

**CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO SEXTO SEGUNDO SECTOR**  
**ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**  
**ABRIL 22 DE 2016**  
**ACTA 68.SESION No. 001**

En la ciudad de Bogotá D.C. a los veintidós (22) días del mes de abril del año dos mil diez y seis (2016), previa convocatoria realizada por el Administrador de la Copropiedad ALDEMAR SUÁREZ, enviada a los Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO SEXTO SEGUNDO SECTOR P.H**, el día 31 de marzo de 2016, cuya convocatoria se realizó dentro de los términos de Ley y el R.P.H., con primera fecha de citación el día jueves 22 de abril de 2016, lugar Casa de la Cultura a las 7:00 P.M. con el fin de sesionar ordinariamente, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y de acuerdo al orden del día previsto en la convocatoria entregada a todos y cada uno de los propietarios, la cual se transcribe a continuación:

- Se les informa a las personas asistentes residentes que no sean delegados que pueden entrar al recinto en la parte del patio en donde se transmitirá toda la Asamblea. Si alguna persona está interesada que no es delegada en participar en la asamblea con voz y no con voto, las personas que conocen como águilas o supervisores estarán atentos a hacer ingresar a las personas que quieran dar las opiniones pertinentes y hacer una Asamblea democrática.

Se explica que la Asamblea estaba prevista desde el mes de marzo como mandaba el reglamento y ya se había alquilado la casa cultural desde el mes de enero. Sin embargo, debido a dos situaciones específicas que se presentaron como lo fue la Semana Santa y la Auditoría se tuvo que correr la fecha. Adicionalmente, ya había eventos en la Casa Cultural que se habían programado con anticipación. Por lo tanto, se debieron ajustar los horarios de acuerdo con los eventos que ya estaban programados. Presenta excusas por la demora en la realización de la Asamblea. Recuerda que como el orden del día no se alcanza a desarrollar, la asamblea continuará el día siguiente a las 8 A.M.

Espera que se haya leído el instructivo y adicionalmente informa que por costos se van a leer los puntos que van a llevar votación electrónica, que son los puntos más críticos. Las demás votaciones de los otros puntos se harán por mayoría visible.

Los puntos de la Asamblea que se manejarán a través de votación por mayoría visible son:

- Elección del secretario – Se entiende que una de las labores más complicadas es la del secretario. Sin embargo, la asamblea le otorgará una ayuda, para que los asistentes se postulen ya que nadie quiere aceptar el cargo. Se entiende que en el periodo anterior el pasado secretario se demoró 2 meses para levantar el acta. En este caso, el equipo que se contrató se encarga de hacer la redacción del acta y el secretario debe adjuntar apuntes que considere importantes y luego verificar que dicha acta sea fiel copia de la Asamblea y luego firmar.
- Comisión verificadora del acta que son 3 personas que se postulan.
- Comisión escrutadora.

Se procede a la lectura de la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria de Delegados que fue instalada en sitio público y enviado a todos los delegados en Marzo 31 de 2016. El administrador y representante legal en uso de sus facultades legales y estatutarias señaladas en el artículo de la ley 675 de 2001 y conforme a lo establecido en el artículo 63 y en concordancia con el artículo 61 numeral 9, 20, 23, artículo 85 y numeral 4 del artículo 99 de reglamento de propiedad horizontal vigente mayo 29 de 2013, convoca a Asamblea General Ordinaria de Delegados que se llevará a cabo el 22 de abril de 2016 a las 7:00 P.M. en la Casa Cultural.

Solicita al sistema electrónico informe si hay quorum 97 unidades de 124. Hay un quorum completo declara instalada la Asamblea General.

## QUORUM ASAMBLEA

|                               | 22/04/2016 |               |
|-------------------------------|------------|---------------|
|                               | No Aptos   | Coeficiente   |
| <b>NO REGISTRARON ENTRADA</b> | <b>9</b>   | <b>7.19</b>   |
| <b>REGISTRARON ENTRADA</b>    | <b>115</b> | <b>93.40</b>  |
| Total                         | <b>124</b> | <b>100.59</b> |

### ORDEN DEL DIA

1. Llamado a Lista y verificación del quorum.
2. Elección de dignatarios para la asamblea así:
  - A. Presidente.
  - B. Secretario.
  - C. Comisión verificadora del acta de esta asamblea.
  - D. Comisión escrutadora.
3. Lectura y aprobación del acta anterior o informe de la comisión verificadora del acta anterior.
4. Informe, análisis y decisiones sobre la auditoría externa.
5. Presentación de informes de gestión por parte de:
  - A. Presidente del consejo de administración.
  - B. Administrador.
  - C. Revisor fiscal
  - D. Veedor. Se solicitó incluir el informe del Comité Ambiental y del cultural.
6. Presentación y aprobación de los estados financieros de la vigencia del periodo entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2015.
7. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia de 01 de enero al 31 de diciembre de 2016.
8. Elección de cuadros directivos para el periodo 2016,2107.
  - A. Consejo de Administración.
  - B. Revisor fiscal y suplente
  - C. Veedor y suplente.
  - D. Comité de Convivencia.
9. Proyectos Codensa para alumbrado zonas públicas.
10. Exposición de situación presentada en la asamblea extraordinaria sobre los bloques y grietas que se están presentado en algunos de ellos.
11. Propositiones y varios.

#### 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DE QUORUM

97 representantes de 124.

#### 2. APROBACION DEL ORDEN DEL DIA

Intervención Raúl Castillo. Sobre el orden del día, sugiere hacer una moción de orden en el sentido de que no aparece el punto de consideración del orden del día para que sea aprobado y en ese mismo concepto sugiere que el punto 5 que es la presentación de informes de gestión por parte del presidente del Consejo, Administración y veedor, se concentrarán solamente en el punto **C** del Revisor Fiscal y se diera en ese debate únicamente el informe de la auditoría externa que comprende los demás informes desde el 2011 hasta el 2015. Sugiere limitarse solo al informe análisis y decisiones sobre la auditoria externa.

Le parece que ese informe es bastante sustantivo y determina las deficiencias tanto financieras como administrativas que tiene la copropiedad. Propone este cambio.

El administrador informa que por el tiempo que se había calculado para el día de hoy, confirma que solo llegarán hasta el punto 4. El 5° punto se arranca al día siguiente ya que es un punto álgido.

El señor Castillo aclara que lo que sugiere es suprimir el punto 5 y solamente quedaría el informe del revisor fiscal. Ya que en el informe de la revisoría externa está comprendido el periodo 2015 que es el que interesa en este momento.

Intervención. Un delegado sugiere que voten con mano alzada si es aprobada la propuesta del Doctor Castillo.

Intervención. Carlos Correa del Bloque 92. Sugiere que se deje tal y como está porque se debe conocer la gestión del administrador, del veedor y del revisor fiscal.

Intervención. Mary Luz Pita. Bloque 90 Int 3. Tiene una duda, no sabe que estaban citados el día de mañana a las 8 A.M. En su caso, que es delegada no puede asistir a las 8 A.M. El suplente está delicado de salud. En este momento puede llegar más tarde.

El administrador aclara que cuando se inicia la reunión no se puede seguir durante toda la noche. El presidente de la Asamblea en el momento en que se decida debe declarar Asamblea Permanente. El administrador informa que puede enviar una persona con poder mientras las personas llegan.

Intervención. Jesús Morales. Bloque 90, int 5. Apto 501. Dice que es falta de seriedad para con la gente de la zona, porque se citó fue para el 22, independientemente de lo largo que sea la Asamblea. Se debe haber previsto esta situación para que los delegados hubieran sacado el tiempo necesario. No se puede jugar con la gente y con el tiempo. Deberían haber dejado eso estipulado.

El administrador informa que nunca en un día se acaba una asamblea. Por lo tanto, invita a los asistentes a votar por las propuestas la del señor Carlos Correa y la del doctor Castillo.

Por mayoría visible se aprueba la propuesta del Señor Carlos Correa a dejar el orden como estaba y ver todos los puntos e informes del Administrador, Veedor y Revisor fiscal. La votación del Doctor Castillo sólo obtuvo 10 votos.

### **3. ELECCIÓN DE DIGNATARIOS PARA LA ASAMBLEA GENERAL**

#### **3.1. PRESIDENTE**

Intervención. Olga Rojas, Bq 47, Int. 4. Postula a Gina Mendoza como Presidente de la Asamblea.

Intervención. Carlos Correa Bq 92. 1,301. Postula al Señor Torres Tafur como presidente de la Asamblea.

Intervención. Beatriz Rojas Bq 44, 101. Postula al Doctor José Manuel Delgado quien presidió la anterior Asamblea.

Solicita a los candidatos que se presenten frente al telón para que los conozcan.

**Gina Patricia Mendoza** se presenta: residente en Pablo VI desde hace 37 años. Acepta la postulación. Conoce a la comunidad, sabe cómo se han desarrollado las Asambleas, hará todo lo posible porque se realice la Asamblea en el mayor orden y agilidad posible.

**Alejandro Torres Tafur**, Bloque 72, 58.14. Acepta la postulación y cree que se llevará una asamblea de acuerdo al reglamento y a la Ley. Todos los participantes tendrán garantía de su participación y espera que haya idoneidad para cada uno de los problemas que cada delegado presente.

**José Manuel Delgado** se presenta, Bloque 46, apto 501. Es abogado, en ocasión pasada presidió la Asamblea. Ha decidido aceptar esta postulación para que se lleve con la mayor armonía respetando a cada uno en el uso de la palabra y se pueda evacuar todos los puntos en esta reunión. Espera seguir colaborando con la comunidad para el feliz término de la Asamblea.

El administrador interviene antes de continuar. Propone a consideración de la Asamblea la aprobación del orden del día. No se puede entrar a elección sin antes ser aprobado el orden del día.

Intervención. Martha Ramírez Bloque 52,401. Confirmar que no se ha votado por las dos propuestas. Se le aclara que ya se hizo la votación pertinente y la ganadora fue la propuesta del Señor Correa.

Intervención. Raúl Castillo Bloque 53. La consideración del orden del día. No se puede continuar el proceso sin aprobar el orden del día.

Se somete a aprobación la orden del día. Es aprobado por unanimidad.

El administrador aclara que la señora Gina Mendoza no puede participar, ya que no es delegada. Aclara que es propietaria pero no es delegada. De acuerdo con los reglamentos, se especifica que debe ser delegada.

Intervención Fernando Sierra, Bloque 76. En el reglamento no se necesita ser delegado para ser presidente de la asamblea. El administrador debería tener el reglamento a mano. El administrador acude a la Asesora jurídica quien es la que conoce de primera mano el reglamento.

Informa la parte jurídica que El artículo 73 del reglamento habla sobre el desarrollo de la asamblea que tendrá un presidente y un secretario, y habla de sus funciones, pero ya que la asamblea se constituyó como asamblea de delegados, el presidente debe salir de los mismos delegados. El reglamento en eso tiene un vacío. No dice nada.

Intervención Carlos Cubides, Delegado presidente del comercio. Se contradicen los integrantes ya que hablan de no poder ir a la siguiente asamblea y dicen que no pueden ser reemplazados por poder, así mismo, quieren nombrar un presidente que ni siquiera es delegado, para este tipo de trámites es que se crean los delegados. Sugiere poner a votación el punto y tomar decisiones entre todos.

El revisor fiscal interviene. Luis Alberto Torres. Informa que no se trata de interpretar simplemente. Todos los propietarios tienen derechos por ser propietarios y pueden ser presidentes de la asamblea.

Intervención Carlos Fuentes, Bloque 85. Aclara que el revisor fiscal está en lo correcto. Afirma que en varias ocasiones se ha tenido presidente que no ha sido delegado sino que su único requisito es ser propietario. En el reglamento no dice en ninguna parte que deba ser delegado para ser Presidente o Secretario de la Asamblea.

El administrador somete a consideración la postulación de la señora Gina para seguir postulando como candidata a la presidencia o no. Por mayoría visible es aprobada la postulación de la señora Gina como candidata. Invita a los participantes a que el debate sea claro y ágil.

Se realiza la respectiva votación electrónica para la votación del Presidente de la Asamblea.

El administrador informa que se va a generar una comisión escrutadora para el conteo de los votos.

Por la Zona A, Zona B, Zona D o C.

El administrador informa que hay dos boletas marcadas como salida. Éstas no son válidas. Los delegados correspondientes a los bloques.

Bloque 42 entrada 3

Bloque 92 entrada 59,80

Bloque 52, Entrada 56-20

Bloque 42, Entrada 1,

Bloque 63, Entrada 55 16,

Y el Bloque 51, Entrada 4, que colocó la votación 5

|                                  |          |        |
|----------------------------------|----------|--------|
| Votos por la Señora Gina Mendoza | 54 Votos | 42%    |
| Votos por el Señor Torres Tafur  | 13 Votos | 10,30% |

|  |                 |        |
|--|-----------------|--------|
| Votos por el Señor José Manuel Delgado | 39 Votos        | 34,95% |
| No votan                               | 18 apartamentos | 13,35% |

La presidente de la Asamblea es la Señora Gina Mendoza.

## RESULTADOS UNA VOTACIÓN

|                        | PRESIDENTE ASAMBLEA |               |
|------------------------|---------------------|---------------|
|                        | No Aptos            | Coeficiente   |
| <b>ALEJANDRO TAFUR</b> | <b>13</b>           | <b>10.30</b>  |
| <b>GINNA MENDOZA</b>   | <b>54</b>           | <b>42.00</b>  |
| <b>MANUEL DELGADO</b>  | <b>39</b>           | <b>34.95</b>  |
| <b>NO VOTO</b>         | <b>18</b>           | <b>13.35</b>  |
| <b>Total</b>           | <b>124</b>          | <b>100.59</b> |

### 3.2. SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se hace por mayoría visible.

Intervención. Fernando Sierra Bl. 76. Hace una moción de orden para las votaciones que no están electrónicamente hechas, confirma que para eso hay una escarapela. Que se haga a través de las escarapelas.

Intervención. Efraín Sánchez Bloque 53, 55-40. Sugiere dejar de secretario al segundo en votación de presidente. Los dos no aceptaron la propuesta.

Intervención Delegado, Bloque 46. Informa que si se dialogó, pero afirma que lo democrático es que todas las personas presenten su nombre, no pueden ser los mismos

postulados que se acaparen los puestos de las directivas. Postula a la Doctora Stella Aranguren quien está totalmente capacitada para la labor.

La Doctora Stella Aranguren se presenta. Es la delegada del Bloque 69, 57 A 38. Estudió lingüística y literatura, es educadora y editora. Acepta la postulación en favor de que todo sea ágil.

Se somete a votación la elección del secretario de la Asamblea, por unanimidad es aprobada la elección de la Doctora Stella Aranguren como secretario de la Asamblea.

### **3.3. COMISION VERIFICADORA DEL ACTA**

La presidente de la Asamblea toma la palabra e invita a los delegados a postularse como parte de la comisión verificadora del Acta. Aclara que deben ser 3 personas. Dichas personas verifican su contenido, teniendo en cuenta los apuntes que se toman durante la asamblea, y da el aval para ser aprobada en la siguiente Asamblea.

El revisor fiscal aclara que debe ser publicada a más tardar 20 días después de realizada la Asamblea. Informa que en ocasiones anteriores no ha habido cumplimiento de este tema.

Intervención. Jenny Barrientos, Bloque 66. Fue la secretaria y confiesa que el trabajo de redactar un acta es directamente proporcional a lo que dure la Asamblea.

Intervención. Adriana Ballesteros, Bloque 76. Afirma que Durante el desarrollo de la Asamblea quiere participar pero tiene dos inconvenientes por los que no puede ya que para ella hay dos incongruencias. Dice que la convocatoria estaba citada solo para delegados, y como tal es exclusiva para delegados. Considera que la Presidente de la Asamblea está impedida porque no es delegada. La señora Ballesteros es la vocera de su bloque y quiere participar de todas las actividades, pero no estaba citada sino solo por un día. No participa de las actividades de votación de las cuales considera que son claves ya que no tiene el tiempo suficiente y no vive en Bogotá.

La presidente de la Asamblea informa que se está dando cumplimiento a la norma, conforme a la participación de propietarios que no son delegados con voz pero no con voto. La presidente de la asamblea afirma que es la más interesada en hacer cumplir el reglamento a cabalidad.

El revisor fiscal entiende que la jurídica interpretó que no podía ser delegado de acuerdo al reglamento más por una analogía, pero considera que ya se debe continuar y no se debe seguir en discusiones e invita a llevar una Asamblea acorde y ágil.

El administrador toma la palabra y aclara que la Asamblea siempre ha sido larga, hay disponibilidad para seguir el domingo. Según los estatutos aclara la presidente de la Asamblea no pasar de más de 3 días. Es importante definir darle continuidad ya que no se puede hacer de corrido.

Intervención. Carlos Fuentes, Bloque 85. Aclara que los propietarios que no son delegados, tienen voz pero no voto. Que por espacio no se invita en su totalidad a todos los propietarios. Adicional dice que dependiendo como se desarrolle la Asamblea, al final se determina en que otro día se puede continuar.

Se postula como miembro de la Comisión Verificadora del Acta.  
La Asesora Jurídica ratifica lo dicho. Confirma que la máxima autoridad es la Asamblea. Y si la Asamblea decide la elección de una propietaria se debe respetar.

Se postula la señora Mary Luz Pita, Bloque 90, Entrada 3.  
Se postula el Señor Raúl Ordóñez. Bloque 72, Entrada 58-58, Apto. 301.

Se elige entonces la comisión verificadora del acta.

### **3.4. COMISION ESCRUTADORA**

Se postula la Señora Olga Rojas, Bloque 47, Interior 4.  
Se postula la Señora Angélica Aldana, Bloque 86.  
Se postula la Señora Edith Rojas, Bloque 82. Entrada 58-54.

### **4. LECTURA Y APROBACION DEL ACTA ANTERIOR O INFORME DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ANTERIOR**

Se lleva el libro de actas. La señora Presidente de la Asamblea informa que en este momento no se encuentra el informe de la comisión verificadora del acta anterior. Informa que la van a buscar, pero la presidente aclara que esa acta debe aparecer el día de hoy. Sugiere que en aras de continuar se proceda con el siguiente punto y tan pronto se termine se haga la correspondiente verificación del acta anterior. Pone a consideración si es posible realizarlo de esta forma.

El revisor fiscal afirma que se puede realizar así. Lo que no se puede es seguir de largo la asamblea sin un informe de la comisión. Si no existe, se tendría que leer el acta en su totalidad. Que tiene duración de una hora aproximadamente.

Intervención. Raúl Castillo Bloque 53, 301. Dice que esto es el comienzo de algo realmente malo. Si el revisor fiscal está haciendo esta observación, parece que no tuvo conocimiento ni del acta de la asamblea anterior, y pregunta cómo fue el control interno de todos los demás factores de la administración. Es muy dicente esto y denota el manejo de la parte administrativa como de la fiscal. Es muy importante recalcar que no

aparece registrada una asamblea anterior. El revisor fiscal debe tomar en consideración este tipo de falencias, porque es propio de su oficio ya que es el veedor principal de los intereses de la comunidad y por la cual recibe sus honorarios.

La presidente de la Asamblea, dice que cada intervención debe tener una duración como máximo 3 minutos.

El revisor fiscal toma la palabra. Afirma que el señor no puede vaticinar hechos que no conoce. Una vez presente su informe dará sus recomendaciones en cuanto a libros de actas.

La Presidente de la Asamblea, pone en consideración continuar con el siguiente punto. Por mayoría visible acepta la Honorable Asamblea.

Una delegada informa que legalmente si el acta no fue impugnada en los dos meses siguientes a la publicación queda en firme.

La presidente de la asamblea, dice que se debe dar cumplimiento porque ya fue aprobado el orden del día. Y como tal se encuentra en el orden del día, así que debe ser leída.

Intervención. Raúl Castillo, Bloque 53. Aclara que el informe y en el dictamen del señor revisor fiscal, dice que las actas del consejo no se encuentran transcritas en el libro. Nunca habla de las actas de la Asamblea. Dice que el revisor fiscal falta a la verdad. Que no se debe confundir a la Honorable Asamblea. Solicita ética profesional y seriedad.

La presidente de la Asamblea invita a todos los participantes a modular el tono de voz y a no exaltarse.

El revisor fiscal aclara que una cosa es el dictamen, y otro es el informe que más adelante se presentará. Solicita paciencia y calma.

## **5. INFORME ANÁLISIS Y DECISIONES SOBRE LA AUDITORIA EXTERNA.**

El Delegado del bloque 72 Int. 54-58. Interviene y solicita que, en cuanto al informe del revisor fiscal, radicó una carta ante la secretaría que quisiera leer ante la asamblea, una vez la auditoria termine su exposición. El señor Gustavo Salazar, radica una carta.

Toma la palabra la señora Adela Munevar, quien informa que se formó un equipo conformado por 3 contadores públicos, uno de los cuales es asesor especializado en propiedad horizontal, y dos asistentes permanentes. Se trabajó desde el 18 de octubre de 2015 al 23 de marzo de 2016, fecha en la cual se entregó el informe final. La auditoría externa tuvo como objetivo hacer un examen técnico profesional sobre la información ajena a la comunidad reportada por el conjunto con el soporte de la administración en cuanto a su quehacer profesional. Con el fin de poder tomar decisiones administrativas, financieras y legales de acuerdo a la ley que cubre al conjunto como ley 676, código de comercio, ley 1314 de 2009 entre otros.

La auditoría externa son personas externas al conjunto, que no tienen ningún vínculo laboral, y cuyo objeto es emitir una opinión imparcial e independiente, revisando la veracidad de los documentos y los informes financieros que han sido presentados por la administración y los cuales conllevan a dar sugerencias para su mejoramiento.

Su propósito es dar una opinión independiente a los que dicen los respectivos revisores fiscales. La auditoría no interfiere, ni entorpece el funcionamiento normal de la administración. La auditoría y la revisoría fiscal son dos entes independientes. Uno de los objetivos del revisor fiscal es que constantemente debe verificar y dar recomendaciones de control interno. El auditor a su vez da otra opinión sin alterar el orden normal de la copropiedad.

La auditoría entregó un informe de 154 páginas en las que están cada uno de los detalles de la revisión de todos los documentos presentados por la administración. A su vez hizo entrega de un cuadernillo pequeño donde se encuentra un resumen con los hallazgos encontrados, así:

La auditoría se dividió en aspectos administrativos, aspectos financieros, presupuesto y ejecución presupuestal, obligaciones tributarias, actividad económica, legalidad de las decisiones tomadas, conclusiones y recomendaciones.

### **ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

1. Algunos soportes contables no tienen el sello de revisado y aprobado, varios soportes son fotocopias y no existen los originales.
2. Hay faltantes en los consecutivos de los recibos de caja y no se evidencia en el software contable.
3. No hay inventario físico de la propiedad, planta y equipo como depreciación de acuerdo con su vida útil que permite conciliar que lo que está contabilizado es lo que existe físicamente.



4. No se archiva en debida forma en algunos casos. Los soportes no están archivados en forma cronológica con fecha y numeración.
5. Se saltan los comprobantes de egreso, no todos se encuentran archivados Las consignaciones de cesantías y parafiscales que es requisito con la nueva normatividad se deben llevar en un archivo independiente.
6. No hay un sistema de registro para los contratos donde se pacten anticipos, abonos, y pagos durante la ejecución.
7. No hay plantilla que permita hacer seguimiento de una vigencia a otra para determinar los avances de las obras y los saldos pendientes por pagar.

Intervención. Un delegado pregunta en qué momento pueden intervenir los delegados. La presidente de la Asamblea informa que al final de la auditoria se podrán hacer las intervenciones pertinentes.

La auditora toma la palabra. E informa que se revisaron los Contratos del 2011 al 2015, informa que en su mayoría están en forma. Sin embargo, se evidenciaron deficiencias y algunos no cuentan con requisitos de ley como pólizas de cumplimiento, las actas de inicio y término. En los pagos de algunos contratos se encuentran errores contables que llevaron a cancelar mayores valores de lo estipulado; en algunos contratos hay un menor valor pagado sin justificación alguna. Hay desorden en los pagos en los contratistas que sin cumplir con lo establecido en el contrato se realizaron pagos adicionales sin suscribir otro sí. Hay en algunos casos que se solicita mediante acta donde se solicita un auxilio y se gira un cheque a nombre del delegado del bloque.

El contrato del espacio público, suscrito con el departamento administrativo de la defensoría del espacio público firmado el 18 de diciembre de 2007, tenía vigencia por 5 años, y se prorrogó automáticamente por dos años más, quedando vencido el 17 de diciembre de 2014. El objeto de ese contrato es la administración, mantenimiento y aprovechamiento económico de las zonas de uso público. Dentro de las obligaciones están la de administrar los recursos en cuentas bancarias separadas y contablemente para presentarle al departamento administrativo informes de gestión físico y financiero anual, semestral o bimensual de acuerdo con el volumen de ingresos. Actualmente según respuesta a la copropiedad del departamento administrativo de la defensoría del espacio público el 24 de diciembre de 2015, está en proceso la suscripción del nuevo contrato

#### **ASPECTOS FINANCIEROS**

1. No se encuentra un archivo de los balances que se presentaron en cada una de las asambleas, pero si existen las Cartillas de gestión administrativa que se presentan ante la asamblea general donde se detalla la gestión administrativa y financiera del 2011 al 2014.
2. En las cartillas del 2011 y 2012 no coinciden los informes financieros con los del sistema, porque la contabilidad del espacio público se llevaba separada. Pero al revisar las dos se consolidan las dos en las cartillas.
3. Contrato con la señora Beatriz Helena Prada Vargas el 8 de marzo de 2012 por \$20.000.000 en cuanto a asesoría jurídica urbana rural integral de acompañamiento en el proceso de sustitución del espacio público. Se le entregó un anticipo de \$12.000.000 y a la fecha no ha cumplido el objeto del contrato.
4. El 30 de enero de 2013, se suscribe el contrato con la firma de IRICON ingeniería por valor de \$40.280.000 para el suministro e instalación de partes mecánicas y eléctricas para la actualización de 4 casetas de bombeo. En esa misma fecha se entregó un anticipo de \$7.920.056; posteriormente el 12 de junio de 2013, presenta una factura por el valor total del contrato, no se le descuenta el anticipo y se le paga el valor total.
5. En el 2014, el administrador que ejercía el cargo le quedó debiendo a la comunidad \$1.117.859 por anticipos de gastos que no fueron legalizados al momento de su retiro.
6. En los recibos de caja, se evidencia en el sistema salto del consecutivo de abril de 2013, que se brincó 98 consecutivos. Es claro si es anulado, pero el software no da esa información.

7. Manejo de la caja y recursos de destinación específica, se constituyen CDTs. Pero no se sabe cuáles, y no se discriminan mensualmente los recursos que tienen que estar disponibles para las operaciones ordinarias y cuáles tienen que ver con los recursos de destinación específica.
8. Desviación de las disposiciones legales y la utilización de fondo de imprevistos y de los excedentes de ejercicios anteriores del año 2011 al 2015 sin que previamente fueran aprobados por la asamblea general de \$863.980.585 utilizados así:
  - a. \$46.950.835 del fondo de imprevistos detallados en el informe en el cuadro 16.
  - b. \$817.029.750 del Patrimonio de excedentes acumulados detallados en el informe presentado en el numeral 328 cuadro 16.
9. **Bancos**, se administraron los dineros de la copropiedad en varias cuentas. Desde el 2011. Hay una cuenta de Davivienda, donde se manejaba lo del espacio público que fue cancelada en el año 2015. Mientras no se firme ese contrato con el departamento administrativo del espacio público no se autoriza una cuenta. La sugerencia es que no se maneje dinero en efectivo en la administración, sino que todo sea consignado.
10. Se tienen cuentas separadas para manejar proveedores, nómina, cuentas extraordinarias, discriminadas en el informe. Se hizo el análisis de la constitución de los CDT, y se encontró cada año cuánto tenía constituido, el total en cada año fue así:
 

|      |                  |
|------|------------------|
| 2011 | \$ 448.000.000   |
| 2012 | \$ 919.000.000   |
| 2013 | \$ 1.207.000.000 |
| 2014 | \$ 1.252.000.000 |
| 2015 | \$ 1.056.000.000 |
11. Los recursos de destinación específica fueron creados con excedentes de ejercicios de años anteriores. Sólo la asamblea es la que dispone de la utilización de esos excedentes. En el año 2014 se financiaron con \$583.000.000 y se manejaron como unidades de caja, tomados de esos recursos de destinación específica para financiarse.
12. Cartera a 31 de diciembre \$739.336.000, el 39% del conjunto se encuentra en mora teniendo en deuda 491 inmuebles con más de 90 días en mora. No se están calculando los intereses de acuerdo a lo que certifica la Superintendencia Financiera, en unos casos se aplican los intereses unos por encima otros por debajo.
13. Hay inmuebles que cancelan al día las cuotas ordinarias y los recursos han sido utilizados para cuotas extraordinarias.
14. Los intereses de mora equivalen casi al 50% del capital. En el anexo están las cifras, cada año se va a aumentando el valor de los intereses vs capital. En cuanto al software existe un módulo de cartera que se debe conciliar con contabilidad, ya que se encontraron grandes diferencias de contabilidad vs, cartera. **Ejemplo:** En el 2011 en contabilidad son \$300.000 en el módulo de cartera está por \$291.000.000. En el 2012 en contabilidad, la cartera era de \$145.000.000 y el módulo de cartera estaba por \$308.000.000. En el 2013, la contabilidad reflejaba \$412.000.000 y el módulo de cartera \$440.000.000; en el 2014 \$446.000.000 en la contabilidad y en el módulo \$487.000.000 y en el 2015 en contabilidad la cartera estaba por \$452.000.000 y en el módulo de cartera \$476.000.000. Las diferencias corresponden generalmente a varios valores.
15. Con el pasar del tiempo la expensa extraordinaria queda cancelada casi en su totalidad. Desde el año 2011 se causó \$200.000.000 y se recaudaron \$177.000.000 y se van arrastrando los saldos. En el 2012 \$212.000.000 y se recaudó \$207.000.000. En 2013 se causó \$227.000.000 y se recaudó \$225.000.000. 2014 \$238.000.000 y se recaudó \$225.000.000. 2015 \$190.000 por el buen ajuste se recaudó \$18.000.000 quedando un saldo final de cuota extraordinaria de \$25.019.500.

Este saldo corresponde a la gente que tiene saldos grandes y no han pagado la cuota extraordinaria. La cuota extraordinaria se hace la provisión en el pasivo y el total en el pasivo fueron \$982.992.000. y en cartera se cobraron \$878.000.000, hay diferencia de \$104.000.000 que corresponden a \$76.000.000 de rendimientos financieros de los recursos que estuvieron en CDT. Y \$31.000.000 a otros conceptos. No era igual la provisión a la cartera cobrada por los intereses que se recaudaron y por un valor trasladado de la cuota cofinanciada a la cuota extraordinaria, y mayores y menores valores por ajustes

16. La cuota cofinanciada en el 2010 traía un saldo de \$68.087.000, durante los años 2011 a 2015, se recaudó \$789.000.000 y se utilizaron \$815.000.000 quedando un saldo a 31 de diciembre de \$42.392.000.
17. En el año 2011 hasta abril de 2012, no se causó en la cuota de cartera la cuota cofinanciada. Se llevaba directamente al pasivo. No había control de cartera, porque no se causaba el total a cobrar. En cada año se analizó cuánto se utilizó. Se discrimina en el informe para cada año y para qué concepto. 2011 \$82.000.000 utilizados; 2012 \$46.000.000; 2013 \$145.000.000; 2014 \$108.000.000; y 2015 \$432.000.000 para inversión de bloques que venían pendientes de obras que se estaban realizando.
18. En descuentos por pronto pago. De acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del año 2013 y su artículo 48 que es quien rige, se establece que quienes cancelen la cuota dentro de los primeros diez días tendrán un descuento fijado por la asamblea general. Sin embargo, en el recibo que expide la administración, a la cuota se le hace el descuento si se paga los primeros 15 días. No se encontró evidencia en qué momento se aprobó la ampliación de las fechas a 15 días.
19. Los intereses de mora se rigen de acuerdo con la Ley 675 que estipula la Superintendencia financiera. Estos intereses en su mayoría están cobrados por debajo, en algunos por encima.
20. La cuenta mayor del patrimonio se dividió en 4 subcuentas, en excedentes acumulados, que se utilizaron \$702.000.000. En el informe se observa el saldo inicial y saldo final que queda en -\$11.000.000. Pero en el 2014 dejaron en 0 los excedentes acumulados, es decir se utilizaron el 100% sin que se encontrara evidencia alguna que fueron autorizados y aprobados por la Asamblea; así como en qué momento se utilizaron para la realización de obras y gastos operacionales. Se muestra en detalle en el informe en qué gastos se utilizaron, de acuerdo al fondo de proyectos de inversión. A través de este fondo se hicieron toda clase de pagos que no fueron registrados en el periodo correspondiente, amparando el ejercicio del estado de resultados.
21. Fondo de financiación por \$20.000.000 utilizados como auxilio a las obras que se realizaron de los bloques y arreglos y obras hidráulicas. Que fueron usadas en el 100%. Está detallado en el informe cada gasto realizado, facturas y comprobantes con que se hicieron los pagos.
22. En las cuentas de orden, que es uno de los instrumentos que utiliza la contabilidad por fuera del balance; se reflejan derechos y obligaciones con clientes por posibles efectos futuros. En el detalle de cada una de las vigencias se encontró:
  - a. Se llevaban los activos fijos que se han depreciado por haberse agotado su vida útil. Las que se depreciaban 100% se llevaban a cuentas de orden.
  - b. Los intereses de mora de expensas de administración que se causan mes a mes también están en cuentas de orden, y se suman cuando se recuperan definitivamente.
  - c. Algunos de los honorarios de los abogados, no son claros o no hay cumplimiento.
  - d. A partir de marzo de 2011 se hace el ajuste como patrimonio de sacar los intereses de la cartera y enviarlos a cuentas de orden, para esto se efectuó una cuenta del patrimonio y a partir de esa fecha se llevaba en cuentas de orden. Ahora con la normatividad NIIF las cuentas de orden desaparecen y deben manejarse en cuentas por cobrar y manejar el deterioro de cartera.

23. **Liquidez de la copropiedad.** Analizando la responsabilidad de los recursos con que cuenta la copropiedad, para responder con sus obligaciones excluyendo los recursos de destinación específica como son los fondos de imprevistos, expensas extraordinarias, cuota cofinanciada, fondo de inversión y cerramientos, los cuales fueron constituidos con excedentes. Se observa que en los años 2012 y 2013 la liquidez en caja se encuentra negativa, y en 2014 y 2015 es positiva, porque se encuentra financiándose con los recursos de destinación específica. Al separar estos recursos como corresponde en cuentas separadas la liquidez de la copropiedad es negativa ya que no tiene recursos disponibles para cumplir con sus obligaciones, por esto utilizan los fondos de destinación específica.
24. Dentro del presupuesto y ejecución presupuestal se demuestra un paralelo de la cuenta de los gastos y se hizo un análisis del crecimiento de dicho rubro. En el 2011 a 2012 9%, 2012, 3%, 2014, 4%.
25. Uno de los gastos importantes que hay que analizar es el ítem aseo Casa Laser ya que de acuerdo con los informes fue financiado por muchos rubros. En el presupuesto se denota que se utilizaron varios puntos para la financiación de este ítem, como limpieza, elementos de aseo, mantenimiento locativo, fondos de proyectos inversión que corresponde a excedentes. Para el 2013 se utilizaron \$41.000.000, 2014 \$71.000.000, 2015 \$117.000.000, para un total de \$231.000.000. Se distribuyó en muchas cuentas y ha sido pagado de diferentes maneras.
26. Análisis de los ingresos del espacio público, en algunos años ha tenido pérdida. Fue financiado con excedentes a ejercicios anteriores. En el 2011 tuvo una pérdida de \$3.000.000.
27. En mantenimiento se hizo un análisis, ya que esta cuenta va creciendo. A pesar que los proyectos de inversión se utilizaban muchos recursos para hacer obras a todo el conjunto sin que previamente fueran programadas y autorizadas por la Asamblea General.
28. En cuanto a las Obligaciones tributarias, se revisaron en el portal de DIAN las declaraciones de renta, IVA, rete fuente. No se encontró un archivo actualizado de estas obligaciones. Sin embargo, se presentan en las fechas establecidas de acuerdo con lo que se reporta en la DIAN. Se evidenció que no hay archivo físico, la administración informa que todos los medios magnéticos se presentaron en cada vigencia igual que se presentaron a la Secretaria de Hacienda.
29. En cuanto al IVA, se factura el IVA a los recursos generados a los contratos de espacio público. En lo que tiene que ver propiedad horizontal no se factura para nada, sólo en explotación de zonas comunes. Es decir, por el contrato de espacio público, por los conceptos de arrendamiento de gimnasio y salón comunal. En el 2011 y 2012 se facturó a un 10% y después del 2013 a un 16%. La actividad económica de la copropiedad hasta el 2015 es actividad inmobiliaria. Se aplicó el IVA de acuerdo con la actividad económica. En el 2012 se acogen a la nueva reforma tributaria presentando el IVA anualmente, se hicieron los correspondientes anticipos y se pagaron los saldos. En la vigencia de 2014 desde enero hasta julio se causó el IVA y se realizó en mayo el anticipo por valor de \$1.395.000 correspondiente al 40%, y desde el mes de agosto de 2014 se suspendió la facturación del IVA por este concepto. En el 2015 no aparece movimiento en la presentación y causación del IVA anual siendo obligación su presentación, ya que se hicieron los anticipos. Esto acarrea sanciones pecuniarias.
30. Actividad económica. Conforme a las expediciones del RUT, la copropiedad ha modificado su Rut durante 7 oportunidades en diferentes fechas desde junio de 2009. Antes de esto no se encuentra certificación del Rut. La actividad económica desde el 2007 hasta junio del 2013 fue inmobiliaria. La responsabilidad que adquirió el conjunto es de retención en la fuente, ventas del régimen común, información exógena y rete IVA. Cuando se hicieron estos registros se emitió como inmobiliaria contribuyente como responsable de renta y complementarios, en septiembre de 2014 se cambió la actividad a otras asociaciones la 9499 que es la que corresponde a la propiedad horizontal. En julio de 2015 se cambia de nuevo a actividad inmobiliaria, pero de octubre hasta la fecha se convierte a otras actividades, otras asociaciones que corresponden de nuevo a propiedad horizontal.

Se observa que aún sigue siendo responsable del IVA. A pesar de que su actividad es propiedad horizontal y es no contribuyente, al ser responsable del IVA debe ser responsable y de renta y complementarios es decir pasa a ser contribuyente del régimen especial de la propiedad horizontal. Cuando era actividad inmobiliaria era responsable de renta y complementarios de régimen común. De acuerdo con esas actividades del 2010 y 2012 perdió los beneficios que tenía la propiedad horizontal por la Ley 675 de ser una persona no contribuyente de impuestos nacionales y distritales. Al ser responsable de IVA del régimen común, debe ser responsable del complementario hasta que cancelen en el Rut la responsabilidad de IVA, para que sea una copropiedad no contribuyente. Esto acarrea unas multas que son bastante altas porque corresponde a un valor por cada año retraso de acuerdo al artículo 658 del estatuto tributario que son sanciones relativas al incumplimiento en las obligaciones con el rut. En cuanto a renta y complementarios quien no presente esta declaración siendo el responsable por presentarla, incurre en sanciones, ya que están obligados a hacerla. La administración tributaria tiene 5 años para aplicarle una liquidación. Si se presenta la declaración extemporánea también se tiene una sanción del 5% que resulte sobre los excedentes. La DIAN tiene 5 años contados desde la fecha en que se comete la sanción para ejercer la sanción. Si esto no sucede ya no será responsable de terminar ninguna deuda a cargo del contribuyente.

### **Decisiones Legales**

Se presenta el doctor Kilian Ortégón, como miembro del equipo auditor, abogado especializado en propiedad horizontal y en derecho comercial, especializado en la Ley 675 y docente. Observa:

- La Cuota Extraordinaria. En Asamblea 26 de marzo de 2011 se aprobó una cuota extraordinaria, propuesta del Consejo de Administración, que fue financiada por 4 años. Este es un proyecto que no se iba a ejecutar en corto tiempo sino durante los 4 años siguientes. De acuerdo con la ley se da cumplimiento a lo que establece el artículo en donde se cita que debe ser inferior a 4 veces de las expensas necesarias mensuales. En la cartilla hay un ejemplo de porqué el concepto que la auditoría emite. Efectivamente se aprueba una cuota en debida forma. Es decir, no supera las 4 expensas, sino que para el año se debía cancelar \$160.000 en 2011 y de ahí adelante en los años siguientes se incrementa en proporción hasta el 2014.

Con respecto a los soportes del comité de obras, se envió una circular de marzo 10 de 2011 en el que la administración le comunica a los propietarios y les explica todo lo relacionado con la expensa y cómo se va a aplicar.

Cabe resaltar que las fallas encontradas por los arquitectos e ingenieros del comité de obras son altamente preocupantes en virtud del deterioro que está sufriendo la copropiedad y el no mantenimiento a las estructuras de los edificios por más de 30 años. Es importante aclarar que el concepto es que se debían intervenir todos los bloques y por lo tanto se tomaron ese tipo de decisiones.

Una vez aprobada la cuota extraordinaria, se empezaron a hacer los arreglos de los bloques. La cuota financiada es un dinero que aporta cada uno de los bloques ya que la cuota extraordinaria era aproximadamente de \$13.000.000 y las intervenciones costaban \$70.000.000 y la diferencia la debería cancelar cada uno de los residentes de los bloques.

### **Recomendaciones**

En el informe se transcribieron los hallazgos año por año, determinando cómo fueron utilizados los recursos uno a uno. A continuación se señalan las respectivas recomendaciones para cada nivel.

#### **ADMINISTRATIVOS:**

- a. La administración actual debe entrar a definir si se continúan realizando dichas obras en los bloques que no se han intervenido o reintegrar dichas expensas extraordinarias. Y así mismo, especificar qué obras se deben realizar de acuerdo a estudios y costos de cada inversión.
- b. Crear mecanismos para no recibir dineros en efectivo sino a través de cuentas a nombre de la copropiedad.
- c. No debe haber intermediarios, todo debe estar a cargo de la administración.
- d. En cuanto a excedentes de resultados de cada vigencia, la administración debe llevar propuestas de proyectos para que la Asamblea estudia y decida que parte se pueda aprovechar ya que es su potestad.
- e. Establecer un método de archivo para que los soportes contables se puedan utilizar y consultar con mayor agilidad y precisión. Las consignaciones de parafiscales deben separadas en una carpeta.
- f. Establecer un medio de comunicación con los residentes para que las cuotas sean asociadas a cada propietario.

#### **ESTADOS FINANCIEROS:**

- a. Se deben archivar año por año para ser consultados con mayor facilidad, acompañados de sus respectivas notas y soportes, lo mismo que con el presupuesto. Debe existir una carpeta del presupuesto año por año, para revisar, su análisis, secuencia y seguimiento.
- b. A cada cuenta de cobro se le debe elaborar un comprobante equivalente a la factura, enumerado en orden de fecha y con consecutivo.
- c. Cada soporte contable debe tener impresa su causación para saber cómo se registró cada documento.
- d. Elaborar un inventario físico de lo que posee la propiedad para poderse conciliar con los estados financieros.
- e. El revisor fiscal y administración deben estar pendientes de la contabilización de gastos extraordinarios de acuerdo con los diferentes fondos y reservas que apruebe la Asamblea.
- f. En cartera implementar los controles sobre los consecutivos de recibos de caja. Dejar evidencia de anulados. Realizar el descuento por pronto pago de las personas que han pagado anticipadamente sin necesidad de reclamar.
- g. Regirse por la norma de la Superintendencia para el cobro de cartera.
- h. Revisar el software para que se tenga un record de las tasas.

#### **JURÍDICOS:**

- a. No hay claridad en varios aspectos. Se debe hacer una actualización al reglamento de propiedad horizontal para que se establezcan los puntos que puedan mejorar los procedimientos y el manejo administrativo.
- b. Se deben nombrar delegados en febrero, no sin tener toda la información de la copropiedad.

#### **TRIBUTARIOS:**

- a. Se debe normalizar la responsabilidad tributarias y que se cumplan, tales como declaración del IVA, renta y complementarios.
- b. Cancelar la responsabilidad en el RUT del IVA.
- c. Solicitar los estados de cuenta para verificar como se encuentra la copropiedad en la DIAN y Secretaria de Hacienda.

Se concluye con un cuadro que aparece en la página 15 del cuadernillo entregado a los delegados de la copropiedad en el que se especifican qué bloques se intervinieron y con qué recursos fueron financiados. Fueron 18 bloques que tuvieron un costo de \$775.718.977 desde el 2011 hasta el 2015; en este cuadro se especifican con qué recursos fueron financiadas las obras, con cuota cofinanciada, excedentes y expensas extraordinarias. Se utilizaron por excedentes enviados a proyectos de inversión \$61.000.000, por patrimonio enviados al fondo de proyectos \$20.000.000. \$82.000.000; por cuota cofinanciada \$643.000.000, por cuota extraordinaria \$29.000.000 y \$19.500.000 por cuota de imprevistos.

Del patrimonio de excedentes se utilizaron \$817.000.000 sin autorización de la Asamblea, de los cuales se invirtieron para obras hidráulicas \$82.000.000 y los demás para gastos no autorizados en la Asamblea, de \$734.000.000.

## **INTERVENCIONES**

La señora presidenta de la Asamblea, solicita a los miembros participantes de la auditoría dar copia del informe a la mesa y a la secretaría. Adicionalmente informa que, de acuerdo con la experiencia de asambleas anteriores, y para el uso de intervenciones invita a escuchar, a no repetir sobre los mismos temas, al manejo del tono de voz, a no interrumpir, a respetar las opiniones diferentes y al manejo del tiempo efectivo no superior a 5 minutos. Hay derecho a réplica una vez se haga la intervención no superior a 3 minutos. La contrarréplica tiene una duración de 3 minutos.

### **Personas que quieren intervenir.**

Olga Gómez.  
Gustavo Salazar  
Martha Ramírez  
Jairo Castañeda  
Danilo Villamil  
José Avendaño  
Raúl Castillo  
Martha Isabel Herrera  
Mar y Luz Pita  
Revisor Fiscal  
Fredy Vivas  
Carlos Henry Correa  
Jorge Garavito

José Avendaño. Bloque 55, entrada 57-14. No es claro el orden de las intervenciones, Quiere preguntar si las intervenciones se hacen de acuerdo con el informe que se está rindiendo, de acuerdo a cada uno de los temas. En cada tema por lo álgido se debe dar la oportunidad de cada intervención.

La presidente de la asamblea aclara que para esto se realiza un orden y una lista de intervenciones. Si se realiza sobre un tema específico no se alcanzarían a ver todos. Sin embargo, pone a consideración que se informe el orden de acuerdo a los temas como lo solicita el señor José Avendaño y lo somete a votación.

Olga Gómez. Solo solicitaba aclarar cómo era el orden de las intervenciones.

**Gustavo Salazar**, Bloque 72, entrada 58-54. Ha escrito una carta a la Asamblea en la que informa que ha revisado el informe de la auditoría previa solicitud a la Administración. El resultado ha sido una opinión negativa sustentada en 154 folios donde, hay una radiografía caótica, carente de ética y moral, con que un grupo reducido de copropietarios ha venido gestionando el conjunto. Los hallazgos del 2011 a 2015 son devastadores. Ponen al desnudo un carrusel de contratos otorgados con favorecimiento del círculo de la administración. La información que se ha recibido durante los tiempos ha sido alterada para ocultar las irregularidades. La contabilidad fue convertida en instrumento facilitador en toda clase de despropósitos y puesta al servicio de los más oscuros intereses. No hay control interno, se carece de manuales de funciones y procedimientos.

El archivo está desvertebrado, (Gaby Narváez duró 3 años organizándolo). En cuanto a Caja, en abril de 2013 se perdieron 98 recibos de caja. La tesorera en agosto de 2013, retiró de caja menor \$ 1.102.654 utilizando una cuenta de pasivo y no de gastos como debía ser. En dic 31 de 2014 Danilo Villamil se tomó para sí un saldo de caja menor por \$300.000 valor que nunca retorno a la caja, y sumando a los faltantes de la legalización de anticipo suman \$1.137.850 que se adeudan al día de hoy. En enero de 2013, la tesorera retiró de caja general \$4.150.000 que se contabilizó en la partida consignaciones por identificar, ocultando el destino de esos dineros, desconociendo el beneficiario, bajo el silencio de su superior y de los organismos de control.

Se pagaron valores por contratos al no descontar los anticipos que se habían generado como lo ocurrido con la Señora Ana Cecilia Rodríguez por \$1.443.443, Hidrocón \$7.929.050, y Beatriz Helena Prada \$12.000.000, sin que a la fecha se haya gestionado su recuperación ni en la contabilidad aparezcan como deudores de estos montos. Manejo irregular de los fondos mediante la caja, mezclando los recursos ordinarios con los de destinación específica, gastando los de patrimonio donde se tomaron \$817.929.790 malgastada sin ninguna consideración y sin ninguna aprobación de la Asamblea. Los informes son claros. Hay un faltante en los fondos por constituir por valor de \$529.478.552. La cartera ha sido objeto de todo tipo de manipulaciones; a 2012 estaba por un valor de \$163.832.990 por encima del saldo que mostraba el balance certificado y presentado a los delegados para la respectiva asamblea, teniendo en cuenta que muchos delegados dieron un voto negativo, pero a pesar de esto se aprobó en la misma. Se realiza un ajuste contable que disminuye la cartera en \$107.989.985 y se disminuye el patrimonio en esa misma cantidad. Se realiza un análisis de liquidez en donde aparecen saldos en rojo.

Sonia Zapata miembro del consejo, reemplaza al administrador y viola el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 93 y aún más cobra \$500.000 en los 6 días de encargo en 2013. Martha Yolanda Ramírez, miembro del comité de convivencia reemplaza al administrador, y cobra \$650.000 en los 5 días del encargo en junio 11 de 2014. A 31 de diciembre de 2012. Se gira un cheque sin firmas por \$50.000.000 y el banco lo paga. Al respecto el Presidente del Consejo Carlos Correa para justificar dicha irregularidad, informa que los bancos tienen una lista de clientes grandes a los cuales se les puede pagar el cheque sin firmas. Versión desmentida por la oficina de Davivienda en donde se encuentra la cuenta.

Adicionalmente, informa que se le otorga un contrato en 2014 al señor Néstor Villaquirán, siendo favorecido por la administración, mientras su esposa, Hilda Vargas, presidía el consejo y el mismo señor pertenecía al comité de obras.

Esta información ya se había tratado con anticipación y había sido destapada por la contadora, y corroborada por el actual contador.

Con Casa Laser los valores están contabilizados en proyectos de inversión en otros pasivos, ocultando el valor real del gasto y creando un excedente artificial. Esto por valor de \$219.334.410. Se denota que existió una explícita intención de amañar la información. Invita a los delegados a que reclamen. Debe haber una sanción moral para este destino ilegal de los recursos. Los cobijados por la auditoría tienden a desacreditarla, ignoran la contundencia de los hallazgos. Se debe exigir a los nuevos órganos de administración y control establecer la idoneidad, y el decoro. La información debe ser oportuna, confiable y comparable se recupere la armonía.

**Gaby Narváez.** Afirma que existe una auditoría antes que la que se realizó actualmente, porque ella misma encontró que se había realizado una anteriormente. Aclara que hasta el mes de marzo colaboró sin remuneración en la administración organizando el archivo del conjunto residencial el cual se encontraba en total desorden y a punto de dar de baja documentos de gran importancia una administradora que se llamaba Lina. Su labor quedó interrumpida por los cambios que se hicieron en la administración. Considera que hasta el 70% la señora Gaby Narváez arregló el archivo. La historia institucional del conjunto esta reconstruida en donde el Sena iba a colaborar con lo que seguía después. La administración suscribió dos contratos de archivos de \$9.000.000 con el fin de organizarlo, sin embargo, el trabajo fue infructuoso. No se hizo previa la reconstrucción de la historia documental del conjunto. Agradece la confianza. Y confirma que arregló el archivo durante 4 años. Pregunta a la auditoría cuál es la información que le entregó la administración, ya que hay dos cajas sin archivar de toda la información.

**Hilda Vargas,** Bloque 52 Entrada 56-66. Con respecto a la intervención del Señor Salazar sobre la contratación del arquitecto Néstor Villaquirán, manifiesta que se le entregó la información pertinente a ese contrato con relación a que era una obra hidráulica y aclara que es una obra contratada por los residentes y que el organismo de control es la administración, por lo tanto, ella no tiene nada que ver con ese tema.



**Sonia Zapata**, contesta al señor Salazar: afirma no haber cobrado \$500.000 ya que con eso ella no vive. Dice que su situación económica es buena. Se dio el encargo porque el señor administrador pidió una licencia no remunerada. No había administrador suplente, en esos días se cerraba la administración. La señora lo que hizo fue atender los diferentes aspectos y quien firmó fue el presidente del consejo quien era el Señor Carlos Correa. Si es el problema, ella puede reintegrar el dinero.

**Danilo Villamil**, Bloque 88, entrada 59 - 57. Es delegado de la entrada y como representante, no es propietario. Su esposa es la propietaria. Solicita que la carta que lee el señor Salazar quede bajo custodia de la presidencia y de la secretaria de la Asamblea, ya que el señor Salazar tiene una demanda instaurada por injuria y calumnia ante la fiscalía. En la conciliación solicitada por la fiscalía, se hicieron presentes quienes están demandando, la administración y el señor Salazar con su abogado; en esa citación, el conjunto se retira de dicha demanda. El Señor Villamil fue administrador. Una vez terminado su periodo, el 30 de abril lo sacaron de la oficina, el señor veedor y el señor presidente del consejo, y lo primero que pasó fue que se perdió la carpeta de demanda del señor Salazar, lo cual quedó en el acta de entrega. Pregunta a la auditoría si leyeron el acta de entrega del cargo al nuevo administrador. Afirma que parece que no, porque si lo hubieran hecho se hubieran aclarado muchas dudas. El señor afirma estar ahí para poner la cara porque no tiene nada que ocultar. Desafortunadamente no están las personas con las que se trabajó, ya que hay personas que incluso fallecieron. Se solicita hacer un minuto de silencio por las personas que ya fallecieron.

**Contra réplica** del señor Salazar. Expresa verbalmente que es contador público, auditor, y revisor fiscal. Afirma que con el señor Danilo Villamil en su momento le dio su apreciación de no compartir la idea de que la señora Gaby Narváez fuera quien arreglara los archivos en su momento. Ya que ella desempeñó diferentes cargos en la administración de este conjunto como miembro del consejo. En una asamblea anterior, el señor Villamil manifestó que el señor Salazar dijo que Gaby Narváez iba a robarse los documentos. El nunca manifestó eso y lo invitó a traer la grabación a la Asamblea, pero nunca lo hizo. En cuanto la señora Zapata el reglamento cita que un miembro del consejo no puede reemplazar al administrador. Pero informa que en ese momento le informaron en el consejo que no había una persona de confianza que se pudiera nombrar como administrador. Pregunta si dentro de los residentes no hay personas capaces de realizar esa labor. Y para el señor administrador Villamil, dicho administrador refuta temas que no tienen nada que ver con la carta, y aclara que la demanda fue pagada con el dinero del conjunto.

**Martha Ramírez**. Bloque 52, Apto 401. Informa que leyó detenidamente el informe de auditoría y tiene algunas precisiones al respecto. Con respecto a las fallas de control interno es un problema evidente, ella fue consejera en el periodo del 2012 al 2013, y manifestó el inconformismo en diversas oportunidades. Con el señor Veedor Orlando Castro, veedor en ese momento, se sugirió mejorar el sistema de control y la seguridad. Ella como consejera propuso que se contratara un ingeniero industrial, para que se organizara el sistema, porque definitivamente no hay procesos, ni procedimientos y hay que atender las recomendaciones de la auditoría, ya que los problemas si no se solucionan de raíz van a continuar. Se observa a su vez un deterioro en la contabilidad, da la impresión que se ha robado dinero, hay un problema de clasificación de cuentas. Afirma que el sábado pasado se tuvo una reunión con el contador del conjunto quien fue muy claro para explicar que hay un problema de clasificación de cuentas. No se puede tomar a la ligera un gasto de \$800.000.000 sin justificación. Pregunta cómo se solicitó la información para realizar la auditoría y que la misma no tuvo la oportunidad de discutir con quien en su momento manejaba toda esta información. Solicita que se haga la gestión para que DESISTEC, proveedor del software DAYTONA, informe de si esos recibos se perdieron o fueron error del sistema en su momento cuando se hizo la transición al sistema INTERCLOUD. Es importante que se averigüe con el proveedor para no dejar la sensación de la existencia de robos continuados. En cuanto al fondo de imprevistos,

La auditoría reporta que de los excedentes de ejercicios durante el periodo del 2011 a 2015, se dispuso la suma de \$863.980.585 sin aprobación de las asambleas. Pero en otra parte, el informe dice que los años 2013, 2014 y 2015 no se utilizaron recursos de ese fondo, y que durante la vigencia del 2011 y 2012 se utilizaron \$46.950.835 del fondo de indemnizaciones o sea del fondo de lote, \$817.029.000, por la indemnización del pleito por el lote. Eso no superó los \$380.000.000.

De acuerdo con estas afirmaciones considera que hay contradicción y confusión con la información.

Confrontando a 31 de diciembre de 2015, de ese mismo fondo se encuentra por valor de \$391.171.805. Del mismo fondo del Banco Davivienda y Colmena, hay constituidos 3 CDT por valor de \$303.640.990 sin incluir los intereses que se van a dar a futuro. La diferencia es de \$87.529.815, cifra que se aproxima al déficit real del presupuesto ejecutado a diciembre de 2015. De este fondo se concluye que si se utilizaron recursos para cubrir el déficit del presupuesto.

En Fondo proyectos de inversión se hace la observación que en el año 2012 se utilizaron recursos del patrimonio para crear el fondo de proyectos de inversión por valor de \$95.000.000 sin autorización de la asamblea, y se gastaron recursos por valor de \$86.723.000. Entiende que en el informe dice que las cartillas se perdían y esto es cierto. En el año 2012 el administrador Nelson González presentó un proyecto de inversión para el 2012 por valor de \$365.000.000; la asamblea no aprobó sino \$95.000.000. Al siguiente año en el informe del Doctor Botero respecto a la gestión del 2012 se dice que el presupuesto de gastos se ejecutó de acuerdo con lo aprobado por la asamblea general ordinaria de delegados en 2012. Cabe resaltar que en este informe dice que el presupuesto de inversión para la vigencia ascendió a la suma de \$95.000.000, de los cuales se ejecutaron \$86.723.480.

En cuanto a la asamblea del año 2013, la administración informa con respecto a la recuperación de cartera; acta 63 de la cartilla de gestión, en donde se observa el cuadro comparativo que presenta la administración en el 2014 frente a la recuperación de cartera con las cuotas de administración. Estas cifras coinciden con lo que dice la auditoría. Llama la atención en que en el 2014 queda saldo disponible de \$165.961.861 y en el 2015 la auditoría no hace la observación si se hace recuperación de cartera o no, pero si hay un gasto de \$51.371.660; con esto el saldo que había del 2014 quedó reducido a \$114.590.231.

Con respecto a las obras cofinanciadas, en el informe se menciona que se concedieron auxilios al bloque 52; allí hay un error porque en otra parte del informe dice que fueron a los bloques 52 y 56 por valor de \$60.000.000 y el auxilio es de \$20.000.000. No se tuvo en cuenta el bloque 68 porque para éste, la administración del doctor Botero y los residentes trabajaron de la mano y se hizo la metodología de evaluación para la selección y evaluación técnica. Con los proponentes preseleccionados los residentes tomaron la decisión de quien iba a realizar la obra, el interventor y cuál era la obra por valor de \$72.000.000 en total; se hizo una inversión de \$150.000 cada uno de los residentes porque hubo adiciones a la obra ya que el bloque se encontraba en lamentables condiciones.

En el 2011 se presentaron varias propuestas para la cuota extraordinaria de \$160.000 indexándose al 6% anual para 4 años, pero también se habló del auxilio que se iba a conceder. En el 2015 terminaba en \$190.000. El auxilio de obra hidráulica por bloque comenzaba en \$20.000.000. La meta no se cumplió, pero se realizó la gestión. Se propuso en la asamblea que el recaudo era de carácter obligatorio, pero finalmente no se cumplió. En asamblea de propietarios fueron concertadas estas cifras. Y así mismo la administración se encargaba de hacer el recaudo.

Aclara que no es que la administración haya utilizado los recursos de la copropiedad. Son problemas de contabilización.

En cuanto a que la señora representó a la administración durante cinco días, afirma que ella no era consejera suplente. Otras eran las personas miembros del consejo suplente. Ella era miembro del comité de convivencia. En el reglamento dice que está prohibido ejercer y es absurdo decir que se debe estar inhabilitado. Se pasó por alto la verificación del reglamento, pero se hizo el trabajo por no haber administración suplente. Pide disculpas por este tema.

Orden de aplicación de pagos, se está aplicando a intereses, sanciones, y se está afectando primero la cuota extraordinaria. En asamblea de 2013 en el acta 64, se propuso y se aprobó esa aplicación de pagos. Considera que se debe revisar en la asamblea para normalizar las cuentas como dice la auditoría.

Otro punto es el cual dice que no se evidenciaron copias de seguridad de información del software DAYTONA sino hasta el 2015, en 2012 a través de la asamblea se aprueba la transición hacia la nueva versión INTERCLOUD, lo que implica no tener que hacer backups por que la firma desarrolladora suministra servidores Amazon en los 5 continentes y garantiza el procesamiento y manejo de la información en la nube. Se trabajó toda la información a través de los computadores de la administración.

Pago por mayor valor a HIDROCÓN, efectivamente se canceló. Estaba saliendo el administrador Botero y con la salida hubo confusión. La administración en el seguro de áreas comunes que tiene una póliza de directores y administradores. Se puede acudir a esa póliza. Adicional con respecto a los cheques se efectuó doble firma en su época para garantizar que los pagos fueran con total claridad.

**Intervención.** Llama a una moción de orden. Sugiere que quien debe hablar es quien realizó este informe contable y que de acuerdo a esto la auditoría confirme si lo que está afirmando la señora o es una contradicción.

**Intervención.** Con respecto a la cuota extraordinaria. Afirma que la auditoría se realizó con base en la información encontrada. Ellos no están aseverando si se hicieron robos o no. El informe se basó en los hallazgos. Este es un informe que lo que resalta es que se debe aumentar la seguridad y los controles de la propiedad. Si se ve la ejecución del 2012 casi cuadra en un 100%. Pero eso no está insertado en el acta. Se utilizaron cuentas del pasivo para ocultar gastos. En cuanto al fondo de indemnizaciones dice que se equivoca la señora Martha Ramírez hablando de \$800.000.000. El señor aclara que hay un resumen en la página 11 de la cartilla donde se utilizaron sumas del patrimonio de \$11.000.000 y de \$5.000.000 en agosto. Hay un fondo pequeño que se utilizó, sin embargo, cree que la señora está en un error porque no se habla nunca de \$800.000.000. En la cartilla tampoco está la aprobación de \$95.000.000. Aclara que la auditoría se acoge a la parte legal. Puede haber muchas declaraciones, pero ni en los informes ni en las cartillas ni en la asamblea están esos registros. Si se ven los estados financieros, todo lo que se habla de cuotas extraordinarias se utilizaron los excedentes de los ejercicios para las obras hidráulicas. Y si se analiza, la cuota extraordinaria está virgen. Se utilizaron otros recursos, cuando debería haberse utilizado es la cuota. Ningún presupuesto, ni ninguna ejecución presupuestal quedo insertada en el acta.

**Martha Ramírez.** Se han utilizado inadecuadamente los recursos, está de acuerdo con la auditoría. Los miembros del consejo deben asistir a congresos de propiedad horizontal para estar actualizados con la información.

**Intervención.** No queda claro la aseveración de haber gastado \$800.000.000 sin autorización de la asamblea. Ahora en la intervención dicen que esa cuota está virgen. Solicita aclarar el tema.

**La auditoría aclara.** Durante los 5 años fueron 800 millones utilizados de los excedentes acumulados, al 2014 queda los excedentes en 0. Fueron utilizados esos excedentes en su totalidad; se crearon los proyectos de inversión y de ahí se trasladaban los dineros para hacer diferentes gastos. En 2013 se gastaron \$45.000.000 que fueron gastos operacionales, los demás son gastos de obras.

De esos gastos de obras hay un valor de \$775.000.000 que se pagaron con cuota cofinanciada, no se utilizaron sino 23 millones de la cuota para esos bloques, se debe hacer una depuración en la cartera. El 83% pagaron los mismos bloques esas obras hidráulicas, los 800 millones es la suma de todos los años, a través del fondo de proyectos de inversión.

Esos excedentes nunca fueron aprobados por asamblea. Se comenta toda la información, pero nunca en ninguna acta se aprueba.

**Intervención.** Los excedentes deben ser aprobación exclusiva de la asamblea. En la página 58 de la cartilla está claramente detallada la utilización de esos excedentes.

**Olga Rojas**, Bloque 47, interior 4. Asegura ser una de las personas que poco entienden de toda esta confusión. Confirma que se presentó el sábado anterior a una citación informativa contable donde se entregó la información del hueco negro. El señor Salazar en ese momento aceptó que esa cuenta había estado mal clasificada y que no se había perdido el dinero. La sensación para ella es que se habían robado \$700.000.000. El contador aclaró en ese momento que no se robaron el dinero, sino que las cuentas quedaron mal clasificadas. Agradece al señor Salazar y la Señora Ramírez el interés, pero los invita a que analicen en forma conjunta la información. Se debe trabajar de la mano y no dejar estelas de juicio al aire. Se debe revisar el manejo de la información. El contador maneja toda la información pertinente al conjunto y personas como el señor Salazar en menos de dos horas ya contaba con todos los informes.

**Martha Herrera**, Bloque 40. Apartamento 401. Es nueva, tenía su apartamento arrendado y es el segundo año que ya está viviendo en su apartamento. Es contadora y auditora y entiende perfectamente la información financiera que se generó. Advierte que es delicado que la asamblea no haya autorizado el manejo de los recursos. La asamblea son todos los integrantes de la comunidad. Se deberían haber citado a reuniones extraordinarias en estos casos para aprobar la inversión y ejecución de esos recursos. Con respecto a las cuotas extraordinarias ella es una de las afectadas. Canceló 12 cuotas cuando debía pagar solo 9, y aparece como deudora.

**José Fernando Sierra** Bloque 76. En las últimas dos vigencias no ha sido delegado. Confirma que la sensación durante las asambleas es que se han robado ese dinero. Quiere confirmar que el contador informe y aclare que no hay un robo y que es mala clasificación de las cuentas.

**Jairo Castañeda** delegado Bloque 81, Entrada 55-60, Apartamento 202. Informa que, ante los hallazgos de la auditoría, el informe parece un borrador. Se debe hacer el debido proceso a todas las réplicas de las personas que se sienten afectadas. Las decisiones deben ser de tipo civil o de tipo penal si fuese el caso, pero cuando haya un informe definitivo, porque escuchando las réplicas de todas las personas se tiende a desvirtuar los hallazgos de la auditoría, parece que la información no fue analizada en su totalidad o no se tienen las fuentes completas para entregar un informe concreto. Solicita que se presente un informe definitivo. Y esto no lo es. Todo lo que se aprueba en la asamblea, es lo que la junta administradora puede ejecutar, no al revés. En la pasada administración no se tuvo en cuenta el gasto de ejecutar la auditoría. Y tampoco fue aprobado por la asamblea.

La presidente de la asamblea hace una moción de orden. Informa que son las 11 PM y aún frente a este punto hay 9 intervenciones pendientes. Planeando la continuidad de la asamblea, el señor administrador solicitó una lechona para el día sábado. Invita a que tomen en consideración esta información.

**José Fernando Sierra** Bloque 76. Invita a que la asamblea cierre hasta el monto y dejen el tema así, se haga la lectura del acta anterior el día sábado. Y se retome la asamblea el día siguiente.

**Intervención.** En relación con la conveniencia de la continuidad de la asamblea, propone que sea el día miércoles, tal como se acordó por varias razones. Es una novedad para la comunidad que el señor administrador haya pedido y comprometido una lechona, porque no se había citado antes a ninguno de los delegados. A su vez son días que están comprometidos para estar en familia y los quehaceres domésticos. De acuerdo a la citación debe continuar el 27 miércoles como se citó.

La presidente de la asamblea, aclara que esa citación es en caso de no haber habido quorum y haber tenido que realizar una segunda convocatoria.

**Intervención.** Informa que es necesario continuar a primeras horas de la mañana 8 A.M. hasta las 12 del día para tener tiempo con sus familias.

**Intervención.** Están atentos a que se continúen la aclaración de donde están los \$800.000.000. Propone que sea de día es decir los dos siguientes sábados.

**Raúl Castillo.** Bloque 53. Invita a que se terminen los puntos pendientes de aclaración de la auditoría. La presidente de la asamblea informa que no se alcanza. Se dará continuidad tan pronto empiece la segunda sesión.

**Nataly Hurtado** Bloque 53. No tenía conocimiento de la citación, hay conflictos con los tiempos de continuar. Hay personas suplentes pero su suplente tiene un hijo de dos años que tampoco puede descuidar. Quiere tener voz y voto, pero con el tiempo es complicado manejarlo, además no quiere incurrir en multas.

**Melba Perdomo,** Bloque 79, entrada 59-30. Solicita que no sea el día sábado. No puede estar. Propone que sea el lunes desde la hora que disponga puede ser desde las 5 o 6 pm después de la jornada laboral.

**Fredy Vivas,** bloque 54. El hecho de no oír a las 9 personas que se han inscrito sobre el informe de auditoría es falta de respeto. Ruega a los delegados que se escuchen todas las opiniones. No se debe impedir el uso de la palabra de la gente que falta por su declaración.

**Revisor Fiscal.** Informa que se ha violado el reglamento, ya se incumplieron los términos de realización de la asamblea, porque hasta marzo había plazo y la están haciendo en abril. Con respecto a la última intervención, hay que entender que se debe terminar la asamblea en ese momento ya que hay personas de la tercera edad que con esas jornadas extenuantes se cansan.

La presidente de la asamblea somete a consideración votar por las siguientes propuestas. Opción 1. Continuidad el sábado a las 8 AM máximo hasta las 3 PM, hablando las personas pendientes con respecto al tema de la auditoría, sino se continúa con la lectura del acta anterior y siguiente punto del orden del día.

Opción 2. Continuidad el miércoles 27 de abril siguiente, aunque no cumple con los estatutos legales de la asamblea ordinaria. SE RETIRA LA PROPUESTA.

Opción 3. Continuidad el siguiente lunes después de la jornada laboral a las 7 PM, escuchando a las personas que faltan por opinar.

La presidente de la asamblea lee el artículo 74 con respecto a la suspensión de la asamblea, y afirma que con el voto favorable de número de delegados que sumen más del 51 por ciento del coeficiente puede ser suspendida la asamblea para reanudarlas en un plazo no superior a 3 días sin que se rompa la unidad de la reunión.

#### VOTACIÓN

|             |             |
|-------------|-------------|
| PROPUESTA 1 | 40 personas |
| PROPUESTA 3 | 42 personas |

Queda aprobada la siguiente sesión para el lunes a las 7 P.M.

Se da por suspendida la sesión de la asamblea, dando continuidad el próximo 25 de abril a las 7 P.M. En constancia firman.