembre \$118.274.544.- que corresponden al Fondo de imprevistos. el cual no puede ser tomado bajo ninguna circunstancia, solo se podrá hacer cuando la Asamblea General de Propietarios de la Agrupación, crea que es necesario y esté justificada.

Es de aclarar que a partir de 01 de diciembre de 2021 la señora Clara Lucia Riveros fue nombrada administradora por el Consejo de Administración (solo fueron convocadas 4 consejeras, a dicha reunión, los demás Consejeras fueron ignorados), y durante ese periodo hice empalme hasta que solicité la constancia de la Representación Legal emitida por la Alcaldía de Menor de la localidad de Usaquén. Sus honorarios son de \$4.000.000.

Quiero agradecer a los propietarios su colaboración, durante mi Administración, siempre he tratado de obrar con claridad y honestidad, hice todo lo que estuvo a mi alcance, esperando dejar una Agrupación en mejor estado, desafortunadamente, los intereses creados y el no cumplimiento del mandato de las Asambleas, fue imposible.

Gracias  
**ELSA MILENA VARGAS DE PALACIO**

## 8. Informe del Consejo de administración.

Buenos días mi nombre es **Claudia Niño** ejercí la presidencia del Consejo desde finales de diciembre hasta la fecha, soy **propietaria de la Torre 15 apartamento 901** y soy funcionaria de la DIAN, quise comprometerme en participar en el consejo debido a las irregularidades que se estaban manejando con la administradora Milena Vargas, en cuanto a los pagos de las declaraciones de renta, las sanciones y los intereses que en la copropiedad estaba acarreado frente a entidades por compromisos cómo es la DIAN, la agrupación la recibimos con muchas falencias sobre todo en mantenimiento, en temas de contratos, irregularidades en los pagos, en cuanto a los soportes no había factura electrónica, no había recibos que avalaran los pagos que se habían hecho y pues transcurrido el tiempo fue que nos dimos cuenta de las presuntas irregularidades en cuanto a los robos y eso fue lo que digamos que no nos dejó avanzar para la pintura para los arreglos, para todo lo que queríamos hacer al interior de la administración y a las necesidades que se ven porque pues los apartamentos en nuestro patrimonio como siempre se ha dicho que queremos ver el conjunto bonito, sin embargo se encontraron muchas falencias, yo creo que este es el primer informe del consejo que se entrega sin estar maquillado, este informe es la realidad de lo que tenemos, si pudieron leer el informe los asambleístas es un informe muy cortito de 2 hojas es lo que quedó pendiente y lo que se propone para que los nuevos consejeros puedan avanzar y puedan tener claro los procesos, que se tenga control sobre todos los pagos, que los mantenimientos no sean solo correctivos sino que deberían ser preventivos.

De las cosas a rescatar es que estos tres meses que llevamos de este año de esta vigencia 2022 no se ha subido la administración y con la plata que se ha podido recaudar hemos podido pagar las deudas que teníamos desde el 2015, como la deuda de Elevar como las deudas que se tenían con vigilancia, estábamos muy endeudados, robados, sin mantenimiento, y yo creo que este consejo ha podido demostrar desde que la plata no se pierda es posible hacer cosas, es posible arreglar, es posible pintar, es posible organizar, entonces pongo a consideración de los asambleístas que los nuevos consejeros que se vayan a postular por favor den continuidad a esta ardua labor que este equipo de consejeros estuvimos trabajando, también quisiera agradecerle a la señora Milena Vargas porque pues a pesar de no haber sido idónea con el trabajo de la Administración ella recibió una agrupación que también estaba muy golpeada, sin embargo como representante legal, pudo haber adelantado ante las demás empresas, los proveedores y ante la DIAN, y hubiéramos podido evitar sanciones, pero en su momento no se hizo, igualmente la señora Milena Vargas intentó en varias ocasiones sacarme del consejo y abusivamente mandó una información errónea a los demás consejeros pero aquí estoy poniéndole la cara todos y contando que a pesar de las irregularidades que encontramos fue posible avanzar, fue posible que todos estuviéramos caminando con una sola meta qué es hacer las cosas bien, procurar que la copropiedad otra vez se levante, que los apartamentos vuelvan a estar pintados, a pagar las deudas, a salir a flote y yo creo que eso se logró en el poquito tiempo que estuvimos.

*Si alguien quiere hacer una pregunta o un comentario gustosos Claudia Niño estaría dispuesta a contestar todas sus preguntas.*

Sí claro, cómo es una presunta irregularidad hasta que salga un fallo jurídico el caso está ante un abogado, qué es el que ya hizo la denuncia pertinente con los soportes y por eso es que dentro del orden del día sugerimos que los consejeros que hayan estado en esa administración no se postulen, porque lo más probable es que esos consejeros los van a vincular dentro del proceso y

por transparencia y digamos que por ética lo ideal sería que en este nuevo año que vamos a iniciar sean con consejeros nuevos que den continuidad al proceso que ya hemos venido adelantando.

**NEXO a este, Informe Consejo de Administración.**

### **INFORME DEL CONSEJO 2022 AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE**

El consejo de la agrupación quedó conformado por 19 consejeros según asamblea ordinaria del domingo 25 de abril de 2021, a las 8:00 A.M., y que durante el año 2021 asistieron puntualmente nueve consejeros y opcionalmente tres más.

Para justificar la pérdida de dinero de la copropiedad (Denuncia Yamile Flórez y Marisol Martínez), se informaba mantenimientos que no se llevaron a cabo y así encontramos a la agrupación:





La señora Milena Vargas de Palacio al ser presidente del consejo asume la administración y representación legal de la copropiedad, durante seis meses con una asignación mensual de \$2.724.000

## **Contable**

La señora contrató a la contadora Alba Rojas Medina sin el VoBo del consejo y a la fecha no se conocen los Estados financieros a 31 de diciembre de 2021 ni de enero de 2022, además como la administración de Marisol Martínez no presentó los pagos de declaración de renta de los años 2019 y 2020 se tenía una deuda con la DIAN incluyendo sanción que se canceló de forma indebida y que ocasionó nuevas sanciones en los pagos de Retención en la fuente y el IVA.

La señora Clara Riveros Contrató al contador Hugo Castellanos desde el 10 de febrero del 2022 realizando pagos oportunos con la DIAN y manejo contable al día.

## **Estado de la Cartera**

Al no tener conocimiento de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021, se adjuntan los informes de los doctores Dora Ruiz, Melisa Sánchez y Gustavo Ortiz (abogados contratados), con información de acuerdos de pago, cobros pre jurídicos, jurídicos de esta gestión.

## **Jurídico**

1. Con relación a la demanda por presunto robo a la copropiedad en el caso Yamile Flórez y Marisol Martínez, la señora Milena Vargas contrata al Doctor Gustavo Ortiz (Abogado que actualmente tiene el manejo de cartera de nuestra copropiedad desde el Año 2019), para realizar la representación legal de la copropiedad parte civil, información que será detallada en la Cartilla informativa

La señora Clara Riveros realiza seguimiento el 22 de marzo y comunica a los consejeros que la demanda interpuesta en el Juzgado 10 Civil del Circuito en consulta del proceso en la página de la Rama Judicial, se encuentra en el despacho en estado de: Admisión de la Demanda y está a la

espera de la respuesta por parte de los demandados (incluye a los dos hijos de la contadora Flórez), suma que entre los meses de enero a junio de 2021, ascendía a \$98.710.050.

Nota: El valor de la pérdida de verificación de dinero transferencias en solo 5 años (quedando pendiente los otros 5 años) es de **\$728.281.411** gracias al análisis dado por la economista Clara Riveros actual administradora de la Agrupación y del cual se hace necesario efectuar una auditoria Forense para establecer las cifras reales de los 10 años que estuvo en la administración la señora Marisol Martínez quien contrató a la contadora Yamile Flórez.

### **Contrato de seguridad y salud en el trabajo con la Señora Mayra Mora**

Este contrato fue renovado con la señora Milena Vargas y en el 2021 se le hicieron pagos contra informes que no reposan en la administración y cuando se le solicitaron manifestó no querer continuar con el contrato, la consejera Elena Lara, especialista en el tema realizó auditoria y anexa informe específico al respecto.

### **Contrato de ascensores**

La empresa Elevar Ascensores estuvo en la copropiedad 11 años, con repuestos genéricos, que ocasionó acortar la durabilidad de la vida útil de los 17 ascensores de la agrupación por desgaste; con una deuda de facturas pendientes desde 2015. El 1 de diciembre de 2021 asume éste contrato de mantenimiento de los ascensores a la empresa TKe (thyssenkrupp Elevadores SA) el cual ha encontrado dificultades por ajustes de repuestos no acorde al sistema de transporte vertical. Dos consejeros entre ellos el señor Otto Riveros se hacen cargo del informe de ascensores **anexo**.





ASCENSORES

Rincon del Parque

# Informe



Es de anotar que nuestra infraestructura de transporte ver nuestro conjunto esta llegando a sus 20 años de existencia, 20 años de labores continuas 365 días 24 horas sin parar. Razón por la cual su deterioro. Su poco mantenimiento y su falta de atención por las personas encargadas de esto no dan como resultado el estado en que se encuentran.

Rincón del parque cuenta con 17 ascensores. 15 grandes que se encuentran ubicados uno por torre y dos mucho más pequeños que comunican los sótanos con el primer piso. Estos están en el jardín infantil y en el salón comunal.

## ASCENSORES



Para nosotros los residentes no es ajeno el pensar el estado en que encuentran todos estos, pasan mucho tiempo varados, estáticos o funcionan lo hacen de manera defectuosa y casi miedosa.

Esta es una de las grandes preocupaciones de todos nosotros como residentes y usuarios. El estado real de los ascensores no es el mejor.

Para nosotros como miembros de la junta de propietarios la preocupación es muy grande siendo este uno de los problemas más graves que tenemos.



El mantenimiento de los ascensores por parte de la empresa estuvo a cargo de la empresa ELEVATOR ASCENSORES en cabeza del señor De Dios Gonzales, esta empresa completa más de 10 años haciendo el mantenimiento, nosotros como junta evaluando la situación el pasado mes de julio nos dimos en conocimiento de ellos este preocupante estado, se les comunico verbalmente, por escrito, se les cito y nunca recibimos respuesta por parte de ellos. Basados en todo esto convocamos otras empresas que hacen mantenimiento de ascensores. En este punto a la empresa ELEVATOR ASCENSORES se le dio una prórroga para que se hiciera todas las tareas atrasadas

así como el reporte del verdadero estado de estos, sin encontrar respuesta alguna. ya en mediados de diciembre la junta en pleno tomó la decisión de contratar la empresa TK ELEVADORES COLOMBIA SA. esta empresa es la representante de la marca de nuestros ascensores THYSSEMKRUUPP. Unicos representantes de la marca en el país Y únicos poseedores de toda la gama de repuestos necesarios para el mantenimiento de estos así como el acompañamiento en los procesos de certificación.





El estado real de los ascensores de Rincón del parque es de deterioro real saliendo de control, la empresa TK ELEVADORES nos hizo llegar una programación de reparación de averías gradualmente en un plazo razonable y es el proceso en que nos encontramos.

El deterioro de nuestros ascensores es de forma pareja para todos y donde estamos pendientes de:

- Limpieza de sala de maquinas
- Identificación y reconocimiento del panel de control
- Cerraduras del gabinete de control
- Verificación del guarda polea
- Verificación del kit de tracción
- Activación y revisión del conjunto de frenado
- Revisión de los parameros de la máquina de tracción
- Verificación de la regulación de velocidad
- Activación desarme stop de bancada
- Verificación de tuberías, mangueras, poleas y niveles de aceite de cada una de las maquinas
- Verificar conexiones en placas electrónicas
- Verificar parámetros MCP MCINV4
- Verificar fusibles, breakers termo magnéticos
- Validación de conexiones de potencia y de control
- Revisión operación puertas de cabinas
- Inspección de botoneras
- Arme y desarme de seguridades
- Inspección del kit de tracción del bastidor
- Zapatas de cabina
- Lubricar y corregir rieles
- Verificar apertura y cerrado de puertas
- Y muchos detalles mas



Grosso modo esto se está haciendo paulatinamente uno por uno mas las eventualidades que se presentan a diario en nuestro conjunto.

Esta tarea no es nada fácil y todos nosotros como colaboradores debemos ser colaboradores para que todos podamos ser beneficiarios de este servicio indispensable para todos nosotros.



## **Mantenimiento y obras**

Al encontrar la copropiedad con tantas falencias por omisión en los mantenimientos de construcción, sistemas de seguridad mecánicos y eléctricos, cuadro de maniobra (conteo y registro en el foso, la copropiedad sigue realizando “arreglos”, lo que se hace necesaria tener una planeación en compras y ejecución para mantenimientos preventivos y no correctivos.

## **Con relación a los Parquaderos**

Las consejeras Sonia Riveros y Claudia Niño realizan informe **anexo**.

## Agrupación residencial Rincón del Parque

### Informe parqueaderos

La agrupación cuenta con dos niveles de parqueaderos (sótano y semisótano), diseñados para vehículo con 614 espacios de los cuales 578 son privados y 36 para visitantes con puertas de ingreso y salida activadas por pin; adicionalmente se diseñó tres espacios para guardar bicicletas.

#### Inconvenientes

1. Sólo hay un vigilante para parqueaderos, con el apoyo de las cámaras no ha sido posible tener control en la seguridad.
2. El programa de vigilancia para verificación y control de parqueaderos tiene el software desactualizado.
3. Los parqueaderos 81,131,168 y 488 están siendo mal usados porque están parqueando entre 5 y 6 motos.
4. Los espacios de bicicletas deben tener más control para que no se presente pérdidas.
5. Los parqueaderos dobles presentan problemas de obstrucción cuando parquean vehículos largos.
6. En algunos parqueaderos se encuentran vehículos tipo chatarra como elementos que deben hacer parte de estos espacios (cajas, soporte de matas, llantas, tablas, etc.)

#### Sugerencias:

1. Contar con dos celadores en zona de parqueadero para tener control de entrada y salida.
2. Actualizar base de datos de usuarios (Propietarios y arrendatarios), se ha notado que habitantes de otros edificios guardan sus vehículos en este parqueadero y no se sabe si son dueños, arrendatarios, ó quieren pasar como visitantes para usar el parqueadero como público con gratuidad por tres horas, esto puede generar inseguridad con robo y pérdida por entrada y salida de agentes externos.
3. Señalización, iluminación y pintura de zonas comunes que faciliten ingreso y salida del espacio automotor.
4. Más cámaras de seguridad que estén en excelente estado y bien ubicadas y en lo posible instalar cámaras perimetrales sobre calle y carreras para seguridad de residentes vehiculares y peatonales.
5. Con el fin de tener control de los parqueaderos particulares, a cada propietario se le activará sólo un pin para evitar que antiguos arrendatarios sigan usando el parqueadero como público.
6. Los propietarios que arriendan su parqueadero deben informar a la administración que vehículo y que placa lo va a usar con el fin de que el arrendatario no esté autorice entrada y salida de varios vehículos y así evitar subarriendos o que personas inescrupulosas arrienden parqueaderos vacíos.

7. Con el fin de que salvaguardar la integridad en la seguridad, es necesario que sea tenga un sólo pin por cada parqueadero privado.
8. Para evitar que motos ingresen o salgan mientras se activa el pin por el conductor vehicular, es necesario instalar talanquera de controlar para la entrada y salida.
9. Instalar tablero con fichas de parqueaderos para visitantes, con el fin de verificar que efectivamente se parquean en los espacios asignados y cobro posterior después del tiempo de permitido.
10. Aplicación de las normas de tránsito en el uso correcto del espacio automotor y autorización de multas, por tener mal uso del espacio (Cajas, trasteos, etc.), vehículos largos que ocupan zonas comunes, parqueadero con más de tres motos, o parqueaderos que invaden con carro+ moto +bicicleta (caso del parqueaderos 424 y 425)



## Avances Positivos

- **No se ha subido el valor de la cuota de administración.**
- La deuda de la Empresa de Vigilancia Risk Solutions, se manejaba deuda por más de tres meses y actualmente solo se debe febrero y marzo por valor de \$75.622.514
- Cancelación de todo concepto de deuda y sanción con la DIAN y se realiza cambio de clave y firma electrónica.
- La deuda con empresa Elevar Ascensores con facturas pendientes desde el 2015 ya se cancelaron.
- Archivo de la contabilidad desde febrero de 2022 están en original y técnicamente archivados y/o registrados en el sistema informático y contable de Sisco y se realizó un ahorro aproximado de casi \$500.000 por pagos que no se debían hacer según el Estatuto Tributario, así como, cambio de tokens (la señora Milena Vargas no ha devuelto el tokens a la administración pese a múltiples requerimientos) y cambio al contrato de AV Villas para tener control de las cuotas de administración con apartamento y torre que no se tenía.
- Continúa los protocolos de bioseguridad y las medidas que deben tomar los trabajadores, de manera preventiva y de obligatorio cumplimiento según la normatividad vigente
- Continúa la página web con publicaciones realizadas dirigidas a los residentes, visitantes, y contratistas. Así como los clasificados.
- Se sigue el plan de manejo ambiental con disposición de residuos biológicos

- Se realiza limpieza de tubería de aguas residuales y se detectando que algunos residentes no hacen uso adecuada disposición final de los aceites y se continuó con el convenio con Fundación Manos Verdes.

## Pendiente

- El libro de Actas del año 2022 se le perdió a la señora Milena Vargas, anterior Administradora que no ha interpuesto el denuncia por pérdida ni ha hecho la recuperación de la información valiosa para el seguimiento de la gestión en la agrupación. Así mismo, La señora Milena Vargas entrega a la administración el 25 de febrero de 2022 el acta de la Asamblea Extraordinaria realizada el 9 de diciembre (46 días después), y paga \$900.000 con plata de la administración al abogado Gustavo Ortiz, para que la acompañe a la Asamblea Extraordinaria, con el fin de solicitar a los asambleístas su continuidad como administradora de la agrupación residencial Rincón del Parque.
- Certificación de 14 ascensores y puertas eléctricas del garaje (que nunca se habían certificado), con plazo máximo para certificar hasta el mes de junio de 2022 por parte de la empresa Certinex.
- Se requiere un celador adicional para los parqueaderos
- Cambiar de tubería galvanizada por tubería en acero en entrada de agua potable
- Lavado de tanques y certificado de agua potable
- Seguir con el plan de fumigación cada tres meses (la última fue en diciembre) de insectos, roedores u otras plagas, esto se incrementa por el uso inadecuado de algunos residentes, en los residuos que es responsabilidad de cada usuario.
- Cambiar a la contratista Contrato de seguridad y salud en el trabajo
- Analizar cambio de la continuidad de contratos vigentes como aseo, vigilancia, ascensores, puertas, abogado civil, motobomba, citófonos, mantenimiento planta eléctrica, administrativo, así como actualización de póliza de responsabilidad civil extracontractual y de cumplimiento.
- Instalar más cámaras incluyendo dentro de los ascensores para evitar vandalismo (daño de accesorios como botones de llamado, display que no son fáciles de conseguir por el modelo antiguo del ascensor)
- Arreglo de terrazas, jardines y pintura en general.
- Concientización de propietarios en temas de convivencia (mascotas, ruidos, convivencia, contaminación visual, etc.) y actualizar el censo de las mascotas
- Revisar domo de ventilación sobre sótanos y jardines
- Revisar recarga de Extintores
- Mantenimiento de planta y subestación eléctrica
- Control asentamientos topográficos
- Pólizas zonas comunes
- Software administrativos
- Señalización en áreas y zonas sociales pasillos, salones comunales, locales comerciales, así como recordar punto de encuentro en caso de siniestros naturales.

## INFORME DE SISTEMA DE GESTION DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO RINCON DEL PARQUE

En calidad de consejera, profesional especialista en higiene industrial y salud ocupacional y auditora en ISO 45001:2018 seguridad y salud en el trabajo, me permito informar que se le solicita a la señora Mayra Mora, la respectiva documentación de la gestión realizada del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

Desde el año 2017, se realiza contrato de la señora Mayra Mora, dando respuesta a un derecho de petición que envié a la administración debido a que la legislación en seguridad y salud en trabajo Decreto 1072 de 2015, aplicaba algunos ítems para la agrupación.

Se realiza la contratación año 2017 hasta el año 2022 desde esta fecha de la persona encargada.

**Se firma contrato de trabajo en el año de 2018, en el cual la señora MAYRA ALEXANDRA MORA CARVAJAL, se compromete a:**

**Actualización del diseño e implementación del sistema de seguridad y salud en el trabajo y hasta completar la FASEIII.**

**El mantenimiento del sistema de seguridad y salud en el trabajo corresponde a la actualización de la fase III y parte de la fase IV de del sistema de seguridad y salud en el trabajo, apoyo, asesoría y actualización de los documentos, en reuniones de del sistema de seguridad y salud en el trabajo e inspecciones del Ministerio, investigación de accidentes, en caso de requerirse.**

De acuerdo a la documentación que hoy está en físico, hay formatos que no tienen fecha y falta trazabilidad de los mismos.

A partir del año 2019, el ministerio de trabajo establece la Resolución 0312 de 2019, en la cual se establecen los lineamientos para cumplir con los requisitos legales en las empresas de 1 a 1000 trabajadores con el objetivo de prevenir accidentes de trabajo y enfermedad laboral para cualquier trabajador que preste servicios.

En La agrupación, se realizan tareas de alto riesgo trabajo en alturas, soldadura, trabajos eléctricos que tiene efectos la muerte. Todo accidente de trabajo y enfermedad laboral tienen una responsabilidad civil y penal por el incumplimiento de requisitos legales en temas de seguridad y salud en el trabajo, por esta razón desde hace 4 años he venido insistiendo a las diferentes administraciones de como se están gestionando y mitigando los peligros y riesgos que se generan por las actividades realizadas por los colaboradores contratados para la agrupación.

### HALLAZGOS DE LA REVISIÓN DOCUMENTAL

De los documentos solicitados y verificados en la carpeta de sistema de gestión seguridad y salud en el trabajo en la AZ

No se evidencia Hoja de vida con soportes de estudio, licencia en salud ocupacional y experiencia laboral, curso de 50 horas y 20 horas.

Licencia de salud ocupacional de la empresa que realiza asesoría.

No se evidencia la competencia del profesional que realiza los documentos del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

- Lo anterior, Incumpliendo la Resolución **4927 de 2016** establece en su artículo 16 que el curso virtual de 50 horas en el SGSST. **Artículo 23 de la Ley 1562 de 2012, Resolución 4502 de 2012, Resolución 4502 de 2012**
- No se evidencia el Plan de trabajo del año 2021 y 2022, incumpliendo la Resolución 0312 de 2019
- No se evidencia la Inducción en seguridad y salud en el trabajo de los colaboradores de agrupación, incumpliendo Resolución 0312 de 2019

- No se evidencia Objetivos, metas, indicadores del año 2017,2019 y 2022, tan poco se evidencian análisis y trazabilidad de objetivos metas e indicadores de años anteriores.
- Se encuentran unos objetivos del año 2021, los cuales no son pertinente y coherentes con sistema de gestión.
- Lo anterior incumpliendo Resolución 0312 de 2019
- Se evidencia una política de protección de datos, la cual no tienen evidencia de divulgación tanto para residentes como colaboradores de la agrupación
- No se evidencia divulgación de Política de seguridad y salud en el trabajo de los años 2020, 2021,2022, se evidencian actualizaciones pero no es divulgada a los colaboradores de la agrupación Lo anterior incumpliendo Resolución 0312 de 2019.
- No se evidencia la divulgación y Funciones y responsabilidades de seguridad y salud en el trabajo para los colaboradores de la agrupación Resolución 0312 de 2019.
- No se evidencia un programa de orden y aseo, incumpliendo ley 9 de 1979 y Resolución 0312 de 2019.
- No se evidencia la Entrega de funciones y responsabilidades firmadas por cada colaborador año 2020, 2021,2022.
- Se una matriz de peligros y riesgos de la agrupación desactualizada
- No se evidencia un Programa de mantenimiento de la agrupación incumpliendo Resolución 0312 de 2019.
- No se evidencia las Fichas técnicas y hojas de vida de equipos y herramientas de la propiedad, no se evidencia trazabilidad y cronogramas de mantenimiento de herramientas y equipos Resolución 0312 de 2019.
- No se evidencia Programa de capacitación para los colaboradores en temas de seguridad y salud trabajo de la propiedad de los años 2020, 2021, 2022.
- Registros de asistencia y capacitación de los colaboradores de la agrupación, Resolución 0312 de 2019
- procedimiento de exámenes médicos ocupacionales, Resolución 0312 de 2019
- Registros de carta de exámenes médicos ocupacionales
- No se evidencia las Recomendaciones médicas ocupacionales.
- No se evidencia, Licencia de salud ocupacional de la institución que realiza los exámenes médicos ocupacionales
- No se evidencia el Profesiograma para determinar que exámenes médicos ocupacionales se debe practicar a cada colaborador incumpliendo Resolución 0312 de 2019, **Resolución 2346 de 2007,**
- No se evidencian programas de gestión de trabajo en alturas, riesgo químico, riesgo mecánico.
- Programa de vigilancia epidemiológica
- Matriz socio demográfica
- No se evidencia las actas del comité de convivencia y del copasst de los años 2017, 2018, 2019,2020,2020, incumpliendo el requisito legal Resolución 2013 de 1986, Decreto 1072 de 2015 y 0312 de 2019.
- Se evidencia acta de nombramiento del vigía en sst, en el cual la señora Milena Vargas administradora firma su propio nombramiento y se nombra a la señora María Morales como suplente, siendo juez y parte del copasst, no se evidencia el curso de las 50 horas y 20

horas de la señora María Morales y Milena como parte de las funciones y exigencia del ministerio de trabajo, incumpliendo Resolución 2013 de 1986, Decreto 1072 de 2015 y 0312 de 2019.

- Se evidencia que el curso de las 50 horas de la señora Marisol Céspedes esta vencido y no realizo el curso de las 20 horas.
- Se evidencia que el reglamento de higiene y seguridad industrial esta desactualizado, debido a que no se realiza actualización de requisitos legales y otros desde el año 2018.
- No se evidencia Inspecciones de extintores, botiquines, localizas, camillas de los años 2020, 2021, 2022 y planes de acción
- No se evidencia un Programa de inspecciones.
- carpeta de hojas de vida de colaboradores, exámenes médicos ocupacionales, certificados de estudio y laborales.
- No se evidencia la carta de IPS para la custodia de exámenes médicos ocupacionales
- No se evidencia registro conformación del Comité de convivencia laboral
- No se evidencia Registros de conformación de registro de copasst, escrutinios actas e conformación y entrega de funciones y responsabilidades.
- No se evidencia Plan de emergencias en el cual se tenga en cuenta el análisis de vulnerabilidad y como actuar en caso de asonada terrorista, anegación, incendio, explosión, sismo, evacuación, atrapamientos en los asesores, derrame de sustancias químicas y escape de gas. No se evidencia teléfonos de emergencia en caso de presentarse una emergencia (policía, bomberos, defensa civil, etc.), no se evidencia como esta conformada la brigada de emergencia y como se realizó la capacitación y entrenamiento.
- No se evidencia un plan de ayuda mutua con los vecinos del sector.
- Incumpliendo ley 9 de 1979, resolución 1016 de 1989, resolución 2400 de 1979, decreto 423 de 2006, Decreto 332 de 2004.
- Se presenta informe de simulacro, poca redacción y fotos, no se evalúan los tiempos de respuesta y tan poco se evidencia un plan de acción y los responsables de la ejecución de los hallazgos.
- No se ha realizado capacitación en primeros auxilios, manejo de extintores para los trabajadores de la agrupación.
- No se evidencia las firmas de las personas que participaron en el simulacro,
- No se evidencia el informe de simulacro y planes de acción del simulacro del año 2021, Se informes de simulacro año 2021, el cual no tiene registro de participación y fotos de participación, así mismo esta escrito a mano, sin fechas y responsable de la elaboración y participación del mismo

No se evidencian registros del Protocolo de bioseguridad año 2020 y 2021

No se evidencia Registros de reunión de copasst y comité de convivencia año 2020, 2021, 2021

No se evidencia un Matriz de elementos de protección personal para identificar cuantos elementos necesita el trabajador y como se previenen de posibles enfermedades laborales por la actividad ejecutada.

Existe un documento con definiciones, el cual no cumple con la normatividad, las hojas de vida de los equipos de alturas, no son las adecuadas no se describe los elementos contemplados en lo que pide los requisitos legales en alturas.

En la carpeta del sistema de gestión existe un viñeta de trabajo en alturas, la cual desde año 2017 a la fecha solo se han diligenciado únicamente 5 permisos de trabajo en el formato RP-SST-F-31-

3, de los cuales, NO se identifican los peligros, las consecuencias, no se diligencian los controles, solo se escribe el nombre del contratista, sin un aval de la administradora, personal competente y no se firma el espacio del supervisor y el emisor.

No se evidencia un Procedimiento de rescate en alturas, permisos de trabajo y análisis de trabajo, no existen soportes de inspecciones de equipos de alturas, así mismo no se evidencia los certificados de trabajo en alturas de los colaboradores que realizan trabajo en alturas, no fue posible verificar la competencia de los trabajadores, ya que no fueron suministrados los documentos solicitados.

No se evidencia Inspección de equipo de alturas, incumpliendo [Resolución 4272 de 2021](#) y 1409 de 2012.

Existe un documento con definiciones, el cual no cumple con la normatividad, las hojas de vida de los equipos de alturas, no son las adecuadas no se describe los elementos contemplados en lo que pide los requisitos legales en alturas.

The screenshot shows a web browser window with the URL [https://app2.mintrabajo.gov.co/CentrosEntrenamiento/consulta\\_lista.aspx](https://app2.mintrabajo.gov.co/CentrosEntrenamiento/consulta_lista.aspx). The page header includes the logo of the Ministry of Labor (Mintrabajo) and the text "El empleo es de todos" and "Mintrabajo". On the right, there is a logo for "CENTROS DE ENTRENAMIENTO PARA LA PREVENCIÓN DEL RIESGO". The main content area is titled "CONSULTAS / CENTROS DE ENTRENAMIENTO PARA LA GESTION DEL RIESGO". Below this, it says "RESULTADO CONSULTA :". The search criteria are "JHON DARIO DIAZ Documento : 18420420". A table displays the results:

PROGRAMA	NIVEL	DOCUMENTO	FECHA INICIO	FECHA FIN	ORGANIZACIÓN	SEDE	
TRABAJO EN ALTURAS	REENTRENAMIENTO	18420420	15/11/2019 12:00:00 a. m.	16/11/2019 12:00:00 a. m.	GRUPO CORPORACION ARP SAS	GRUPO CORPORACIÓN ARP SAS	GENERAR CERTIFICADO
TRABAJO EN ALTURAS	COORDINADOR	18420420	16/11/2019 12:00:00 a. m.	30/11/2019 12:00:00 a. m.	GE CONEXION SAS	CENTRO DE ENTRENAMIENTO GECONEXION SAS	GENERAR CERTIFICADO

Se evidencia que el señor Jhon Darío Díaz, tiene el certificado de alturas vencido.

CONSULTAS / CENTROS DE ENTRENAMIENTO PARA LA GESTION DEL RIESGO

RESULTADO CONSULTA :

JUAN CARLOS SANCHEZ DIAZ Documento : 18419456

PROGRAMA	NIVEL	DOCUMENTO	FECHA INICIO	FECHA FIN	ORGANIZACIÓN	SEDE	
TRABAJO EN ALTURAS	REENTRENAMIENTO	18419456	05/11/2019 12:00:00 a. m.	06/11/2019 12:00:00 a. m.	GRUPO CORPORACION ARP SAS	GRUPO CORPORACIÓN ARP SAS	GENERAR CERTIFICADO
TRABAJO EN ALTURAS	REENTRENAMIENTO	18419456	17/11/2021 12:00:00 a. m.	18/11/2021 12:00:00 a. m.	MYM ALTURAS CENTRO DE FORMACIÓN PARA EL EMPLEO	MYM ALTURAS CENTRO DE FORMACIÓN PARA EL EMPLEO SAS	GENERAR CERTIFICADO

El trabajador Jhon canastero, estaba afiliado a riesgo 2, de acuerdo a sus labores era riesgo 5, se evidencia el incumplimiento y de desconocimiento por parte de la administración del año 2020 y 2021, asesora del sistema de gestión.

El artículo 26 del Decreto 1295 de 1994 establece las siguientes clases de riesgo, las cuales se reglamentan en el artículo 2.2.4.3.5 del Derecho 1072 de 2015. [Decreto ley 1295 de 1994](#) [Resolución 139 de 2012](#).

No se evidencia un procedimiento de auditorias internas, para verificar la conformidad del sistema de gestión. Así mismo no evidencia la rendición de cuentas a la administración de la gestión realizada.

No se evidencia Informe de auditoria interna año 2020 2021  
 No se evidencia Resultados de auditoria de ARL de estándares mínimos, para ver el grado de cumplimiento del sistema de gestión y entregar plan de acción a la ARL.

No se evidencia un Procedimiento de accidentes de trabajo en el cual se evidencie el cumplimiento de la Resolución 1401 de 2007, formatos de investigación de accidentes de trabajo, registros de accidentes de trabajo si se han presentado.  
 No se evidencia Presupuesto de seguridad y salud en el trabajo (Dotación, EPP, botiquines, extintores, capacitaciones etc.) año 2017, 2018, 2020 2021, 2022. Para incluirlo en el presupuesto general de la propiedad.

No hay Evidencias, Procedimiento de rendición de cuentas del sistema de gestión año 2020 2021.  
 No se evidencia un Procedimiento de comunicación y participación, en el cual los residentes y la administración tienen mecanismos para comunicarse con los residentes y recibir quejas, sugerencias y felicitaciones.

No se evidencia un Procedimiento de gestión del cambio de las actividades y procesos de la agrupación

No se evidencia un Procedimiento y formatos de compras, en el cual se evidencian como se realizan las compras y como se ejecutan las compras de la agrupación

No se evidencian Estadísticas de morbi mortalidad desde año 2017 a la fecha, no se tienen documentadas las vacaciones, los permisos, las incapacidades, los accidentes de trabajo y el ausentismo de los trabajadores de la agrupación.

No se evidencian Acciones de mejora del sistema de gestión

No se evidencia divulgación de políticas de sst y no alcohol y drogas, Registros.

No se evidencia el Programa de manejo de residuos, incumpliendo ley 9 de 1979

No se evidencian registros de Actividades de prevención de accidentes de trabajo y en enfermedad laboral, promoción y prevención de la salud en los colaboradores que trabajan en la agrupación

No se evidencia registros Carta de exámenes de egreso para trabajadores retirados.

No se evidencia Procedimiento de control de documentos, registros y formatos. Los documentos del sistema de gestión no son controlados, tan poco tienen un orden y son diligenciados algunos en lápiz y otros en esfero, no se evidencia cual es tiempo de retención de los documentos, algunos documentos tienen logo otros no, los formatos no son diligenciados completamente, dejando espacios en blanco sin control y facilitando adulterar, corregir o manipular los registros. Incumpliendo el requisito legal Decreto 1072 de 2015.

No se evidencian Informes entregados a administración mostrando la gestión de los años 2017 hasta la fecha, no hay trazabilidad de acciones de mejora, incumplimiento de requisitos legales, solicitudes, cambios locativos, verificación de contratistas y subcontratistas en temas de sst. Sin embargo, se ejecutaron pagos sin tener las evidencias y los soportes de la gestión por parte de la asesora.

No se evidencia Cronograma de inspecciones, capacitaciones, simulacros y actividades del sistema de gestión años 2017 hasta la fecha, hay inspecciones esporádicas, diligenciadas por una sola persona sin registros fotográficos y planes de acción presentados a la administración para mitigación de riesgos. No se evidencian responsables de las inspecciones, algunas inspecciones de condiciones locativas están diligenciadas en lápiz, ninguna tiene hallazgos e incumplimientos todas las instalaciones del conjunto son perfectas los registros son diligenciados exactamente por la misma persona Fabio Martínez y todas son idénticas como una plana.

Los registros de inspección de extintores diligenciados en lápiz, realizados por el señor Fabio Martínez, no trazabilidad, registros fotográficos y planes de acción respecto a los hallazgos. No se evidencia participación de vigía ocupacional, administradora y brigadas de emergencia en la inspección, se evidencia que las inspecciones no aportan valor y tan poco tienen coherencia con el sistema de gestión, se realizan por diligenciar un papel, sin tener en cuenta que esto puede prevenir un accidente o emergencia.

No se evidencia una matriz socio demográfica de los colaboradores.

No se evidencia Manual de funciones y responsabilidades trabajadores agrupación

No se evidencia, Registros de entrega y capacitación en dotación y epp. Fichas técnicas

No se evidencia Listado de sustancias químicas, hojas de seguridad, fichas técnicas. Incumpliendo

**Decreto 1496 de 2018**

No se evidencia capacitación en uso de elementos de protección personal.

No se evidencia capacitación en manejo del estrés

No se evidencia capacitación en separación de residuos, personal del aseo y contratistas.

No se evidencia capacitación de sustancias químicas para el personal del aseo

No se evidencia plan de capacitación de la empresa de vigilancia

No se evidencia sistema de gestión de la empresa de vigilancia como contratistas

No se evidencia evaluación de desempeño de los colaboradores en el sistema de seguridad y salud en el trabajo

No se evidencia seguimiento de seguridad y salud en el trabajo. Control de peligros y riesgos de contratistas y subcontratistas de vigilantes y personal de aseo.

No se evidencia un plan de mantenimiento predictivo, correctivo, fichas técnicas, hojas de vida, cronograma e inspecciones de los ascensores por torre, trazabilidad de los arreglos, recomendaciones, registros fotográficos y bitácoras entregadas por cada una de las empresas que ha realizado mantenimiento. Instructivos para el manejo de emergencias, accidentes, atrapamientos en los ascensores.

No se evidencia suficiente señalización en los parqueaderos, cumplimiento de la normatividad de seguridad vial.

Se evidencia el incumplimiento parcial o total de la siguiente normatividad

- Decreto 1072 de 2015
- Resolución 0312 de 2019
- Resolución 2013 de 1986
- Resorción 2343 de 2007
- Resolución 2400 de 1979
- Ley 9 de 1979
- **Decreto 1496 de 2018**

## **SEÑORES PROPIETARIOS TENGA PRESENTE LA INFORMACION QUE DEBE SABER DE SST.**

Paso 1. Evaluación inicial del Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo Paso

2. Identificación de peligros, Evaluación, Valoración de los Riesgos y Gestión de los mismos. Paso

3. Política y Objetivos de Seguridad y Salud en el Trabajo

Paso 4. Plan de Trabajo Anual del SG-SST y asignación de recursos

Paso 5. Programa de capacitación, entrenamiento, inducción y reinducción en SST.

Paso 6. Prevención, preparación y respuesta ante emergencias.

Paso 7. Reporte e investigación de incidentes, accidentes de trabajo y enfermedades laborales.

Paso 8. Criterios para adquisición de bienes o contratación de servicios con las disposiciones del SG-SST.

Paso 9. Medición y evaluación de la gestión en SST.

Paso 10. Acciones preventivas o correctivas.

Responsabilidad CIVIL Concepto:

Es la obligación de asumir las consecuencias del daño que se ocasiona a otras personas.

Art. 216 del C.S. del T. Culpa Plena Patronal Cuando exista culpa suficientemente comprobada del patrono en la ocurrencia del accidente de trabajo o de la enfermedad laboral Indemnización total y ordinaria de perjuicios.

## **Conclusiones**

Como auditora en HSEQ, se evidencia que la agrupación Rincón del parque contrato una profesional desde el año 2017 hasta el año 2022, la cual no se evidencia trazabilidad, gestión y soporte documental y cumplimiento de requisitos legales mínimos, poniendo en riesgo el patrimonio de todos los propietarios, debido a que cualquier anomalía o incumplimiento en el sistema de gestión nos hace civilmente responsables de todas los accidentes que le ocurran a cualquier trabajador de la agrupación, también a todos los contratistas que estén ejerciendo alguna labor o actividad que pongan en riesgo sus vida, seremos TODOS responsables por la seguridad y salud de quienes laboran para la AGRUPACION RINCON DEL PARQUE.

En mi concepto, se tiene una cantidad de documentos los cuales evidencian una copia de conceptos y que no garantizan el cumplimiento legal a través de registros y evidencias que aseguren la efectiva gestión en seguridad y salud en el trabajo.

Se evidencia el poco conocimiento, competencia y nivel de exigencia de la administración comprendida desde el año 2017 hasta diciembre del 2021, ya que nunca evaluaron a un contratista tan importante para la agrupación, refleja el poco compromiso y la mala gestión en la contratación y seguimiento de un profesional que no cumplió con varios requisitos y que si hoy tuviéramos una emergencia nuestros inmuebles estarían en peligro debido a que no hay documentos con estructura, idoneidad y eficacia.

#### RECOMENDACIONES

- Contratar un profesional que tenga las competencias y experiencia en implementación de sistemas de gestión.
- Que se revisen los documentos y se escriban coherentemente, debido a que hay muchas inconsistencias de redacción como si estos documentos fueran de otras entidades.
- Hacer un seguimiento de los entregables de los profesionales que se contratan
- El encargado del sistema deberá rendir cuentas al consejo, para seguimiento y control.
- Realizar auditorias mensuales a todos los documentos que reposan en la administración.
- Solicitar soportes y evidencias de cualquier actividad que se realiza.
- Delegar responsabilidades del sistema de gestión a la secretaria administrativa.

**Atentamente,**

**ELENA LARA FLORIAN**

**ADMINISTRADORA DE EMPRESAS  
ESPECIALISTA EN HIGIENE INDUSTRIAL Y SALUD OCUPACIONAL  
ESPECIALISTA EN GESTION DE RESIDUOS  
MAGISTER EN INNOVACION  
AUDITOR HSEQ  
PROPIETARIA TORRE 7 APTO 102**

*Hay mucha gente con la mano levantada entonces vamos a darle la palabra a todos ellos.*

**Sra. María Ospina Gardeazábal, torre 5 apartamento 1001**, dos cosas, primero en cuanto a procedimiento le ruego el favor a la empresa que así se pierda la conectividad no dejen de grabar porque también es importante que los espacios en los que no hay conectividad y que se presentan dificultades quedan grabados y quede evidencia de lo mismo, dos importante el acta debió haberse leído y aprobado no aprobado ósea someterse aprobación así quedará la anotación de que no se tuvo el trabajo realizado de la comisión verificadora, pero el acta debió leerse y someterse a votación para su aprobación o no aprobación y dejar constancia que no hubo espacio

que el comité verificador no cumplió su cometido, importante por favor que se nos aclare porque si es una asamblea máxima autoridad de la copropiedad determina que sea una empresa y no una persona el consejo de administración pasa por encima de esa decisión y de todos modos nombra una persona, eso es importante que sea claro para todos los copropietarios, igualmente por favor al inicio de la reunión 9 de la mañana había una cantidad de personas que sí conformaban el quórum inscritas a través de la plataforma pero que esa cantidad de personas no coincide con los participantes en la reunión que es la actividad, que esto quede claramente definido si hay quórum yo no estoy hablando de que no haya quórum en los dos casos pero es importante que se establezcan que hay unos participantes registrados en la plataforma de Conectivate y unos que estamos aquí en la reunión participando realmente, todas esas cosas son importantes, sé que solo tenía 2 minutos pero desafortunadamente estoy pidiendo la palabra desde las 9:00 de la mañana y me la dan a las 10:35, estuve atenta que me dieran la palabra, que es un derecho que los asambleístas tenemos y tomó uso de la palabra para decir todas las irregularidades que se han venido presentando en esta asamblea Muchísimas gracias.

*Yo quisiera hacer una aclaración con respecto a lo que dices de que los participantes del zoom no son los mismos que aparecen en el quórum, lo que pasa es que hay personas que tienen poderes entonces tendrían obviamente solo un dispositivo conectado pero tendrían el poder de otros 3 apartamentos por ejemplo, por eso es que a veces no concuerda el número de los participantes con el número de los que están presentes en zoom, para que lo tengan presente.*

**Sra. Sandra Rodríguez,** Buenos días tengo tres inquietudes, primero estoy preguntando qué acciones se han tomado hacia el consejo de administración que estuvo durante el tiempo que estuvo Marisol y la contadora, porque ellos también son directamente responsables, segundo revisemos el tema del fondo de imprevistos, porque este fondo no lo podemos tomar a la ligera para pintar cuando considero la copropiedad tiene otras cosas urgentes y podríamos estar abogados en tiempos futuros a algo más grande a lo que tenemos y tercero me gustaría saber porque en la administración o a futuro se tenga una póliza para el administrador y el consejo de administración por sus buenas o malas decisiones, eso nos ayudaría muchísimo a evitar estos impases y lo último es que me gustaría que la revisora fiscal, yo envíe un documento hace unos días nunca tuve respuesta pero me gustaría que ella nos diera un poco más de claridad acerca de la auditoría forense que se puede practicar en la unidad para así mismo determinar qué sucedió con los 5 años que no se han analizado, muchas gracias.

*A mí me parecería que nuestra revisora fiscal respondiera estas preguntas.*

Para dar claridad a varias preguntas que están haciendo los asambleístas y las intervenciones que hicieron, es bueno aclararles que el tema de fondo de imprevistos únicamente la asamblea es la que decide que destinación se le dan a estos recursos, esos recursos como su nombre lo indica es para un imprevisto, entonces hay que manejarlo con cuidado y más en el escenario de la situación económica en la que estamos en este momento.

En cuanto a la póliza, el consejo de administración en compañía de la administradora hicieron una preselección de unas empresas que van a poder en consideración de la asamblea para que ustedes como asambleístas tomen la determinación de quién va a continuar en el cargo de la administración, dentro de los requisitos y recomendaciones que hizo la revisora fiscal está incluido una póliza adicional a las empresas que se postulan deben presentar una póliza fuera de la póliza qué descubrimiento de directivos que hay en la póliza de zonas comunes.

En cuanto al documento que la señora manifestaba que ha enviado a la revisoría fiscal, sí me gustaría saber por qué medio lo envió porque está habilitado un correo de la revisoría fiscal y no lo he visto, entonces sí me gustaría que posteriormente me informará la propietaria y con muchísimo gusto le daré contestación a su requerimiento.

Otra pregunta y otro comentario que hicieron es referente a la auditoría forense, con relación a la auditoría forense hay que evaluar varias cosas, en este momento la copropiedad tomados unas determinaciones respecto a iniciar o instaurar unas demandas, las cuales ya se instauraron a nivel penal y a nivel civil hay unos antecedentes disciplinarios que también se interpusieron en la junta central de contadores para el contador y el revisor fiscal de su momento, entonces se están haciendo varias evaluaciones porque es que hacer una auditoría forense que les va a llevar a ustedes a llevar a la conclusión que en su momento llegó la señora Clara Riveros, la persona que en este momento está como administradora, que hizo una investigación y haciendo un seguimiento a documentación aún sin siendo auditora forense pudo detectar toda esta situación, la auditoría forense tiene un costo elevado entonces hay que evaluar qué resultado vamos a tener de una auditoría forense para seguir haciendo este tipo de inversiones de dinero, la auditoría forense que nos va a decir, si se hurtó o no se hurtó dinero, en qué mecanismos y cuál es el resultado final de los dineros perdidos, que digamos que este es el diagnóstico inicial que ya tenemos, entonces hay que ser un poco mesurados al tomar las decisiones, desde mi punto de vista es necesario escuchar a el abogado penalista que apenas se acaba de contratar, que él evalúe y nos entregue un diagnóstico de qué beneficios tendríamos adicional del que tenemos ahora sobre la auditoría forense, de lo contrario es seguir pasando más dinero y esto es mucho dinero que ustedes tendrían que invertir, creo que ahí aclare las inquietudes.

Hay otra situación que hablo la copropietaria anterior y ella hablaba de que por favor y aclararan a la asamblea el motivo por el cual se nombró una persona natural como administradora y no una empresa, cuando yo fui nombrada revisora fiscal que fue ahorita en el mes de diciembre, en ese momento tengo entendido que estaban haciendo unas solicitudes de hojas de vida de empresas, pero no habían en ese momento empresas según acta de consejo se nombró la señora Clara temporalmente mientras se conseguían las hojas de vida, se hacían los estudios pertinentes, se verificaban referencias y se hacía una preselección por parte del consejo, esa es la tarea que hizo el consejo y después de hacer esta tarea trae a la honorable asamblea dos propuestas que fueron las que enviaron dentro del paquete de la asamblea, para que ustedes como asambleístas tomen la determinación cuál empresa llegaría ejercer ese cargo, entonces para poder traer las empresas se requería un tiempo prudencial y ese fue el tiempo en el cual nombraron a la señora Clara Riveros, creo que ahí aclare las inquietudes que tienen los copropietarios, señor presidente le dejó el uso de la palabra.

*¿Alguna otra pregunta para cerrar el tema?, Me están diciendo que la Señora Milena quiere hablar, le voy a pedir el favor de que pueda dar su aporte en buenos términos lo que necesitamos es construir y no destruir más el conjunto.*

**Sra. Milena Vargas**, es importante aclarar que yo sí presente un informe, que no solo la señora Clara Lucía Riveros fue la que hizo las investigaciones, que fui yo quién como representante legal di el poder al abogado para que empezara los procesos, tristemente veo que solamente piensan que hice las cosas mal hechas, tengo la tranquilidad de haber trabajado con honradez primero que todo, que cometí errores claro que sí, pero que me persiguieron que están diciendo cosas que no son ciertas, que la señora Clara no sé porque desde un momento a otro es la persona que más me

ataca, ella perfectamente sabe lo que yo trabajé, quiero dejar constancia que en este momento interpuso una denuncia por un delito informático, en mi informe espero que lo lean y puedan darse cuenta que no todo lo que dicen que hice mal lo hice mal, segundo quiero dejar muy claro que lo de imprevistos no se puede tocar y lo digo en mi informe, porque siempre han querido desbaratarlo y creo que eso fue una de las cosas que yo me propuse conseguir y eso están testigos quiénes me acompañaron en el consejo, segundo ninguno de los consejeros está investigado, no es cierto, los investigados son las cinco personas que actuaron dentro del delito. Muchas gracias, espero hubiera podido decir más cosas pero sé que no es posible.

*Listo muchas gracias Milena, entonces cerramos con el informe del consejo de administración.*

## **9. Informe jurídico.**

*Vamos a comunicarnos con el Doctor Ortiz que es nuestro abogado de cabecera.*

Al parecer el Doctor Gustavo Ortiz no entró a la reunión, entonces procedo a leer el informe que él nos envió vía correo, si entra el **Doctor Gustavo Ortiz** por favor le dan entrada para que conteste preguntas al respecto.

El informe del Doctor Gustavo dice, el proceso ejecutivo del inmueble torre 2 apartamento 202, bueno el cobra también cartera, contratado por administración desde el 2019, fue contratado por la señora Marisol Martínez para hacer cobro de cartera, luego le dieron un poder para representar a la agrupación en el caso del parqueadero 521 que no ha tenido todavía solución y también tiene un contrato de llevar una demanda contra la persona que hizo el trabajo de cubiertas, hay una pérdida de dinero, la verdad no sé cuánto pero hubo una pérdida dinero y lo contrataron a él para hacer la demanda, al respecto no sabemos qué ha pasado con esa demanda al señor de las cubiertas, no hay informe y no mandó informe al respecto del parqueadero 521 y hubo una diligencia el 28 de octubre a la cual no se llevó a cabo porque el inspector de policía dijo que el señor no se ha presentado y por tanto no podía dar un veredicto, que la agrupación cometió el error cuando hubo el remate de no hacer posesión del parqueadero y ese error ha costado que el proceso lleve tantos años, el Doctor Gustavo tomó el caso también desde el 2019 al respecto.

Conforme al informe presentado por parte de la señora Milena y Clara Lucía Riveros el día 21 de agosto del 2021 donde evidenciaron el giro de recursos desde la cuenta de la copropiedad de AV Villas a la cuenta de las cuentas de Yamile Flórez, Andrés Camilo Amaris Flórez y Álvaro Javier Amaris Flórez se procedió a informar al consejo de administración y administración sobre la responsabilidad civil, penal y disciplinaria de los involucrados, se acordó en dicha reunión tramitando la diligencia de conciliación como requisito de procedibilidad agotamiento dicho trámite que permitiría impulsar el proceso civil provocado rendición de cuentas contra la señora Marisol Martínez Céspedes, solicitud radicada el 23 de agosto del 21, posteriormente se procedió a sustanciar denuncia penal fundada de los hallazgos del año 2021 contra Marisol Martínez Céspedes, Yamile Flórez, Andrés Camilo Amaris Flores y Álvaro Javier Amaris Flórez, conforme a la instrucción dada por parte de la señora Milena mandato que se orientó a investigar las conductas desplegadas por las denuncias dentro de los periodos 16, 17, 18, 19, 2021 se procede a solicitar copia de los extractos del banco AV Villas, banco Davivienda, póliza de seguros áreas comunes de la copropiedad y estados financieros, balances comprobantes de egreso, actas de consejo de administración y asamblea general de copropietarios, dicha labor se desarrolló por etapas, es importante señalar que la recopilación de dicho informe tomó varios meses dado que dicho archivo no pasaba en la totalidad de la copropiedad, se definió como prioritario lo referente a la

denuncia penal y posteriormente la ampliación de la denuncia conforme a los hallazgos dentro de los periodos señalados, sobre este tema es conocido la asignación de la denuncia a la fiscalía 73 de Bogotá, esta labor se desarrolló entre los meses de agosto y diciembre, el impulso del proceso civil provocado de rendición de cuentas se desarrolla entre los meses de agosto a noviembre siendo asignado este proceso al juzgado 10 civil circuito de la ciudad de Bogotá, proceso debidamente admitido y notificado a la señora Marisol Martínez Céspedes, quién es la responsable de la respectiva rendición de cuenta por cuánto es quién fungía como administrador y representante legal de la copropiedad, tercero se sustancia denuncia penal formulada contra Marisol Martínez Céspedes, Yamileth Flores, Andrés Camilo Amaris Flórez, Álvaro Javier Amaris Flórez y Licinio Amaris Hernández, proceso asignado a la fiscalía 73 de la ciudad de Bogotá radicado bajo el número 100 16 000 050 2021 61475 se aportaron los elementos materiales probatorios como extractos bancarios del banco AV Villas, banco Davivienda, libro mayor y balance libro diario balances estado de resultados cartilla año 2019, 18, acta reunión de consejo de administración de la 227 hasta la 260, cuarto se sustancio que ante la junta central de contadores contra la señora Yamile Flórez fundado en el incumplimiento de sus obligaciones legales como contador de la copropiedad, el radicado de esta queja se realizó en el mes de marzo, quinto conforme a los hallazgos se sustancio queja ante la junta central de contadores contra el señor Nelson Ortiz Ovalle, fundado en el cumplimiento de sus obligaciones legales como revisor fiscal de la copropiedad, actualmente este trámite se desarrolla por dicha entidad, el radicado de esta queja se realizó en el mes de diciembre, sexto se impulsó proceso civil provocado de rendición de cuentas contra la señora Marisol Martínez Céspedes, proceso asignado por el reparto al juzgado décimo civil circuito de la ciudad de Bogotá bajo radicado 2021-514 de profirió auto admisorio de la demanda se procede a notificar, actualmente corren términos para la radicación rendición de cuentas por parte de la señora Marisol Martínez Céspedes, este es el informe que hace llegar el Doctor Gustavo Ortiz Ovalle sobre el estado de los procesos, en este momento se contrató el abogado penalista a quién va a comenzar a trabajar en el proceso penal.

¿Alguna pregunta?

**Anexo a este, Informe Jurídico**

---



**GUSTAVO ALBERTO ORTIZ GARZÓN**  
**Abogado**

AV Jiménez N° 4 -90 Oficina 310, Edificio José del Carmen Gutiérrez,  
[ortizvelandiagerencia@gmail.com](mailto:ortizvelandiagerencia@gmail.com) Cel 3046806340

### INFORME DE GESTIÓN JURÍDICA

Apreciados Copropietarios, Consejeros, Revisor(a) Fiscal, Contador y Administrador(a) Agrupación Residencial Rincón del Parque Propiedad Horizontal.

Conforme al contrato de prestación de servicios este informe se envía al Representante Legal, quien lo socializará y transmitirá conforme a su política de tratamiento de datos.

### INTRODUCCION

El propósito de la presente es informar sobre la gestión de cobro pre jurídica y jurídica desarrollada.

**PRIMERO:** Por medio de la presente me permito presentar un consolidado del recaudo del periodo comprendido entre el mes de febrero 2020 y enero 2022.

TORRE	APTO	DEUDA	RECAUDO	
Parqueadero	589	1.760.900		
2	202	58.832.950		Rad 2019- 0306
2	1101	17.381.838		
4	103	1.034.300	4.812.000	Acuerdo de pago
4	604	3.103.000		
4	704		6.528.200	Pago Total
5	201		4.180.000	Pago Total
5	502	5.050.200		
5	1103		2.000.000	Pago Total
6	1103		4.430.000	Pago Total
8	501		2.345.000	Pago Total
9	201		3.178.000	Pago Total
9	703	5.173.200	2.450.000	Acuerdo de pago
9	804		1.788.000	Pago Total
9	1204		1.618.000	Pago Total
10	701	40.131.888		Rad 2012-1202

10	803	3.220.200	2.691.000	Acuerdo de pago
12	703		5.281.600	Pago Total
13	901		2.225.900	Pago Total
13	702		3.000.000	Pago Total
13	1203		1.500.000	Pago Total
14	501	17.313.484		Rad 2012-502
15	202	2.096.700	500.000	
		164.097.267	48.507.700	

Por medio de la presente me permito manifestar, de los veintitrés (23) casos asignados el estado es el siguiente:

Tres (3) procesos judiciales.

Tres (3) acuerdos de pago vigentes.

Actualmente nos encontramos negociando un acuerdo de pago con el propietario de la torre 2 apartamento 1101.

**SEGUNDO:** Se debe tener presente:

El proceso ejecutivo del inmueble torre 2 apto 202 propiedad del señor Jaime Enrique Cortes Suarez y Luz Stella Alonso, se desarrolló en el Juzgado 69 Civil Municipal de Bogotá, bajo el radicado 2019 – 0306, se convoca a diligencia de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de La Nación a los Demandado declarándose fracasada, actualmente nos encontramos en espera que el Juzgado Tercero (3) De Ejecución de Sentencias ordene el pago de la suma de **QUINCE MILLONES DE PESOS MCTE (\$15.000.000)**., última actuación de fecha 17-02-2022.

El proceso ejecutivo del inmueble torre 10 apto 701 propiedad del señor Héctor Leonardo Muñoz Benites, se encuentra tramitado en el Juzgado 14 de ejecución de sentencias, bajo el radicado 2012 – 1237, se convoca a diligencia de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de La Nación, el Demandado manifestó tener títulos judiciales, razón por la cual se solicitara el Banco Agrario de Colombia la información referente a dichos títulos., actualmente nos encontramos en espera que el Juzgado Catorce (14) De Ejecución de Sentencias ordene el pago de los títulos., última actuación de fecha 14-01-2022.

El proceso ejecutivo del inmueble torre 14 apto 501 propiedad del señor Jairo Ángel Tovar, se encuentra tramitado en el Juzgado 17 de ejecución de sentencias, bajo el radicado 2012 – 0502, última actuación de fecha 17-02-2022.

Conforme a el informe presentado por parte de la Señora Milena Vargas y Clara Lucia Del Pilar Riveros Díaz, el día veintiuno (21) de agosto de 2021, donde evidenciaron el giro de recursos desde la cuenta de la Copropiedad del Banco Av. Villas a la Cuenta de la(s) cuenta(s) de **YAMILE FLOREZ FLOREZ, ANDRÉS CAMILO AMARIS FLOREZ, ALVARO JAVIER AMARIS FLOREZ**, se procedió a informar al Consejo de Administración y Administración sobre la responsabilidad Civil, Penal y Disciplinaria de los involucrados.

Se acordó en dicha reunión, iniciar tramitando la diligencia de Conciliación, como requisito de procedibilidad, agotamiento de dicho trámite que permitiría impulsar el Proceso Civil Provocado de Rendición de Cuentas contra la Señora **MARISOL MARTINEZ CESPEDÉS**, solicitud radicada el día 23 de agosto de 2021.

Posteriormente, se procedió a sustanciar Denuncia Penal fundado en los hallazgos del año 2021 contra **MARISOL MARTINEZ CESPEDÉS, YAMILE FLOREZ FLOREZ, ANDRÉS CAMILO AMARIS FLOREZ, ALVARO JAVIER AMARIS FLOREZ**.

Conforme a la instrucción dada por parte de la Señora **MILENA VARGAS**, mandato que se orientado a investigar las conductas desplegadas por los denunciados, dentro de los periodos 2016,2017,2018,2019, 2020 2021, se procedió a solicitar copia de los extractos del Banco Av. Villas, Banco Davivienda, póliza de seguro áreas comunes de la Copropiedad, estados financieros, Balances, comprobantes de egreso actas de Consejo de Administración y Asamblea General de Copropietarios, dicha labor se desarrolló por etapas.

Es importante señalar que la recopilación de dicha informar tomo varios meses dado que dicho archivo no reposaba en su totalidad en la Copropiedad.

Se definió como prioritario lo referente a la Denuncia Penal y posteriormente la ampliación de Denuncia conforme a los hallazgos dentro de los periodos señalados. Sobre este tema es conocido la asignación de la Denuncia a la Fiscalía 73 de Bogotá. esta labor de desarrollo entre los meses de agosto y diciembre de 2021.

El impulso del Proceso Civil Provocado de Rendición de Cuentas, se desarrolló entre el mes de agosto y noviembre de 2021, siendo asignado esta Proceso al Juzgado 10 Civil Circuito de la Ciudad De Bogotá, proceso debidamente admitido y notificado a la Señora **MARISOL MARTINEZ CESPEDÉS**, quien es la responsable de la respectiva Rendición de Cuentas, por cuanto es quien fungía como Administradora y Representante Legal de la Copropiedad.

**TERCERO:** Se sustancio Denuncia Penal formulada contra **MARISOL MARTINEZ CESPEDÉS, YAMILE FLOREZ FLOREZ, ANDRÉS CAMILO AMARIS FLOREZ, ALVARO JAVIER AMARIS FLOREZ** y **LISINIO AMARIS HERNANDEZ.**, proceso asignado a la Fiscalía 73 de la Ciudad de Bogotá., radicado 10016000050202161475., se aportaron los elementos materiales probatorios como extractos bancario del Banco Av. Villas, Banco Davivienda, Libro Mayor y balance, Libro diario, balances, Estado de resultados, cartilla año 2020, 2019, 2018, acta reunión de Consejo de administración de la 227 hasta la 260.

**CUARTO:** Se sustancio Queja ante la Junta Central de Contadores contra la Señora **YAMILE FLOREZ FLOREZ**, fundado en el incumplimiento de sus obligaciones legales como Contador(a) de la Copropiedad, el radicado de esta queja se realizó en el mes de marzo de 2022.

**QUINTO:** Conforme a los hallazgos, se sustancio Queja ante la Junta Central de Contadores contra el Señor **NELSON ORTIZ OVALLE**, fundado en el incumplimiento de sus obligaciones legales como Revisor Fiscal de la Copropiedad, actualmente este trámite se desarrolla por dicha entidad, el radicado de esta queja se realizó en el mes de diciembre de 2021.

**SEXTO:** Se impulsó Proceso civil Provocado de rendición de Cuentas contra la Señora **MARISOL MARTINEZ CESPEDES**, proceso asignado por reparto al Juzgado Décimo (10) Civil Circuito de la Ciudad de Bogotá, bajo el radicado 2021 – 514, Se profirió Auto admisorio de la Demanda, se procedio a notificar, actualmente corren los términos para la rendición de cuentas por parte de la Señora **MARISOL MARTINEZ CESPEDES**.

Atentamente,



Gustavo Alberto Ortiz Garzón  
C. C. 79.714.369. De Bogotá  
T. P. 260638 del C.S. de la J.

*En el chat se pregunta si tenemos alguna esperanza de recuperar lo perdido.*

Lástima no se pudo conectar el Doctor Gustavo Ortiz porque él es el indicado para decirnos si podemos recuperar lo perdido o no y hasta qué punto, esta parte es penal entonces también dependemos del abogado penalista y que nos ayude con este proceso de aquí en adelante, él dice que es un proceso largo pero él está muy optimista, la parte penal ya se le dio poder al abogado ya comienza de aquí en adelante a gestionar. Esto no lo sabemos porque depende de la justicia colombiana y de los avances de la parte penal y de la gestión del abogado penalista.

## **10. Informe estado actual de la contabilidad**

Buenos días para todos, mi nombre es **Hugo Castellanos**, soy contador público de la Universidad Externado de Colombia, hice contrato con el conjunto para hacer la contabilidad a partir del mes de febrero, entonces en este momento pues ya hemos hecho la contabilidad del mes de febrero, todo lo que tiene que ver con los recibos de caja de los pagos que efectúan los residentes, los comprobantes de egreso y demás actividades que se realizan en el conjunto, voy a compartir la pantalla un momentito para mostrarles o para leer el informe que tengo preparado para ustedes.

Bueno a continuación presento un resumen de los aspectos relevantes sobre el estado de la contabilidad ante la agrupación Residencial Rincón del Parque P.H:

### **Aspectos contables**

1. Mis servicios como contador iniciaron a partir del mes de febrero de 2022, con el compromiso de recibir estados financieros con corte al 31 de enero del 2022 con el fin de continuar con el desarrollo normal de la contabilidad de la copropiedad.
2. Aunque vía correo electrónico fueron entregados a la administración uno de estados financieros de la copropiedad con corte 31 de diciembre del 2021, estos están sujetos a la debida presentación y sustentación ante los órganos administrativos de la copropiedad como son el consejo y la administración y a la remisión de parte de la revisoría fiscal.
3. Tengo entendido que estos informes fueron entregados en el transcurso de esta semana, así es que no había una entrega formal de la contabilidad y el archivo contable, como son las conciliaciones bancarias las carpetas con sus AZ y comprobantes de egreso y demás comprobantes contables que maneja la copropiedad.

A mí me reenviaron el correo de su informe financiero para mirarlo, esto no significa que se esté dando un recibo formal ni en la información financiera ni en la contabilidad, es decir me lo pasaron para mirarlo, ayer estuve mirando, estuve chequeando a nivel preliminar observe que las conciliaciones bancarias por lo que llaman unas conciliaciones bancarias según el informe que entrego la contadora es un informe de diferencias pero no son conciliaciones bancarias, el trabajo de un contador es detallar y depurar todas las diferencias que encuentre en cada mes respecto de la contabilidad contra los extractos bancarios, ahí no hay eso ahí hay un informe de diferencias que suma 40 millones de pesos en un mes en el otro suma 50, entonces como quien dice les entregó esas diferencias y hagan lo que puedan hacer con eso, pero eso no es el trabajo de un contador, falta lo esencial de una conciliación bancaria, qué es identificar claramente a qué se refiere entonces esas diferencias y dejar depurado eso, y eso no está todavía.

### **Impuestos e informes a entes de control**

1. No se han recibido los reportes de información exógena que se debe reportar ante la DIAN y ante la Secretaria distrital de Bogotá por la vigencia del año 2021, esto es una responsabilidad de la persona que venía manejando la contabilidad y eso no se recibió o no está dentro el correo que enviaron esta semana.
2. No se ha recibido la liquidación de la declaración de renta de la copropiedad por el año fiscal 2021, la cual tiene como plazo máximo para presentación ahorita en el mes de abril, para recordar la copropiedad por ser una copropiedad mixta debe presentar declaración de renta y también del impuesto de industria y comercio.
3. Se encontró que no se había presentado la declaración de IVA del tercer cuatrimestre de 2021, tampoco se había presentado la declaración de retención en la fuente de diciembre del 2021. En acuerdo con la administración y la revisoría fiscal se procedió a presentar estas declaraciones liquidando las respectivas sanciones por extemporaneidad más los intereses de mora, lo cual sumó entre sanciones e intereses 839 mil pesos.
4. También se encontró que el conjunto venía pagando por los empleados que tienen contrato laboral, venía pagando aportes en Salud, ICBF y SENA, por los empleados como ya lo dije vinculados con contrato laboral. El artículo 114-1 del Estatuto tributario establece para los empleadores la exención del pago del SENA e ICBF y los aportes al régimen contributivo en salud, respecto los empleados que devengan menos de 10 salarios mínimos legales vigentes es decir el conjunto no está obligado a pagar ni SENA ni ICBF ni la parte correspondiente a salud, a partir del mes de febrero pues ya empezamos a liquidar esas empresas y sus aportes a seguridad social sin estos tres conceptos, esto implica un ahorro de más o menos 500 mil pesos mensuales para el edificio, pagos que se venían haciendo innecesariamente porque no estaban obligados a hacerlo por esta excepción que les estoy mencionando.

### **Sistema de Contabilidad SISCO**

El sistema de contabilidad que maneja la copropiedad es el SISCO, he estado revisando el software y hay algunas diferencias entre lo que es el módulo de contabilidad y la contabilidad propiamente dicha en este cuadro, son diferencias que realmente no son tan grandes pero que si vamos a depurar para que esto coincida, son básicamente generadas por errores de usuarios en la creación de terceros o en la inclusión de saldos iniciales de movimientos contables, también hay diferencias entre el módulo de proveedores y el módulo de contabilidad, esto también lo vamos a depurar nos vamos a poner en comunicación con el proveedor del sistema con SISCO, para depurar estas diferencias.

Como ya les decía la contabilidad de febrero y de marzo, de febrero ya se hizo yo pasé un informe a la administración y la revisoría fiscal y este informe ya fue revisado y presentado en una reunión que tuvimos con el consejo de administración, como le decía falta en una entrega formal de lo que es la información financiera a diciembre o a enero, porque la verdad no tengo claro hasta qué fecha va a entregar la contadora que tenía anteriormente la contabilidad, tengo entendido que es hasta enero pero del resto falta aclarar yo creo que ya entregó la información fue hasta diciembre, algunos aspectos que hemos encontrado junto con la revisoría fiscal en el trabajo que llevamos es que pues sí faltan muchos controles internos tanto para la contabilidad como para la parte administrativa del edificio del conjunto, controles que permitan que no sucedan cosas que no deben suceder, por ejemplo es recomendable que el contador por ejemplo exija que toda factura que llegue al edificio tenga un visto bueno, una previa aprobación de la administración, de tal forma que antes de ingresar a la contabilidad ya se tenga la certeza de que si es un gasto en el que

el conjunto y que solamente así se procederá contabilizarlo y a su cancelación. Igualmente también hay muchos trabajos que se están haciendo que se hacen en el edificio, mantenimientos compras de repuestos, compras de materiales de ferretería, es indispensable que todo eso tenga un control, es decir que alguien garantice, alguien revise que todo eso si se recibió completo, que los precios son, que las cantidades son y que el contraste se convierta en un filtro, para que todo lo que se vaya a pagar del conjunto sea realmente lo que se deba pagar y no esperar a ver si el revisor fiscal de pronto coge el error y no, digamos que deben ser actividades preventivas, entonces en este momento ya estamos trabajando, estamos esperando ya como les dije el informe ya final y definitivo de parte de la contadora anterior y eso era lo que tenía para contarles. Si tienen alguna pregunta con gusto procedemos a resolverla muchas gracias.

Teniendo en cuenta la intervención que acaba de hacer el contador en mi calidad de revisora fiscal en este momento me voy a enfocar respecto a la contabilidad como tal, veo dentro del chat que hay varias personas que están preguntando qué va a pasar con los estados financieros y los estados financieros comparativos del año 2020 2021 ya están certificados y están firmados, entonces quiero dar claridad respecto al tema para ratificar lo manifestado por el contador el señor Hugo, es bueno comentarles a ustedes qué es de acuerdo al diagnóstico inicial que yo hice de la copropiedad evidenció que a nivel de la contabilidad en la copropiedad no existe ningún balance firmado del año 2021 por parte de los profesionales que se encontraban contratados para esta labor, dentro de los soportes contables no hay estados financieros, no esta archivada la documentación que el contador hizo referencia anteriormente, revisando los estados financieros requieren de una tradición muy exhaustiva y detallada de varios ítems que hay algunas partidas que requieren de un seguimiento porque no coinciden con la realidad, con relación a los estados financieros con la señora Alba que ente a los copropietarios realmente cuál es su estado financiero que coincida con lo que tienen en este momento, entonces la señora Alba envía unos estados financieros y el señor revisor fiscal también hay que aclarar que el señor Nelson envió también unos informes de cada uno de los era la anterior contadora, con ella estuvimos tratando de revisar los temas pero ella manifestó que ya no iba a hacer ningunas modificaciones, ni correcciones a los estados financieros, desde mi punto de vista recomendé que era necesario que se hicieran así porque necesitamos demostrarle a la periodos desde el mes de agosto hasta el mes de noviembre, pero ninguno de los dos han hecho una entrega formal de estados financieros, es de aclarar que la contadora envió unos estados financieros con una firma digital pero ella no lo dejó plasmado ni dejó libros oficiales impresos ni nada, entonces pues ese tema tenemos que entrar a evaluarlo con el nuevo consejo, con la nueva administración y tomará correctivos respecto a los estados financieros presentados por ella, para poder continuar con las labores y no dejar que esto se frene y se siga atrasando la contabilidad, muchas gracias.

*Vamos a darles la palabra a todas las personas que están levantando la mano.*

**Sra. Ángela Silva,** Buenos días copropietarios y vecinos, me preocupa altamente que no tengamos estados financieros y mi pregunta va qué pasó con la información que nosotros en el consejo del 2021 del 2020 y del 2019 aprobamos los estados financieros en asamblea y fuera de eso tuvimos la aprobación con las anotaciones y demás del revisor fiscal de su momento, esta información financiera porque no está, entiendo que hay un robo de información e informática de evidencia y demás, pero cómo vamos a normalizar el proceso para no seguir agrandando este espacio del tiempo que nos permite entender qué está pasando, el otro tema que me preocupa es la metodología de cómo estamos resolviendo las preguntas entiendo que hay un contador nuevo que ingresó hace menos de un mes o un mes en estos días, hay un abogado nuevo, un abogado

saliente para unos procesos y ninguno de los dos abogados se hace presente a la junta, es más el abogado saliente viene desde la selección de la Administración pasada, cómo podemos garantizar que estas personas si nos están cumpliendo si hoy en un evento que es una vez al año están incumpliendo su asistencia y de otro lado quiero reconocer que desde que yo soy propietaria desde planos del conjunto que en estos meses que ha cambiado la administración ha habido una gestión se ha visto el cambio y esperaríamos yo que pudiéramos tomar decisiones con base en la buena gestión y en personas que nos puedan demostrar que son éticamente correctas, aunque suene redundante debemos pensar en la ética, entonces eso era todo lo que tenía por decir y quisiera la aclaración de los estados financieros y el tema del robo informático de datos.

*Le damos la palabra a la señora Clara como revisora fiscal.*

En cuanto a los estados financieros anteriores que ya están aprobados del año 2019 y 20 cómo lo expresaba la copropietaria esos estados financieros ya están en firme, no quiere decir que en las revelaciones que nosotros podamos generar de la depuración qué hay que hacer de los estados financieros para dejar las cifras reales entonces eso viene a entrar a modificar los estados financieros que ustedes en algún momento aprobaron, no tengo conocimiento como revisora fiscal del delito informático del que hace referencia la señora excepto en la manifestación que hizo la señora Milena en su presentación cuando ella dijo que había colocado una denuncia por un delito informático, entonces no sé en qué o de dónde sale el conocimiento del delito informático porque yo como revisora fiscal no tengo conocimiento a este momento a qué hacen referencia con el tema del delito informático gracias.

**Sra. Ángela Silva**, yo me refiero a lo que mencionó la señora Milena de que puso una demanda por delito informático quisiera entender a qué hace referencia, adicionalmente porque ustedes mencionan que no se les ha entregado toda la información entonces si no hay un backup de la información si los datos no están guardados en el sistema contable en dónde está la información si esa la que está haciendo falta, quiero entender a qué hace referencia la señora Milena cuando dice pongo un denuncia de datos informáticos.

Revisora fiscal, creería que la persona que debe dar la contestación del delito informático es la señora Milena y en cuanto a la información si hay varia documentación en la administración que se perdió, no está la información, se perdieron unas actas, no están las actas en la administración y pues ahí nos queda un vacío documental, en el sistema contable pues se tienen unos backup y con esa información es que estamos trabajando pues desconocemos en este momento si hicieron algunas modificaciones posteriores después de que se detectó la situación pero toda la información del sistema se ha realizado unos backup de seguridad, entonces Don Otto le agradecería por favor que le diera el uso de la palabra a la señora Milena para que le aclaré a la asamblea a qué hace referencia el delito informático, gracias.

*La señora Milena no aparece conectada, creería que no está.*

*¿Alguna otra pregunta o aclaración de la revisoría fiscal y contabilidad?, por favor la gente del chat bajémosle el tono a todas estas críticas, aquí todos somos vecinos. Listo entonces cerramos el informe de contabilidad y revisoría fiscal, ah bueno hay dos personas más levantando la mano así que les daremos la palabra.*

**Sra. Claudia Correa**, cómo están muy buenos días, teniendo en cuenta el informe que han dado de contabilidad y el informe de revisoría fiscal nos queda claro que en esta asamblea no vamos a

poder aprobar estos estados financieros, entonces sería muy importante que para esta nueva administración que va entrar quede claro que tiene que citar a una nueva reunión extraordinaria para que presenten estados financieros y aprovechar de una vez esa reunión extraordinaria para hacer lo de la pintura que es muy necesario y que necesita obligatoriamente que la reunión para esa aprobación sea presencial, a esto tenemos que tener en cuenta para esas nuevas decisiones que vamos a tomar que es importante que la administración y la contabilidad no la llevé la misma empresa, porque como nos decía el revisor fiscal no existe ese control de una a la otra función que es lo que nos pasó en el caso de las anteriores administraciones y para finalizar yo creo que debemos agradecerle tanto a Milena como a Clara por la importante labor que nos colaboraron en estos meses e independientemente de los errores de la señora Milena, pero sí creo que es importante que continuemos y tengamos en cuenta que este es nuestro patrimonio y que tenemos que mirar cómo salir adelante y aunque sin dejar atrás los errores que han cometido y obviamente sin perder la plata y todo el interés mirar cómo salir adelante, igual avanzar con la reunión porque nos estamos quedando en los mismos puntos y ya sabemos que tenemos muchas decisiones por tomar.

*¿Doña Clara quiere agregar algo ahí? No, entonces vamos a darles la oportunidad a las otras personas que están levantando la mano.*

**Sra. Delsy**, Buenos días para todos, cómo lo dijo Claudia agradecer a las administraciones que estos últimos meses nos han ayudado con todo lo que está pasando en el conjunto pero quiero hacer un llamado a todos los que estamos hoy en la asamblea, yo llevo 5 años en el conjunto y 5 años venimos hablando de la fachada y me imagino que muchos años más antes a que yo estuviera acá en el conjunto, pero más de que se vea bonita la fachada es que hoy en mi caso particular y creo que en el caso de otras personas nos está afectando en la parte de la salud, el agua se está entrando a los apartamentos, por la sala por las habitaciones y esto está afectando nuestra salud, entonces quiero poner en consideración de que esto no es de verse bonito sino de salud y sé que hay muchas cosas por arreglar pero hay que pensar también la fachada, lo otro es como una asamblea extraordinaria para la fachada y las otras cosas y que sea presencial, porque hoy todos queremos hablar, hoy todos tenemos muchas cosas que decir pero es muy difícil decirlo en tan pocas horas y en tan pocos minutos, Entonces tenerlo en cuenta y que el nuevo consejo, la nueva administración podamos organizar algo para lo de la fachada pero más para verse bonito es que podamos hacer algo para que no se siga entrando el agua a los apartamentos y nos está afectando la salud, eso era lo que más tenía en cuenta muchas gracias.

**Sra. Gloria Camargo Torre 13 apartamento 701**, Buenos días, bastante desilusionada con los informes que han presentado hoy agradecer indiscutiblemente a las personas que han colaborado para que esto saliera a la luz, sin embargo quiero poner en consideración dos puntos de los que ya se han hablado y que todos han comentado uno, no hemos tenido informe de la cartera morosa y me parece supremamente importante que tengamos en cuenta cuántas personas están debiendo y qué proceso se han adelantado con respecto a eso no sé si ya lo dijeron porque hubo un momento en que se me fue el audio, entonces sí me gustaría de pronto que lo enviarán a los correos para no alargar el tema de la reunión y esto, pero sí sería importante que viéramos porque es qué es fundamental que todos entendamos que el administración hace parte del proceso que nuestro inmueble se valore y se mantenga en buen estado eso es importante los segundo, con el tema de la fuga de información y los temas informáticos sí me gustaría que se tuviera en cuenta y que todos los copropietarios tuvieran en cuenta que esa información siempre está salvaguardada por personas que están dentro de la administración no por externos, entonces sería importante

que en este momento no estuviera nadie en la administración o sea que quede alguien en ninguno de los cargos de administraciones pasadas para que no existan fugas de información y hay unos cargos que deben también ser juzgados por omisión porque hay cargos que reciben facturas y que reciben muchas cosas que se están dando cuenta los procesos que están teniendo, entonces desde ahí arranca, hay cargos dentro de la administración que deben ser juzgados por omisión y esas son las dos cosas que quería decir y a todos los copropietarios que lo tuvieran en cuenta en el momento de votar que no exista nadie de administraciones pasadas en estos momentos para que no vuelvan a pasar ese tipo de cosas, con respecto a los dineros es muy difícil que los podamos recuperar porque eso han sido dineros que han sacado por gastos hormiga que a lo largo de todos estos años pues suman esa cantidad de dinero que no creo que las personas implicadas tengan toda esa cantidad de dinero así que yo creo que esa plata del conjunto si definitivamente está perdida, muy buenas tardes y gracias por dejarme participar.

**Contador Hugo Castellanos**, quisiera compartirles un informe de cartera morosos, este es un informe de cartera con saldos al mes de febrero hago la aclaración de que está sujeto a cambios por lo que precisamente les decía y es que no ha sido revisada formalmente la información que entregó la contadora anterior, ahora en el mes de febrero tuvimos inconvenientes con muchas consignaciones por identificar, por qué hay muchas transferencias que en el extracto aparece un número de cédula o un nit, entonces no sabemos de quién es, no obstante aclaró que tanto de esas consignaciones sin identificar de enero y febrero en el mes de marzo hemos estado haciendo un trabajo de depuración, a muchos residentes creo que están presentes les he contestado y le solicité que me enviarán copias de sus pagos tanto de diciembre como enero incluso de unos meses anteriores y de 70 más o menos que habían en el mes de enero por identificar ya logramos identificar por lo menos 40, de febrero nos habrán quedado unas 35 ya logré identificar unas 20 es decir solo quedan 15, entonces digamos que se está haciendo una depuración de la cartera pero bajo esa salvedad, este informe que está aquí está al mes de febrero, aquí está ordenado por valor es decir los más altos a los más bajitos, está a cada concepto y aquí lo podemos ver entonces por ejemplo tenemos que el 2 202 debe entre expensas comunes debe 27 millones 923 mil más unos intereses de 31 millones 133 mil para un total de 59 millones, y así sucesivamente van bajando, este que está en verdecito, está así porque este apartamento se puso al día en el mes de marzo ellos hicieron un acuerdo de pago en el mes de marzo se puso al día, por eso esta ese color, aquí tenemos dos amarillitos son los que yo les hablaba anteriormente qué son diferencias con respecto a la contabilidad por ejemplo aquí tenemos esto que aparece es un nit, no aparece que es un apartamento qué aparece con unos saldos ahí que eso definitivamente habría, eso es una decisión que tomará la administración y este es el informe, tenemos varias páginas, entonces a febrero haciendo la salvedades que ya dije había 377 millones 846 mil por expensas comunes más 232 millones de intereses de mora para un total de 609 millones 845 mil pesos, este es un informe muy aproximado a la cartera, ya como les dije se han aclarado muchas consignaciones que estaban por identificar, es decir esto bajaría un poquito ya ahorita en el mes de marzo, ahorita en el mes de abril cuando les llegue sus nuevas cuotas de administración muchos de los residentes que presentaron saldos en su cuenta del mes de marzo, que era por consignaciones por identificar ya van a ver normalizados sus estados de cuenta, quería mostrarles este informe de cartera pues por lo que la señora propietaria decía, muchas gracias.



	Int.	Apto	Cuotas de admon.	Intereses de mora	Parqueader o	Cuota Extra	Depósit o	Consig. X identificar	Cuota Extra- pintura	Multa Asamble a	Procesos Juridicos	Retroactiv o	Retroactiv o Garajes	Sanciones convivenci a	Total
2202	2	202	20,309,72 2	31,133,53 7	0	300,00 0	0	0	315,00 0	668,000	6,310,00 0	21,000	0	0	59,057,25 9
10701	10	701	17,499,60 0	31,036,28 6	0	300,00 0	0	0	0	790,000	300,000	21,000	0	200,000	50,146,88 6
2904	2	904	15,864,44 0	20,532,60 0	2,476,000	300,00 0	0	0	0	678,000	175,300	9,000	2,000	0	40,037,34 0
2801	2	801	16,673,48 0	21,843,63 8	0	300,00 0	0	0	0	304,000	265,940	21,000	0	0	39,408,05 8
51201	5	1201	13,285,97 5	14,117,10 0	2,008,000	300,00 0	804,00 0	0	0	125,000	86,250	2,000	1,000	0	30,729,32 5
13101	13	101	12,457,00 0	11,304,50 0	1,899,000	300,00 0	0	0	0	0	31,400	0	0	0	25,991,90 0
10804	10	804	10,493,00 0	9,248,900	3,773,000	300,00 0	0	0	0	242,000	0	0	0	0	24,056,90 0
9402	9	402	12,515,00 0	10,240,45 0	0	300,00 0	0	0	0	125,000	21,504	0	0	0	23,201,95 4
151201	15	1201	9,993,000	7,598,300	1,530,000	300,00 0	851,00 0	0	0	142,000	31,400	0	0	0	20,445,70 0
81101	8	1101	9,993,000	7,080,700	1,550,000	300,00 0	0	0	0	0	31,400	0	0	0	18,955,10 0
14501	14	501	7,476,000	8,899,884	1,134,000	0	544,00 0	0	0	0	0	0	0	0	18,053,88 4
21101	2	1101	9,493,000	7,015,800	1,435,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,944,60 0
5701	5	701	9,098,000	7,219,500	1,356,000	0	0	0	0	0	31,400	0	0	0	17,704,90 0
13601	13	601	9,234,000	6,139,100	1,409,000	300,00 0	0	0	0	142,000	0	0	0	0	17,224,10 0
1403	1	403	6,588,000	7,389,013	983,000	300,00 0	0	0	0	0	0	0	0	0	15,260,01 3
8402	8	402	9,118,000	5,040,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,158,10 0
6804	6	804	6,624,000	3,419,600	2,131,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	12,175,30 0
6604	6	604	6,908,000	3,246,800	1,046,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	11,200,80 0
13	LC	13	8,621,000	1,375,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,996,200
50851073	GJ	159	0	3,927,100	3,086,800	0	0	0	0	0	0	0	2,000	0	7,015,900
5502	5	502	4,078,000	1,091,000	614,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,783,000
15501	15	501	3,426,000	1,853,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,279,500
9703	9	703	4,157,500	776,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,934,200
11	LC	11	4,223,800	368,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,592,600
14602	14	602	3,124,000	822,400	446,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,392,400

2503	2	503	3,242,700	630,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,873,500
83010773								1,593,37							
1			2,022,000	238,800	0	0	0	3	0	0	0	0	0	0	3,854,173
4604	4	604	2,686,000	59,000	398,000	0	224,00	0	0	0	0	0	0	0	3,367,000
11002	1	1002	1,331,000	1,741,300	203,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,275,300
10803	10	803	2,237,600	688,500	346,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,272,100
15202	15	202	2,569,600	592,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	3,161,700
5104	5	104	1,390,000	1,117,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,507,100
12	LC	12	2,271,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,271,500
110104	11	104	1,826,000	305,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2,131,300
14401	14	401	1,494,000	219,200	202,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,916,100
6902	6	902	1,742,000	164,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,906,800
10403	10	403	1,494,000	135,900	225,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,854,900
589	GARAJ	589	0	590,300	1,220,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,810,300
31203	3	1203	1,412,200	166,600	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,778,800
5302	5	302	1,328,000	105,800	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,633,800
151103	15	1103	1,328,000	105,800	200,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,633,800
9504	9	504	1,494,000	118,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,612,000
2601	2	601	1,162,000	69,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,231,100
71103	7	1103	996,000	56,900	150,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,202,900
4301	4	301	1,028,000	87,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,115,100
1	LC	1	1,059,000	21,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,080,400
9602	9	602	990,000	48,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,038,800
81104	8	1104	562,000	17,400	0	300,00	0	0	116,00	0	0	0	0	0	995,400
50	DEPOS	50	0	0	0	0	993,00	0	0	0	0	0	0	0	993,000
1301	1	301	888,800	69,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	957,900
2303	2	303	830,000	0	31,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	861,400
70	GJ	70	0	584,046	228,999	0	0	0	0	0	0	0	6,000	0	819,045
141204	14	1204	759,100	48,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	807,700
6904	6	904	664,000	19,300	100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	783,300
3404	3	404	671,000	46,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	717,500
4304	4	304	437,400	10,500	0	257,60	0	0	0	0	0	0	0	0	705,500

51204	5	1204	570,300	54,100	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	699,400
91104	9	1104	557,400	53,100	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	685,500
4404	4	404	664,000	20,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	684,000
15804	15	804	545,400	52,700	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	673,100
11004	1	1004	498,000	79,200	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	652,200
3103	3	103	498,000	11,600	75,000	0	40,500	0	0	0	0	0	0	0	625,100
11802	11	802	498,000	22,800	75,000	0	24,000	0	0	0	0	0	0	0	619,800
505	14	505	0	99,800	515,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	614,800
9204	9	204	498,000	54,600	57,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	610,300
5504	5	504	593,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	593,100
11204	1	1204	498,000	11,600	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	584,600
15204	15	204	498,000	11,600	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	584,600
111003	11	1003	497,900	11,600	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	584,500
13504	13	504	581,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	581,500
14203	14	203	490,000	11,300	78,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	579,300
8702	8	702	498,000	11,000	67,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	576,000
4103	4	103	551,100	0	24,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	575,100
3603	3	603	481,000	14,600	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	570,600
121101	12	1101	474,400	10,600	75,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	560,000
12803	12	803	141,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	382,000	548,000
2304	2	304	519,100	18,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	537,900
91002	9	1002	521,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	521,200
3502	3	502	307,000	15,800	54,000	0	0	0	0	142,000	0	0	0	0	518,800
41103	4	1103	469,800	0	39,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	509,100
8802	8	802	498,000	10,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	508,100
11704	11	704	498,000	10,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	508,100
111204	11	1204	498,000	10,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	508,100
10404	10	404	495,000	9,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	504,900
5902	5	902	470,600	26,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	496,600
3902	3	902	166,000	3,900	25,000	300,00	0	0	0	0	0	0	0	0	494,900
13403	13	403	332,000	14,600	128,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	474,600
10101	10	101	435,300	7,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	442,800

7102	7	31124	351,000	16,100	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	417,100
28	DP 28	DP 28	0	0	0	0	416,000	0	0	0	0	0	0	0	416,000
1604	1	604	0	0	0	200,000	0	0	0	0	0	0	0	214,000	414,000
5204	5	204	332,000	3,900	50,000	0	28,000	0	0	0	0	0	0	0	413,900
14702	14	702	332,000	3,900	50,000	0	28,000	0	0	0	0	0	0	0	413,900
12903	12	903	332,000	23,000	56,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	411,000
9801	9	801	332,000	4,800	72,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	409,100
8304	8	304	332,000	7,700	50,000	0	16,000	0	0	0	0	0	0	0	405,700
71101	7	1101	332,000	8,300	63,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	403,300
4203	4	203	331,652	4,300	67,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	402,952
8603	8	603	332,000	11,600	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	393,600
7404	7	404	332,000	5,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	387,900
131203	13	1203	332,000	12,200	42,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	386,200
2403	2	403	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
2703	2	703	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
2901	2	901	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
21001	2	1001	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
3703	3	703	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
3802	3	802	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
4302	4	302	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
41203	4	1203	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
5503	5	503	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
5603	5	603	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
7604	7	604	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
10204	10	204	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
11504	11	504	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
11801	11	801	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
121003	12	1003	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
15103	15	103	332,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,900
71004	7	1004	370,400	15,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	385,400
13603	13	603	330,000	3,800	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	383,800

151101	15	1101	298,700	3,200	50,000	0	24,000	0	0	0	0	0	0	0	375,900
13801	13	801	317,000	3,600	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	370,600
4401	4	401	361,100	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	365,100
3903	3	903	227,100	3,200	124,097	0	0	0	0	0	0	0	0	0	354,397
15803	15	803	307,000	8,800	32,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	347,800
41003	4	1003	346,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	346,400
110203	11	203	318,000	3,100	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	346,100
9301	9	301	344,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	344,100
6403	6	403	309,200	8,800	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	343,000
111104	11	1104	332,000	6,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	338,400
3303	3	303	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
5604	5	604	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
8903	8	903	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
9604	9	604	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
91102	9	1102	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
101101	10	1101	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
110204	11	204	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
13201	13	201	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
14201	14	201	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
151104	15	1104	332,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	335,400
9	LC	9	317,900	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	317,900
2401	2	401	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	310,000	310,000
16	LC	16	302,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	302,200
8201	8	201	0	0	0	300,00	0	0	0	0	0	0	0	0	300,000
5	LC	5	285,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	285,000
121001	12	1001	218,100	12,600	54,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	284,700
11502	11	502	141,500	28,700	106,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	276,200
6103	6	103	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	263,500	263,500
2	LC	2	262,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	262,000
5704	5	704	166,000	0	54,000	0	39,000	0	0	0	0	0	0	0	259,000
3702	3	702	253,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	253,600
111002	11	1002	199,000	1,200	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	250,200

2902	2	902	0	0	0	250,00	0	0	0	0	0	0	0	0	250,000
7903	7	903	166,000	4,500	54,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	224,500
121104	12	1104	196,000	600	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	221,600
131104	13	1104	166,000	3,900	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219,900
11403	11	403	166,000	11,500	42,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	219,500
3904	3	904	9,000	1,000	48,000	158,00	0	0	0	0	0	0	0	0	216,000
110201	11	201	166,000	0	40,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	206,000
141201	14	1201	166,000	4,100	34,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	204,100
13903	13	903	202,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202,700
81001	8	1001	166,000	7,200	29,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	202,200
3804	3	804	166,000	-5,300	39,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199,700
14504	14	504	166,000	3,900	29,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199,400
5903	5	903	166,000	8,100	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	199,100
6602	6	602	166,000	11,600	21,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198,800
131103	13	1103	166,000	7,700	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198,700
141103	14	1103	166,000	7,700	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198,700
151001	15	1001	166,000	7,700	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	198,700
7302	7	302	166,000	0	31,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197,700
141004	14	1004	166,000	0	31,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	197,000
6903	6	903	166,000	3,900	26,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	195,900
1801	1	801	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
21201	2	1201	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
21202	2	1202	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
3401	3	401	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
41102	4	1102	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
51102	5	1102	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
61004	6	1004	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
61104	6	1104	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
7104	7	104	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
8803	8	803	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900
11301	11	301	166,000	3,900	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,900

7702	7	702	166,000	0	28,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	194,000
2804	2	804	184,000	7,100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,100
1401	1	401	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
2204	2	204	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
2802	2	802	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
21004	2	1004	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
21103	2	1103	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
5602	5	602	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
51202	5	1202	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
61203	6	1203	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
8301	8	301	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
9303	9	303	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
9401	9	401	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
10303	10	303	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
11904	11	904	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
12403	12	403	166,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	191,000
141002	14	1002	186,000	3,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	189,800
5102	5	102	155,800	0	25,000	0	6,000	0	0	0	0	0	0	0	186,800
9904	9	904	166,000	16,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	182,600
141102	14	1102	149,000	7,700	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181,700
14603	14	603	153,000	3,500	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	181,500
12302	12	302	176,000	3,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	179,600
14502	14	502	150,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	175,000
131001	13	1001	146,000	3,600	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174,600
101102	10	1102	120,000	0	54,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	174,000
13704	13	704	166,000	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	172,700
2603	2	603	165,000	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171,700
2203	2	203	168,000	3,500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171,500
8604	8	604	141,600	6,700	23,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	171,300
3803	3	803	166,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169,400
9304	9	304	166,000	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	169,400
151004	15	1004	164,300	3,400	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,700

3503	3	503	161,300	5,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	167,100
110202	11	202	166,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166,000
11404	11	404	166,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166,000
111203	11	1203	166,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166,000
15402	15	402	166,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	166,000
31002	3	1002	162,100	3,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	165,400
13203	13	203	139,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	164,000
4904	4	904	160,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	160,000
7304	7	304	121,000	0	34,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	155,000
10102	10	102	141,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	141,000
141202	14	1202	0	2,100	136,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	138,100
8103	8	103	0	2,500	135,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	137,500
3204	3	204	106,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131,000
8504	8	504	127,200	3,800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	131,000
101202	10	1202	121,200	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	121,200
10501	10	501	9,000	4,000	99,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	112,000
141003	14	1003	85,700	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	110,700
1103	1	103	83,000	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	108,000
77035639	GJ	1	0	3,000	100,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	103,000
12203	12	203	101,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	101,000
6402	6	402	66,000	3,600	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	94,600
400	GJ	400	0	1,400	71,640	0	0	0	0	0	0	0	0	0	73,040
30	DP 30	DP 30	0	0	0	0	66,000	0	0	0	0	0	0	0	66,000
290	GJ	290	0	1,300	62,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	63,900
1601	1	601	0	0	0	60,000	0	0	0	0	0	0	0	0	60,000
141104	14	1104	0	0	45,000	0	12,500	0	0	0	0	0	0	0	57,500
534	GJ	534	0	2,000	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	52,000
91	LC	1	0	500	50,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	50,500
31	DP 31	DP 31	0	0	0	0	48,000	0	0	0	0	0	0	0	48,000
335	GJ	335	0	20,500	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	45,500
300	GJ	300	0	0	27,000	0	12,500	0	0	0	0	0	0	0	39,500
14302	14	302	0	0	35,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	35,300

10401	10	401	19,000	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	33,000
46	DP	DEP4 6	0	0	0	0	32,000	0	0	0	0	0	0	0	32,000
14704	14	704	27,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,700
11804	11	804	27,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	27,000
529	14	529	0	500	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,500
1501	1	501	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
9403	9	403	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
10902	10	902	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
12202	12	202	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
582	GJ	582	0	0	25,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	25,000
13902	13	902	0	0	24,600	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,600
14604	14	604	0	0	24,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	24,000
11104	1	1104	0	0	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
21003	2	1003	0	0	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
5404	5	404	0	0	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
10502	10	502	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
121102	12	1102	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
13202	13	202	0	0	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
151102	15	1102	0	0	17,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	17,000
21102	2	1102	14,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14,000
19	DP	DEP 1	0	0	0	0	14,000	0	0	0	0	0	0	0	14,000
129	GJ	129	0	0	0	0	0	0	0	0	0	13,000	0	0	13,000
8403	8	403	0	0	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,000
11604	11	604	0	0	10,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	10,000
10301	10	301	0	0	9,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	9,000
11001	1	1001	0	0	0	0	8,000	0	0	0	0	0	0	0	8,000
320	GJ	320	0	0	8,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8,000
4804	4	804	6,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,700
6704	6	704	0	0	6,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	6,000
5401	5	401	0	5,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700
9302	9	302	0	0	5,700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,700
3102	3	102	5,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5,000

4204	4	204	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000
11602	11	602	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000
111001	11	1001	0	0	4,000	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4,000
6304	6	304	0	1,300	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1,300
4503	4	503	0	700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	700
484	GJ	484	0	500	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	500
Totales			316,804,769	231,999,254	37,251,236	5,425,600	4,230,500	1,593,373	431,000	3,358,000	7,284,594	87,000	11,000	1,369,500	609,845,826

**Sra. María del Carmen Bautista torre 7 apartamento 1104**, solamente quiero agradecer por haberme dado la oportunidad de poder entrar pero estoy desde las 10:00 am, por lo tanto no me pude enterar de todo lo que está pasando pero bueno no importa, lo único que quiero saber es si este resumen que se ha hablado en la asamblea ustedes lo van a enviar a algún correo de los que tienen y yo sí quisiera saber si obviamente podemos contar con eso porque es muy importante.

Presidente, creo que se refiere al informe financiero en general, indudablemente en esta convocatoria y en este orden del día que tenemos para esta reunión no se presentaron estados financieros porque se habían recibido de parte de la contadora anterior, pero creo yo que la nueva administración prepara una nueva asamblea para presentar y aprobar estos estados financieros del año 2021.

**Sra. María del Carmen Bautista torre 7 apartamento 1104**, quisiera saber si las próximas reuniones, por ejemplo la extraordinaria que están solicitando sea presencial, que lo lleven a cabalidad, ustedes tienen que entender eso para la persona que organiza que las personas que ya son de tercera edad obviamente no cuentan todos con un sistema de conexión a internet y por supuestamente no lo saben manejar al 100% entonces para ellos se les dificulta cantidad, estoy hablando en el caso de mi tía y pues sí es bueno que ellos también obviamente como propietarios estén enterados de toda la situación, pero lo que decía la señora anterior, ellos no pueden estar al 100 porque realmente no se puede o en el caso que estoy diciendo me mandaron un pin mal y desafortunadamente yo no pude tener acceso a toda la reunión, pero bueno es la sugerencia mía, sea como presencial porque realmente ya no nos tenemos que cuidar, sí obviamente tenemos que cumplir pero con el tema de la bioseguridad, creo que ya estamos como al plan de hacer reuniones presenciales, les agradezco muchísimo por haberme tenido en cuenta para poder opinar algo y que tengan un excelente día.

*Yo quiero darle la palabra a nuestra revisora fiscal para que aclare estos detallitos.*

Hay que manifestarle a la asamblea que no se hizo la asamblea presencial porque el decreto de emergencia sanitaria está vigente hasta el 30 de abril y nosotros tendríamos que tener un espacio donde podamos garantizar, primero el primer metro de distanciamiento entre una y otra persona, somos muchos copropietarios y pues no tenemos el área, también tendríamos que hacer un control del tema de vacunación y demás, por ese motivo se llevó a cabo esta asamblea virtual y es entendible la apreciación que manifestó la copropietaria de hacerla presencial esperemos que nuestra próxima asamblea si la podemos llevar de forma presencial.

Adicionalmente a esto informarles que ya como para ir cerrando el tema de la parte de contabilidad yo le recomiendo a los asambleístas que acostumbran hacer sus transferencias utilizando un banco diferente al banco de la copropiedad por favor ingresen en forma invertida, qué quiere decir, usted debe entrar a la plataforma del banco de la copropiedad, qué es el AV Villas y entran ustedes a la plataforma el AV Villas buscan el conjunto y desde ahí hacen la transferencia, eso hace que en los reportes que genere el banco se puede identificar plenamente el apartamento, si usted lo hace forma inversa y usted tiene cuenta en otro banco diferente al AV Villas, entonces se generan esas consignaciones sin identificar porque sale es el número de su cuenta bancaria o el número de su cédula y no podemos identificar quién hace el pago, entonces

para que por favor los copropietarios que hacen sus pagos por transferencia nos colaboren cambiando este procedimiento lo cual nos ayuda a poder identificar partidas y no tener tanta diferencia entre el valor real de la cartera, muchas gracias.

**Sergio Orjuela**, buenos días, primero que todo agradecerle a las personas que han hecho la gestión este año y a las personas que descubrieron todas las irregularidades segundo, realmente estoy muy preocupado mi esposa y yo tenemos 3 apartamentos en el conjunto son nuestros ahorros de toda la vida y me preocupa mucho pues ahorita que las personas que descubrieron los ilícitos y qué han hecho las cosas bien no continúen, me parece importante y he hablado con la señora Clara también y con Don Otto, bueno con varias personas, me parece realmente que tienen una voluntad pero me parece importante que la empresa que se contraté sea muy controlada por el consejo de administración que continúe ahorita y que no vuelva a pasar lo que nos pasó con la señora Marisol, pienso que se están adoptando muchas cosas pero si veo que falta un poquito de diligencia en hacer las cosas, preocupa hartísimo el decaimiento que ha tenido no solamente en mi torre sino hablando con varias personas y en las torres que tengo los apartamentos veo qué está terrible por ejemplo lo de los display, el piso se está oxidando sino hacemos algo pronto con lo de las cajas de los ascensores realmente y eso creo que lo sabemos todas las personas que en algún momento hemos tenido carro el óxido carcome y después ya no tiene vuelta atrás, entonces también pensaría que si la administración si el consejo de administración no continua o si es un nuevo consejo de administración que tuvieran en cuenta la urgencia del mantenimiento de los ascensores, creo que muchos hemos sido afectados, pienso que la empresa a pesar de que es la empresa de la marca de los ascensores tampoco es que haya hecho un muy buen mantenimiento o no sé tampoco quiero ser la tranca que no los deja trabajar, simplemente me preocupa y me duele que se presenten fallas y fallas en los ascensores que puede ser de años anteriores pero que ahorita toca necesariamente ponerle un alto y hacerle un muy buen mantenimiento a todos los ascensores, entonces me gustaría eso y obviamente dejarla la preocupación que si entra una empresa, que necesariamente la empresa no debe tener los toques del manejo de las cuentas sino que debe ser controlado por la presidenta y por las demás personas que están el consejo de administración, me parece que la señora Sandra Niño es una persona con experiencia que sabe, es de la DIAN, entonces también me parece pues duro qué solamente haya estado 3 meses y de pronto que no pueda continuar, pienso que las personas se evidencia cuando son buenas por sus hechos, no tanto el que habla mucho es el que lo hace mejor, sino el que lo demuestra con hechos y si el consejo lo ha demostrado pues me parece importante que por lo menos la Señora Sandra Niño tenga una continuidad y que ojalá sepamos elegir, lo duro de tener una persona antes y una persona después es que no sabemos cómo sea muchas gracias.

**Nelson Quintero**, buenos días a todos los copropietarios quiero hablar bueno primero agradecer toda la gestión que se ha hecho no soy el más ducho en el tema pero confío en la buena fe de las personas, estoy de acuerdo en que se haga otra reunión máximo cuando empiece la nueva administración, no esperar un año para saber qué ha pasado con lo que está pendiente y bueno un tema importante, no se habla nada de los depósitos, es cierto los que tenemos depósito somos muy contados, cuando hace unos años pidieron que se pagará cuenta por los depósitos por supuesto la gran mayoría estuvo de acuerdo, todos y que le han hecho a los depósitos, que mantenimiento se les da, ninguno, pero la administración si siguen cobrando los depósitos como corresponde, esto no puede seguir así, año tras año nuestros depósitos que también son inmuebles como nuestros parqueaderos, nuestros apartamentos, también merece una atención por parte de la administración y sobre todo hay goteras los depósitos se inundan y la solución tiene que venir desde arriba desde la superficie, yo tengo dos depósitos están uno al lado del otro

forman una L, porque uno tiene depósitos porque sencillamente es un cuarto adicional en el cual nosotros guardamos lo que no nos cabe en el apartamento y hay cosas importantes no es solo desechos, entonces por favor colóquenle más atención a los depósitos porque este tema nunca se habla pero si se cobra mes a mes administración por estos inmuebles o si no tiene solución sencillamente pongo a consideración de ustedes con todo el respeto congele la cuenta de administración de los depósitos, perdón la cuota, si no les van a hacer nada ni mantenimiento por favor congelen esa cuota, cuando se esté solucionado con mucho gusto se vuelve a pagar, es que llevamos años, esto no es del mes pasado ni del año pasado, son años los que llevamos este problema, como somos tan poquitos parece que no es relevante para las demás personas, entonces no es más les agradezco por la oportunidad de haberme dejado expresar, que tengan buena tarde, muchas gracias.

**David Benites**, buenos días, va hacer corta la intervención para agilizar, no entiendo porque la administración sigue trabajando la señora María, no entiendo si es que hay alguna obligación para seguir con esa señora de tenerla ahí aparte que la atención de esta señora siempre ha sido pésima, segundo punto gracias a la gestión de la señora Marisol el pasto que sacaron de acá de las áreas comunes lo votaron a la salida, a la vuelta del conjunto, eso genera inundaciones y mal aspecto se debe solucionar la situación a la mayor brevedad, de lo contrario hacer algo con la alcaldía para arreglar lo que se esté dañando, no entiendo porque la administración sigue atendiendo a puerta cerrada esa oficina debe estar disponible y no pedir prácticamente cita para que lo atiendan a uno, por último una de las otras cuestiones que yo tengo, la persona que atiende la administración que vaya a reemplazar a María porque ella no aprendió de atender bien con los mínimos principios de amabilidad, cuándo van a cambiar las piedras para empezar a realizar el conjunto, eso se ve una cosa muy fea, muy horrible y pues la fachada del conjunto la parte derecha mirándola de frente eso está terrible, inicialmente fue un parque con banquetas aseado y buen pasto, donde uno entraba y se podía sentar a tomar el sol, actualmente es un olvidó, el parqueadero cuando los van a arreglar eso parece una calle del cartucho solo remiendos con tejas y latas, es un evidente que estamos en peligro de una inundación, es más, hace 8 días que hubo una fuerte lluvia eso daba era pena ajena daba vergüenza todo eso inundado y bueno no siendo más me despido, una copropietaria mencionó lo de la omisión yo me atrevo a decir que no escucho que estén mencionando a María vuelvo y repito miembro la administración pasada muchas gracias a todos.

**Sra. Sandra Ruiz, torre 9 apartamento 1003**, soy nueva en el conjunto acabo de comprar en diciembre y realmente estoy de acuerdo con el señor anterior donde la señora María es una señora grotesca y no tiene un adecuado manejo al público, vuelvo y repito soy nueva y no creí ser atendida así por una persona a la cual nosotros los propietarios somos los que estamos pagando para que tengan sus ingresos y su sustento bueno esa anotación la quería hacer, la otra que quiero aclarar es que si nosotros no tenemos estados financieros presentados, certificados y no hay un dictamen de revisoría fiscal del año 2021 y los comparativos respectivos por ende no podríamos aprobar un presupuesto, porque entonces sobre qué bases confiables vamos a aprobar un presupuesto, otro punto que tenía era lo de la cartera, el señor contador nos hace una mención de la cartera para mí la cartera que él nos hizo en mención para mí no sería real si no existen los estados financieros es una cartera aproximada, es una cartera con una cifras que el mismo ha dicho desde el principio empezó a coger la contabilidad en febrero entonces no podríamos decir que esa cartera sea real, referente a la señora revisora fiscal nosotros tenemos que tener criterio profesional independiente como revisores fiscales no nos podemos poner de parte de los propietarios ni de la administración, somos como criterio profesional independiente, así que en la

presentación inicial que ella dice que el pasado es pasado estoy en total desacuerdo porque para eso ella fue nombrada, para tener su propio criterio profesional y para llevarnos a nosotros a mostrar recomendaciones y una gestión como revisor fiscal, Gracias.

### **11. Informe revisoría fiscal**

Buenos días, nuevamente saludo a la honorable asamblea, en este punto del informe de la revisoría fiscal y de acuerdo a los compromisos adquiridos en mi calidad de revisora fiscal nombrada en el mes de diciembre quiero hacer referencia a que uno de los compromisos era hacer un diagnóstico de la copropiedad, efectivamente yo hice un diagnóstico de la copropiedad el cual le solicite a la administración publicar ellos me manifiestan que la publicación se hizo, los invito a los copropietarios que no han dado lectura a este informe que lo hagan para que ustedes tengan un conocimiento general de cómo estaba la copropiedad desde la fecha en que me nombraron a mí como revisora fiscal. Voy a tocar los temas en forma general para que tengan conocimiento los copropietarios que todavía no han dado lectura a este informe.

- El tema de actas de consejo, las actas de consejo en su momento cuando yo la solicité había una azeta con las actas de consejo algunos sin firma, pero con gran sorpresa a la carpeta que dije yo había tenido al alcance la carpeta se perdió en la administración, es de anotar de que dentro de estas actas yo hago algunas observaciones de algunas cosas que no son de su misma línea y tienen algunas modificaciones las cuales deje plasmadas en el informe.
- En cuanto a las actas de asamblea, en el acta de asamblea que me facilitaron de la asamblea general ordinaria que ustedes tuvieron el año pasado, es una fotocopia, no es el acta original, no está asentada en los libros oficiales y no es legible en algunas de sus hojas.
- El libro de copropietarios, invito también a los copropietarios que por favor cuando hagan alguna venta de algún inmueble, ustedes por favor informen oportunamente a la administración para que esta base de datos permanezca actualizada la única forma que tenemos para actualizar esta base datos es el certificado de libertad el cual se debe entregar vigente.
- La copropiedad no cuenta con un control adecuado en cuanto a la correspondencia recibida y entregada es emiten varios comunicados pero no se tienen un consecutivo y un archivo en forma adecuada, es un conveniente e hice una recomendación respecto a la misión de paz y salvos los cuales los paz y salvo se deben emitir en forma física y si se hace en forma virtual debe reposar una copia en la administración, debe tener un consecutivo de emisión de paz y salvos y las firma no deben ser escaneadas, porque las firmas escaneadas usted las coloca todas las veces que quiera y después usted debe responder por una firma que aparece en ese caso del administrador.
- En cuanto a los contratos se hizo una revisión del contrato del contador, del contrato de los abogados que hacen el recaudó de la cartera de la copropiedad, los contratos que se manejan temas jurídicos, contratos de mantenimiento como la impermeabilización, mantenimiento de las motobombas, mantenimiento de los ascensores, el contrato de la empresa de aseo, el contrato que está con la asesora que está trabajando el tema de

sistema de gestión, de la empresa de vigilancia, estuve también revisando contratos del personal teníamos en este momento dos personas contratadas directamente por la copropiedad, hay un contrato de arrendamiento del jardín, el contrato de la administradora la señora Milena y el contrato de la administración de la señora Clara y finalmente el contrato de la señora Alba.

- Al final del informe de cada uno estos contratos que acabo de mencionar hago algunas observaciones y recomendaciones, pero al final hago una observación general de todos los contratos y es la siguiente hay algunos con firmas escaneadas, otros no tienen firma de las dos partes, el cuerpo de los contratos describen unos parámetros que no se cumplen a cabalidad por ninguna de las partes, en la redacción de algunos de ellos faltan describir aspectos importantes y fundamentales que no dejan con claridad los requisitos y condiciones de la contratación no sé adjuntan las pólizas, en otras no cumplen con las fechas establecidas en el contrato es decir que se emiten por un menor tiempo encubrimiento, en otro se escriben datos en letras una cosa y en números otra, como se observa hay contratos que están vigentes y no cuenta con los requisitos mínimos de legalidad como la firma de ellos, recomiendo que por favor se revise uno a uno todos los contratos y se cree una carpeta en contratos vigentes y se deje absolutamente toda la documentación que sé facilite la consulta y verificación de los mismos, se recomienda dar un cambio a inicio de procesos y nueva implementación de control interno con respecto a toda esta documentación de contratos.
- El otro tema que habla mi diagnóstico es el tema jurídico y penal son todos los contratos y todo lo que han manifestado en los informes anteriores lo cual no me voy a referir respecto a esto, la recomendación que hago desde la parte jurídica es actualizar el correo de la copropiedad en todas estas instancias ya que fue necesario hacer un cambio del correo de la copropiedad.
- También hago algunas observaciones como tercer capítulo respecto a los parqueaderos de visitantes y hice una inspección respecto al software se hicieron algunas recomendaciones pero es un tema que a nivel administrativo está completamente suelto y no se hace ningún seguimiento ni control por parte de la administración, respecto al tema de los parqueaderos y recomendaciones hacer una implementación de control interno sobre estos dineros que ingresan por este concepto.
- En cuanto a los informes de revisoría fiscal ya les había informado que no aparecían informes en la revisoría fiscal anterior, hizo su entrega hasta hace unas pocas semanas entregó su informe hasta el mes de Noviembre, ya les comente también el tema de los estados financieros.
- Yo quiero hacer una claridad aunque ya lo hemos tomado es respecto a las declaraciones de impuestos que no se presentaron y no se pagaron y lo reitero porque me parece un tema muy preocupante, porque no se hicieron las actualizaciones en el poder de la representación legal de la señora Milena y se manejó la presentación de declaraciones de impuestos con la firma de la señora Marisol, por ese motivo yo no firme las declaraciones hasta que la declaración de impuestos no la firmara la representante legal de la cual yo tenía la representación en la mano por eso hasta que la señora Clara Riveros hizo su proceso y ya figuraba como representante legal de la copropiedad en ese momento hice la

firma de las declaraciones por eso se generó la sanción de extemporaneidad en los libros de contabilidad solamente están impresos hasta el año 2016 no están actualizados y hay que tener cuidado con este tema porque los libros son los que dejan plasmados los datos ciertos y reales, son una evidencia para la contabilidad y no se tenía.

- En cuanto a la implementación de las políticas need no cuenta la copropiedad con las políticas no existen establecidas, aunque internamente la contabilidad ya se ha venido como organizando bajo esta norma pero no ha sido presentadas a la asamblea y aprobadas por la asamblea dichas políticas.
- Muy preocupante el monto de consignaciones sin identificar que ya también lo toco el contador y ya informamos respecto las entregas de los informes de la contadora.
- En aspectos administrativos en cuanto al banco la aprobación en este momento de los pagos se hacen con dos toquen uno lo maneja la administración y otro lo hace una segunda firma y esta segunda firma es un miembro del consejo, son dos personas que en este momento hacen la aprobación de los pagos, desde mi punto de vista y qué hago una recomendación es revisar los permisos y autorizaciones que tienen en esos toquen cada uno de los usuarios y hasta donde cada uno puede funcionar en forma independiente sobre todo cuando se hacen pagos con el sistema PSE.

Respecto a otros temas les envié con la convocatoria un informe que dice informe revisoría fiscal asamblea general ordinaria del año 2022, en esta nuevamente estoy como retomando un resumen de todo este diagnóstico inicial que hice pero quiero aclarar porque vi en el chat también si no hay dictamen, en este momento no se presenta dictamen por parte de la revisoría fiscal ya que no hay estados financieros debidamente presentados y combinados y cómo se manifestó los estados financieros se entregaron en esta última semana y ya habíamos enviado informes ya estábamos convocados y se requiere de un tiempo prudencial para hacer la verificación de estados financieros, mientras la verificación no se haga no se generara un dictamen se entregará posteriormente de la asamblea extraordinaria que vamos a programar posteriormente para presentar estados financieros.

Dentro de las intervenciones también del chat estaban hablando de que si no hay estados financieros no hay aprobación de estados financieros, entonces no se aprobaría presupuesto si la decisión es así pues obviamente no tenemos un punto de comparación y partida para el presupuesto, pero si quiero que ustedes tengan en cuenta que la administración en compañía también y el apoyo del contador revisaron el presupuesto y presentaron un presupuesto acorde a las necesidades de la copropiedad, pero son ustedes señores asambleístas los que deciden aprobar o no un presupuesto, qué es uno de los numerales posteriores, si no sé aprobara el presupuesto para dar claridad de una vez, la administración entrante tendría que trabajar con el último presupuesto que fue aprobado, quiere decir el del año anterior, reitero a la honorable asamblea de que la revisoría fiscal puso a disposición de cada uno de ustedes el correo electrónico [revisoriarincóndelparque@gmail.com](mailto:revisoriarincóndelparque@gmail.com) en el cual ustedes se pueden comunicar directamente con la revisoría fiscal si requieren algunas aclaraciones o si quieren dar algunas sugerencias con muchísimo gusto las recibo.

En el área legal seguimos insistiendo en un aspecto que me parece que es supremamente delicado y que hay que tomar medidas urgentes y es respecto al reglamento de copropiedad, revisando el

reglamento de copropiedad que reposa en la administración tengo entendido que ha tenido modificaciones pero el que reposa en la administración en este momento no tengo certeza que sea el último de acuerdo a lo que hemos podido indagar si debería ser pero la sumatoria de los coeficientes no da 100, estamos haciendo una verificación de la información en el sistema contable, con el apoyo del contador y la administración porque los coeficientes no están sumando 100 de acuerdo al reglamento hay una cosa y de acuerdo a la realidad hay otra, entonces es necesario corroborar esta información que tengan en cuenta que los coeficientes es la columna vertebral sobre la cual nosotros hacemos el cálculo de cobro de cuotas extraordinarias, cuotas ordinarias y también está la participación en las asambleas, por lo tanto en este tema es importante hacer una corrección respecto al reglamento de la copropiedad.

Otro tema, voy a nuevamente a repetir mi correo para que lo puedan anotar, mi correo es [revisoriarincóndelparque@gmail.com](mailto:revisoriarincóndelparque@gmail.com) de pronto a las personas de logística les agradecería si escriben mi correo, gracias muy amables ya lo escribieron en el chat.

Con relación al área contractual a mí me preocupa muchísimo la contrataciones, reitero nuevamente los contratos son fundamentales, seguimos teniendo algunos vacíos y algunas falencias que son necesarias corregirlas de forma inmediata, para evitar situaciones posteriores porque no hay cómo hacerle seguimiento a los contratos cuando el contrato no es claro en su estructura y no se elabora en debida forma.

En cuanto al área jurídica se ha insistido también el tema del recaudó de la cartera porque no hemos tenido en forma del recaudó de la cartera y hay que evaluar porque en forma general los contratos que se han firmado con los diferentes profesionales, abogados, cada uno tiene unos porcentajes diferentes en diferentes instancias del pre jurídico o jurídico, entonces eso es otro tema que hay que entrar a revisar y revisar qué gestión vienen realizando los abogados que actualmente tienen la cartera y qué avances tenemos sobre eso

A nivel de contabilidad sinceramente quiero agradecer la disposición que ha tenido el profesional el Señor Hugo, de verdad ponerse la camiseta y ayudar muchísimo con esta gestión y ser el filtro que necesitamos para varias cosas que se están dejando de un lado del control. Los invito a que la nueva administración tenga en cuenta varios aspectos que no se están realizando a cabalidad como ustedes lo vieron el sistema de gestión a pesar de tener una persona contratada el sistema de gestión tiene muchísimos vacíos, muchísimas falencias es solicitado informes a la persona que está contratada en este momento pero no he obtenido respuesta de parte de ella. En cuanto al tema de habeas data ustedes deben realizarlo y crear la protección de datos, porque no están dando cumplimiento a la ley.

En cuanto al tema del reciclaje hay una resolución la 2184 del año 2019 esta norma ha empezado a regir a partir del año 21 pero en la copropiedad no se ha empezado hacer este cumplimiento y es referente a los colores que debemos de utilizar, qué es el color blanco, negro y verde para los contenedores de basura, eso no se ha hecho.

En cuanto a la licencia del office es necesario que los equipos estén debidamente licenciados lo que pude evidenciar y lo que he tenido alcance lo único que tiene la licencia legal es el programa contable SISCO y falta legalizar la licencia de Windows el Office y el antivirus que utiliza la copropiedad.

La copropiedad requiere una transformación total en pro de recuperar la credibilidad en el área administrativa y contable estos escenarios han generado un detrimento patrimonial que afecta la sana convivencia y la confirmación de sus patrimonios, invito a cada uno de los asambleístas a que coloque su visión en el futuro y quiero aclararle a la propietaria que hablaba del pasado, lo que me estoy refiriendo cuando yo hice la intervención inicial del pasado es pasado es referente a que todos nos echamos la culpa, usted no hizo, usted fue la que se equivocó, a eso me hago referencia no estoy haciendo referencia que el pasado eso ya pasó y dejémoslo ahí no, entonces quiero darle claridad a la copropietaria, lo que yo los invito es a pensar en un futuro, en recuperar la credibilidad que se perdió en la administración y en la parte de la contabilidad, es muy importante que ustedes como copropietarios observen su responsabilidad que tiene como propietarios y para pertenecer al consejo de administración, desde mi óptica de mi experiencia personal y profesional cuento con todo el apoyo y con toda mi colaboración en pro de seguir ayudándolos a ustedes a obtener una armonía y una gran confianza, no sin perder mi independencia ni mi criterio profesional porque pienso que he sido la persona que más he cuestionado y qué más he efectuado algunas recomendaciones de tal manera que todo esto mejore, hasta acá es mi intervención no sé si hay algunas preguntas en el chat.

**ANEXO INFORME REVISORIA FISCAL:**

---

ESPACIO EN BLANCO

**AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE P.H.**

**OGE FIN 2022-042**

FECHA: Bogotá D.C., 22 marzo de 2021  
PARA: Sres. Asambleístas  
DE: CLARA I. HERNANDEZ R. –Revisora Fiscal

**Asunto: INFORME REVISORIA FISCAL  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DEL AÑO 2022**

En mi calidad de revisora fiscal nombrada el pasado 9 de diciembre de 2021, y de acuerdo a los compromisos adquiridos con ustedes señores asambleístas me permito entregar un informe consolidado de los hallazgos y recomendaciones de este corto tiempo así:

1. Informe a la administración el correo [revisoriarincondelparque@gmail.com](mailto:revisoriarincondelparque@gmail.com), el solicite que se informara inmediatamente y no fue así, aun publicaron el correo errado que posteriormente se corrigió
2. Entregue mi carta de aceptación del cargo y desconozco a la fecha que la administración haya efectuado los registros y tramites pertinentes ante los entes de control. Se actualizó el RUT con mi información para poder firmar las declaraciones de impuestos
3. Efectué un informe del diagnostico de la copropiedad como me comprometí en la asamblea
4. He efectuado visitas a la copropiedad como así lo acorde aun hasta en dos días a la semana en algunas oportunidades
5. He efectuado informes intermedios sobre hallazgos y recomendaciones

Me permito entregar un informe global del estado actual de la copropiedad así:

**AREA LEGAL:**

Con Relación a esta área es necesario tener cuidado con algunos vacios que se observan y que recomiendo dar celeridad para subsanarlos así:

1. El reglamento de copropiedad que reposa en la administración no se tiene certeza si es la última versión o no. Por lo tanto, recomendó solicitar una copia autentica en notaria del mismo para saber cuál está vigente y su última versión para su seguimiento respectivo
2. Se observa que la suma de los coeficientes que figuran en el reglamento que se me facilitó no suma el 100%, para ello recomiendo que se revise el tema y se contrate un perito y se establezcan los coeficientes reales ya que de esto dependen las decisiones de la asamblea y el calculo de las cuotas de administración y las cuotas extraordinarias



### **AREA CONTRACTUAL**

En forma general se observa que los diversos contratos que tiene la copropiedad, en la mayoría de los casos los archivos no están debidamente organizados para poder verificar el cumplimiento de los mismos a cabalidad. Me refiero por ejemplo a que se describen unas pólizas de seguros y estas no están adjuntas, se describen unas condiciones contractuales como son entregas de informes, actas de inicio, garantías y demás que no se observan en los soportes que reposan en la administración. Los contratos no se encuentran debidamente legalizados algunos carecen de firmas y en otros son copias no originales

**Recomiendo:** Que a partir de la fecha se haga una nueva organización de contratos vigentes, se adjunten los soportes del mismo como propuesta, hojas de vida, garantías, pólizas y demás de forma unificada y organizada en forma cronológica para poder hacer un seguimiento adecuado y oportuno. Así mismo se debe hacer un seguimiento continuo al cumplimiento de acuerdos plasmados en los contratos y tan pronto se presente incumplimientos por parte de los contratistas se debe efectuar un requerimiento por escrito para dejar evidencia del incumplimiento, y sin dejar pasar tanto tiempo donde se vuelve el escenario permisivo

### **AREA JURIDICA**

La copropiedad en la actualidad tiene en curso varias demandas de índole civil, penal, y de carácter disciplinario, las cuales es necesario no descuidar y que en su mayoría se han originado por el mal manejo administrativo, contable.

**Recomiendo:** Revisar los contratos firmados, las responsabilidades, informes de seguimientos y hasta cuando son sus vigencias; es de vital importancia no descuidarlos ya que son temas muy relevantes para la copropiedad

### **CONTABILIDAD**

Se observa que la contabilidad se encuentra atrasada por la no entrega de informes definitivos por parte del profesional contable que se encuentra contratado en su momento. Se hace una verificación de los informes que han entregado según actas de reunión de consejo y los informes se venían entregando de forma atrasada, no hay concordancia con los saldos contables y no hay certeza de dichas transacciones. No se observan realizadas las conciliaciones bancarias en forma detallada y sustentada.

### **Recomiendo:**

Que se tome una determinación por parte de la asamblea de efectuar o no una auditoría Forense para establecer las cifras reales de los estados financieros. En la actualidad y para el año 2022 con la nueva contratación del Contador se han evaluado algunas cifras que requieren reclasificación y seguimiento con el fin de ir reflejando la realidad de la copropiedad.

### **ADMINISTRACION**

A nivel administrativo es necesario tener sumo cuidado con las decisiones que se toman relacionados con el tema de los mantenimientos, compras y programación de ejecución de tareas en pro de la



comunidad. No observo que se haga una buena planeación para estos procesos, no se toman en cuenta propuestas donde prime la garantías, cumplimiento y precio.

**Recomiendo:** Hacer una planeación de trabajos y compras con el fin de tener propuestas claras que llenen los requisitos mínimos legales, de precio garantía y cumplimiento. Programación de compras de tal manera obtener descuentos que favorezca a la copropiedad

#### **CUMPLIMIENTOS DE NORMAS VIGENTES**

**SG-SST:** Se observa que se tiene un contrato firmado con un profesional que ha venido haciendo la tera y seguimiento, pero no da cabal cumplimiento a lo acordado por las partes en el contrato.

**Recomiendo:** revisar el trabajo realizado Vs. El contrato, revisar los pagos mensuales con el cumplimiento de requisitos y evidencias de visitas y avances

**Habeas data:** No se observa que la copropiedad haya implementado las políticas de protección de datos

**Reciclaje:** Es necesario revisar la aplicación y cumplimiento a la resolución No. 2184 de 2019, que empezaba a regir en el 2021, y donde establece los colores blancos, negro y verde para los contenedores de basuras, canecas reciclaje y bolsas que se utilicen en la separación de residuos

**Licencia office:** Con relación a la licencia no he tenido alcance para corroborar que esta y la de Windows estén vigente. La del sistema contable SISCO se encuentra vigente y se debe actualizar de forma anual

La copropiedad requiere una transformación total en pro de recuperar la credibilidad en al área administrativa y contable. Estos escenarios han generado un detrimento patrimonial que afectó la sana convivencia y la conservación de su patrimonio.

Pero invito a cada uno de los asambleistas a que coloquen su visión en un futuro de transformación, donde se recupere la confianza, pero se fortalezcan los controles y seguimientos en pro de recuperar el invaluable valor de su patrimonio. Es muy importante que usted como propietario observe su responsabilidad para pertenecer al Consejo de Administración y desde la óptica de su experiencia personal y profesional pueda poner un grano de arena para hacer de esta comunidad un ejemplo a seguir, capaz de superar los obstáculos y conquistar la armonía y la confianza.

Cordialmente,

ORIENTACIÓN GLOBAL  
EMPRESARIAL

**Original Firmado**  
**CLARA I. HERNANDEZ R.**  
**Revisora Fiscal**  
**TP71828-T**

*Ven yo te leo las preguntas.*

*Gracias Don Otto.*

*Les propongo que hagan un listado de todo lo que hay que hacer y se programe ejemplo a 3 años.*

-¿Qué implicaciones contables, legales y jurídicas tiene el hecho de no haber seguido utilizando el nombre de la señora Marisol sin ser ella la representante legal de la copropiedad?

Por eso desde mi punto de vista es una irregularidad que cometieron por desconocimiento por no tener experiencia en el escenario, por eso fue mi posición muy radical, yo dije no firmó declaraciones sino de la representante legal la que la firma, entonces ahí hubo un vacío, yo se lo manifesté por escrito tanto a la señora Milena como a la contadora y se lo manifesté también a los miembros del consejo en un comunicado, por eso el riesgo es obviamente que si no tiene la autorización, la contadora me manifestó que ya tenía autorización de la señora Marisol pero no me sustentó su argumento, yo solicité la evidencia y nunca se me facilitó.

-¿Puede indicarnos la decisión de un solo toquen para la administradora Marisol quién le correspondía tomar esa decisión?

Eso hace parte de los controles internos que se establecen dentro de la copropiedad, cuando usted maneja recursos y está manejando recursos de una comunidad se deben poner diferentes controles, en ese momento se omitió hacer una implementación de control interno y se le dio todavía vía libre a la administradora y mi recomendación hace que la parte administrativa tiene que estar debidamente controlada por ustedes que son los copropietarios, quiénes Los representan a ustedes, lo representan el consejo de administración y la revisoría fiscal, entonces en ese orden de ideas faltó un control por parte de estos dos entes.

**Cesar Montoya**, buenos días, quiero resumir algunos puntos que de pronto no hemos profundizado, primero pues agradecerle a todas las personas que han permitido un nuevo norte a este tema y las personas que están involucradas en los ilícitos que paguen por estos hechos, importante un tema la seguridad mirar y revalorar de pronto si dan continuidad a la empresa de vigilancia y aquella empresa de vigilancia o la misma que tenemos, hay un tema que llama la reinversión quiere decir que ellos mismos coloquen las cámaras y en el tiempo de un año las cámaras quedan a nombre de la misma propiedad reevaluar ese tema, otro tema los controles de los perros que son en parte para la oxidación de los pisos de los ascensores es el orín de los perros, entonces de pronto que otros controles podemos ejercer para que estos animales que por cierto muy bonitos, muy lindos pero nos están haciendo un daño los pisos de los asesores por el orín y que nos pueden pudrir los pisos de estos ascensores, otro tema también que se revalúe son los parqueaderos externos que ya si nos damos cuenta por el área de los locales es imposible pasar, encuentro unos recicladores, desechables en fin, son como focos de delincuencia, entonces mirar si por intermedio de la alcaldía podemos hacer algo con respecto a este paso que tenemos la parte de los locales, básicamente es por la intervención, nuevamente les agradezco a las personas que han permitido dar un nuevo norte a esta situación que viene presentando en la copropiedad.

-¿Se puede o no aprobar el presupuesto sin tener estados financieros? quisiera escuchar su recomendación.

Bueno con respecto a la pregunta que están haciendo desde mi punto de vista no deberían aprobar el presupuesto, necesitan tener un punto de referencia, que serían los estados financieros anteriores que no tenemos en este momento.

-¿Con lo del habeas Data qué debemos hacer? pues nos ha llegado muchos correos desinformándonos y sin remisión real, sin personas que los remiten.

En cuanto al habeas data es una ley de protección de datos, yo creo que la mayoría de ustedes ya tienen conocimiento respecto a eso, es necesario que al interior de la copropiedad se cree el protocolo como tal del habeas data que no se ha hecho y tomar los correctivos inmediatos, qué habla la norma es eso es lo que tenemos que hacer corregir y ya buscar el mecanismo de asesoría y ya dejarlas establecidas para la copropiedad.

Dentro del chat hay otra pregunta qué estaban haciendo, qué pasa con el pago que se le están haciendo a los abogados y que no tenemos digamos respuesta o no tenemos gestión por parte de ellos. En cuanto a este comentario, primero que todo hay que revisar el contrato del abogado, revisar qué partes del contrato no está dando cumplimiento hacer los requerimientos pertinentes y si no se tiene respuestas de parte de los profesionales el consejo ya debe entrar a evaluar el incumplimiento del contrato como tal.

-¿La señora María está siendo investigada? Pues creería que si ella está en administración desde hace mucho tiempo puede suceder su supuesta participación en la pérdida de documentos no se juzga solo pregunta.

En cuanto a ese tema, lo que tengo alcance lo que tengo conocimiento hasta la fecha la señora María no está siendo investigada, pero obviamente todas las personas que estuvieron en la administración durante todas estas vigencias experiencia en su momento determinado y de acuerdo a los avances judiciales se irán involucrando en la medida en que cada profesional de abogado nos puede dar la orientación.

-El contrato del abogado el Doctor Gustavo Ortiz, ¿qué ha pasado con él?, está todavía presente, sigue siendo nuestro abogado.

Para darle claridad a esto en el informe que entrego la señora administradora Claudia Riveros, ella entrego un informe que entrego el abogado el Doctor Gustavo, hay que aclarar que el Doctor tiene firmados varios contratos, cada contrato para un tema específico y obviamente unos honorarios aparte por cada uno de los temas que fue una de las observaciones que yo hice respecto a la contratación del abogado, entonces en ese momento pues lamentablemente no se conectó, a él pues igual le haremos una solicitud que nos informe el motivo por el cual no se presentó a la asamblea y se le seguirá haciendo un seguimiento respecto a los contratos y ya la nueva administración y el nuevo consejo evaluarán su gestión para tomar las medidas pertinentes, gracias.

## **12. Aprobación cuota de administración del 2022.**

**Clara Riveros**, en cuanto a la aprobación de la cuota de administración, si no tenemos estados financieros del año pasado y si no vamos a aprobar el presupuesto para este año lo más lógico es que no podemos subir la cuota de administración, porque no tenemos con base en qué, en qué gastos, sin embargo el contador Hugo Castellanos y yo trabajamos en un presupuesto, digamos

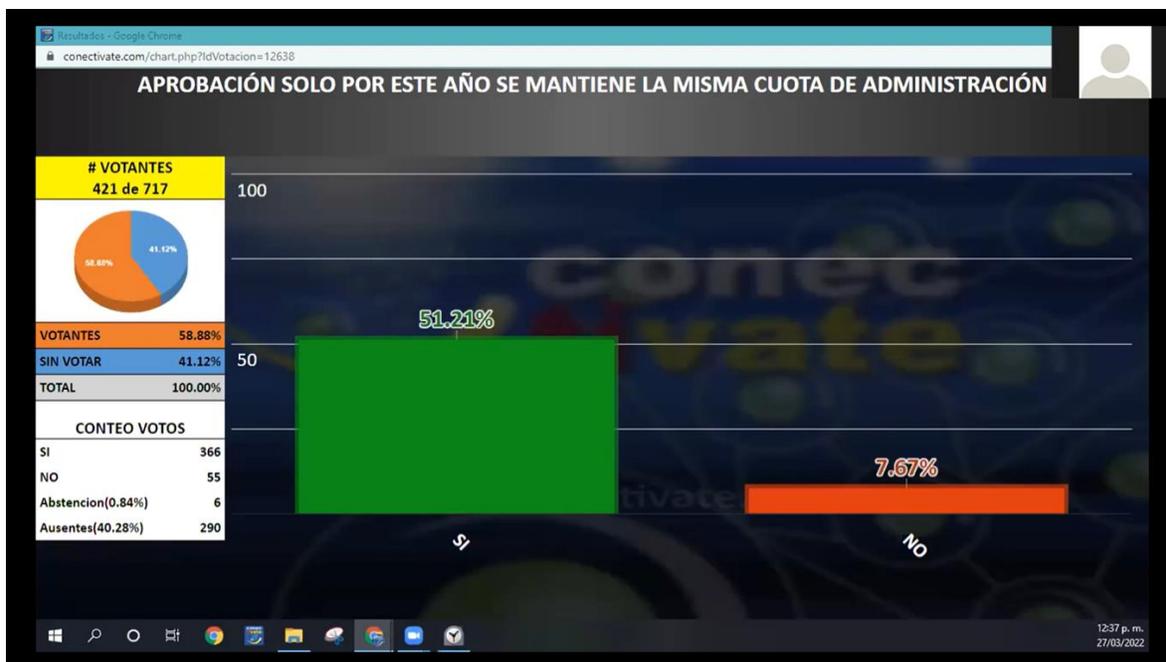
que partiendo de cero porque el presupuesto del año pasado tenía muchos rubros que no eran, muchos rubros repetidos y cuotas demasiado elevadas, con el nuevo contador hicimos un proyecto de presupuesto para este año, aterrizando los gastos reales y nos da un sobrante de 49 millones que lo mandamos a provisión pintura, por estos motivos explicados pienso y el consejo piensa y pensamos en consejo que no deberíamos subir la cuota de administración este año para eso la vamos a someter a votación y le vamos a preguntar a los asambleístas si subimos la cuota de administración, o no subimos la cuota de administración. *Queremos una votación rápida si estamos interesados en subir la cuota de administración o mientras se aprueba el presupuesto nuevo seguimos con la cuota del año 2021.* Tomo el uso de la palabra para dar claridad porque se coloca este punto en el orden del día de la asamblea, ese punto llega acá porque de acuerdo a las actas y asambleas anteriores la asamblea automáticamente las cuotas de administración se incrementaban a partir del primero de enero con el salario mínimo legal, en este momento si ustedes se dan cuenta esa situación en la facturación ustedes no la ven seguimos cobrando la misma cuota anterior, al respecto a este tema me pronuncie en calidad de revisora fiscal porque en ese momento para mí la cuota tenía que haber subido porque fue una decisión que había tomado la asamblea, la administración decidió no subir la cuota por eso se somete nuevamente aprobación de la honorable asamblea, sí por esta vigencia no se sube la cuota y a partir de los otros años nuevamente vuelven al incremento del salario porque si ustedes aprobaron incremento del salario mínimo tenían que haber iniciado el incremento a partir de enero, entonces pienso que la pregunta no es si sube o no sube la cuota sino si se acepta que este año no se suba la cuota de acuerdo a lo que venía aprobado por la asamblea, es diferente la aprobación que deben hacer, gracias.

*Don Otto por favor indica que quorum hay.*

*En este momento siendo las 12:31 am tenemos 480 participantes.*

*Les damos dos minutos para que puedan votar, aprobación solo por este año se mantiene la misma cuota de administración.*

*La revisoría fiscal me hace la recomendación de que en esta votación se va realizar la verificación del quórum, se puede verificar el quórum con los votos que están realizando las personas que están votando en este momento, entonces son las personas que están presentes en esta asamblea.*



Estamos con el 51.21% a favor de que no se suba la cuota de administración y con el 7.67% que si se debe subir. Oficialmente no se sube la cuota de administración, quedamos con la misma del 2021.

### 13. Aprobación del presupuesto previo visto bueno de los consejeros.

La administración me había pedido que les presente este proyecto de presupuesto, pero escuchando que una residente decía que no debe ser aprobado porque no hay estados financieros y porque no hay un punto de comparación con el año anterior y la recomendación de la revisoría fiscal es que no se apruebe presupuesto también basados en esa afirmación, no sé si valga la pena mostrarles este proyecto de presupuesto, entonces no sé si lo van a ver y procedo a mostrarlo.

*Don Hugo mostrémoslo porque el trabajo se hizo y ahí está.*

AGRUPACION RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2022			
	CONCEPTO	Presupuesto Año 2021	proyecto presupuesto 2022
<b>INGRESOS</b>	CUOTAS DE ADMINISTRACION	1.636.620.000	1.636.553.000
	ALQUILER SALON GUARDERIA	20.340.000	23.920.000
	MTTO. PARQUEADERO VISITANTES	3.600.000	9.600.000
	DESCUENTO PRONTO PAGO	-106.500.000	-115.903.000
	TARJETAS CONTROL DE ACCESO	720.000	793.000
	RECICLAJE	1.320.000	0
	APROVECHAMIENTOS	3.912.000	0
	AJUSTE AL PESO	-72.549	0
	<b>TOTAL INGRESOS</b>	<b>1.559.939.451</b>	<b>1.554.963.000</b>
GASTOS OPERACIONALES			
	CONCEPTO	Presupuesto Año 2021	proyecto presupuesto 2022
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS PUBLICOS</b>	SUELDOS	49.140.000	7.173.000
	SUBSIDIO DE TRANSPORTE	1.277.600	441.000
	CESANTIAS	4.199.800	634.500
	INTERESES SOBRE CESANTIAS	503.900	76.140
	PRIMA DE SERVICIOS	4.199.800	634.500
	VACACIONES	1.699.623	298.875
	DOTACION SUMINISTRADA A TRABAJADORES	900.000	300.000
	INDEMNIZACIONES	0	5.474.980
	AP.ADMINISTRADORAS DE RIESGOS PROF.ARP	513.024	358.650
	APORTE A E.P.S.	4.176.900	0
	AP.FONDOS DE PENSIONES Y/O CESANTIAS	5.896.800	860.760
	APORTES CAJAS DE COMPENSACION FAMILIAR	1.965.600	286.920
	APORTES I.C.B.F.	1.474.200	0
	SENA	982.800	0
	ADMINISTRADOR	0	93.000.000
	REVISORIA FISCAL	12.420.000	14.805.000
	ASESORIA TECNICA OBRAS	2.400.000	0
	ASESORIA JURIDICA	3.600.000	20.000.000
	ASESORIA FINANCIERA	16.440.000	17.870.000
	IMPLEMENTACION SGSST	4.800.000	5.800.000
	BALCONES DE ORIENTE	13.141.440	13.141.380
	SEGUROS COPROPIEDAD	60.000.000	74.300.000
	ASEO	137.457.756	153.397.000
	VIGILANCIA	413.040.204	454.627.000
	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	6.000.000	6.406.000
	ENERGIA ELECTRICA	81.600.000	95.474.000
	TELEFONO	4.200.000	4.637.000
	CORREO	120.000	0
	NOTARIALES	1.080.000	0
	EN PROCESOS JUDICIALES	1.200.000	0
<b>TOTAL ADMINISTRATIVOS Y SERVICIOS</b>	<b>834.429.447</b>	<b>969.996.705</b>	



aprobó el año pasado para el 2021 para tener un punto de referencia y tenemos acá en la fila F lo que es el proyecto de presupuesto para el año 2022, tenemos que la cuota de administración no sube según este proyecto de presupuesto no hay necesidad de subir la cuota de administración, tenemos acá lo que se proyectó para ingresos por el alquiler de la guardería, lo que es el alquiler de los parqueaderos de visitantes a una razón de 900 mil pesos mensuales, tenemos el descuento por pronto pago, esto son los ingresos, acá no estamos proyectando otros ingresos cómo son el reciclaje y aprovechamientos porque son cifras que no son medibles y que por prudencia son ingresos que es mejor no tomar, es muy susceptible que realmente no se sucedan, así las cosas se tiene que abrir a unos ingresos netos de 1554 millones 963 mil pesos para un ingreso mensual de 129 millones 580 mil pesos.

Aquí tenemos los presupuestos de gastos, tenemos gastos por salarios, tenemos incluidos solamente salarios hasta marzo del 2022, toda vez que ya el contrato del señor de mantenimiento ya se terminó y el contrato de la secretaría iría hasta también hasta el mes de marzo, esa es la proyección que hay con sus prestaciones sociales y estaría lo que es la parte correspondiente a la indemnización, la indemnización está proyectada hasta que se le termina el contrato de trabajo que es el 12 de julio de este año, eso valdría un estimado lo que es la indemnización, entonces esa es la cifra que quería presupuestar.

Los otros son los gastos de esto que estoy marcando acá en negro son realmente todos los gastos relacionados con nómina, están las prestaciones sociales y los aportes a seguridad social y parafiscales de acuerdo con las tarifas que qué son vigentes.

Acá tenemos lo que se gastaría en este año por concepto de administración, según las hojas de vida que ha evaluado de las empresas que sería un valor de 9 millones 889 mil pesos mensuales a partir de abril y la empresa proporcionaría un delegado que sería la persona que está ministrando más una persona o un asistente que haría las funciones de secretaria, actualmente se están pagando 4 millones de pesos esos serían 12 millones de pesos de enero a marzo más los 9 millones 889 mil pesos por 9 meses lo que nos daría estos 93 millones de pesos.

De la revisoría fiscal se tiene esto y actualmente se paga millón 35 mil pesos y se propone que a partir de abril el revisor fiscal devengue millón 300 mil pesos eso nos daría 14 millones 805 mil para el año.

Tenemos la asesoría jurídica, el contrato con el penalista 15 millones de pesos, los contratos de demandas civiles y los casos disciplinarios contra el revisor fiscal y la contadora. Tenemos asesoría financiera esto es el contador en millón 500 mil pesos mensuales a partir de febrero y en enero eran millón 370 mil para un total de 17 millones 870 mil durante el año.

Se tiene también honorarios para el profesional encargado del sistema de gestión de seguridad social en el trabajo que serían 5 millones 800 mil pesos durante el año, hay una cuota que se paga por el acceso al salón social, de balcones de oriente, ahí se están pagando en este momento millón 800 mil pesos, es la misma cifra que se propone para este año, ahí hay problemas porque según lo que se conoce es que ese salón social en este momento no tiene personería jurídica y no está claro a quién se le va a consignar esa plata, entonces ellos pasan una cuenta de cobro pero no es realmente una factura como debería ser legal, entonces en este momento esos pagos están retenidos desde noviembre, si no estoy mal, no recuerdo bien, pero ese es un asunto que hay que aclarar, por eso en este momento se está presupuestando el mismo valor del año pasado porque

también es estar a espera de que ellos se reúnan, hagan su asamblea y definan la cuota para este año.

Para el seguro de áreas comunes 74 millones 300 mil pesos, esta póliza se renovó el 28 de noviembre del 2021, tuvo un costo de 58 millones 117 mil pesos más los intereses de financiación, que son 16 millones 182 mil pesos.

Aseo y vigilancia, esos son los contratos que en este momento se están ejecutando y este valor está determinado con base en la tarifa mensual que se está pagando actualmente. Servicios públicos, se está proponiendo un incremento del 10.07% que es el incremento al salario mínimo, este también es un estimado pero normalmente los servicios públicos tienen un incremento durante el año, como nos damos cuenta nosotros en nuestras casas, hubo un incremento superior a lo que sube el IPC por ejemplo, esta es la propuesta para este año y este incremento está basado en lo que se ejecutó el año pasado, es decir en el 2021.

Tenemos lo que se propone para teléfono que el conjunto cuenta con una línea celular con la compañía Claro que son 72 mil pesos mensuales y hay dos líneas fijas más el internet que están con la ETB y una paga 176 mil pesos y la otra paga 89 mil pesos en este momento es lo que se está pagando, cifras mensuales.

Aquí dice gastos de correo gastos notariales, en procesos judiciales esto es un concepto que tenían el año pasado, pero que ya nosotros lo estamos indicando acá donde estamos mostrando estos 20 millones de pesos de asesoría jurídica y estos gastos de correos y gastos notariales los hemos agrupado en gastos de útiles y papelería de oficina porque son gastos pequeños entonces los hemos agrupado y están allá incluidos.

Tenemos acá el componente de mantenimientos cada uno también tiene su anexo cómo ha sido calculado, el contrato de mantenimiento de cámaras de seguridad está proyectado a razón de 450 mil pesos, esto es lo que propone la administración es hacer un contrato como tal porque no lo hay, un contrato en el que haya una persona que todos los meses venga a hacer mantenimiento, como se hace con los ascensores por ejemplo, esa es la propuesta.

Para citofonos y antenas comunales, se está proponiendo 7 millones 122 mil pesos, esto está proyectado con base en lo que se presupuestó el año pasado que fueron 6 millones 480 mil pesos más un incremento basado en el incremento del salario mínimo.

Para ascensores este es el valor que se está ejecutando en este momento este año lo que se está pagando mensualmente entonces son 75 millones 127 mil pesos en el año, este es un estimado para repuestos para ascensores, el año pasado eso no estaba abierto sino que estaba manejado junto con el contrato de ascensores por eso acá decía 120 millones de pesos, incluso encontramos que hay unos gastos que estaban incluidos en este componente que dice versiones en zonas comunes lo voy a marcar acá, este componente de inversiones en zonas comunes la verdad lo pongo en amarillo porque no es el nombre adecuado, cuando estamos hablando de un presupuesto, porque este presupuesto es para gastos, los mantenimientos generales del conjunto, entonces acá no hay inversiones, sin embargo lo que para el año pasado tenía 157 millones de pesos proyectados, encontramos que incluso se estaban manejando los repuestos de ascensores y muchos gastos que realmente se pueden clasificar e incluir en otros rubros que tienen su respectivo nombre, entonces realmente este concepto de inversiones es zonas comunes lo que se debería llamar es mantenimiento generales de áreas comunes, en reparaciones locativas.

Nosotros no aptos para este año de acuerdo con lo que analizo la administración se propone un presupuesto de 30 millones de pesos, entonces como les decía retomamos para repuestos de ascensores se abrió por aparte y realmente en lo que va ya de este año van aproximadamente 8 millones de pesos en gastos de los repuestos de los ascensores, por eso se propone que este año sean 60 millones de pesos.

Para mantenimiento de puertas, esto incluye lo que son bisagras, bases y mano de obra de mantenimiento de 8 puertas, porque de 8 puertas, porque ya al corte del mes de marzo ya se han hecho los mantenimientos de varias puertas que habían presentado daños.

Para el mantenimiento de jardines está proyectado una mensualidad de 500 mil pesos que incluye compra de abono para las plantas. Mantenimiento de motobombas y lavado de tanques, aquí hay dos componentes que son el mantenimiento como tal de las motobombas que son 12 millones 455 mil pesos el año eso es lo que se viene pagando en este momento con esa misma compañía se hace lavado de tanques que está negociado en 14 millones 651 mil pesos y son dos lavados de tanques durante el año, sin mal no estoy son un interés de tanques, la verdad a ver si la administración me ayuda aclarar esta cifra son bastantes tanques y creo que hay unos subterráneos, pero bueno, son dos lavados de la totalidad de los tanques durante el año.

Repuestos y reposición de motobombas, todo lo que sea adicional al mantenimiento, lo que sean repuestos, sellos mecánicos ese tipo de cosas y está proyectado comprar dos motobombas a razón de 4 millones de pesos cada una, esto está incluido acá dentro de estos 14 millones 500, para recarga de extintores se propone el valor ejecutado en el 2021 ajustado en el incremento del salario mínimo del año pasado entonces son millón 897 mil pesos.

Mantenimiento de planta eléctrica son 330 mil pesos trimestrales más el ACPM y los repuestos a que haya lugar al mantenimiento de la planta eléctrica, impermeabilización de cubiertas, se tiene un estimado de 22 millones de pesos, este componente está proyectado según los gastos que ya se han ejecutado en enero y febrero del año 2022 y de acuerdo con el conocimiento la administración.

Para fachadas, puntos fijos y materiales se proponen 121 millones 920 mil pesos que es un promedio mensual, también basado en lo que va corrido del año 2022 en el que ya se pudo ver que son más o menos 10 millones 160 mil pesos mensuales. Para limpieza de ductos lo agrupamos con cajas de aguas negras, aguas lluvias y ductos, porque son casi el mismo concepto, tienen mucha relación, para esto se está tomando el valor ejecutado en el 2021 ajustado por el incremento del salario mínimo.

Para fumigación, son 4 fumigaciones al año a 450 mil pesos cada una y se tenía un concepto de sistema control de acceso vehicular ese lo hemos suminicado con programas y software, en este se incluye el mantenimiento del programa de contabilidad SISCO, que se paga un mantenimiento anual, una renovación para que nos presten el soporte y el mantenimiento anual y se incluye también el control de este concepto que aquí aparece como sistema de acceso vehicular es realmente el control de acceso de visitantes, es un programa que se tiene ahí para controlar el acceso del uso de los parqueaderos de los visitantes, también se incluye la renovación del office ese ya se renovó, costo 270 mil pesos ese gastó ya sé ejecuto en el mes de marzo porque ya la licencia se venció la licencia del office y millón 500 mil pesos para mantenimiento del computador de administración o los computadores de administración, las impresoras y para la compra de una impresora porque ya la que está, está bastante deteriorada y ya cumplió su ciclo de vida.

Regalos y bonificaciones han resuelto no presupuestar nada, para día del niño y para dulces básicamente 300 mil pesos, para implementos de aseo 19.200000 para el año, eso también pronosticado con base en lo que se gastó en el año 2021, lo mismo con lo que son insumos de cafetería, bioseguridad, estos son los gatos relacionados con la emergencia sanitaria Covid 19, para este año solo se han presupuestado 500 mil pesos básicamente para comprar gel antibacterial que cuentan con los puntos de suministro de este químico, Uso de la papelería fotocopias se proyectó también con base en la ejecución del 2021, 3 millones 186 mil pesos.

Para combustibles y lubricantes millón 200, esto es el ACPM para la planta eléctrica y también se compra ACPM para limpieza de los parqueaderos, taxis y buses 792 mil pesos.

Gastos de asamblea 12 millones de pesos, estos están pronosticados con dos asambleas, esta que estamos en este momento más otra que ya es la que estamos hablando para básicamente estados financieros estás están promediadas a 6 millones de pesos virtuales y la verdad no sé cómo será una presencial, cuál será el costo pero preferiblemente se hizo esto teniendo en cuenta que sería virtual

Para compra de adornos navideños, decoración 2 millones de pesos activos de menor cuantía, estos son gastos de por ejemplo herramientas y de pronto una cafetera, activos pequeños que se pueden comprar durante el año 3 millones 600 mil pesos que es la misma cifra que se había presupuestado.

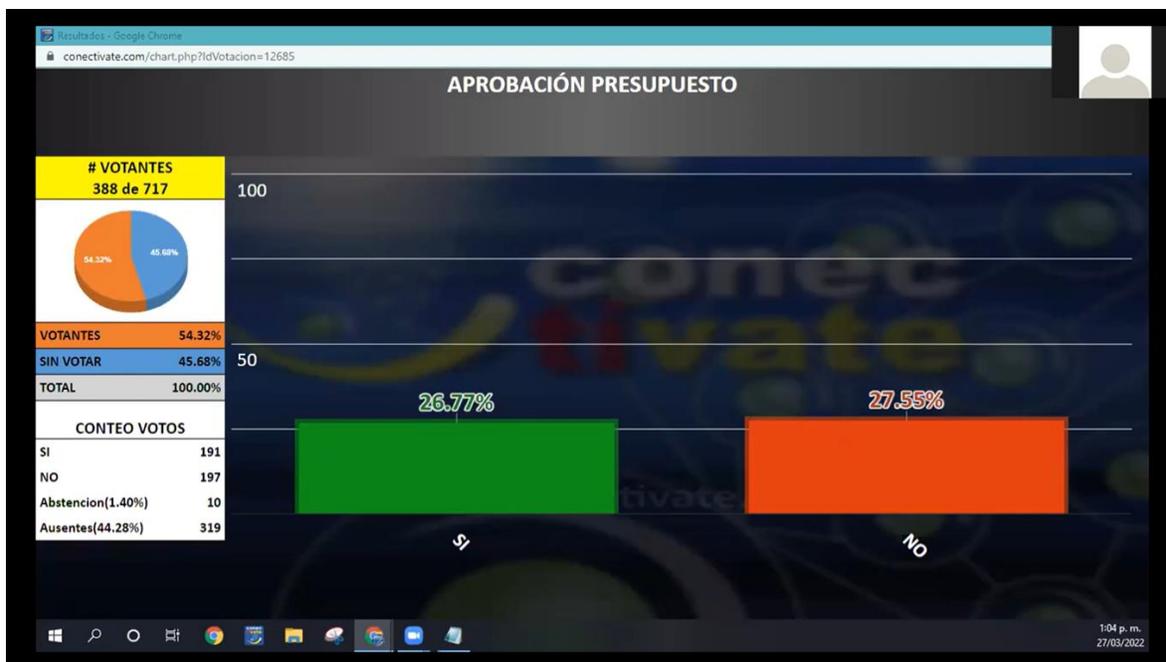
Gastos bancarios 8 millones 100 mil pesos, el año pasado se gastaron entre gastos bancarios y comisiones 160 millones 800 mil pesos, para este año se calcula que son 8 millones 100, porque la administración hizo una renegociación con el banco en el que bajaron el costo de la comisión por el recaudó, entonces se calcula que sean solamente 8 millones 100 mil durante el año.

Intereses, tenían un concepto de intereses pero la verdad creemos que el conjunto no paga intereses de nada entonces por eso no sé presupuesto para este año. Para habeas data 2 millones 500 mil pesos. Impuesto de industria y comercio 328 mil pesos, el edificio está obligado a presentar esta declaración mensual por los ingresos que deben ser facturados por el alquiler de parqueaderos y por el uso del jardín infantil es por eso que el conjunto se considera mixto, porque la ley es clara al decir que cuando los conjuntos residenciales obtengan ingresos y facturen este tipo de ingresos automáticamente se convierten en confluente del impuesto de renta, industria y comercio es por eso que se debe pagar este impuesto lo mismo que el impuesto de renta, en este momento estamos a la tarea de normalizar este tema porque se debe hacer la facturación electrónica por estos ingresos, en este momento no está entonces se debe hacer y por eso se proyecta el gasto que sería por este concepto de los impuestos.

Para fondo de imprevistos 15 millones 550 mil pesos, esto es exactamente el 1% por ley de lo que es el presupuesto, entonces por eso tenemos esta cifra y este es el proyecto de presupuesto que se elaboró con la administración y que se somete a consideración de la asamblea muchas gracias.

*Listo Don Hugo muchas gracias, el presupuesto quedó claro, sé que no lo vamos a aprobar pero por lo menos quería decirles a todos los asistentes que la administración y el consejo cumplen con esos requisitos.*

*Aprobamos o desaprobamos el presupuesto 2022, se darán dos minutos para la votación.*



Los resultados son por el Si 26.77% y por el No 27.55%, entonces no se aprueba el presupuesto para el año 2022.

#### 14. Elección empresa de administración.

Escogimos 6 empresas de administración de las cuales recibimos cotización, nos reunimos el consejo y una comisión del consejo y dejamos dos empresas elegidas, que a nuestro criterio eran las más grandes, con más experiencia en conjuntos de copropiedades grandes y las más constituidas entre esas empresas tenemos Argi que es administración de propiedad horizontal y Sumiser S.A.S que es servicio de administración aseo y mantenimiento, las dos pasaron presupuesto por administración, asistente administrativa y contable nosotros preferimos que sea solamente administración, asistente administrativa por ahora, también tenemos la representante de Sumiser la tenemos aquí que nos va a dar una presentación de su empresa, pero la empresa de Argi que también es una de las grandes y elegida por el consejo no pudo estar hoy por razones de que ellos también tenían muchas asambleas, se excusaron pero nosotros ya hablamos con él y nos pareció una empresa bastante grande y robusta. *La señora de Sumiser está en el chat, está aquí con nosotros para que ella presente su empresa para conocerla.*

Estas empresas pasaron propuesta de administrador 8 horas diarias, de lunes a viernes y los sábados 4 horas, el asistente de administración también 8 horas diarias y los sábados 4 horas, ellos son contratados con un salario con prestaciones de ley.

*Muchas gracias por darme la palabra yo hace rato estaba levantando pero no soy la persona que les va hablar de la empresa soy propietaria de la torre 3 apartamento 604, pero pues mi aporte no es referente a este tema entonces prefiero esperar para no distraer.*

Buenas tardes señores asambleístas mi nombre es Milena Ubaque, soy la directora de la parte administrativa de la empresa de SUMISER S.A.S les voy a proyectar un documento para que por favor de la parte logística me colaboren con el acceso.

Soy la directora de la parte administrativa de Sumiser, la representante legal de la empresa es la señora Lilia Saldarriaga Velarde y es la representante legal de las copropiedades, brevemente les

voy a presentar nuestra propuesta, básicamente les voy a hablar de quiénes somos, cual es nuestra misión visión y compromiso, la política de calidad que manejamos, los servicios corporativos y la propuesta económica.

En cuanto a nuestra misión nosotros nos dedicamos a prestar el servicio de administración aseo y contabilidad de los inmuebles, somos los mejores en la satisfacción de las necesidades de nuestros clientes, gracias obviamente a todo el proceso que nosotros desarrollamos con el personal de delegadas.

Nuestra Visión es buscar ser reconocida y aumentar la participación en los próximos años en el tema de propiedad horizontal en cuanto a nuestro tema de compromiso ser la mejor opción de administración de su copropiedad con soluciones ágiles, oportunas y eficaces en los problemas que se lleguen a presentar.

Nosotros tenemos más de 30 años en el manejo de propiedad horizontal constituidos en el 2003, actualmente seguimos creciendo gracias a nuestro infraestructura física técnica y administrativa, ofrecemos una amplia gama de servicios que nos ubica en el lugar privilegiado en el ámbito de la propiedad horizontal. ¿Cuál es nuestra política de calidad? nosotros establecemos lineamientos claros que nos permiten ejercer nuestras funciones dentro del marco legal vigente, garantizamos un buen nivel de atención a nuestros clientes, ofrecemos calidad eficiencia y manejo adecuado de los recursos y mejoramos continuamente para un crecimiento sostenido dentro del mercado, nosotros publicamos 6 ítems del porque ustedes nos deberían elegir.

Uno de ellos es la asistencia y el compromiso, asistimos a todas las asambleas programadas, tomamos las mejores decisiones para los residentes y la copropiedad, no sin antes desarrollar una de manera clara, unas tareas con el consejo de administración, en esta parte de asistencia, en cuanto a las reuniones de consejo siempre va a estar o la representante legal o la líder de zona, nosotros contamos con algunas líderes que son el apoyo directo de las administradoras delegadas, entonces siempre están en las reuniones de consejo, la administradora delegada, el líder de zona o la representante legal, en este caso la señora Lilia, en las asambleas esta siempre la representante legal, la administradora, la líder de la zona y el apoyo legal si se requiere, en el tema de verificación garantizamos una verificación detalla en las áreas financieras y administrativas, representamos legalmente la copropiedad ante los propietarios y cualquier tercero, ofrecemos respaldo jurídico mediante pólizas de alta calidad y cumplimiento, en este momento tenemos una póliza por 1000 millones de pesos que es la póliza de responsabilidad civil extracontractual.

En temas de comunicación garantizamos disponibilidad y respuesta inmediata en nuestros canales de atención, ya sea correo electrónico, WhatsApp y otros medios de comunicación que más adelante les mencionare, manejamos un amplio portafolio de proveedores, de aseo y mantenimiento, lavado de tanques, póliza de seguro de áreas comunes, seguridad privada, mantenimiento certificación de equipos especiales cómo son las puertas y los ascensores y entre otros proveedores que manejamos.

¿Cómo manejamos nuestros procesos administrativos? Realizamos planeación, organización y dirección y control que son los pilares base de la empresa, realizamos planeación financiera facturación mensual y recuperación de cartera, sobre este tema ya les aclaro de qué se trata, revisión de contratos y pólizas, camiones de seguimiento y control y gestión con proveedores, en la parte de organización, administración de inmuebles, pago de servicios públicos, manejo de personal de aseo, mantenimiento y gestión de áreas comunes, gestión de compras e inversiones que también ya les aclaro sobre este tema, experiencia en los programas de Daytona y SISCO que

son los programas contables, manejo de seguridad privada en la parte de dirección y control representamos legalmente la copropiedad Según la ley 675 del 2001 cumplimiento del sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo en esta parte con el delegado y nuestro asesor directamente el sistema de gestión, realizamos la ejecución para que este plan que inicialmente se haga en la copropiedad culmine al final del período con la evaluación de la autoevaluación que se haga, manejamos el tema de gestión ambiental y las consultorías jurídicas.

¿Qué servicios corporativos nosotros ofrecemos? la parte de manejo administrativo procedimientos estratégicos, mantenimiento y reparaciones locativas de la copropiedad, el tema de aseo contabilidad y facturación talento humano y manejo efectivo de la comunicación.

¿Cuáles son los canales de comunicación que nosotros brindamos? el correo electrónico si la copropiedad no lo tiene nosotros lo creamos, lo ideal es que siempre la copropiedad tenga su propio correo electrónico, manejamos el tema de comunicación telefónica para emergencias son 24 7 para temas normales de administración en el horario de la administradora, comunicación escrita temas de WhatsApp creamos grupos de difusión y la atención presencial contratada.

¿Cómo manejamos el tema de mantenimientos preventivos correctivos y obras? en el tema de ejecución ejecutamos los contratos para que los proveedores cumplan con sus obligaciones contractuales, nosotros tenemos como les comente un departamento jurídico que es el encargado de la asesoría en todo el tema de contratación, ellos realizan los contratos, el tema de pólizas como un acompañamiento a la delegada en este tema de contratación, temas de corrección llevamos a cabo un control preciso sobre cada uno de los equipos, programamos mantenimientos y todo el tema de correctivos, para este tema nosotros manejamos cuadros de mantenimiento tipo semáforo que nos ayuda a la delegada estar pendiente de los mantenimientos cada cuánto se deben realizar y cómo avanzan en el tema de las bitácoras, para este tema de mantenimientos nosotros contamos con una persona especializada en el tema quién es el apoyo que nos revisa el tema de los equipos, las bitácoras supervisando que los mantenimientos que se están realizando están acorde a lo contratado, el tema de prevención según las especificaciones de cada equipo se crean planes preventivos de la mano de los proveedores y verificamos que los mantenimientos se lleven a cabo de forma técnica y oportuna.

Para el tema de aseo y mantenimiento, para la parte de administradoras contamos con una supervisora líder de la zona, que es la encargada de hacer el acompañamiento a la delegada y para la parte del aseo igualmente, entonces tenemos de dos a tres visitas por parte de la supervisora quién es la encargada de colaborarnos con el tema del aseo y la revisión de cómo están las zonas comunes manejamos de igual manera los cronogramas de cumplimiento de cada una de las tareas y la contratación que nosotros realizamos con nuestro personal es de manera directa.

¿Cómo manejamos la contabilidad y manejo de los recursos? El recaudo de cuotas de administración se hacen del primero al cinco de cada mes, el área contable se encarga de emitir las cuentas de cobro, el tema de la cartera, hacemos recordatorios de cartera vencida de 30 a 60 días cobros pre jurídicos hasta los 90 días y esta información se le da al consejo de administración para los que incumplieron y los que siguen el proceso jurídico que se realice correctamente, en cuanto al tema de manejo bancario siempre las personas que autorizan los pagos es el consejo de administración, nosotros como administración solamente nos encargamos dependiendo la modalidad de pago de cargar los pagos e informar y el consejo con la firma autorizada son los encargados de proceder a hacer los pagos, solo el consejo de administración quien autoriza en

primera medida los pagos que nosotros vamos a realizar, no se hace ningún pago ninguna transferencia sin que el consejo de administración lo haya autorizado.

En cuanto a presentación mensualmente presentamos estados financieros debidamente sustentados firmados por el contador de igual manera todo el informe de gestión administrativa se presenta de manera mensual ante el consejo de administración y un boletín informativo ante toda la copropiedad.

Esta es nuestra línea del tiempo básicamente es con lo que operamos las copropiedades, entonces esta la primera semana de cada mes realizamos facturación y aplicación de novedades contables del mes anterior del 10 al 15 de cada mes gestión de cartera y llamadas, como funciona, los de la cartera vencida de 30 a 60 días generamos recordatorios de cartera, 90 días llamamos a hacer acuerdos de pagos y ya si no se logra realizar nada iniciamos con el proceso jurídico, adicional a esto realizamos la llamada de la cartera que tenemos para verificar porque no se ha podido realizar el pago, el 15 de cada mes nosotros creamos el boletín informativo y el reporte de los pre jurídicos que tuvimos durante la gestión el 20 de cada mes publicamos nuestro informe mensual, el 25 nuestro boletín informativo a la copropiedad y el envío de novedades a contabilidad y el día 30 de cada mes el reporte de gestión y el control de cumplimiento de todas las actividades que la delegada tuvo que realizar durante el periodo.

¿Cómo funciona el tema de contratación y reporte de gestión administrativa en el tema de toma de decisiones de contratación? siempre para obras grandes solicitamos tres cotizaciones llevamos cuadro comparativo al consejo de administración y es con el consejo de administración quién se aprueba el trabajo, la obra que se vaya a realizar con la documentación correspondiente, en cuanto al tema de reporte de gestión nosotros actualmente manejamos dos plataformas una es de propiedad de su Sumiser que se llama Sumiser Data, qué es el control del cumplimiento interno que tenemos en la empresa y el otro es por medio de un enlace en Google Drive, los consejeros siempre van a tener información en tiempo real de esta información allí ellos tienen información de temas de contratación, todos los informes que se han presentado, toda la información digital que manejamos en la oficina ellos tienen acceso por medio de este enlace para que estén en contacto con lo que se está realizando por parte del administrador, esta es nuestra propuesta económica, presentamos cuatro asesoras tiempo completo, una administradora en la parte contable y un asistente de administración no sé si alguno tenga alguna pregunta.

**Se anexa propuesta de la Empresa Sumiser**

# PROPUESTA COMERCIAL

Servicios de Administración, contabilidad y aseo



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## RESPETADOS SEÑORES:

Es grato dirigirnos a ustedes con el fin de darles a conocer nuestra **compañía SUMISER S.A.S. - Suministros y Servicios S.A.S.**, con amplia experiencia en administración, aseo y mantenimiento para copropiedades y en atención a su amable solicitud estamos presentando la Propuesta de los Servicios.

Estaremos gustosos de atenderlos personalmente en nuestras Oficinas, donde podrán constatar la infraestructura que poseemos y que garantiza la prestación de los servicios ofrecidos.

**LILIA SILDARRIAGA VELARDE**  
Representante Legal

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## PRESENTACIÓN

1. QUIÉNES SOMOS
2. MISIÓN, VISIÓN Y COMPROMISO
3. POLÍTICA DE CALIDAD
4. SERVICIOS CORPORATIVOS
5. PROPUESTA ECONÓMICA

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## NUESTRA MISIÓN

**SUMISER S.A.S** se dedica a la prestación de servicio de administración, aseo y mantenimiento de inmuebles en Colombia, dentro del cual se maneja un mercado de clientes que requieren un alto nivel de calidad y servicio.

Somos los mejores en la satisfacción de las necesidades de nuestros clientes, gracias a que todos nuestros procesos son debidamente desarrollados y enfocados hacia la eficiencia y cumplimiento en los tiempos establecidos.

## NUESTRA VISIÓN

**SUMISER S.A.S** busca ser reconocida y aumentar su participación en los próximos tres años dentro de los sectores de administración, servicios de aseo, limpieza y mantenimiento de copropiedades de Colombia, por su capacidad de innovación y sostenibilidad que repercute de forma directa en la satisfacción de las necesidades de los clientes.

## COMPROMISO

Ser la mejor opción en la Administración de su copropiedad con soluciones ágiles, oportunas y eficaces en los problemas que se presenten, manejar los recursos económicos con la mayor transparencia, con el mayor cuidado y optimizando cada gasto en beneficio de ustedes.

SUMISER S.A.S  
SUMISEROS Y SERVIDOS

## ¿QUIÉNES SOMOS?



**OFRECEMOS UNA AMPLIA GAMA DE SERVICIOS QUE NOS UBICAN EN EL LUGAR PRIVILEGIADO EN EL ÁMBITO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Luego de una experiencia de 30 años en el manejo de Propiedad Horizontal, se constituyó la Empresa en el año 2003, mediante Escritura Pública No. 00520 del 27 de Febrero de 2003, Notaría 5ª de Bogotá, con el objeto de prestar los servicios inherentes a la Administración de Propiedad Horizontal, aseo Y mantenimiento.

Actualmente, la Empresa sigue creciendo ajustada a las nuevas solicitudes. La infraestructura física, técnica y administrativa que posee le sirve de garantía en la prestación de los servicios para los cuales es llamada en edificios y conjuntos residenciales.

SUMISER S.A.S  
SUMISEROS Y SERVIDOS

## POLÍTICA DE CALIDAD

**SUMISER S.A.S.** ha definido como su política de calidad prestar servicios de aseo, administración de Propiedad Horizontal, mantenimiento y limpieza de Edificaciones.

Establecer lineamientos claros que nos permitan ejercer nuestras funciones dentro del marco legal vigente.

Mejorar continuamente para un crecimiento sostenido en el mercado nacional.



Garantizar un buen nivel de atención a nuestros clientes.

Ofrecer calidad, eficiencia, manejo adecuado de recursos.

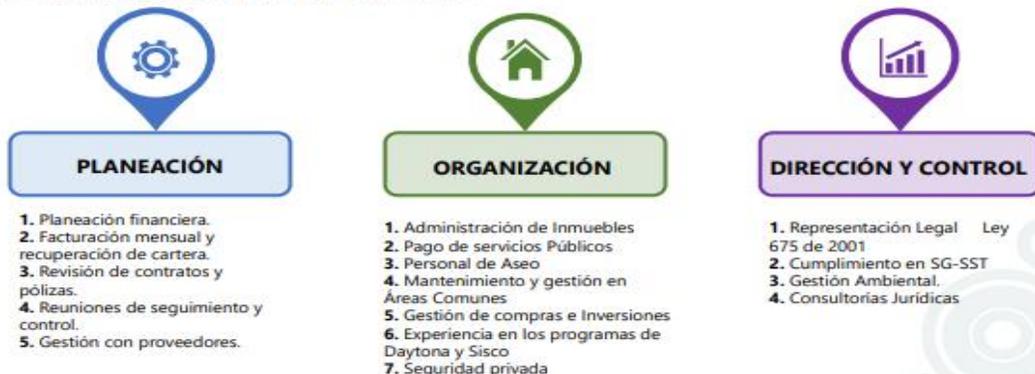
SUMISER S.A.S  
SUMISEROS Y SERVIDOS

## ¿POR QUÉ ELEGIRNOS?



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

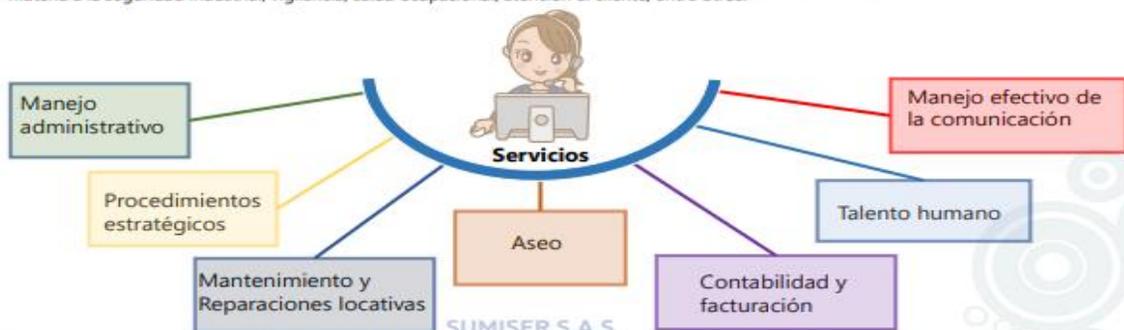
## NUESTROS PROCESOS ADMINISTRATIVOS



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## SERVICIOS CORPORATIVOS

**SUMISER S.A.S.**, un equipo multidisciplinario, profesional y técnico dedicado a la presentación de servicios integrales para las Copropiedades Horizontales.  
La capacitación es la base constante de nuestro equipo de trabajo, entendemos que al mejorar nuestros conocimientos estos servirán en materia a la seguridad industrial, vigilancia, salud ocupacional, atención al cliente, entre otros.



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## MANEJO ADMINISTRATIVO



La estructura organizacional de **SUMISER S.A.S.**, opera bajo los parámetros de responsabilidad, calidad y eficiencia. Se ha conformado un equipo de trabajo dinámico, con amplia experiencia en aspectos administrativos, técnicos y comerciales que le permiten ofrecer, no solo servicios directos, sino también asesorías e interventorías de gran trayectoria.

La infraestructura física de las oficinas, dentro de un ambiente agradable, garantiza la utilización de modernas herramientas de trabajo que contribuyen a ofrecer servicios efectivos y oportunos.

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## PROCEDIMIENTO ESTRATÉGICO

En ejercicio de la representación legal de la Empresa, efectúa los negocios comerciales y acuerda los términos de los mismos. Suscribe los contratos que se derivan de la relación comercial con sus clientes.

Avala con su firma todos los informes que presentan los Departamentos. En última instancia atiende y evalúa con los clientes, el procedimiento administrativo y sus resultados.



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## TALENTO HUMANO



La empresa cuenta con un departamento de Selección Capacitación y Desarrollo de Personal, cuya función consiste en seleccionar y capacitar al personal para que se desempeñe óptimamente. El criterio de selección se apoya en el análisis de la información y las especificaciones del cargo, con el fin de optimizar la eficiencia y el positivo desempeño de todo el personal.

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## MANEJO OPERACIONAL

En desarrollo del contrato de prestación de servicios, existen canales de comunicación y conductos que los regulan, con miras a la excelencia y óptimo entendimiento comercial.

Frente a imprevistos y emergencias se coordinan grupos de reacción inmediata, los cuales operan las 24 horas del día. Comunicación escrita: Por medio de carta dirigida a SUMISER S.A.S, el cliente expone el problema o la inquietud y se le dará respuesta por el mismo medio.

A través de un registro de Quejas y Reclamos que reposa las 24 horas en el inmueble donde se presta el servicio, se consignan las diversas situaciones. Este libro es revisado periódicamente y es nuestra responsabilidad dar respuesta inmediata en forma verbal o escrita describiendo la solución adoptada.

SUMISER S.A.S  
SUMISTROS Y SERVICIOS



## NO SOLO SE ADMINISTRA, SE DA VALOR A LA PROPIEDAD



SUMISER S.A.S  
SUMISTROS Y SERVICIOS

**Nuestro trabajo es la innovación:** La administración de edificios es una actividad profesional, seria, responsable, transparente, dinámica y comprometida dando una atención directa y personalizada, utilizando para su cumplimiento todas las herramientas disponibles para mantener y darle valor a su copropiedad.

**Nuestros servicios:** la capacidad para resolver problemas inherentes a su inmueble, tanto a nivel estructural, administrativo, de convivencia y gestión ante organismos públicos y privados, respetando estrictamente la ley de copropiedad inmobiliaria.

## CANALES DE COMUNICACIÓN



**Correo Electrónico:** En el caso de no existir se llega a la copropiedad se crea uno y se socializa con toda la comunidad.



**Comunicación Telefónica:** Todas nuestras administradoras cuentan con una línea telefónica corporativa por la cual estarán atentas a cualquier emergencia 24\*7..



**Comunicación Escrita:** A través de los correos electrónicos. Se mantiene una comunicación constante con nuestros clientes, constituyéndose en una forma adicional de atender oportunamente las solicitudes recibidas.

SUMISER S.A.S  
SUMISTROS Y SERVICIOS



**WhatsApp:** En el momento de llegar a la copropiedad se realiza levantamiento de base de datos donde se solicitarán los teléfonos y se crea un grupo de difusión por WhatsApp, por aquí se enviarán circulares, comunicaciones, etc..



**Presencial:** De manera presencial en el horario establecido de administración.

# MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS, CORRECTIVOS Y OBRAS

## EJECUCIÓN

Se ejecutan los contratos para que los proveedores cumplan con sus obligaciones contractuales.

01

## PREVENCIÓN

Según las especificaciones de cada equipo se crean planes preventivos de la mano de los proveedores.

03

## CORRECCIÓN

Se lleva un control preciso sobre cada de los equipos y se programa, igualmente el mantenimiento correctivo que sea necesario.

02

## VERIFICACIÓN

Se verifica que los mantenimientos se lleven a cabo de forma técnica y oportuna.

04

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

# ASEO Y MANTENIMIENTO

**Supervisión:** SUMISER presta el servicio SUMISER S.A.S., presta el servicio de supervisión y/ o interventoría de contratos existentes con otras empresas.



**Cronogramas:** Cualquiera que sea la forma de contratación SUMISER exige o elabora programas semanales y mensuales de actividades en procura de una impecable presentación de dichas áreas..



**Contratación Directa:** Igualmente, SUMISER provee personal contratados directamente por la empresa quienes velarán por la correcta ejecución del mantenimiento de áreas comunes, bajo un criterio racional de efectividad.



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

# CONTABILIDAD Y MANEJO DE RECURSOS

## Recuado Cuotas Administración:

A través de las cuentas de cobro mensuales que se expide a cada uno de los usuarios, recaudar las cuotas de administración y se ejerce control de estas.

**Cartera:** Se maneja por medio de la administración en los atrasos de 30 y 60 días cuando se presentan más de tres meses de atraso y surtiendo todas las etapas de conciliación y cobro pre-judicial; se pasa a el departamento jurídico el cual se encarga del cobro judicial si se requiere, teniendo un valor según el caso.

**Jurídica:** Asesoría jurídica con la empresa Prelegal Assist solo comprende asesoría no comprende para ningún tipo de demanda.

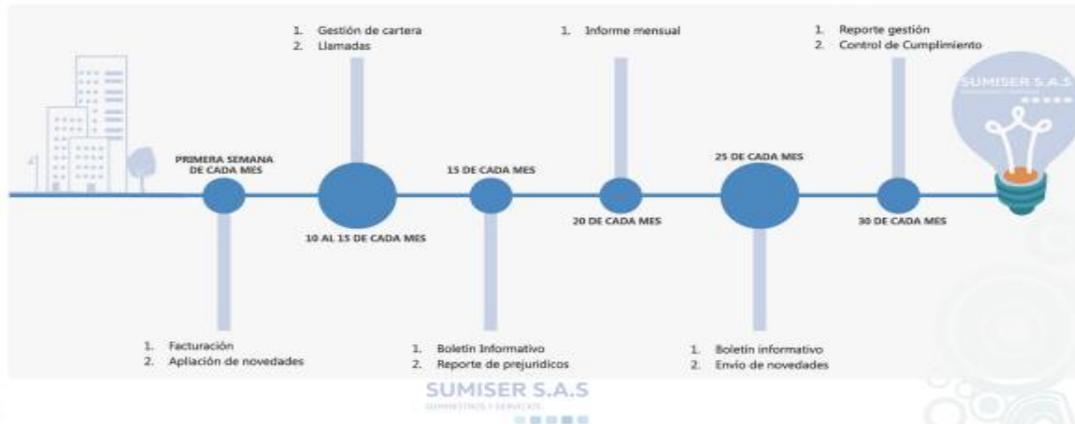
**Manejo Bancario:** El movimiento de dineros de los inmuebles administrados se hace a través de cuentas bancarias a nombre de los mismos, con las firmas autorizadas por el Consejo de Administración. Con el sistema de Línea banco se mantiene la información debidamente actualizada.

**Presentación:** Mensualmente se presentan estados financieros debidamente sustentados, firmados por Contador Titulado y registrado en la Junta Central de Contadores y debidamente auditados por los respectivos Revisores Fiscales

**Procesamiento Contable:** Se procesa mediante programas contables confiables mediante el sistema de causación, de acuerdo con normas y procedimientos establecidos.

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## LINEA DEL TIEMPO



## CONTRATACIÓN Y REPORTE GESTIÓN ADMINISTRATIVA

### TOMA DE DECISIONES DE CONTRATACION

Para el proceso de las decisiones de contratación de proveedores se lleva el siguiente proceso:

1. Se solicitan tres (3) cotizaciones.
2. Se lleva a cuadro comparativo con las tres cotizaciones para toma de decisión

### REPORTE DE GESTIÓN

Se llevan a través de cuadro control de cumplimiento de tareas a cada reunión de consejo donde se presentan con el Status de cada uno de los compromisos adquiridos y toda la ejecución mensual administrativa

### PLATAFORMA DE CONTROL INTERNO

Contamos con una sofisticada plataforma SUMISERDATA.COM, que permite el control interno en tiempo real de los mantenimientos y proveedores, control adecuado de las fechas para su ejecución, vencimientos y garantías, control de tareas, contabilidad entre otros . Lo anterior con el fin de dar cumplimiento al compromiso establecido con nuestra empresa.

## VALORES AGREGADOS

Gracias por elegirnos, a continuación encontrara los valores agregados a nuestra propuesta de administración para su copropiedad

### Implementación de protocolos de Bioseguridad:

Se hace entrega de cartilla de protocolos de bioseguridad, así como también los formatos establecidos y la actualización del mismo.

### Política de tratamiento de datos personales:

Implementación de políticas de tratamiento de datos de acuerdo con la ley 1581 del 2012.

### Formatos personalizados:

Entrega de formatos personalizados para cada proceso.



# PROPUESTA ECONÓMICA



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## CONJUNTO RESIDENCIAL RINCON DEL PARQUE Cra 14 B # 161 - 54

A continuación, se desglosa el costo de cada uno de los servicios:

DESCRIPCIÓN	VALOR	CANTIDAD	TOTAL
ASEADORAS TIEMPO COMPLETO: laboraran 48 horas semanales comprendidos de lunes a sábado.	\$1.900.000	4	\$7.600.000
ADMINISTRACIÓN: Atendida por administradora delegada 48 hora semanales de lunes a sábado	\$5.212.000	1	\$5.012.280
CONTABILIDAD: se prestara servicio con contadora asignada y plataforma contable sisco	\$1.500.000	1	\$1.500.000
ASISTENTE DE ADMINISTRACIÓN: Se prestará por asistente 48 horas semanales	\$2.230.800	1	\$2.230.800
<b>TOTAL</b>			<b>\$16.343.080 (IVA INCLUIDO)</b>

El personal dependerá única y exclusivamente de nuestra Empresa, afiliados al sistema de seguridad social y Caja de Compensación, con todas las prestaciones sociales contempladas, adicionalmente contamos con una serie de beneficios adicionales, los cuales nos permiten mantener un equipo de trabajo sólido y feliz.

SUMISER S.A.S

PROPUESTA COMERCIAL

SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS



SUMISER S.A.S  
SUMINISTROS Y SERVICIOS

## ¡AGRADECEMOS SU ATENCIÓN!

### Contacto:

📍 Av. Carrera 15 No. 119 -43 OF 407-408 Bogotá, Colombia

☎ (1) 475 84 49 – 302 345 2117

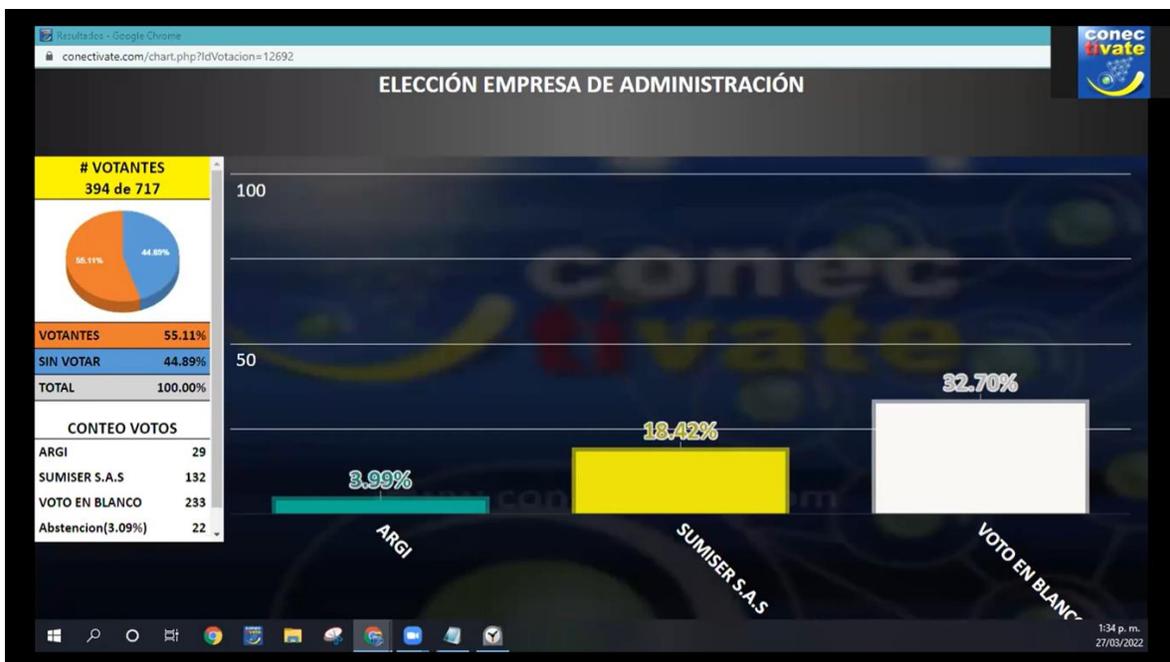
✉ servicioalcliente@sumiser.com.co

Bueno aquí cabe aclarar que se presentaron 8 empresas para administración, el consejo previa lección fuimos decantando hasta que quedaron las 2 que se presentan hoy ante la asamblea.

Entremos a votación por las dos empresas que estamos proponiendo ya escogidas y re escogidas por el consejo de administración, entremos a votación Señor Otto Presidente.

La empresa número uno que es Argi y la número dos que es Sumiser S.A.S, procedemos a dar inicio a la votación.

Señor Presidente perdón tomó uso de la palabra, con respecto a esta votación los miembros del Consejo recibieron 8 propuestas de esas propuestas preseleccionaron cuatro y de esas cuatro escogieron estas dos finales dentro del informe que se les envió a todos los asambleístas se envió toda la información de las dos compañías para conocimiento de todos, desafortunadamente por la agenda que tiene la otra empresa no pudieron hacer su presentación aquí como la acaba de hacer la empresa Sumiser, teniendo en cuenta lo que ustedes están manifestando en el chat solicito a la niña en plataforma que por favor dentro de la votación coloque el nombre de la empresa Sumiser luego el nombre de la empresa Argi y que dejé una opción de voto en blanco, ya que ustedes se están manifestando en el chat, haciendo está aclaración por favor en plataforma hacer la publicación de la votación gracias.



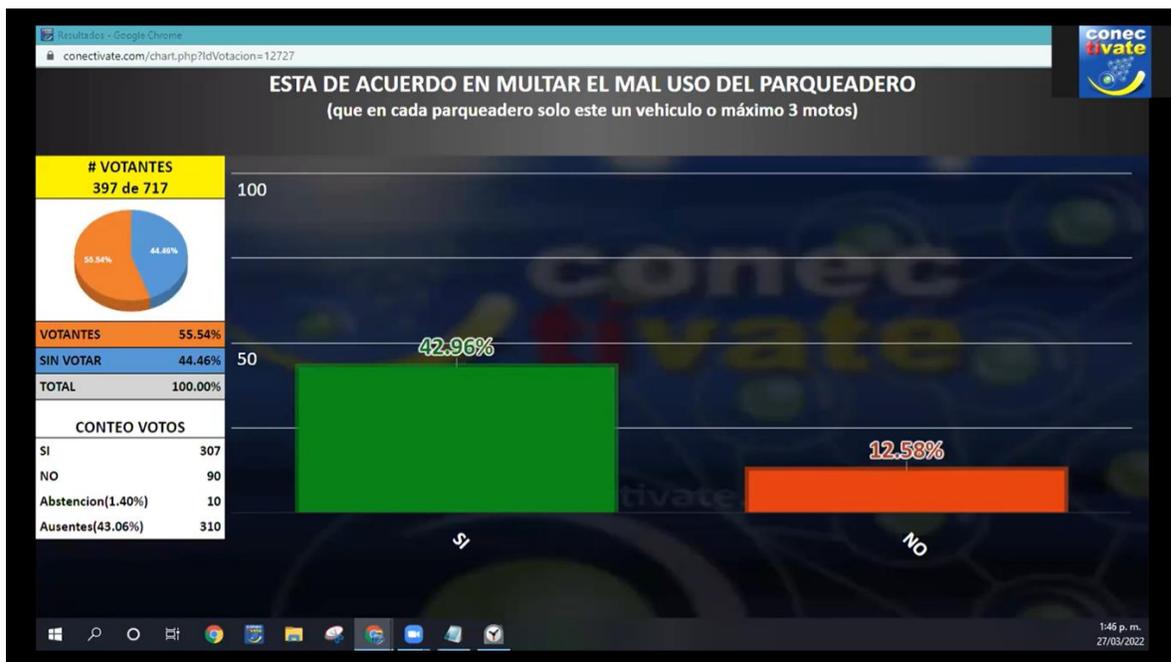
Número de votantes 55.11% en las cuales se distribuyen de la siguiente manera, para la empresa Argi un 3.99%, la empresa Sumiser S.A.S 18.42% y voto en blanco 32.70%, ganando así el voto en blanco, es decir no se eligió ninguna empresa de administración.

## 15. Informe de parqueaderos

Buenos días señores asambleístas mi nombre en Sonia Riveros, el consejo realizó un análisis de los problemas que se presentan en el conjunto referente a las zonas de parqueaderos se tomaron algunas fotografías evidenciando cómo pueden ver en la cartilla el mal uso de los mismos, vemos zonas ocupadas por automóviles, con dos motos al lado y lado y también con algunos escombros

chatarra y otros lo cual además de dar una mala presentación también invaden los espacios públicos y esto puede provocar incidentes, también es muy preocupante que la mayoría de las personas que circulan salen y entran son externas a la propiedad y cargan pin, son personas como decía que portan pines de entrada que pueden causar inseguridad dentro del conjunto, no hay un buen control como tal desde portería y desde los mismos propietarios estuvimos leyendo la ley 675 del Artículo 22 donde hace referencia al uso correcto de los espacios y efectivamente esto genera multa y sanciones por el mal uso de estos parqueaderos, las demás falencias que se encuentran en estos sótanos los pueden evidenciar también en su cartilla pero básicamente lo que se propone es organizar con la próxima administración temas como instalación de talanquera para entrada y salida para mejorar el control, también aumentar personal de vigilancia en los sótanos, contamos solamente con un solo vigilante y es imposible para las dos plataformas, también se propone actualizar base de datos de usuarios de parqueaderos, mejoraré señalización e iluminación también controlar la asignación de pines que como les decía cualquier persona ahora tiene para entrar y no hay un buen control, se deben aplicar las normas de tránsito y los respectivas multas que eso lo vamos a someter a votación para empezar a multar, estos son trabajos dispendiosos que se han venido acumulando y que necesitan una solución urgente así que ojalá la nueva administración que llegue le ponga mucho énfasis en este problema porque de verdad qué es un problema bien grande lo de los parqueaderos muchas gracias por escucharme.

Vamos a votar para multar el mal uso del parqueadero, con esto hacemos referencia que en cada parqueadero solo este un vehículo o máximo 3 motos.



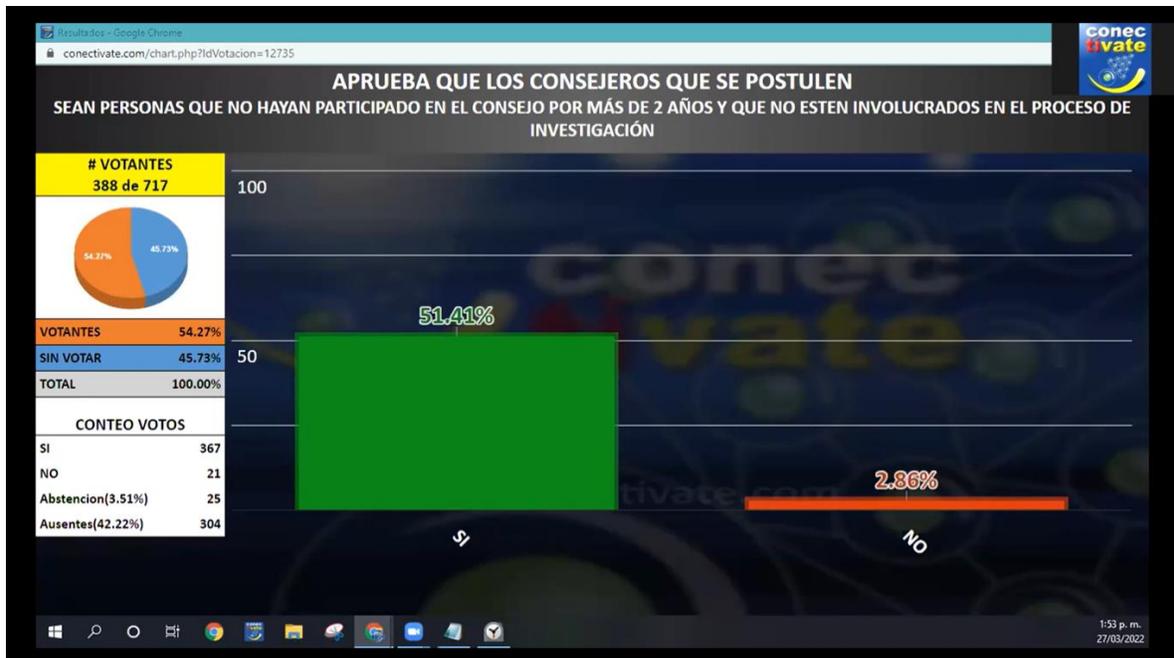
Por el Si 42.96% y por el No 12.58%, entonces se van a cobrar multas por el mal uso de los parqueaderos.

Es una tarea que le va a quedar a la nueva administración la renovación y la legislación de todos los parqueaderos de nuestro conjunto.

## 16. Votación de los consejeros

Queremos preguntarles a toda la asamblea ¿están de acuerdo con que no sean elegido los miembros del Consejo más de 2 años o que estén involucrados en los años en qué hubo desfalco?

*Voy a proceder a abrir la votación y enviar el link para que puedan hacer su voto correspondiente.*



El resultado porque no sean elegidos es de 51.41% y el 2.86% dice que no, entonces los miembros del consejo que hayan estado por más de dos años y que estén involucrados en los procesos de investigación, no serán elegidos.

## 17. Elección consejo de administración.

*¿Entonces quiénes se quieren postular para ser representantes al consejo?*

*Señor Otto y gente de plataforma yo recomiendo por favor bajen todas las manos que están levantadas en este momento y las personas que deseen postular levanten la mano con eso los podemos identificar más fácilmente, ya que en el chat se pasan los mensajes muy rápido y de pronto se nos puede quedar a una persona que se quiere postular.*

**Claudia Correa torre 1 apartamento 1204**

**Fanny Forero torre 4 apartamento 804**

**Jhon Guzmán**, buenas tardes a todas la asamblea, disculpe que sea de esta manera en la que tomó la palabra pero me parece supremamente arbitrario la manera en que usted señorita está manejando el chat y que el señor Otto está manejando la reunión, la están tomando demasiado olímpica las decisiones no dejan que se intervenga en el momento oportuno cuando se están hablando los temas trascendentales y considero pertinente que no se puede seguir pordebajando a los propietarios de los inmuebles, particularmente estoy en desacuerdo con muchas de las decisiones que se han tomado aquí pero desde un momento se está pidiendo la palabra y ustedes no dejan hablar, me parece que de esta manera es intransigente y es vertical las decisiones que se están tomando, desde el principio cuando se postula una sola empresa de administración y no se

establecen otros criterios para entonces cuál es el paso a seguir, cada paso que se está realizando es un sí rotundo o un no rotundo generando de una vez una brecha total y no donde no se generan los matices, donde no se escuchan las personas que somos los propietarios de estos inmuebles, yo soy dueño propietario de mi inmueble yo pago mi administración y pago mis impuestos, me parece arbitrario que un consejo que no completa el quórum completo de la asamblea determine sobre qué debo de hacer con mi propiedad privada, entonces por favor yo sí pido que por favor seamos más diligentes y respetuosos porque es que yo no vivo aquí para que otro me venga imponer las cosas de esta manera tan arbitraria, yo considero que debemos de nosotros empezar a postular y hacer las preguntas correspondientes en el chat de una manera adecuada parece que las preguntas ni siquiera se plantean de la manera más correcta y pertinente he sentido todo el momento el atropelló por parte del manejo de esta asamblea, silenciando cualquier postulación o silenciando cualquier situación que se presente en contra de lo que se está planteando, entonces yo sí considero que es importante que eso se tenga en cuenta, me parece el colmo que siendo adultos y además que muchas de estas personas que están aquí plantean ni siquiera viven en el predio, nosotros que vivimos aquí en el predio nos vemos afectados con un montón un sinnúmero de situaciones y no se han contemplado, el asunto de que no se tenga dentro de los presupuestos las pinturas de las fachadas, el asunto de un control sobre las mascotas, qué es el colmo de muchas situaciones y particularmente me pareció me pareció sumamente arbitrario el asunto de los parqueaderos cuando efectivamente si somos conscientes podemos encontrar que pueden caber cuatro motos en un parqueadero sin generar obstáculo a los demás, entonces quiénes no tienen moto además estas reglas son arbitrarias porque se plantearon en una situación de movilidad diferente, la sociedad de este momento necesita una moto también porque necesita movilizarse en los trancones de esta ciudad, entonces no puede ser que a través de una pregunta muy olímpica se decida sobre la propiedad privada de lo que debe hacer unas personas, claro está que un parqueadero no puede convertirse en el depósito de basura ni de otras cosas que no correspondan pero vehículos son vehículos y mientras no generan un obstáculo y mientras no se salgan de los límites que corresponden a la propiedad privada del dueño del parqueadero debería permitirse parquear adecuadamente los espacios, entonces por favor, espero que todas estas cosas se tengan en cuenta en la asamblea porque me parece que no se puede seguir manejando la asamblea de esta manera y si es necesario que se genere otra asamblea pues entonces realicémosla pero no hagamos las cosas por afán, no porque ya tenemos ganas de ir almorzar y tomar decisiones tan olímpicamente cuándo es nuestra propiedad privada.

Señora revisora fiscal, en cuanto a las manifestaciones realizadas por el propietario muy respetable todas sus apreciaciones, ustedes tienen un mecanismo nosotros en este momento estamos tratando de darle la palabra a todas las personas que intervengan, en cuanto al tema de parqueaderos que usted hace referencia claro que las multas no se aplicaran hasta que no se realice un manual o un control de parqueaderos, un reglamento de parqueaderos con el fin de dar claridad a varios aspectos, entonces hay varios aspectos y temas muy particulares por el tema de parqueaderos y lo que usted manifiesta sí es su propiedad el parqueadero, pero igualmente está dentro de una copropiedad y debemos cumplir algunas normas que establecen al interior de la copropiedad, entonces para darle claridad estás multas solamente se llevarán a cabo después de que ustedes como asambleístas hayan aprobado el reglamento de parqueaderos no antes, entonces igual quiero invitar a toda la asamblea y como usted también lo está manifestando en el chat sí algunas personas no están de acuerdo con las decisiones que se han tomado y el procedimiento ustedes tienen una instancia judicial la cual pueden acudir, si no están de acuerdo con el procedimiento de la asamblea muchas gracias.

**Roció Parra torre 4 apartamento 904**

**Gisela Arias, torre 3, apartamento 101** *Me están confirmando que su merced f no puede pertenecer al consejo porque ya pertenece al comité de convivencia.*

*Al comité de convivencia no le han dado ni siquiera voz ni voto ni en esta asamblea ni en la anterior, entonces nos tienen como un ente al lado y si hay cosas que se pueden hacer por el conjunto, desde el comité intentamos pero nunca nos invitaron a participar en ninguna reunión. Entonces pienso que desde ese punto debo pertenecer al consejo de administración.*

**Wilson Martínez**, *no me estaba postulando, pero tenía la mano levantada hace como media hora 40 minutos, sobre los parqueaderos pero nunca me escucharon entonces no era para el consejo sino que quería dar mi opinión sobre el tema, pero no sé si ahorita al final de la reunión o algo para no interrumpir dentro del consejo.*

*Si, al final estamos recibiendo todos los comentarios, gracias.*

**Luis Ospina, torre 15, apartamento 901**

**Nelson García, torre 14, apartamento 1204**

*Quiero invitar a más o menos por la torre fuéramos dos representantes al consejo, entonces yo invito a que todas las personas nos colaboren y nos metamos a esto.*

**Sra. Laura**, *buenas tardes, mira no me estoy postulando pero sí llevo también como más de dos horas alzando la mano, para que me dejen intervenir en la reunión se dijo que las personas que en los últimos dos años no hubieran pertenecido al consejo, yo voto por la señora Gisela porque ella lleva desde que inició el conjunto y también sabe de los problema, entonces ella ha hecho mucho por nuestro conjunto, entonces deberían darle la oportunidad, porque si estuvo en una administración donde no la dejaron participar, creo que sí no hay nadie más que se postulé deberían de darle la oportunidad a ella.*

**Darío Ortega**, *buenas tardes, yo no me quiero postular para el consejo de administración, pero si desde las 8:00 am he tratado de levantar la mano y me borran y no he tenido la oportunidad de hablar la verdad es que muchas incoherencias y muchas inconsistencias desde el punto de vista legal de la ley 675 porque si no se aprueban los estados financieros, no se aprueba el presupuesto, no sé qué pasara con la nueva empresa que va a administrar algo con base a que no tiene herramientas y de una cantidad de inconsistencias, la parte del informe de la revisora fiscal tiene muchos hallazgos y muchas cosas y no se ha dado claridad ni solución a esto ni respuestas claras, entonces veo que está muy muy enredada toda la parte administrativa lo que yo visualizo es que este conjunto tiene siempre una enfermedad bastante grave diría casi que está en cuidados intensivos con todos los graves problemas que tiene, entonces llegar administrar un enfermo de tal magnitud, eso no nos garantiza que no haya problemas de dinero, segundo también se pueden escudar mucho por el tema de que no como a mí no me entregaron el informe la contadora, ya se vio que la contadora que se nombró a partir de la asamblea del año pasado le exigieron la renuncia en diciembre, no entregó resultados no entregó informes el nuevo contador obviamente llega y dice a mí no me entregaron yo respondo de febrero en adelante, tiene toda la razón esta persona, así van a llegar que llegue administrar este conjunto sea una empresa o sea una persona que tenga sentido de pertenencia va a tener muchas complicaciones porque va a decir eso es un*

problema que viene de atrás, yo le respondo de aquí en adelante, no veo que haya una luz verde que haya una buena administración, gracias.

*Solamente le quiero comentar a él que desde la administración y consejo saliente le hemos metido mucho corazón y de cómo nos entregaron el conjunto, ahora estamos llegando al punto cero, ósea ya no vamos a bajar más, vamos a echar para adelante y el consejo que llegue yo quisiera darles el ánimo y decirles que si tienen donde pararse, perdónenme que aquí tome la palabra como Presidente porque antes que todo también soy propietario, entonces vamos es a echarle para adelante, vamos todos a caminar en la misma dirección, yo les quiero motivar, les quiero decir que empujemos el carro para el mismo lado y verán que nos funciona, todos queremos pintar, todos queremos los ascensores buenos, entonces hagámoslo, los invito a que se vinculen al consejo, que nos ayuden.*

Entonces el consejo quedó conformado por 5 personas.

*Señores asambleísta esa es una comunidad muy grande son 717 copropietarios en este momento únicamente hay 5 personas postuladas, mi recomendación como revisora fiscal es que mínimo deberían haber 9 personas por qué, porque la mayoría de personas que se postulan al consejo posteriormente por algún motivo no van a reuniones, no vamos a completar por no haber quién decida y vamos a tener que convocar una asamblea para nombrar un nuevo consejo de administración entonces señores copropietarios por favor sean conscientes que si ustedes quieren cambios tienen que hacer parte del cambio y para ser parte del cambio tienen que postularse como miembros del consejo entonces presidente yo le agradecería por favor siquiera dar unos minutos más para que otras personas se postulen y puedan pertenecer al consejo, tengan en cuenta la aprobación que se acabó de hacer respecto a las dos condiciones que deben tener para no pertenecer al consejo, entonces señores asambleístas por favor.*

**Juan David Guerrero, torre 10, apartamento 304**

**Sandra Rodríguez, torre 10, apartamento 902**

**Liliana Jiménez, torre 8, apartamento 404**

**Jhon Guzmán, torre 3, apartamento 302**

**Magda Torres, torre 15, apartamento 1004**

Las personas que se están postulando al consejo la señora Claudia Correa, la señora Fanny Forero, la señora Rocío Parra, el señor Luis Ospina, el señor Nelson García, el señor Juan David Guerrero, la Señora Sandra Rodríguez, la señora Liliana Jiménez, el señor John Guzmán y la señora Magda Torres, en este momento hay 10 postulados quiero a ustedes 10 por favor hacerle las siguientes preguntas.

Ustedes deben ser propietarios, primera condición y segunda deben estar a paz y salvo con la administración si alguno de ustedes 10 no cumplen estos requisitos por favor maniéstelo en el chat para tener certeza de que no pueden participar, quiero hacer una aclaración adicional referente al Señor Luis Ospina como persona natural él directamente no ha pertenecido a ningún consejo de administración pero se me aclara acá en la mesa de trabajo que el señor Luis Ospina es el esposo de la señora Claudia y la señora Claudia es la actual presidente del consejo, entonces él no ha pertenecido pero su esposa sí, entonces es un tema que están manejando acá en el chat y quiero hacer la claridad para que toda la asamblea sepa que el señor es el esposo de la señora Claudia y si hay conveniente en que el señor pertenezca al consejo, entonces tendríamos que definirlo por la asamblea para que haya transparencia en las decisiones que se están tomando.

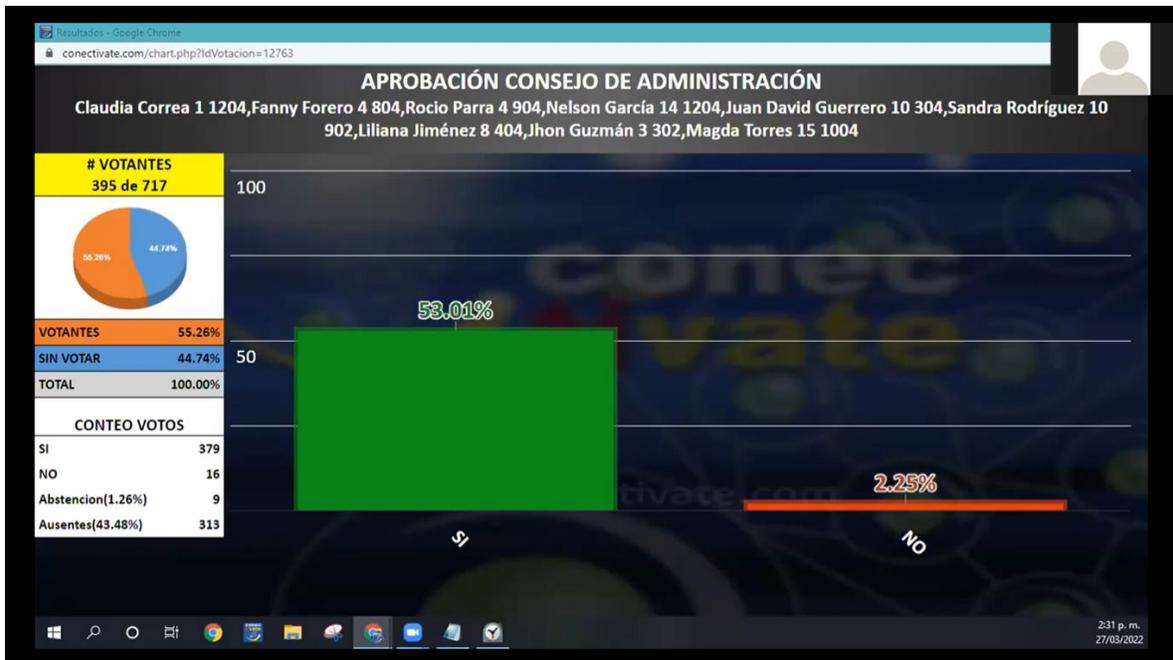
Entonces primero le agradecería a la mesa de trabajo por favor bajar todas las manos, únicamente por favor levantar las manos las 10 personas postuladas si no cumplen algunos de los dos requisitos anteriores que les mencione ser propietario y estar al día en las cuotas de administración.

Teniendo en cuenta que en este momento tenemos 10 postulados y la misma ley 675 en su articulado manifiesta que debe ser un número impar, el señor **Luis Ospina** retira su postulación, de tal manera que el consejo queda conformado por las 9 personas en el listado.

*Me comunican que el Señor Luis se retira por voluntad propia, no porque tenga un impedimento.*

*¿Estamos de acuerdo que estas 9 personas sean el consejo para este año 2022?*

Aprobación consejo de administración, (Claudia Correa, Fanny Forero, Roció Parra, Nelson García, Juan David Guerrero, Sandra Rodríguez, Liliana Jiménez, Jhon Guzmán y Magda Torres)



El consejo de administración nuevo queda con el 53.01% y el no con el 2.25%, por lo tanto se aprueba el nuevo consejo 2022 Rincón del Parque.

## 18. Elección comité de convivencia

*¿Quiénes se quieren postular para pertenecer al comité de convivencia? levantemos la mano por favor.*

### Viviana Carrillo, torre 13, apartamento 702

**Sandra Ruiz**, buenas tardes, estoy totalmente inconforme con la forma que se ha llevado la asamblea, no comprendo porque la señora Tania viendo y teniendo el chat frente deja por fuera mucha gente que se postuló para el consejo, incluyéndome obviamente, además en la convocatoria que se presentó la administración mandaron un formato donde se indicaba que el

que quisiera ser parte del consejo llenara el formato y enviara el certificado de libertad, yo envié el formato y eso nunca se tuvo en cuenta, entonces mi pregunta es todo lo estamos acomodando señores, recuerde que todos somos propietarios, tenemos los mismos derechos y las obligaciones dentro de nuestra copropiedad cierto y no entiendo por qué lo están haciendo así, hay algo también que quiero aclarar con lo de los parqueaderos o garajes propios si hay un concepto del sistema judicial porque se llevó a concepto obviamente el uso de los parqueaderos en propiedad horizontal cuando son propios y en el concepto se dice que nosotros los dueños de los parqueaderos podemos estacionar todo vehículo que tenga ruedas si en el sitio de parqueo me cabe una moto y me cabe un carro lo puedo hacer, entonces no comprendo acá porque nos están limitando al uso de nuestro parqueadero de nuestro derecho, porque es un derecho que adquirimos con un título de propiedad, les dejo en la mesa para que por favor seamos un poco más conscientes y verifiquemos sí estamos en una reunión leamos los chats no saltemos más por encima de las personas gracias.

Administradora, si yo mande un formato para que se postularan al consejo, no recibí ninguno, entonces la idea era venir y hacer la elección aquí como se acabó de hacer, yo creo que fue bien transparente, los que se quisieron postular se postularon y ya se eligió el consejo de administración.

**María Ospina**, efectivamente quiero confirmar que no me estoy postulando pero estoy alarmada verdad que durante todo el tiempo de la asamblea desde las 9 de la mañana hasta esta hora que son las 2:37 se hacen observaciones y las observaciones es como si absolutamente nadie hablara como si se estuviera hablando en el desierto y las palabras se las llevara el viento, porque se sigue por encima de las situaciones no se tienen en cuenta las observaciones que se han hecho y se sigue con el siguiente punto como ah bueno aquí no ha pasado nada, me tomo la arbitrariedad de hacerlo en un momento en que no es, porque estoy realmente cansada de que ha sido un abuso constante durante toda la asamblea que se iba pasando se hacen observaciones por el chat se hacen observaciones verbales y esto no se tiene en cuenta, quiero que esto quede grabado y por eso me tomo el atrevimiento y ofrezco disculpas por hacerlo de tomarme la palabra en un momento que no corresponde pero no han dado el uso de la palabra se han hecho observaciones tanto por el chat como verbalmente si está señora que acaba de hablar dice que ella presentó el formulario yo no lo recibí no es disculpa, si ella dice que lo presentó tenemos que creerle y debía estar presente en el consejo se han hecho todo tipo de observaciones y la única respuesta que se ha tenido por parte de la presidencia de la asamblea es continuamos con el siguiente punto, así no lleva una asamblea.

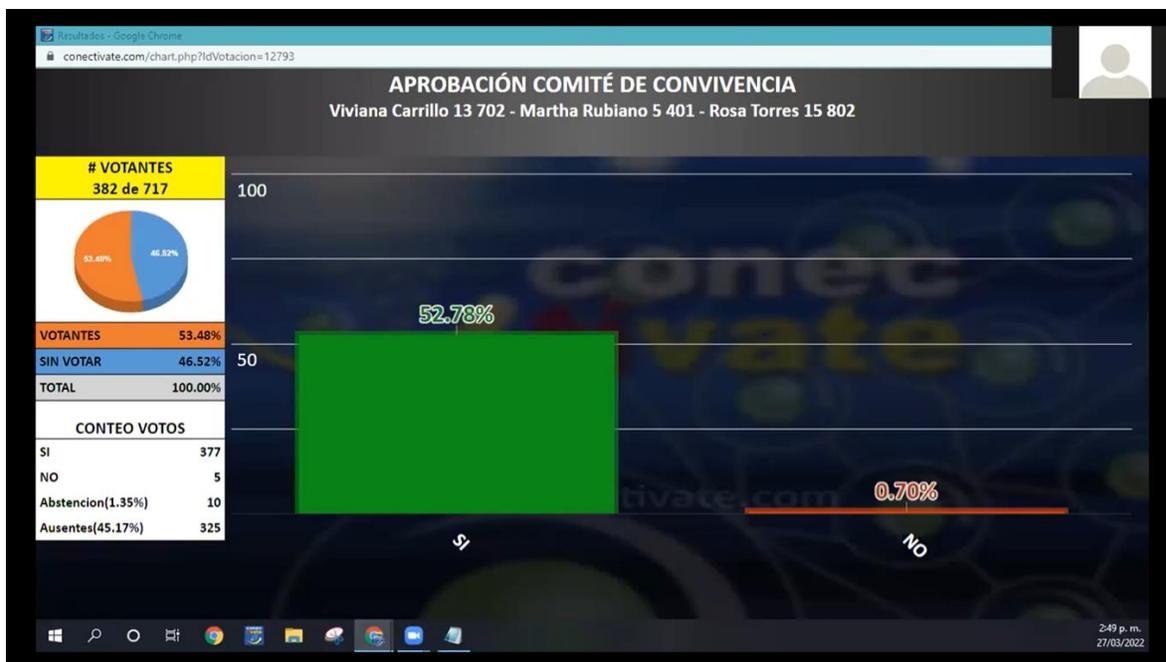
*Señora Clara Hernández que es nuestra revisora fiscal puede tomar la palabra.*

Estamos tratando el tema del nombramiento del comité de convivencia yo estoy haciendo algunas anotaciones de las intervenciones y al final de la evacuación de puntos voy a hacer algunas recomendaciones finales con el fin de recopilar todas las intervenciones que han hecho los copropietarios entonces Don Otto por favor continúe con el nombramiento del comité y luego yo tomó el uso de la palabra.

**Martha Rubiano, torre 5, apartamento 401**

**Rosa Torres, torre 15, apartamento 802**

Aprobación comité de convivencia, (Viviana Carrillo, Martha Rubiano y Rosa Torres)



Por el Sí con el 52.78% contra el 0.70%, entonces el comité de convivencia queda aprobado.

### 19. Elección o ratificación del revisor fiscal.

*Entonces tenemos dos candidatos nuevos a revisor fiscal, la señora Marisol Morales Ríos contadora pública titulada y la señora Margarita Rosa Cárdenas contadora pública y nuestra revisora fiscal actual.*

Buenas tardes señores propietarios, mi nombre es **Marisol Morales** soy contadora publica egresada de la Universidad La Gran Colombia en el año 97, desde entonces vengo trabajando con propiedad horizontal, también tengo una especialización en revisoría fiscal de la Universidad Javeriana, la termine en diciembre del año pasado, cuento con más de 20 años de experiencia en propiedad horizontal como contadora, actualmente solo me dedico a la labor de revisoría fiscal en copropiedades, son mis únicos clientes las copropiedades y como revisor fiscal debo cumplir con los principios fundamentales de ética profesional tipo para todos ustedes se los recuerdo son: cuento con integridad, objetividad, competencia y diligencia, confidencialidad y comportamiento profesional, el objetivo que yo presto es ofrecer un servicio profesional competente basadas en las últimas avances de la práctica de la legislación y de las técnicas y actuar con diligencia en el momento oportuno mi revisoría la hago de manera presencial en el conjunto, inicialmente hago una auditoría a la parte documental, está comprende contratos, hojas de vida, comprobantes de egreso verificó si están todos soportados, después emito un informe al consejo de administración y a la administración mi informe lo hago de manera escrita y mensual, en este informe yo cojo 3 topic, digamos que hago una auditoria transaccional con 3 cuentas importantísimas del estado de situación financiera como es el efectivo o disponible dónde realizó arqueo de caja menor y de caja general, incluyendo los bancos, a través de confirmación de saldos, después voy a las cuentas por cobrar que son la columna vertebral de la copropiedad sin este recaudo la copropiedad se ve en apuros y no puede cumplir con muchos proyectos que tiene, entonces hago un seguimiento minucioso a las personas que se encuentran en cobre ejecutivo, a través de los procesos adelantados por abogados, siempre me estoy pronunciando frente a la disminución o el aumento de estas partidas de estas cuentas también soy amiga de que se invitó al abogado para que en

reuniones de consejo nos adelante cómo van los procesos y haciendo con esta labor que se vuelva una gestión ágil la del abogado y que efectivamente de resultados.

Después pasó las cuentas por pagar que también considero de vital importancia allí verifico que a nuestros proveedores les esté llegando el pago realmente, que los saldos que aparezcan allí como cuentas por pagar correspondan efectivamente al conjunto y también a través de confirmaciones para mí las confirmaciones como de auditoría son súper importantes, porque me dan una herramienta más en la técnica utilizar para auditar.

Entonces ya finalmente es mi informe escrito hago una serie de recomendaciones al control interno allí es donde nuevamente les informo sobre digamos si tienen un manual de políticas de caja menor, si están cumpliendo con unas políticas de recaudó de cartera, si ustedes cumplen con los comprobantes de egreso están debidamente soportados, también hago referencia a los contratos que tiene la copropiedad y así con cada situación vivida mes a mes en la copropiedad. Cursos de actualización en propiedad horizontal muchísimos tengo, porque vivo de esto y soy consciente de que tenemos que estar muy actualizados no solamente en la parte contable y tributaria sino que también en la parte de propiedad horizontal, también me pronunció en el informe sobre el pago de los impuestos, si se hace de manera oportuna y adecuada de acuerdo a las tarifas establecidas y asesoro también a los consejeros porque tengo bastante experiencia, entonces cuando los consejeros a veces carecen de un poquito de conocimiento porque no todos estamos obligados de saber ley 675, entonces hago unas charlas bien didácticas porque la idea es prestarle un muy bueno servicio a la comunidad y como logramos eso con un trabajo en equipo, en equipo donde no se permitan cosas distintas a la transparencia y a la honradez de cada recurso monetario que ustedes propietarios depositan en la administración para cubrir los gastos de las áreas comunes y mantener su conjunto en buenas condiciones y que se valore ante terceros les agradezco muchísimo la invitación cualquier pregunta con mucho gusto estoy dispuesta a resolverla. (No podemos anexar hoja de vida por protección de datos y Habeas Data)

CONSTITUCIÓN POLÍTICA		1991	Ir a la Constitución
LEY	1266	2008	Ir a la Ley
LEY	1480	2011	Ir a la Ley

Muy buenas tardes señores asambleístas mi nombre es **Margarita Cárdenas** soy contador público en la Universidad Libre de Colombia, con una especialización en contabilidad gerencial de la Universidad Javeriana, con diplomado en normas internacionales de información financiera y normas internacionales de auditoría, diplomados en administración de propiedad horizontal, cursos de sistema de gestión y seguridad en el trabajo, curso de habeas data.

Como revisora fiscal cuento con 9 años de experiencia, como revisora fiscal en propiedad horizontal en conjunto residenciales comerciales y mixtos, 2 años como contadora en propiedad horizontal en un centro comercial que queda en bosa centro he sido auditora del sector público a nivel nacional en la superintendencia de industria y comercio y a nivel distrital en la Secretaría de hacienda distrital como revisora fiscal llevé a cabo mi revisoría a través de una inspección continua integral independiente y de carácter preventivo de todas las áreas actividad de la copropiedad, especialmente en lo relacionado con una auditoría de cumplimiento, en donde se asegura el fiel cumplimiento a las disposiciones legales tributarias comerciales y laborales o cualquier otro allí contrariada con la copropiedad, se realizan controles exhaustivos para minimizar los riesgos existentes, en cuanto a la auditoría de control interno se evalúan mensualmente control interno en cuanto a la salvaguarda de los activos en general, se mantiene un control sobre el efectivo, se vigila el cumplimiento de las normas aplicadas a la copropiedad y se producirá un informe

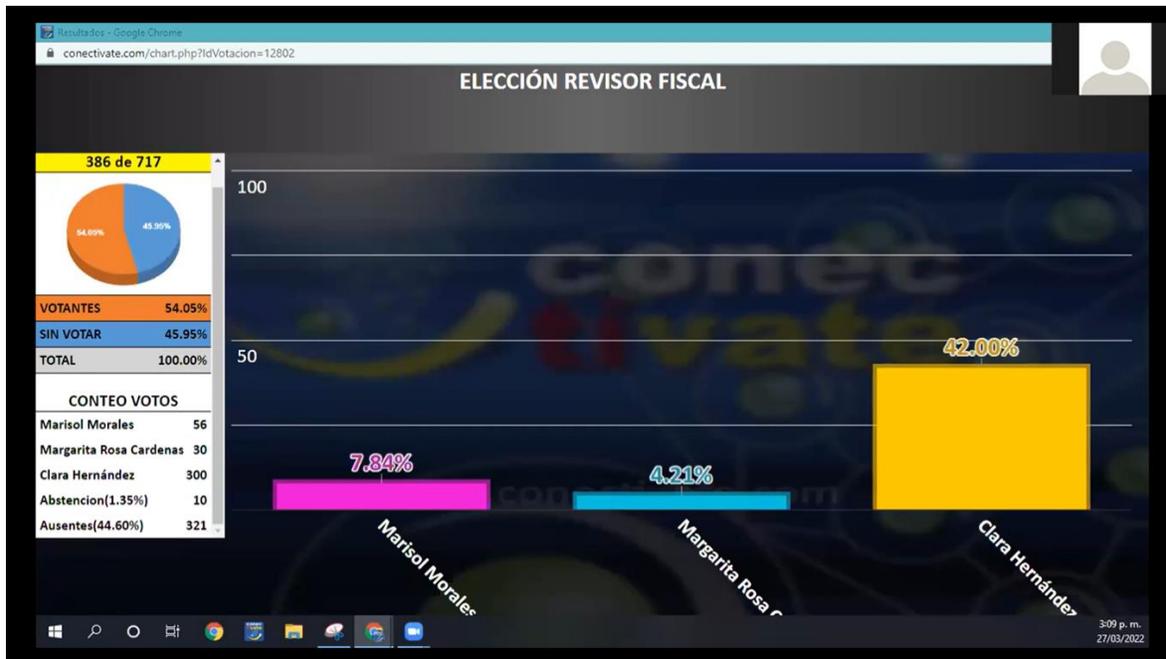
financiero seguro y confiable para temas de decisiones, en cuanto a la auditoría de gestión se realizarán comparativos financieros y económicos de los resultados dando como recomendaciones o informando oportunamente los activos presupuestales, la planeación estratégica, el cumplimiento de las metas y los objetivos así como el comportamiento de aspectos jurídicos y administrativos en la copropiedad, igualmente se hace una auditoría financiera donde se revisan todas las operaciones con base en el cumplimiento de los principios fundamentales de control interno en cuanto a niveles de autorización, soportes adecuados, impuestos imputables manejos y pagos, además de prestación de servicios así como lo adecuado con el registro y procesamiento de los datos, serán revisiones especiales a los saldos de las cuentas que hacen parte del estado financiero, presentando los informes correspondientes preparados de acuerdo a las normas del Código de Comercio y demás normas aplicables, en cuanto a los informes que se entregan periódicamente se presentarán a la administración y al consejo de administración el informe de la revisoría fiscal teniendo en cuenta los siguientes aspectos importantes cómo son los estados financieros, aspectos jurídicos como contratos y demandas. (No podemos anexar hoja de vida por protección de datos y Habeas Data).

CONSTITUCIÓN POLÍTICA		1991	Ir a la Constitución
LEY	1266	2008	Ir a la Ley
LEY	1480	2011	Ir a la Ley

Bueno señores asambleístas nuevamente hago una presentación ante ustedes mi nombre **Clara Inés Hernández Rodríguez** soy egresada de la Universidad de La Salle en el año 2000, llevo trabajando en propiedad horizontal más de 15 años me he desempeñado como contadora, como revisora fiscal, inclusive como miembro del consejo, mi experiencia durante estos años me dan las pautas al igual que la norma del mecanismo que utilizó en mi trabajo como revisora fiscal, conocer la copropiedad y verlo en el escenario en que ustedes están ha sido una ardua labor, en cuanto a mi experiencia he trabajado en centros comerciales he trabajado en propiedades horizontales de los números similares al de ustedes y otras un poco más pequeños, la auditoría que yo realice un revisoría fiscal la hago desde diferentes cambios, de la parte financiera, la parte documental, la parte legal, la parte del cumplimiento de normatividad se encuentra vigente, para poder hacer una buena asesoría todo el tiempo me la paso capacitándome en el sector de propiedad horizontal en la parte tributaria, en la parte contable, eso hace de que se hagan algunas apreciaciones en forma oportuna, hay muchas falencias en la copropiedad respecto al control interno que pienso que ha sido la debilidad que han tenido, entonces en este poco tiempo que me han permitido ser su revisora fiscal he hecho mucho empeño en corregir estas falencias de control interno y he hecho varias recomendaciones siempre participé en las reuniones de consejo a las cuales soy invitada y hago un seguimiento estricto de recomendaciones para mirar qué seguimiento se hacen a las mismas, sí sugiero que tanto el otro ente de control que tenemos que es la administración y que es el consejo, tengan en cuenta las recomendaciones, las evalúen y se tomen los correctivos en forma inmediata que de pronto ahí también se falla en que se hacen recomendaciones, y cómo digo yo se vuelve letra muerta y no se leen ni se aplica, entonces les dejo a disposición mi hoja de vida, siempre estoy dispuesta a escucharlos y por eso he colocado mecanismo de comunicación directa con los asambleístas, qué es por medio del correo electrónico, entonces los invito para que hagan uso de este y entre todos podamos seguir adelante y mejorando muchas gracias. (No podemos anexar Hoja de Vida por protección de datos-Habeas Data).

CONSTITUCIÓN POLÍTICA		1991	Ir a la Constitución
LEY	1266	2008	Ir a la Ley
LEY	1480	2011	Ir a la Ley

Ponemos a votación la revisoría fiscal (Marisol Morales, Margarita Cárdenas y Clara Hernández)



Total votantes del 54.05% en el cual se distribuye de esta manera, por la señora Clara Hernández el 42.00%, por la señora Margarita Cárdenas con el 4.21% y por la señora Marisol Morales con el 7.84%. Entonces nuestra revisora fiscal seguirá siendo la señora Clara Hernández.

*Señores asambleístas les agradezco mucho el voto de confianza, créanme que estoy dando mi máximo esfuerzo de tal manera que todo mejore en la copropiedad y esto ayude para que sus inmuebles y la copropiedad se valore y recupere la credibilidad, les agradezco muchísimo, quedó pendiente igual a todos los asambleístas que requieran hacer su aporte y comunicarse conmigo, estoy con toda la disposición de escucharlos, porque son ustedes las personas que son mis ojos en la copropiedad y seguimos en la labor, muy amables.*

*Quiero agradecer por la participación a la señora Marisol y Margarita por haber estado en nuestra asamblea, ellas quedarán ahí en la base de datos de nuestro edificio.*

## 20. Propositiones y varios.

**Clara Hernández**, para dar algunas claridades y unas directrices para saber qué camino continuamos es el siguiente con relación a la que no se hizo elección de la empresa de administración que va a pasar ahora en la administración, entonces le queda tarea al nuevo consejo de administración, empezar a hacer las convocatorias y preparar mínimo tres postulaciones para una asamblea extraordinaria y hacer la elección, en este momento tiene la representación legal la señora Clara Riveros, entonces ella deberá permanecer mientras hacen esas lecciones pienso que es una tarea inmediata.

En cuanto al tema de parqueaderos sé que cada persona tiene un conocimiento que nos puede compartir así como lo hizo la persona que decía que en el sistema judicial hay un reporte respecto al tema de los parqueaderos, yo invitaría a la asamblea que nombren un comité para parqueaderos y en el comité evaluar los diferentes aspectos para que también ustedes como copropietarios sean escuchados con sus apreciaciones.

En cuanto a los estados financieros que no se presentaron en esta asamblea queda pendiente también hacer una preparación de estados financieros y proyectarla también para la próxima asamblea.

En cuanto al presupuesto del 2020 dentro del paquete que se le envió los asambleístas se entregó ya un presupuesto evaluado por el consejo anterior entonces la tarea le queda al nuevo consejo revisar la proyección que se hizo y prepararla también para la asamblea extraordinaria. Entonces como vemos para la próxima asamblea extraordinaria vamos a tener 4 puntos trascendentales y yo creería que 3 porque el 4 tendríamos que prepararlo mejor.

- Es la elección de la empresa que va administrar la copropiedad.
- Estados financieros y presupuesto del 2022

Esos serían los puntos para asamblea extraordinaria excepto que al interior del consejo se tome alguna otra determinación y en cuanto al tema de parqueaderos pues preparar un reglamento de parqueaderos que después se debe presentar a la honorable asamblea y son ustedes los que tomaran la determinación, por ahora las sanciones respecto que ustedes aprobaron no se harán hasta que no se realice la aprobación del reglamento de parqueaderos.

**Nelson Quintero Burgos**, gracias, viendo todo lo que pasó anteriormente yo plantearía para agilizar el tiempo para que todo quede más claro en asambleas posteriores en asambleas futuras que hayan reuniones con anterioridad en cada torre de tal manera que conozcamos a las personas que van a ir al consejo, yo las personas que nombraron honestamente no conozco a nadie pero pues había que nombrar lo mismo del comité de convivencia entonces si pido que se tome en cuenta reuniones en las torres, si salen postulantes de las torres con eso uno tiene la oportunidad de hablar con ellos de conocerlos, de pronto de enviar inquietudes al consejo y no básicamente sería eso por favor no olvidemos el tema de los depósitos por lo que dije anteriormente todo es parqueaderos todo es apartamentos, los depósitos también son inmuebles también se nos inundan y qué soluciones vienen el señor presidente dijo vamos a hablar de eso vamos a esperar a ver qué pasa entonces y eso es todo muchas gracias.

**Omaira Salinas**, Buenas tardes yo llevo aquí exactamente 3-4 años, yo he notado de verdad demasiada falencia y sobre todo en el manejo de los dineros con respeto me hago sentir que de verdad se recibe mucho dinero porque son 15 torres y cada torre tiene 12 apartamentos y cada piso tiene 3 o 4 apartamentos estoy muy desconcertada la verdad nunca he sabido qué pasa con esos dineros, cuando llegué estaba pagando 150 de administración le subieron y siguen los parqueaderos en un estado deplorable, lleno de agua, humedad, un señor me gustó de verdad le agradezco mucho la aporte que dio, que parecía por allá del sur, un centro de mala muerte los parqueaderos, en un estado de verdad lamentable fuera de eso yo he notado mucha deficiencia en los servicios de la gente que hace celaduría, yo me he dado cuenta que ellos no vigilan, al principio aquí había una tarjeta en la que daban el número para que la persona saliera y cuando entrara entregaba ese número aquí nunca lo usan, yo lo vi en un principio, fuera de eso deben

haber dos celadores uno de salida y otro de entrada porque este no tiene sino 2 puestos de entrada 1 salida y entrada en esos 2 deben haber un celador porque se supone que el dinero que se está pagando el administración también es celaduría, en cuanto a los ascensores de verdad con respeto yo tengo un defecto horrible que yo soy muy sincera, yo creo que los ascensores desde que yo he visto siempre viven dañados, siempre es lo mismo el ascensor de los de los garajes siempre viven dañados, con respeto no sé si es una forma de justificar son algo pero siempre bien dañados no hay un dinero para los arreglo de Los garajes, para arreglo de los baños he notado que yo no sé qué pasa con los baños yo siempre hago aseo en mi baño y me doy cuenta que siempre como si fuera los baños de los de arriba se depositaran en los baños de acá, vive unos olores horribles, pero qué es lo que pasa yo digo si yo lavo esos baños y siempre viven como si bajara las heces fecales de los otros apartamentos y se depositaran en los en los baños de los apartamentos de abajo yo quisiera que por favor nos tuviéramos más en cuenta lo que dijo un señor y también me uno a lo que dijo el señor, no conozco a nadie y sin embargo nos toca votar, la idea es que nos conozcamos y otra cosita y con esa me despido ojalá se hagan las reuniones presencialmente son necesarias porque uno tiene que conocer la gente con la que vive yo no puedo elegir a alguien que no conozco y no sé qué es lo que es bueno gracias.

**Juanita Junca, torre 12, apartamento 804**, buenas tardes, yo estoy de acuerdo porque si hablamos de los parqueaderos que es muy importante no es solo hablando de las motos o como estamos estipulando ese espacio sino de la problemática que estamos teniendo, las fachadas son muy importantes pero más que todo es importante esto, porque si yo llego muestro mi apartamento y me doy cuenta que desde abajo hay tejas, hay humedad en múltiples oportunidades con nuestros depósitos y parqueaderos hemos pedido ayuda de la administración y nunca hemos recibido una colaboración es por parte particular nos tocó arreglarlo hasta qué punto tenemos que hacer esto cuando tenemos en cuenta que hay una gran cantidad de departamentos que estamos pagando la administración de la forma más oportuna antes del tiempo y no estamos recibiendo ayuda, creo que esos espacios deben utilizarse para eso, para mirar las dificultades que tenemos como conjuntos en realidad, porque eso es lo que nos está desvalorizando los apartamentos, que los parqueaderos estén así, más allá de la pintura tenemos que mirar esto porque si eso no se mejora, si tenemos una pintura linda no va a servir, los depósitos igual, se están inundando, tuvimos que tomarlo por nuestra manos la plata y el dinero para mirar más allá de eso, a pesar de que la administración también se está pagando y eso le corresponde a la administración y no estamos recibiendo respuesta entonces me parece el colmo y de verdad tenemos que mirar en bases que se va a gastar la plata, que nos ayude en general porque lo de la pintura es importante es importantísimo pero también puede ser más adelante, tenemos que mirar prioridades de verdad y sentarnos y mirar bien que dicen los propietarios y dar la palabra todos porque si no nos damos la palabra va a ser muy complicado, hay muchas problemáticas que no se están haciendo visibles en estas reuniones y son nuestras propiedades, entonces por favor tenemos que tener mucho cuidado con esto.

**Mónica Devia**, buenas tardes, miren tengo un inconveniente el cual ya solicité en la administración pero no me han dado respuesta mi **torre es la 14 el apartamento es el 1001** en este apartamento habitan dos familiares que son discapacitados y de tercera edad necesitamos cambiarlos de ciudad, por consiguiente vamos a realizar un trasteo pero en este momento no podemos, vamos a cambiarlos a otra ciudad y no podemos ni trastearlos a ellos ni llevar el trasteo ni mucho menos porque por la escalera es imposible, si los vamos a bajar al parqueadero tampoco se puede porque no hay ascensores en la torre no hay ascensor en el parqueadero, ustedes acabaron de decir hace un rato que el arreglo del ascensor de esta torre vale 44 millones con este

desfalco tan macho que hemos tenido de dónde va a salir la plata y lo mejor de todo cuando no lo van a solucionar, tenemos ya en un apartamento de otra ciudad donde les estamos pagando a ellos un canon de arrendamiento y no es posible, no se imaginan el daño tan varado que está haciendo esto, adicional estos ascensores están fallando les cuento desde hace 6 años, esto no es nuevo así que yo pido una respuesta, gracias.

Respuesta a la inquietud de la señora el ascensor de la torre 14 vale 44 millones de pesos en el arreglo y son muchos repuestos los que se tienen que comprar, los tenemos en la oficina de administración esperando que la empresa de seguros vaya y haga el avalúo de todos los repuestos, la compra de los repuestos ya se ordenó, la empresa dijo que alrededor de 2 semanas se completa todos los repuestos, tenemos que tener un poquito de paciencia.

**Elena Lara**, buenas tardes para todos, quiero agradecer al consejo, también fui miembro del consejo era de las personas que más se quejaba y creo que el cambio se hace entrando al consejo aquí hay gente que se queja y se queja y habla y crítica y no hace nada. Yo también invité a todos los asambleístas que por favor hagan comisiones de verificación del control interno tanto a la administración como al consejo, en el consejo se postulan 10 y terminamos 4 personas trabajando, yo sí les agradezco a todas las personas que critican y que alza la mano y que dicen, porque no somos parte del cambio y el cambio es ese siendo también participativos, aquí solo esperan un año para llegar a quejarse y no ven la carga muchas veces nos tocó trasnocharnos para poder responder a esta asamblea y hoy solo críticas y críticas, yo sí les pido el favor que seamos profesionales y éticos participando activamente, entonces por favor que quede en el acta que se nombren comisiones para todas las contrataciones, porque también hay personas que se meten al consejo y lo vimos y es para lucrarse ellos mismos, entonces sí que los procesos sigan siendo transparentes como en este último consejo que estuvimos trabajando gracias.

**William, torre 6, apartamento 804 y 604**, buenas tardes a todos durante toda la asamblea estuve tratando interactuar pero fue una asamblea realmente muy manipulado para todas las asambleas que he asistido y dónde fue realmente no se escuchó a los propietarios, ni se tuvo en cuenta el chat no sé para qué tienen un chat si no hay una persona encargada del chat durante la asamblea, hubieron varios postulantes al consejo que no se tuvieron en cuenta y muchas de las cosas que se hablaban en el chat tampoco se tuvieron en cuenta, en cuanto a la torre 6 veo que se están generando problemas de estructura a nivel de no sé si será el tema geológico o de las bases de la torre, hay algunos apartamentos que se está levantando el piso y es importante que se pueda revisar eso, segundo pienso que todo lo que hemos vivido durante estas administraciones ha sido falta de conocimiento de la ley falta de conocimiento de los consejos de tener claramente su función ante la propiedad y por ello ha pasado todo lo que ha pasado en la propiedad entonces realmente creo que tiene que haber una independencia tiene que haber un buen manejo administrativo el cual como dice la revisoría fiscal no lo hay, hay muchas falencias y creo que estamos manejando el conjunto como la billetera de la casa y eso no debe ser así, por eso tenemos toda las falencias que tenemos, los contratos de ascensores, los contratos... bueno llevo 7 horas 8 horas y si no me van a escuchar qué pena a mucha gente le han dejado hablar entonces creo que en eso parte la responsabilidad de todas las personas tanto el consejo como las de revisoría fiscal y como las que van hacer las administradoras, desafortunadamente esto se ha tomado olímpicamente por eso tenemos los problemas que tenemos, simplemente se nombró la administradora se le da un sueldo muy bacano nunca está presente, va uno a la administración no hay un servicio excelente, la gente se queja el conjunto está deteriorado, entonces créanme que estamos muy mal yo creo que es importante que a partir de la fecha no sé para qué programan

una asamblea con tantos puntos si no podemos ni siquiera debatir un punto sino no lo imponen, la asamblea debe ser así se hagan con la situación que tenemos deberíamos hacer unas dos o tres asamblea seguidas abarcando ciertos puntos exactos donde ustedes como administración y consejo nos traigan unos puntos claros definidos y ya listos para poder debatir, no está recocha que hemos tenido de asamblea me da mucha pena llevo muchos años en la propiedad y esta es la primera vez que veo una asamblea tan desorganizada y tan imprudente hacia los propietarios, entonces les agradezco el espacio y les agradezco también, necesitamos tener una política que las personas que están en cartera morosa también tengamos la opción de poder llegar a un acuerdo real de acuerdo a la ley que estipulo el gobierno y no las imposiciones que están también poniendo los abogados, si queremos recoger dinero debemos facilitar las cosas, borrón y cuenta nueva no solo es con los bancos es con todas las deudas, entonces los llamo para que también ustedes vean con los abogados qué políticas deben tomar hacia la copropiedad para que se puedan recoger estos recursos de una manera más fácil Muchas gracias a todos.

**María Ospina**, mi propuesta va en base a que las asambleas inicien bueno si son virtuales con una explicación clara del manejo de la plataforma, quiénes fuimos juiciosos en atender la invitación a la pre asamblea sabíamos cómo hacerlo y creo que aquí hay varios que tenemos los requisitos porque anotamos como no se nos indicó torre apartamento etcétera y estuvimos manejándola pero durante la asamblea me di cuenta que hay gente que cree que está escribiendo en el chat cuando le está escribiendo a una persona y que no se maneja perfectamente la asamblea antes hay que dar un espacio para el manejo correcto de la plataforma y hay que dar un espacio corto en 5 minutos de manera muy didáctica se puede hacer, para explicar la ley general la ley que rige la propiedad horizontal porque veo que muchos desconocemos totalmente esto y también las decisiones anteriores porque a veces decimos pero quién dijo que el IPC ,pues la asamblea y si yo no lo conozco porque me pasé a vivir antier pues tengo que conocerlo y tengo que tener una línea de tiempo que me permita saber porque las decisiones que se están tomando, quién Las tomó y cuando eso es importante que lo tengamos en cuenta para próximas asambleas, muchas gracias.

**Angélica Zambrano, torre 7 apartamento 1204:** buenas tardes, primero decir a todo el consejo de administración a los administradores a Milena, Clara Gracias por la gestión No ha sido fácil la situación de la que venimos de la asamblea pasada ha sido funesta y nefasta para todos, es muy triste pensar que muchas cosas de las que podríamos haber hecho no se hicieron, pero bueno tenemos que avanzar entonces gracias a las personas que piensan que es tan fácil que le traigan que le hagan para nosotros decidir creo que es parte del trabajo de todos colaborar, hacer y gestionar para poder tomar buenas decisiones para nosotros mismos y recuperar ese buen nombre y esa dignidad y valorizar nuestra propiedad y en cuanto las recomendaciones le pediría el consejo que tan amablemente nos va a representar que tengan en cuenta la pintura de las fachadas y la impermeabilización, mi apartamento está sufriendo de goteras yo ya lo manifesté en la administración, estoy pendiente que vengan a hacer las validaciones aún no ha sido posible pero estoy esperando pero que la pintura si es algo muy importante para que no haya detrimento de nuestra propiedad y lo que decía alguien que produce enfermedades porque es que finalmente la humedad y los hongos y todo lo demás pues están allí presentes, también pedirle al consejo de administración que las propuestas de la nueva administración se envíen con más tiempo, entendemos que es un trabajo duro, meritorio pero realmente llegaron muy encima, no tuvimos la oportunidad pues con el ajetreo del día a día de poderlas revisar validar y asegurarnos que las que pasemos allí las personas puedan estar presentes en la argumentación de su propuesta porque es que es absolutamente injusto que no esté una persona y no pueda defender o presentar su propuesta y nosotros también entender que es lo que esa persona nos ofrece entonces

importante esto lo que decía Clara Hernández la revisora que hayan más propuestas y que vengan con tiempo para que las podamos leer visualizar y tener un poco más claro la información y nada decirles a todos, que trabajemos por nuestro conjunto que esto es de todos no es de la administradora es de todos el papelito, la mascota, hay que acostumbrarla que se orine estar pendiente de recoger sus excrementos, casi casi imposible sacar los niños al parque porque realmente es el patio dónde llevan los perros ósea no, un niño ahí jugar en el pasto es prácticamente imposible entonces es ese respeto por todos así como todos tienen sus mascotas que yo también las quiero y respeto a los animales, respetar también a las personas o las familias que tenemos hijos que queremos ir al parque disfrutar un ratito, por último ese parque tiene unas averías terribles en el juego en la resbaladilla entonces yo me acerqué a la administración les pedí que por favor hablaran con la con la alcaldía local porque ahí la última vez vi que una niña se cayó por ahí ósea tácitamente se cayó por un hueco de ese sitio entonces es imposible y totalmente inseguro llevar allá a un niño así que muchísimas gracias y gracias por el tiempo para poder hablar.

**Fernando Parrado, torre 12, apartamento 302,** quiero primero agradecer al anterior consejo creo que veníamos de una situación difícil, quiero desearle mucha suerte al nuevo consejo es un reto, como decía alguien hay que seguir la ley pero esa ley está hecha por un edificio de 30 apartamentos hay muchos más, hay que ser creativos, hay mucha gente que critica los invito a que ayudemos, si todos ayudáramos un poquito, esto se valoraría mucho más, yo quisiera que las rondas de esto sea cómo hacemos un gimnasio, cómo hacemos una piscina, cómo hacemos para que sea mejor, entonces yo sé que esto es un reto inmenso mucha suerte al consejo, le voy a pedir a Dios para que puedan trabajar armónicamente no quiero recibir emails de que me robaron, me dijeron solo quiero noticias buenas de acá por favor apunta mi teléfono es 300 678 0566 con mucho gusto lo que pueda ayudar, yo viví mucho tiempo afuera, esto lo traigo de Estados Unidos, si todos pensamos en común, mucha suerte a este consejo y por favor que tenga armónicamente lo único que le pido a Dios.

**Darío Ortega, torre 12 apartamento 204,** yo quisiera por favor lo suplico que se tengan en cuenta todo el informe de la revisora fiscal, ella hizo una carta con un informe muy completo afortunadamente fue reelegida para que estos hallazgos que ella encontró se tengan en cuenta porque son una gran cantidad y me parece muy importante ese informe de la revisora fiscal, adicionalmente yo pienso que es importante los empalmes de los famosos contadores antes de y después de porque hay mucha información que está embolatada, hay pérdida de las actas, cantidad de cosas gravísimas que me parece a mí bajo la ley 675 estamos violando todas las instancias que se crean convenientes que sean necesarias lo que se tenga que hacer por favor se haga, tenemos muchos problemas, la certificación del tanque el agua eso es solo salubridad es importante y necesito que se exijan las pólizas a todas las personas que tienen que ver con el manejo de dinero y de responsabilidades tanto civiles como penales por todo lo que ha sucedido, no podemos seguir cometiendo los mismos errores que se han cometido en la alteración, no es por hablar mal de las personas que están atrás, entiendo que los consejeros tienen sus mismos trabajos y esfuerzos pero en temas de ley eso no tiene vuelta de hoja y me parecen gravísimas todos los horrores que hay en ese tema en la copropiedad, adicionalmente el ducto de la cocina es un ducto, yo tengo un apartamento en el segundo piso y ahí llega una cantidad de papeles, de basura, no me atrevo a decir que es lo que llega, pero eso si es horroroso, por favor para re educar a toda la gente, hacer campañas de conciencia para que la gente de los últimos pisos no boten cosa, porque en el segundo piso que esta mi apartamento ahí llega todo el mugre que se lanzan qué son cantidades de cosas que me da pena decir cuáles son muchísimas gracias.

Gracias a ustedes, bueno ya siendo las 3:42 pm, damos por terminada nuestra asamblea ordinaria 2022 a todos los que participaron de verdad muchísimas gracias y vamos a empujar el carro para el mismo lado, listo. Buena tarde para todos.



**OTTO RIVERA DIAZ**  
Presidente Asamblea



**CLARA LUCIA RIVEROS DIAZ**  
Secretaria Asamblea

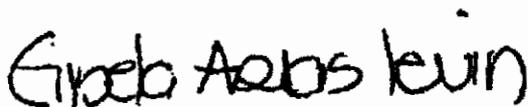
**Asamblea General Ordinaria de Copropietarios no Presencial Modalidad  
virtual**

**Agrupación Residencial Rincón del Parque – Marzo 27 de 2022**

**Nit. 830.107.731**

**COMISION VERIFICADORA DEL ACTA**

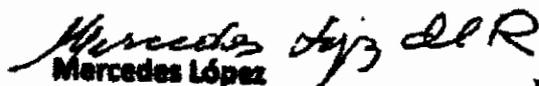
Hacemos constar abajo los firmantes, que la presente Acta contiene los temas tratados en la Asamblea General Ordinaria no presencial celebrada el día 27 de Marzo de 2022.



**Gisella Arias  
Apto 101 Torre 3**



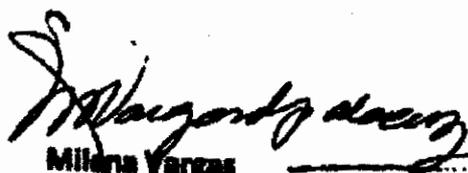
**Sandra Rodríguez  
Apto. 902 Torre 10**



**Mercedes López  
Apto. 1201 Torre 13**



**Luis Ospina  
Apto. 901 Torre 15**



**Milana Vargas  
Apto. 801 Torre 14**