

RAD: 76001-4003-029-2016-00525-00. INCIDENTE DE NULIDAD POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO

asesorias_del_valle asesorias_del_valle <asesorias_del_valle@hotmail.com>

Mar 6/10/2020 8:26 PM

Para: Gestion Documental Oficina Apoyo Ejecución Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali
<gdofejecmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Jchenriquez@emcali.net.co <Jchenriquez@emcali.net.co>

 2 archivos adjuntos (7 MB)

INCIDENTE DE NULIDAD. OCTUBRE DE 2020.pdf; PRUEBAS INCIDENTE DE NULIDAD POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO.pdf;

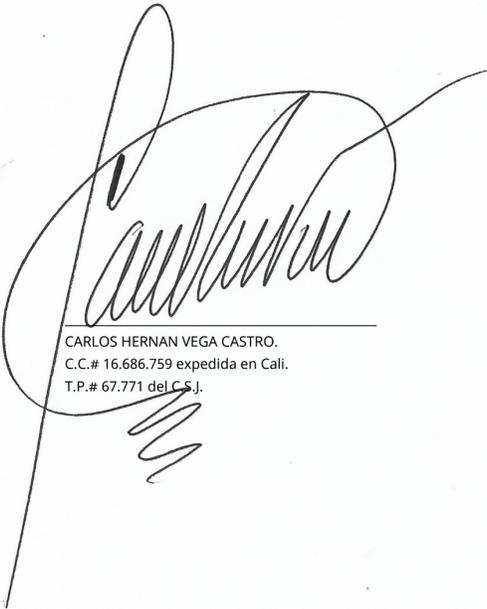
1. JUZGADO: 06 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE SENTENCIAS DE CALI
2. RADICACIÓN: **76001-4003-029-2016-00525-00.**
3. ASUNTO: **NUEVO INCIDENTE DE NULIDAD POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO**
4. DEMANDANTE: CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA PROPIEDAD HORIZONTAL.
5. DEMANDADO: LUIS EDUARDO PASTES
6. APODERADO DE LA PARTE DEMANDADA: CARLOS HERNAN VEGA CASTRO
7. NUMERO DE ARCHIVOS: 02
8. INFORMACIÓN DE CONTACTO: TELEFONO FIJO: 487-92-03. CELULAR: 317-7116339.
CORREO: ASESORIAS_DEL_VALLE@HOTMAIL.COM

A efectos de enterar al apoderado de la parte demandante, Abogado Juan Carlos Henríquez, del contenido de este nuevo incidente de nulidad por violación al debido proceso, se envía nuevamente el contenido del incidente al Juzgado de Conocimiento e igualmente se envía el citado incidente al correo aportado por el apoderado de la parte demandante en la parte inferior de sus memoriales

Igualmente, manifiesto al Despacho que el citado incidente se enviara por correo certificado a la dirección aportada por la parte demandante en la Ciudad de Cali, la cual es Carrera 1-D # 63-67. También se enviará por correo certificado a la dirección aportada por el apoderado de la parte demandante, Abogado Juan Carlos Henríquez, en la Ciudad de Cali la cual es Carrera 9 # 9-49 Oficina 603-C. Edificio Aristi.

Todo lo anterior para notificar por todos los medios posibles a las partes del nuevo incidente basado en hechos posteriores al 16 de Diciembre de 2.019.

Atentamente:



CARLOS HERNAN VEGA CASTRO.
C.C.# 16.686.759 expedida en Cali.
T.P.# 67.771 del C.S.J.

Santiago de Cali, Octubre 05 de 2.020

**SEÑOR
JUEZ SEXTO (6º) CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE
SENTENCIAS DE CALI.
E.....S.....D.**

REF: **NUEVOS HECHOS QUE MOTIVAN NUEVO INCIDENTE DE
NULIDAD POR VIOLACION AL DEBIDO PROCESO.**

RAD: 76001-4003-029-2016-00525-00.

PROCESO EJECUTIVO SINGULAR DE MINIMA CUANTIA CON
ACUMULACION DE PRETENSIONES Y MEDIDAS CAUTELARES.

DTE: CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA PROPIEDAD
HORIZONTAL. NIT # 805.010.176-0

DDO: LUIS EDUARDO PASTES. C.C.# 16.760.694.

CARLOS HERNAN VEGA CASTRO, mayor de edad, vecino de Cali (V), identificado con la C.C.Nº 16.686.759 de Cali (V), abogado titulado y en ejercicio portador de la T.P.Nº 67.771 del C.S.J., obrando en calidad de Apoderado Judicial del señor **LUIS EDUARDO PASTES.**, dentro de la **DEMANDA EJECUTIVA DE MINIMA CUANTIA CON ACUMULACION DE PRETENSIONES Y MEDIDAS CAUTELARES** propuesta por el **CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA -PROPIEDAD HORIZONTAL**, identificado con el NIT # 805.010.176-0; por medio del presente escrito instauró INCIDENTE DE NULIDAD dentro del proceso de la referencia con fundamento en el **ARTICULO 29 DE LA CONSTITUCION NACIONAL EL CUAL DICE QUE EL DEBIDO PROCESO SE APLICARÁ A TODA CLASE DE ACTUACIONES JUDICIALES Y ADMINISTRATIVAS Y EN EL ARTICULO 133 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO.**

FUNDAMENTOS FACTICOS CAUSAL DE NULIDAD.

CARGO PRIMERO.- Es nula de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso. Revisado el presente proceso ejecutivo instaurado por señora **ADA SOCORRO MORENO RODRIGUEZ** quien obra en calidad de Representante Legal y Administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA -PROPIEDAD HORIZONTAL** se aprecia que la parte probatoria se compone de documentos que han violado nuestra normatividad sustancial y procesal en todos sus

aspectos, no puede ser viable para la parte actora adelantar un proceso y poner en marcha el aparato judicial del estado aprovechándose de ciertas circunstancias que el apoderado de la parte demandante siendo conoedora le oculta al Juez de la Republica, incurriendo no solo en violación al Debido Proceso sino también incurriendo la citada Representante Legal en el delito de fraude procesal.

- 1.- El señor LUIS EDUARDO PASTES es propietario de un bien inmueble **Apartamento 401 del Bloque 13** del Conjunto Residencial Multifamiliar ALCALA Propiedad Horizontal ubicado en la Ciudad de Cali en la Calle 63 # 1C5-90.
- 2.- El señor LUIS EDUARDO PASTES ha cumplido con su obligación de pagar las cuotas de Administración del Apartamento de su propiedad ubicado en el **CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA -PROPIEDAD HORIZONTAL.**
- 3.- Con los procedimientos empleados por la Representante Legal del Conjunto Residencial Multifamiliar ALCALA -Propiedad Horizontal, se indujo al Señor Juez 29 Civil Municipal de Cali y al Señor Juez 6 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali a cometer errores de índole procesal y sustancial, violando EL DEBIDO PROCESO.

A fecha 19 de Septiembre de 2.019 se recepciono por parte del Juzgado 06 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali, liquidación del crédito. Dicha liquidación compuesta de 3 folios. En la mencionada Liquidación se dice que hasta el 30 de Septiembre de 2.019, incluida la cuota de Administración del mes de Septiembre de 2.019, el valor de la obligación incluido el capital como los intereses de mora, asciende a la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS SESENTA MIL CIENTO SETENTA Y SEIS PESOS (\$8.570.176,00) M/CTE.

Por valor de CAPITAL la suma de \$4.732.400,00 y por valor de INTERES DE MORA la suma de \$3.837.776,00.

- 4.- A fecha 13 de Marzo de 2.020 la Administradora ADA SOCORRO MORENO RODRIGUEZ obrando en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Multifamiliar Alcala Propiedad Horizontal convoca a ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS la cual debe realizarse el día 29 de Marzo de 2.020.
- 5.- Por motivos de la Emergencia Sanitaria decretada por el Gobierno Nacional por medio del Decreto N° 457 del 22 de Marzo de 2.020, se decreto: *“El aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.”*
- 6.- La mencionada Asamblea de co-propietarios no se llevo a cabo el dia 29 de marzo de 2.020.

7.- En la CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019 existe un anexo denominado: "RECLACION DE CARTERA EN PROCESO JURIDICO A DICIEMBRE 31 -2019"

En el mencionado anexo en la cuarta fila se encuentra el Apartamento 401 del Bloque 13. Apartamento el cual pertenece al señor LUIS EDUARDO PASTES.

En la susodicha relación de cartera se dice:

C.ADMON	MULTAS	FACHADAS	INT.MORA	INT.FACH	GTOS PROC	TOTAL	ESTADO DEL PROCESO
1.975.000	130.000	524.400	430.057	518.160	727.712	4.305.329	Sentencia y Liquidación aprobada. En proceso de embargo, pendiente fallo de nulidad

8.- Si se compara las 2 liquidaciones: Una de ellas aportada al proceso la cual obra a Folios 104 y 105 se puede observar como se dice que el capital adeudado es de: CUATRO MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$4.732.400,00)

Pero en la liquidación aportada para la Asamblea de Co-Propietarios se dice que el capital (1.975.000+130.000+524.400) es de: DOS MILLONES SEISCIENTOS VEINTINUEVE MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$2.629.400,00).

En la liquidación aportada al Juzgado 06 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias se dice que el valor de los intereses de mora es la suma de: TRES MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL SESTECIENTOS SETENTA Y SEIS PESOS (\$3.837.776,00) M/CTE.

Pero en la liquidación aportada para la Asamblea de Co-Propietarios se dice que el valor de los intereses de mora (430.057 + 518.160) es de: NOVECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL DOSCIENTOS DIEZ Y SISTE PESOS (\$948.217,00).

En la liquidación aportada para la Asamblea de Co-Propietarios se hace alusión a unos Gastos del Proceso tasados en la suma de SETECIENTOS VEINTISIETE MIL SETECIENTOS DOCE PESOS (\$727.712,00), lo cual es algo incierto ya que el Juzgado no se ha pronunciado sobre las costas y costos del proceso.

9.- Si analizamos la liquidación del crédito aportada al proceso a folios 104 y 105 la cual tiene como fecha de corte 30 de Septiembre de 2019 y aprobada por el Juzgado conforme al Auto de fecha 10 de Octubre de 2.019 encontramos los siguientes valores:

CAPITAL	INTERES DE MORA
\$4.732.400,00	\$3.837.776,00
VALOR TOTAL.....\$8.570.176,00	

10.- Si analizamos la liquidación aportada a la RELACION DE CARTERA en proceso jurídico a Diciembre 31 de 2019, documento el cual hace parte de la

CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019 encontramos los siguientes valores:

CAPITAL	INTERES DE MORA
\$2.629.400,00	\$948.217,00
VALOR TOTAL.....\$3.577.617,00	

11.- Como se puede observar su Señoría, estoy tomando como prueba 2 documentos firmados por la parte demandante, son 2 documentos los cuales llevan la firma de la Administradora ADA SOCORRO MORENO RODRIGUEZ quien obra en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Multifamiliar Alcalá –Propiedad Horizontal-. Documentos que emanan de una persona. Los cuales difieren en suma de dinero considerables, la diferencia no son centavos ni pesos, son millones de pesos la diferencia entre un documento y otro. No solamente se ha pretendido engañar al Despacho con manifestaciones y documentos presentados, al Despacho se le presento una CERTIFICACION que tiene una diferencia de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS (\$4.992.559,00) M/CTE.

12.- Una revisión al expediente nos lleva a la conclusión que a la fecha se ha violado el debido proceso debido a que: Se han transgredido normas de orden sustancial, se han violado normas de orden procedimental, a sabiendas del pago de obligaciones a cargo de la parte deudora a ocultado las pruebas consistentes en consignaciones realizadas a favor del Conjunto Residencial. En conclusión el presente proceso ejecutivo es una mezcla de violaciones a nuestro ordenamiento legal, que por medio del presente incidente muy respetuosamente solicito al Despacho declararlo nulo a efectos de salvaguardar el buen nombre de nuestras instituciones.

13.- **Conforme a la Sentencia C-217/96 de fecha 16 de Mayo de 1.996 emanada de la Corte Constitucional la cual dice:** “La Corte debe afirmar que las garantías procesales, derivadas del artículo 29 de la Constitución, obligan de manera directa y preferente, superponiéndose a las disposiciones legales, anteriores o posteriores a la Constitución, que les sean contrarias o que pudieran llevar a consecuencias prácticas lesivas del derecho fundamental que la Carta Política quiso asegurar.

Por lo tanto, según lo dispone el artículo 85 de la Constitución, el derecho al debido proceso es de aplicación inmediata, lo que significa que, para alegarlo, hacerlo valer, aplicarlo, reivindicarlo y exigir las sanciones pertinentes por su violación no se necesita ley alguna que lo establezca o permita. En otros términos, la certidumbre y eficacia de la garantía constitucional no está supeditada a normas de orden legal que conduzcan a hacerla material y actualmente exigible”.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sentencia SU004 del 08 de Febrero de 2018 emanada de la Corte Constitucional.

No obstante lo anterior, el señor Alí de Jesús Dalel Varón “expidió la certificación y relación de deudas mes a mes”, incluyendo “cuotas de administración desde 1995 hasta febrero de 1999 que no correspondían a los nuevos propietarios, cuotas de 1999 y 2000 que habían

pagado los nuevos propietarios, 36 cuotas pagadas por anticipado por estos nuevos propietarios entre mayo de 2000 y abril de 2003 (...), y con ella –la cual presta mérito ejecutivo- procedió a demandar a los nuevos dueños de la oficina 601.

Así, el Tribunal concluyó que el acusado *“tenía pleno conocimiento y conciencia de que varios de los valores que certificó en la cuenta para el ejercicio de la acción ejecutiva no eran exigibles a los demandados y, sin embargo, voluntaria e intencionalmente la firmó y puso en movimiento el mandato judicial, con los resultados procesales que se han referido”*.

Otro punto que estudió la Sala Penal se relaciona con las características del delito de fraude procesal, con lo cual descartó los argumentos de la primera instancia en cuanto al carácter meramente civil del asunto. En efecto, indicó que, acorde con la jurisprudencia, el fraude procesal es un tipo de mera conducta, que no precisa de resultado, por tanto, en nada incidía que el Juez Civil hubiese declarado las excepciones de pago de lo no debido y pago parcial, puesto que con la mera inducción en engaño se concretaba el punible. Al respecto señaló:

*“(...) no es admisible la conclusión de primera instancia de que como la Juez Civil se percató del engaño y declaró oficiosamente la excepción de cobro de lo no debido, así como declaró la excepción interpuesta de pago, exitosa parcialmente, la controversia ya fue definida en esa jurisdicción y no se observa mala fe en el comportamiento del autor. **El resultado dañino del delito está en que en ningún momento debió ser sometida la jurisdicción al peligro de dictar una providencia que no correspondiera a la ley y la justicia”**.*

De esa manera, se utilizó dañinamente el aparato de administración de justicia con grave desmedro del principio de justicia ante muchas personas, específicamente ante los demandados, sin que se interponga causal alguna de inculpabilidad, pues no hay causas de inimputabilidad, ni coacción ajena determinante o error de prohibición alegable (...)”¹⁹¹¹.

Sobre esa premisa, la Corte consideró que era inadmisibles porque el engaño al funcionario judicial *“no solo es relevante cuando se pretende lograr el pago de una obligación inexistente, sino además cuando el demandante lo hace incurrir en error para que ordene el pago de una **suma superior a lo realmente adeudado**”¹⁹³¹.*

(iii) Advirtió la Corte Suprema de Justicia que la Representante del Ministerio Público no tuvo en cuenta que los hechos objeto de la resolución de acusación, reseñados en la sentencia condenatoria, se fundamentaron en que el procesado suscribió un documento que prestaba mérito ejecutivo, donde relacionó sumas adeudadas por los denunciados e *“incluyó, de un lado, obligaciones que ya habían sido canceladas, y de otro, deudas que no estaban en cabeza de estos, según las reglas que regían para ese entonces la propiedad horizontal”*.

Además, que otorgó poder a un abogado para que ejecutara a los propietarios de la oficina 601, dando lugar al auto del 3 de abril de 2003, momento para el cual era incierto el desenlace que podía tener esa decisión, puesto que *“pudo mantenerse incólume y desatar todos sus efectos ante la inacción de los demandados, la presentación extemporánea de sus alegatos, etcétera, o podía suceder, como en efecto ocurrió, que los afectados con la misma ejercieran su defensa y dieran lugar a los correctivos que a la postre tomó el Juzgado”*.

PRETENSIONES

1.-Sírvase Señor DECRETAR la nulidad de todo lo actuado al tenor del cargo primero (1º) de nulidad invocado en el presente libelo, por **LA VIOLACIÓN AL DEBIDO PROCESO** consagrado en la Constitución Nacional en su Artículo 29 en lo concerniente a *“es nula de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso”* ya que con la presentación de la demanda en Julio de 2016 por

parte de la Señora Ada Socorro Moreno Rodríguez en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Multifamiliar ALCALA -Propiedad Horizontal., incorporo al expediente pruebas alejadas de la realidad, como lo son CERTIFICACIONES de deuda a cargo del Señor Luis Eduardo Pastes con el objetivo de cobrar unas obligaciones que no se adeudaban, haciendo incurrir e induciendo al Señor Juez 29 Civil Municipal de Cali y al Señor Juez 6 Civil Municipal de Ejecución de Sentencias de Cali en actos violatorios del debido proceso. **POR LO TANTO SÍRVASE SEÑOR JUEZ DECLARAR TERMINADO EL PROCESO Y SIRVASE CONDENAR EN COSTAS A LA PARTE DEMANDANTE.**

- 2.-Que como consecuencia de lo anterior se decrete la terminación del proceso, el levantamiento de las medidas cautelares y el archivo del expediente.
- 3.-Que se condene en costas a la parte actora;
- 4.-Se compulsen copias a la Fiscalía General de la Nación para que investigue a la Representante Legal y Administradora del Conjunto Residencial Multifamiliar ALCALA -Propiedad Horizontal, ubicado en la Ciudad de Cali en la Calle 63 # 1C5-90, señora ADA SOCORRO MORENO RODRIGUEZ identificada con la Cedula de Ciudadanía N° 31.919.030 por la presunta comisión del delito de FRAUDE PROCESAL (Artículo 453 del Código Penal).

“ARTICULO 453. FRAUDE PROCESAL. El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en prisión de seis (6) a doce (12) años, multa de doscientos (200) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes e inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas de cinco (5) a ocho (8) años.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundamento esta contestación y oposición en lo dispuesto en los artículos 82, 96, 108, 293, 442,443, 444 y 446 del Código General del Proceso.
Artículo 453 del Código Penal Colombiano.

COMPETENCIA

Por estar conociendo del proceso principal, es Usted competente, Señor Juez, para conocer de esta petición.

PRUEBAS Y ANEXOS

- 1.- Sírvase Señor Juez darle valor probatorio a la Liquidación presentada al Despacho de fecha 13 de Septiembre de 2.019 y firmada por la Administradora Ada Socorro Moreno Rodríguez, identificada con la Cedula de Ciudadanía # 31.919.030 quien obra en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Multifamiliar Alcala Propiedad Horizontal, la cual obra o Folio 104 y 105 dentro del expediente. .

2.- Sírvase Señor Juez darle valor probatorio a la Certificación de Estados Financieros año 2019 de fecha 13 de Marzo de 2.020, firmados por Ada Socorro Moreno Rodríguez, identificada con la Cedula de Ciudadanía # 31.919.030 quien obra en calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Multifamiliar Alcala Propiedad Horizontal y por la Contadora Doria Maritza Melo E. identificada con la Tarjeta Profesional N° 64.276-T.

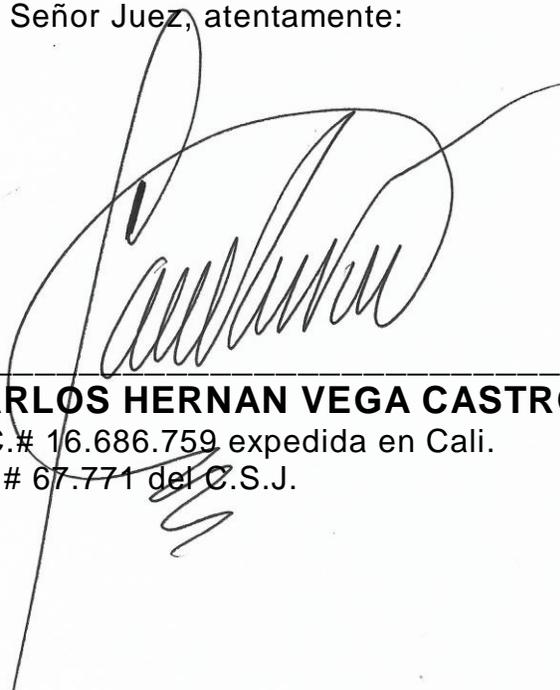
NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Las que a mi correspondan las recibiré en la Secretaria de su despacho o en mi Oficina de Abogado ubicada en la Carrera 83-A # 48-24 en la Ciudad de Cali (V). El abogado, **CARLOS HERNAN VEGA CASTRO**, apoderado de la parte demandada posee como dirección de correo electrónico la siguiente: **asesorias_del_valle@hotmail.com**

El señor LUIS EDUARDO PASTES recibirá notificaciones judiciales en la Carrera 83-A # 48-24 en la Ciudad de Cali (V). La parte demandada posee como dirección de correo electrónico la siguiente: **asesorias_del_valle@hotmail.com**

Manifiesto al Despacho que desconozco el correo electrónico de la señora Ada Socorro Moreno Rodríguez así como de su apoderado. Motivo por el cual no envió este nueva NULIDAD a la parte demandante.

Del Señor Juez, atentamente:



CARLOS HERNAN VEGA CASTRO.

C.C.# 16.686.759 expedida en Cali.

T.P.# 67.771 del C.S.J.



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA

El suscrito Administrador del Conjunto Residencial Multifamiliar Alcalá, de acuerdo al artículo 51 de la Ley 675 de 2001,

CONVOCA A:

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA

FECHA CONVOCATORIA: 13 DE MARZO DE 2020
FECHA ASAMBLEA: 29 DE MARZO DE 2020
LUGAR : Cancha Múltiple del C.R. Multifamiliar Alcalá
HORA: 9:00 A.M.

ORDEN DEL DIA PROPUESTO

1. Llamada a lista y verificación del Quórum
2. Lectura y aprobación del Orden del Día.
3. Designación del presidente y secretario de la Asamblea Ordinaria.
4. Nombramiento Comisión de verificación redacción Acta de la presente Asamblea
5. Lectura Informe Comisión de verificación Acta Asamblea 2019
6. Informe del Consejo de Administración y Administradora
7. Elección del Consejo de Administración
8. Informe de Revisoría Fiscal
9. Presentación y Aprobación de estados financieros de enero 1 a diciembre 31 de 2019
10. Elección de Revisor Fiscal
11. Revisión y aprobación de presupuesto de ingresos y gastos del año 2020
12. Nombramiento Comité de convivencia
13. Propositiones y varios
14. Cierre

PARA TENER EN CUENTA

1. Se dará inicio a la Asamblea a las 9:00 a.m., por favor haga presencia con tiempo suficiente para que firme el registro de Asistencia y podamos iniciar a tiempo.
2. Las Planchas para elección de Consejo de Administración deben ser publicadas en la cartelera del Conjunto
3. La Asamblea sesionará con la asistencia del 51% de los Coeficientes
4. Las decisiones se tomarán con la aprobación del 51% de los asistentes presentes.
5. Si usted no puede asistir hágase representar mediante poder debidamente diligenciado, se adjunta formato.
6. Si usted es inquilino por favor **comuníquelo al propietario, así le evitara una multa.**
7. La **NO ASISTENCIA o RETIRO** de la asamblea ocasionara **MULTA** por valor de (02) dos cuotas de Administración.

Atentamente,

ADA SOCORRO MORENO R.



CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2019

El suscrito Representante Legal y Contador del Conjunto Residencial Multifamiliar Alcala, certifican que los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2019 han sido fielmente tomados de los libros y que antes de ser puestos a su disposición y de terceros hemos verificado las siguientes afirmaciones contenidas en ellos:

1. Todos los activos, pasivos y patrimonio, incluidos en los estados financieros al 31 de diciembre del 2019, existen y todas las transacciones incluidas en dichos estados se han realizado durante los años terminados en esas fechas.
2. Todos los hechos económicos realizados, terminados al 31 de diciembre del 2019, han sido reconocidos en los estados financieros.
3. Los activos representan probables beneficios económicos futuros (derechos) y los pasivos representan probables sacrificios económicos futuros (obligaciones) obtenidos al 31 de diciembre del 2019.
4. El conjunto Residencial Multifamiliar Alcala, adopta las normas de información financiera de contabilidad para grupo 3 de conformidad con la Ley 1314 del 2009 y decreto 2706 del 2012. Consistiendo en la preparación de una contabilidad simplificada, con revelaciones abreviadas de acuerdo con la estructura contable de la copropiedad, y la Orientación otorgada en el Concepto 15 del Concejo Técnico de la Contaduría Pública.
5. Todos los hechos económicos que afectan al Conjunto han sido correctamente clasificados, descritos y revelados en los Estados Financieros y sus respectivas notas.

Suscrito en Santiago de Cali, a los 13 días del mes de Marzo del 2020.

ADA SOCORRO MORENO
Representante Legal

DORIA MARITZA MELO E.
Contadora T.P. 64276-T



REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINA A DICIEMBRE 31 DEL 2019 Y 2018

NOTA 1. ENTIDAD Y OBJETO SOCIAL

El Conjunto Residencial Multifamiliar Alcalá, está constituida como una persona Jurídica distinta de los propietarios de los bienes de dominio particular, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, no contribuyente de impuesto de renta, ni de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con el artículo 23 del Estatuto Tributario y de acuerdo con el Artículo 33 de la ley 675 del 2001.

Su Objeto social es la correcta y eficaz administración de los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés social de los propietarios, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

NOTA 2. BASE DE ELABORACION Y POLITICAS CONTABLES

BASES DE ELABORACION

El conjunto Residencial Multifamiliar Alcalá adopta las Normas de Información Financiera de Contabilidad para Grupo 3 de conformidad con la Ley 1314 del 2009 y Decretos 2706 del 2012, y la orientación profesional No. 15 de Octubre del 2015 y otras normas que lo modifican, adicionan, complementan o sustituyen.

ACTIVOS

Representan los recursos obtenidos por la entidad como resultado de sus operaciones y de cuya utilización se esperan beneficios económicos futuros.

EFFECTIVOS Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Incorpora la existencia de dinero con disponibilidad inmediata, en el transcurso normal de las operaciones de la copropiedad y a los depósitos realizados, tantos en cuentas corrientes como en cuentas de ahorro.

CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la cuenta de cobro. El total de los Deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los propietarios. Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas dentro de los 30 días, se causan intereses moratorios por la tasa vigente autorizada por la Superintendencia Bancaria a la fecha del saldo por cuota de administración y Fachadas.

PASIVOS

Agrupan obligaciones a cargo de la copropiedad originadas en el desarrollo de su actividad operacional, cuya exigibilidad es inferior a un año.

FONDO DE IMPREVISTOS

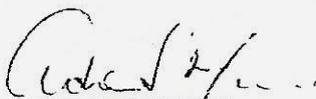
El Fondo de Imprevistos es un activo con destinación específica que debe mantenerse en cuentas de ahorro, Fondos Fiduciarios u otras cuentas y que forma como mínimo el 1% del presupuesto anual de Ingresos y Gastos de la copropiedad. Los recursos que forman parte de este fondo se cobran a los propietarios junto con las cuotas ordinarias. Estos tienen como finalidad garantizar los recursos necesarios en el momento en que se incurra en situaciones no presupuestadas que impliquen la disposición de recursos adicionales a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

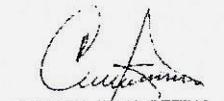


CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A DICIEMBRE 31 DE 2019 Y 2018

ACTIVOS	REV.	AÑO 2019	AÑO 2018	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
ACTIVO CORRIENTE					
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	3	12.721.324	33.494.064	-20.772.740	-62,02%
Cuentas por Cobrar	4	170.426.080	158.296.661	12.129.419	7,66%
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		183.147.404	191.790.725	-8.643.321	-4,51%
ACTIVO NO CORRIENTE					
Propiedad Planta y Equipo	5	0	0	0	0,00%
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		0	0	0	0,00%
TOTAL ACTIVOS		183.147.404	191.790.725	-8.643.321	-4,51%
PASIVOS					
PASIVO CORRIENTE					
Cuentas por pagar	6	7.187.442	8.457.393	-1.269.951	-15,02%
Pasivos por impuestos	7	435.607	216.002	219.605	101,67%
Beneficios a Empleados	8	3.012.873	3.232.680	-219.807	-6,80%
Otros pasivos no financieros	9	43.433.600	27.064.004	16.369.596	60,48%
Provisiones	10	35.671.952	57.575.952	-21.904.000	-38,04%
TOTAL PASIVO CORRIENTE		89.741.474	96.546.031	-6.804.557	-7,05%
PATRIMONIO					
Fondo de Imprevistos Ley 675	11	22.034.800	19.109.800	2.925.000	15,31%
Resultados Acumulados		70.832.304	75.088.349	-4.256.045	-5,67%
Resultados del Ejercicio		538.826	1.046.545	-507.719	-48,51%
TOTAL PATRIMONIO		93.405.930	95.244.694	-1.838.764	-1,93%
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		183.147.404	191.790.725	-8.643.321	-4,51%
CUENTAS DE CONTROL	12	20.787.102	15.183.302	1.897.991	12,50%

Las Revelaciones son parte integral de los Estados Financieros


ADA SOCORRO MORENO
Representante Legal


CARMEN JULIA CETINA
Revisora Fiscal MP 9831-T


DORIA MARITZA MELO E.
Contadora MP 64276-T



**CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTADO DE RESULTADOS A DICIEMBRE 31 DE 2019 Y 2018**

CONCEPTO	REV.	AÑO 2019	AÑO 2018	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Ingresos por Actividades Ordinarias	13				
Por cuotas de Administracion		282.110.000	266.895.000	15.215.000	5,70%
Total Ingresos por Actividades Ordinarias		<u>282.110.000</u>	<u>266.895.000</u>	<u>15.215.000</u>	<u>5,70%</u>
Gastos Operacionales de Administracion	14				
Total Gastos Operacionales		<u>271.449.627</u>	<u>259.006.967</u>	<u>12.442.660</u>	<u>4,80%</u>
Resultado (Excedente O Deficit) operacional		<u>10.660.373</u>	<u>7.888.033</u>	<u>2.772.340</u>	<u>35,15%</u>
Otros Ingresos y Otros Gastos					
Otros Ingresos	15	15.320.097	20.768.296	-5.448.199	-26,23%
Otros Gastos	16	25.441.644	27.609.784	-2.168.140	-7,85%
Resultado de Otros Ingresos y Otros Gastos		<u>-10.121.547</u>	<u>-6.841.488</u>	<u>-3.280.059</u>	<u>47,94%</u>
Resultado del Ejercicio		<u>538.826</u>	<u>1.046.545</u>	<u>-507.719</u>	<u>-48,51%</u>

Las Revelaciones son parte integral de los Estados Financieros


ADA SOCORRO MORENO
Representante Legal

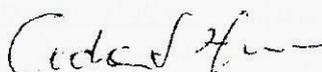

CARMEN JULIA CETINA
Revisora Fiscal MP 9831-T


DORIA MARITZA MELO E.
Contadora MP 64276-T



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA -PROPIEDAD HORIZONTAL
ESTADO DE RESULTADOS POR EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
BAJO NORMAS DE INFORMACION FINANCIERA NIF

INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	REVEL.	AÑO 2019	AÑO 2018	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
Cuota de Administración		289.129.500	274.428.000	14.701.500	5,36%
Fondo de Imprevistos		2.920.500	2.772.000	148.500	5,36%
Descuentos por Pronto Pago		-9.940.000	-10.305.000	365.000	-3,54%
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	13	282.110.000	266.895.000	15.215.000	5,70%
GASTOS OPERACIONALES					
Gasto de Personal		34.039.512	32.791.945	1.247.567	3,80%
Honorarios Administración		19.080.000	18.000.000	1.080.000	6,00%
Honorarios Revisoría Fiscal		7.800.000	7.320.000	480.000	6,56%
Honorarios Contabilidad		7.800.000	7.272.000	528.000	7,26%
Honorarios Jurídicos		-	-	-	
Honorarios Profesional Nif		-	-	-	
SEGUROS ZONAS COMUNES		20.473.460	19.230.793	1.242.667	6,46%
Servicios de Vigilancia		143.391.144	135.274.680	8.116.464	6,00%
Servicios Energía		3.333.693	3.099.219	234.474	7,57%
Servicios Teléfono, internet, celular.		1.687.222	1.509.943	177.279	11,74%
Gastos Legales		-	-	-	
Mantenimiento Maquinaria y Equipo		-	-	-	0,00%
Mantenimiento Equipo de comp y Comun.		2.216.500	1.596.400	620.100	38,84%
Mantenimiento Electrico		4.004.616	5.209.395	(1.204.779)	-23,13%
Mantenimientos Ornamentales - jardines		1.161.204	532.100	629.104	118,23%
Mantenimiento y Reparaciones Locativas		9.600.636	9.560.695	39.741	0,42%
Fumigaciones		1.498.050	1.347.500	150.550	11,17%
Extintidores		1.485.000	2.288.935	(803.935)	-35,12%
Insumos y dotacion aseo		1.440.420	1.196.100	244.320	20,43%
Útiles, papelería y fotocopias		1.530.010	777.700	752.310	96,74%
Transporte		1.440.000	1.440.000	-	0,00%
Inversion en Activos Fijos		2.544.600	1.398.600	1.146.000	81,94%
Otros Varios		1.305.000	4.884.000	(3.579.000)	-73,28%
Gastos de Asamblea		2.038.350	2.000.652	37.698	1,88%
Actividades de Integración y Navidad		3.580.210	2.276.110	1.304.100	57,30%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	14	271.449.627	259.006.967	12.442.660	4,80%
RESULTADO DE OPERACIÓN		10.660.373	7.888.033	2.772.340	35,15%
OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES					
Multas y Sanciones		2.550.000	3.500.000	(950.000)	-27,14%
Intereses de Mora		12.001.347	17.218.962	(5.217.615)	-30,30%
Recuperación de costos y gastos ejerc. Anteriores		737.000	-	737.000	
Ajuste al Peso		2.886	20.803	(17.917)	-86,13%
Rendimientos Financieros		28.864	26.531	333	1,17%
Indemnizaciones		-	-	-	
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	15	15.320.097	20.768.296	(5.448.199)	-26,23%
OTROS GASTOS NO OPERACIONALES					
Gastos Bancarios y Financieros		5.596.644	5.917.764	(321.140)	-5,43%
Costos y Gastos Ejercicios anteriores		-	-	-	
Provisión Cartera		1.920.000	1.920.000	-	0,00%
Provisión Proyectos Mejoramiento Locativo		2.925.000	17.000.000	(14.075.000)	-82,79%
Provisión Fondo Imprevistos- 1% - Ley 675		16.030.300	2.772.000	12.228.000	441,13%
TOTAL OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	16	25.441.644	27.609.784	(2.168.140)	-7,85%
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO		538.826	1.046.545	(507.719)	-48,51%


ADA SOCORRO MORENO
 Representante Legal


CARMEN JULIA CETINA
 Revisora Fiscal MP 9831-T


DORIA MARITZA MELO E.
 Contadora MP 64276-T

**CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD H.
EJECUCION PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DEL 2019**

CONCEPTO	PPTO MES AÑO 2019	PPTO AÑO AÑO 2019	EJECUCION ACUMULADA	PPTO ACUMULADO	VARIACION
INGRESOS					
Cuota de Administración	24 750.000	297 000 000	292 050.000	297 000 000	4 950.000
Multas			2 550 000	0	-2.550.000
Intereses de mora			12 001 347	0	-12.001.347
Rendimientos financieros			28.864	0	-28.864
Ajuste al peso			2.886	0	-2.886
Recuperacion de costos y gastos Eje Ant			737 000	0	-737.000
Descuentos Pronto Pago	(1.100.000)	(13.200.000)	-9.940.000	-13.200.000	-3.260 000
TOTAL INGRESOS	23.650.000	283.800.000	297.430.097	283.800.000	-13.630.097
EGRESOS					
GASTOS DE PERSONAL					
Jardinero y Aseador	2 800.000	33.600.000	34.039.512	33.600.000	-439.512
HONORARIOS					
Administración	1.590.000	19.080.000	19.080.000	19.080.000	0
Contabilidad	600.000	7.200.000	7.200.000	7.200.000	0
Revisoria Fiscal	650.000	7.800.000	7.800.000	7.800.000	0
Medios magneticos	50.000	600.000	600.000	600.000	0
SEGUROS					
Zonas Comunes	1 710.000	20.520.000	20 473.460	20.520.000	46.540
SERVICIOS					
Servicio de Vigilancia	11.950.000	143 400.000	143.391.144	143.400.000	8.856
Servicios- Energia	280.000	3.360.000	3.333.693	3.360.000	26.307
Servicios- Teléfono e Internet	150.000	1.800.000	1.687.222	1.800.000	112.778
MANTENIMIENTO					
Equipo de computacion y comunicacion	180.000	2.160.000	2.216.500	2.160.000	-56.500
ADECUACION E INSTALACION					
Instalaciones Electricas	450.000	5.400.000	4.004.616	5.400.000	1.395.384
Arreglos ornamentales (jardines)	100.000	1.200.000	1 161 204	1.200 000	38.796
Reparaciones locativas	800.000	9.600.000	9.600.636	9.600.000	-636
Fumigacion	160.000	1.920.000	1.498.050	1.920.000	421.950
Extintores Recarga	200.000	2.400.000	1.485.000	2.400.000	915.000
DIVERSOS					
Gastos asamblea	180.000	2.160.000	2.038.350	2.160.000	121.650
Aseo y cafeteria	120.000	1.440.000	1.440.420	1.440.000	-420
Utiles, papeleria y fotocopias	120.000	1.440.000	1.530.010	1.440.000	-90.010
taxis y buses	120.000	1.440.000	1.440.000	1.440.000	0
Inversion en Activos	130.000	1.560.000	2.544.600	1.560.000	-984.600
OTROS GASTOS					
Provision cartera morosa	160.000	1.920.000	1.920.000	1.920.000	0
Provision fondo de Imprevistos	248.000	2.976.000	2.925.000	2.976.000	51.000
OTROS GASTOS FINANCIEROS					
Gastos financieros	500.000	6.000.000	5.596.644	6.000.000	403.356
DIVERSOS					
Otros	150.000	1.800.000	1.305.000	1.800.000	495.000
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	23.398.000	280.776.000	278.311.061	280.776.000	2.464.939
EXCED. OPERATIVOS DEL EJERCICIO	252.000	3.024.000	19.119.036	3.024.000	(16.095.036)
INVERSIONES - PROYECTOS- AJUSTES					
Act. de Integracion y Navidad	252.000	3.024.000	3.580.210	3.024.000	-556.210
SUBTOTAL	252.000	3.024.000	3.580.210	3.024.000	-556.210
GRAN TOTAL EGRESOS	23.650.000	283.800.000	281.891.271	283.800.000	1.908.729
MENOS PROVISION PROYECTOS LOCATIVOS			15.000.000		-15.000.000
EXCEDENTES TOTALES DEL EJERCICIO			538.826		(538.826)



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 805.010.176-0

REVELACIONES A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO QUE TERMINA A DICIEMBRE 31 DE 2019

ACTIVOS

REVELACION 3- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Corresponde a los recursos economicos que dispone la Copropiedad depositados en caja y bancos a Diciembre 31 de 2019, de acuerdo al siguiente detalle:

CAJA	2.019	2.018	VARIACION
Caja General	2.536.295	4.324.488	-1.788.193
BANCOS			
Los saldos en las cuentas bancarias allí reflejados son los dineros que conforman el pago de las cuotas de administracion y el de la cuota de Fachadas y otros rubros. Mensualmente se concilian los saldos de los bancos con la contabilidad.			
AV Villas-Cuenta Corriente No. 163026958	6.801.599	25.805.370	-19.003.771
AV Villas-Cuenta Corriente No. 163029424	655.089	664.728	-9.639
CUENTAS DE AHORRO			
Certivillas Cuenta fachadas	2.065.923	2.040.354	25.569
Certivillas Cuenta Fondo	662.418	659.124	3.294
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO	12.721.324	33.494.064	-20.772.740

REVELACION 4-CUENTAS POR COBRAR

ANTICIPOS Y AVANCES

A Proveedores	109.483	128.700	-19.217
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	109.483	128.700	-19.217

Corresponde a anticipo realizado a proveedor de Seguridad Social en el Trabajo

INGRESOS POR COBRAR

Esta cuenta esta conformada por las deudas a cargo de los propietarios y residentes por cuotas de Administracion, intereses de Mora en pago de cuotas, sanciones de asamblea y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su costo por el valor registrado en la cuenta de cobro. Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de propietarios, se causan intereses de mora a la tasa autorizada, sin que exceden de los limites establecidos en normas legales, y con el fin de no generar una sobre estimacion de los ingresos se determina provisionar el 100% de los intereses en la cuenta de Deterioro, de modo que cuando se produzca su recaudo, este corresponda al ingreso real.

	2.019	2.018	VARIACION
Cartera por Cuotas de Administracion	128.472.445	121.140.111	7.332.334
Cuota Extraordinaria	-	89.400	-89.400
Multas y Sanciones	8.309.180	9.513.401	-1.204.221
Cuota Reparacion Fachadas	11.743.529	16.279.066	-4.535.537
Bingo	-	180.000	-180.000
Dafios de propietarios a terceros	-	207.650	-207.650
Costos y Gastos de Proceso	2.269.711	2.576.206	-306.495
Intereses de Mora	29.983.188	28.504.521	1.478.667
Intereses de Mora Fachadas	6.781.332	8.191.308	-1.409.976
Deterioro Cartera	-17.242.788	-15.322.788	-1.920.000
Deterioro Intereses	-	-13.190.914	13.190.914
TOTAL CUENTAS POR COBRAR	170.316.597	158.167.961	12.148.636

Ver Anexo 1. Adjunto de la cartera.

REVELACION 5- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

La Copropiedad no posee Activos vinculados, ya que se han depreciado totalmente

	2.018	2.018	VARIACION
	-	-	-



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 805.010.176-0

PASIVOS

REVELACION 6-CUENTAS POR PAGAR

Corresponde al valor de las obligaciones contraídas por la copropiedad tales como: Acreedores comerciales ; la vigilancia del conjunto, Honorarios, y la seguridad social.

	2.019	2.018	VARIACION
Honorarios	600.000	1.297.000	-697.000
Proveedores	5.957.042	6.565.793	-608.751
Retenciones y aportes de Nomina	630.400	594.600	
TOTAL	7.187.442	8.457.393	-1.269.951

REVELACION 7-PASIVO POR IMPUESTOS

Representa los valores descontados por la copropiedad a los proveedores por concepto de Retencion en la fuente y Retencion de Industria y Comercio.

	2.019	2.018	VARIACION
Retencion en la fuente	299.657	147.100	152.557
Retencion de Industria y Comercio	135.950	68.902	67.048
TOTAL CUENTAS POR PAGAR- PROVEEDORES	435.607	216.002	219.605

REVELACION 8-BENEFICIOS A EMPLEADOS

Corresponde a la obligacion laboral que surge de los contratos suscritos con los 2 empleados directos que tiene la copropiedad para la limpieza y mantenimiento del conjunto.

	2.019	2.018	VARIACION
Cesantias	2.062.201	1.951.441	110.760
Intereses de Cesantias	228.270	214.902	13.368
Prima	212.533	212.533	-
vacaciones	509.869	853.804	-343.935
TOTAL	3.012.873	3.232.680	-219.807

REVELACION 9- OTROS PASIVOS

INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

Corresponde a los pagos efectuados por los residentes por concepto de cuotas de administracion de vigencias futuras

	2.019	2.018	VARIACION
	2.844.098	2.548.858	295.240

CONSIGNACIONES SIN IDENTIFICAR

Corresponde a valores consignados por los propietarios de periodos anteriores, Y por transferencias ACH, que no se han aplicado a la cartera porque no conocemos el nombre del propietario que efectuó la consignacion.

	3.309.382	3.109.000	200.382
--	-----------	-----------	---------

VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS

En esta cuenta se registran los dineros recibidos por los procesos en curso y que pertenecen al Abogado Sr. Juan Carlos Henriquez

	515.600	677.000	-161.400
--	---------	---------	----------

INTERES DE MORA ADMINISTRACION Y OTROS

Intereses de mora provisionados a dic 31 del 2019 por cuotas de Administracion en mora.

	29.983.188	14.217.007	15.766.181
--	------------	------------	------------

INTERES DE MORA FACHADAS

Intereses de mora provisionados a dic 31 del 2019 por cuotas de Fachadas en mora.

	6.781.332	6.512.139	269.193
--	-----------	-----------	---------

TOTAL OTROS PASIVOS

TOTAL	43.433.600	27.064.004	16.369.596
--------------	-------------------	-------------------	-------------------

REVELACION 10-PROVISIONES

Representa las apropiaciones que se han establecido con base en el presupuesto aprobado por Asamblea, para atender obligaciones que al cierre del ejercicio contable estaban en ejecucion o se proyectan ejecutar en el siguiente periodo y que para efectos contables y financieros debe causarse oportunamente

	2.019	2.018	VARIACION
Provisión para proyectos de mejoramiento locativo 2016	-	10.486.360	-10.486.360
Provisión para proyectos de mejoramiento locativo 2017	1.402.410	20.000.000	-18.597.590
Provisión para proyectos de mejoramiento locativo 2018	17.000.000	17.000.000	-
Provisión para proyectos de mejoramiento locativo 2019	15.000.000	-	-
Provisión Proyecto Impermeabilización Fachadas	2.269.542	10.089.592	-7.820.050

TOTAL PROVISIONES

TOTAL	35.671.952	57.575.952	-36.904.000
--------------	-------------------	-------------------	--------------------



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 805.010.176-0

En la provision proyecto Fachadas se Restauraron 10 Bloques.

En la provision proyecto mejoramiento en general se realizaron las siguientes inversiones: Suministros e instalacion Dvr y mas camaras para el conjunto, Restauracion piso y baño de la porteria, Elaboracion Mas Letreros para la Unidad, Cerramiento Salon Social (Kiosko), Suministro y Restauracion Jardines, Compra de Guadaña y Computador para oficina, y Servicio de SGT-SST Asesoria Seguridad.

PATRIMONIO

REVELACION 11-PATRIMONIO

FONDO DE IMPREVISTOS

Corresponde al valor del Fondo de Imprevistos que de acuerdo a la Ley 675 de 2001, se debe apropiar el 1% del presupuesto de gastos del año, Y de acuerdo a orientacion profesional No. 015 de Octubre 20 del 2015, se presenta en el Patrimonio.

	2.019	2.018	VARIACION
Fondo de Imprevistos Ley 675	22.034.800	19.109.800	2.925.000
Resultados Acumulados	89.904.727	94.160.772	-4.256.045
Convergencia Ley 1314 del 2009	-19.072.423	-19.072.423	
Resultados del Ejercicio 2018	538.826	1.046.545	-507.719
TOTAL PATRIMONIO	93.405.930	95.244.694	-1.838.764

En la cuenta Resultados Acumulados: Por efectos de aplicacion de Nif se reclasifico la cartera en consideracion al Estado de los Procesos de acuerdo a la gestion de la Abogada.

REVELACION 12-CUENTAS DE CONTROL

A continuacion se relacionan los bienes comunes y de uso exclusivo de la copropiedad

	2.019	2.018
COMPUTADOR COMPAQ OFICINA	1.500.000	1.500.000
COMPUTADOR CIFOTNIA CLON	860.000	860.000
AIRE ACONDICIONADO OFICINA	400.000	400.000
EQUIPO DE SONIDO VENTO	1.837.900	1.837.900
CUERPO DE ANDAMIOS	1.260.000	1.260.000
CAMILLA DE PRIMEROS AUXILIOS	249.900	249.900
ESCALERA DIELECTRICA	1.000.000	1.000.000
GUADAÑA MARUYAMA	900.000	900.000
TALADRO Y PULIDORA	496.900	496.900
SILLA DE RUEDAS	412.000	412.000
SOLDADOR	250.000	250.000
ELECTROBOMBA	494.000	494.000
DVR. PACK	1.700.000	1.700.000
ESCRITORIOS PARA OFICINA (2)	409.800	409.800
TELEVISOR LED PARA CAMARAS PORTERIA	599.000	599.000
CABINA AMPLIFICADORA SONIDO	500.000	500.000
TORRE SION PROCESADOR	1.174.002	1.174.002
IMPRESORAS PARA OFICINA (2)	900.000	900.000
2 TELEFONOS OFICINA	-	239.800
1 IMPRESORA EPSON- OFICINA	750.000	-
1 CELULAR PARA OFICINA	454.900	-
1 COMPUTADOR HP OFICINA	2.048.900	-
1 HIDROLAVADORA	899.900	-
1 GUADAÑA	1.350.000	-
1 ESCALERA	339.900	-
TOTAL CUENTAS DE CONTROL	20.787.102	15.183.302

Se adquirio 1 Impresora Epson, 1 Celular, 1 computador para la oficina y 1 Hidrolavadora, 1 Guadaña y 1 Escalera para el mantenimiento del Conjunto, se dio de baja 2 telefonos por daño.



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 805.010.176-0

ESTADO DE RESULTADOS 2019-2018

REVELACION 13-INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS

Los Ingresos de la Administración se reconocen como valores brutos de los beneficios económicos recibidos y teniendo en cuenta el valor de los descuentos que sean reconocidos, así los valores causados por la cuota de Administración y a los descuentos otorgados por pronto pago se causaron como se detalla a continuación:

	2.019	2.018	VARIACION
Cuotas Enero-Marzo = 70.000 x 330 x 3 meses = 69.300.000	292.050.000	277.200.000	14.850.000
Cuotas Abril a Diciembre = 75.000 x 330 x 9 meses = 222.750.000			
Descuentos por Pronto Pago	-9.940.000	-10.305.000	365.000
TOTAL INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS	282.110.000	266.895.000	15.215.000

REVELACION 14-GASTOS OPERACIONALES

Corresponde a las erogaciones causadas por la Administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto.

GASTOS DE PERSONAL

Es el valor cancelado por la copropiedad a los 2 empleados vinculados directamente por el conjunto mediante contrato laboral, que se encargan de la limpieza y mantenimiento de las áreas comunes y de los jardines, y 1 persona que se contrata por servicios para poder cubrir las necesidades del conjunto.

	2.019	2.018	VARIACION
Salarios	20.433.056	20.891.202	-458.146
Prestaciones Sociales	5.068.566	5.138.653	-70.087
Seguridad Social	4.178.400	4.549.750	-371.350
Parafiscales	1.792.800	1.776.800	16.000
Dotación de personal	564.690	435.540	
Personal por servicio	2.002.000		
TOTAL GASTO PERSONAL	34.039.512	32.791.945	-883.583

HONORARIOS

Es el valor cancelado por el conjunto al profesional de la Revisoría Fiscal nombrado por la asamblea general de copropietarios encargado de auditar las cifras y los documentos, el contador quien certifica los estados financieros y la Administradora del Conjunto. Los honorarios de Abogados corresponden a consulta Laboral profesional.

	2.019	2.018	VARIACION
Administración	19.080.000	18.000.000	1.080.000
Contabilidad	7.800.000	7.272.000	528.000
Revisoría Fiscal	7.800.000	7.320.000	480.000
Honorarios Jurídicos	-	-	-
Honorarios Profesional en Niif	-	-	-
TOTAL HONORARIOS	34.680.000	32.592.000	2.088.000

SEGUROS ZONAS COMUNES

Es el valor cancelado por Póliza de áreas comunes y Responsabilidad de Administración del Conjunto

	20.473.460	19.230.793	1.242.667
--	------------	------------	-----------

SERVICIOS

Conforman este rubro los servicios prestados al Conjunto, la Vigilancia y los servicios públicos.

	2.019	2.018	VARIACION
Servicio de Vigilancia	143.391.144	135.274.680	8.116.464
Servicios Energía	3.333.693	3.099.219	234.474
Servicios Teléfono, internet, celular.	1.687.222	1.509.943	177.279
TOTAL SERVICIOS	148.412.059	139.883.842	8.528.217

MANTENIMIENTO

Corresponde al cumplimiento de contratos para el mantenimiento mensual de los equipos y la maquinaria con el fin de corregir o prevenir daños que se pueden presentar y cuyo costo sea mayor. Es de obligatorio cumplimiento que la Administración vele por el mantenimiento de los bienes comunes.

	2.019	2.018	VARIACION
--	-------	-------	-----------



CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA - PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 805.010.176-0

Mantenimiento Maquinaria y Equipo	-	-	-
Mantenimiento Equipo de computacion y comunicacion	2.216.500	1.596.400	620.100
Mantenimiento Zonas comunes - Reparaciones locativas	9.600.636	9.560.895	39.741
Mantenimiento Electrico	4.004.616	5.209.395	(1.204.779)
Mantenimiento Jardines - Arreglos Ornamentales	1.161.204	532.100	629.104
Mantenimiento Extintores	1.485.000	2.288.935	(803.935)
Fumigaciones	1.498.050	1.347.500	150.550
TOTAL MANTENIMIENTOS	19.966.006	20.535.225	(569.219)

Se tiene un contrato de mantenimiento de la citofonia que funciona en la porteria, en el mantenimiento de zonas comunes se efectuaron reparaciones locativas como: Alambrado Reflectores, Reparacion de Techos en general, reparacion fuente de agua, mantenimiento y reparacion motor puerta vehicular, Elaboracion bicicleteros, Reparacion andenes, reparaciones generales porteria, compra de candados, y en general todas las relacionadas con el mantenimiento del conjunto. El mantenimiento electrico corresponde al suministro de luminarias en general y mantenimiento electrico de las luminarias altas de las zonas comunes, parque y bioques en general.

DIVERSOS

Dentro del funcionamiento de la administracion se deben tener erogaciones como papeleria, implementos de aseo, atenciones, transporte, inversiones en activos de menor cuantia y otros gastos imprevistos.

	2.019	2.018	VARIACION
Insumos y dotacion aseo	1.440.420	1.196.100	244.320
Utiles, papeleria y fotocopias	1.530.010	777.700	752.310
Transporte	1.440.000	1.440.000	-
Inversion en Activos fijos	2.544.600	1.398.600	1.146.000
Otros	1.305.000	4.884.000	(3.579.000)
Gastos de Asamblea	2.038.350	2.000.652	37.698
Actividades de Integracion y Navidad	3.580.210	2.276.110	1.304.100
TOTAL DIVERSOS	13.878.590	13.973.162	(94.572)

En la inversion de activos fijos se adquirio 1 Silla de ruedas, 1 camilla, 1 taladro y pulidora y 2 telefonos para administracion. En el rubro de Otros: se compraron ramos funebres para propietarios fallecidos y se pago el servicio de apoyo jardineria adicional por incapacidades continuas del Sr. Marino Albornoz. En Actividades de Integracion se realizo la Celebracion de los niños en Navidad.

REVELACION 15- OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES

Se registraron multas y sanciones a residentes, por inasistencia a la asamblea, se registran Intereses de Mora que ingresan a la Unidad, por recuado de apartamentos que se encontraban en proceso.

	2.019	2.018	VARIACION
Multas y Sanciones	2.550.000	3.500.000	(850.000)
Intereses de mora	12.001.347	17.218.962	(5.217.615)
Rendimientos Financieros	28.864	28.531	333
Ajuste al Peso	2.886	20.803	(17.917)
Recuperacion costos y gastos Ejer. Anteriores	737.000	0	737.000
TOTAL OTROS INGRESOS NO OPERACIONALES	15.320.097	20.768.296	(5.448.199)

REVELACION 16- OTROS GASTOS NO OPERACIONALES

Los gastos bancarios corresponde a los gastos por comisiones de recaudo, manejo sucursal virtual, compra chequera entre otros.

	2.019	2.018	VARIACION
Gastos Bancarios y Financieros	5.400.731	5.105.453	295.278
Impuestos Asumidos	189.321	532.128	(342.807)
Provision Cartera	1.920.000	1.920.000	-
Costos y Gastos Ejercicios anteriores	-	270.000	(270.000)
Ajuste al peso	6.592	10.203	(3.611)
Provisión Fondo Imprevistos- 1% - Ley 675	2.925.000	2.772.000	153.000
Provisión Proyectos Mejoramiento Locativo	15.000.000	17.000.000	(2.000.000)
TOTAL OTROS GASTOS NO OPERACIONALES	25.441.644	27.609.784	(2.168.140)

RESULTADOS DEL EJERCICIO

	538.826	1.046.545	(507.719)
--	----------------	------------------	------------------

**CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA-PROPIEDAD H.
PROYECTO PRESUPUESTO 2020**

CONCEPTO	PPTO MES AÑO 2020	PPTO AÑO AÑO 2020	PPTO MES AÑO 2020	PPTO AÑO AÑO 2020
PROPUESTA	1		2	
INGRESOS	85.000		90.000	
Cuota de Administración	28.050.000	336.600.000	29.700.000	356.400.000
Multas				
Intereses de mora				
Rendimientos financieros				
Ajuste al peso				
Descuentos Pronto Pago	(1.000.000)	(12.000.000)	(1.350.000)	(16.200.000)
TOTAL INGRESOS	27.050.000	324.600.000	28.350.000	340.200.000
EGRESOS				
GASTOS DE PERSONAL				
Jardinero y Aseador	4.370.000	52.440.000	4.370.000	52.440.000
HONORARIOS				
Administración	1.680.000	20.160.000	1.680.000	20.160.000
Contabilidad	640.000	7.680.000	640.000	7.680.000
Revisoria Fiscal	690.000	8.280.000	690.000	8.280.000
Medios magneticos	54.000	648.000	54.000	648.000
SEGUROS				
Zonas Comunes	2.420.000	29.040.000	2.490.000	29.880.000
Seguro Cuotas al Dia			1.300.000	15.600.000
SERVICIOS				
Servicio de Vigilancia	12.666.000	151.992.000	12.666.000	151.992.000
Servicios- Energia	320.000	3.840.000	280.000	3.360.000
Servicios- Teléfono e Internet	150.000	1.800.000	150.000	1.800.000
Otros. Gastos de Procesos				
MANTENIMIENTO				
Maquinaria y Equipo				
Equipo de computacion y comunicaci3n	160.000	1.920.000	150.000	1.800.000
ADECUACION E INSTALACION				
Instalaciones Electricas	400.000	4.800.000	400.000	4.800.000
Arreglos ornamentales (jardines)	100.000	1.200.000	100.000	1.200.000
Reparaciones locativas	800.000	9.600.000	800.000	9.600.000
Fumigacion	150.000	1.800.000	150.000	1.800.000
Extintores Recarga	225.000	2.700.000	160.000	1.920.000
DIVERSOS				
Gastos asamblea	200.000	2.400.000	200.000	2.400.000
Aseo y cafeteria	130.000	1.560.000	130.000	1.560.000
Utiles, papeleria y fotocopias	150.000	1.800.000	150.000	1.800.000
taxis y buses	120.000	1.440.000	120.000	1.440.000
Inversion en Activos	200.000	2.400.000	200.000	2.400.000
Otros				
OTROS GASTOS				
Provision cartera morosa	160.000	1.920.000	160.000	1.920.000
Provision fondo de Imprevistos	265.000	3.180.000	264.000	3.168.000
OTROS GASTOS FINANCIEROS				
Gastos financieros	500.000	6.000.000	496.000	5.952.000
DIVERSOS				
Otros	200.000	2.400.000	250.000	3.000.000
TOTAL EGRESOS OPERATIVOS	26.750.000	321.000.000	28.050.000	336.600.000
EXCED. OPERATIVOS DEL EJERCICIO	300.000	3.600.000	300.000	3.600.000
INVERSIONES - PROYECTOS- AJUSTES				
Acli. de Integracion y Navidad	300.000	3.600.000	300.000	3.600.000
SUBTOTAL	300.000	3.600.000	300.000	3.600.000
GRAN TOTAL EGRESOS	27.050.000	324.600.000	28.350.000	340.200.000
EXCEDENTES TOTALES DEL EJERCICIO				

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA

RELACION DE CARTERA EN PROCESO JURIDICO A DICIEMBRE 31-2019

BL /APTO	C.ADMON	MULTAS	FACHADAS	INT. MORA	INT. FACH.	GTOS PROC.	TOTAL	ESTADO DEL PROCESO
01-502	3.275.000	120.000	524.400	1.010.444		14.800	4.944.644	Patrimonio de familia
06-401	4.945.000	680.000	524.400	1.417.752	518.160	50.300	8.135.612	Patrimonio de familia
09-201	3.152.000	130.000	524.400	1.447.092		64.196	5.317.688	Deudor en proceso de Insolvencia
11-401	3.746.594	150.000	524.400	999.252	518.160	48.112	5.986.518	Patrimonio de familia
12-102	1.445.000			217.994			1.662.994	Sentencia y Liquidación aprobada.
12-502	5.544.565	400.000	524.400	3.755.654	518.160	101.121	10.843.900	Sentencia y Liquidación aprobada. En proceso de embargo
13-401	1.975.000	130.000	524.400	430.057	518.160	727.712	4.305.329	Sentencia y Liquidación aprobada. En proceso de embargo, pendiente fallo de nulidad
13-402	4.186.560	250.000	524.400	2.079.868	518.160	31.100	7.590.088	Patrimonio de familia
18-102	3.010.000	260.000	391.230	887.765	518.160	110.763	5.177.918	Patrimonio de familia
18-201	3.300.000	380.000	480.700	1.257.602	474.980	31.100	5.924.382	Patrimonio de familia
19-502	5.863.857	1.156.000	524.400	4.228.532	518.160	508.199	12.799.148	Sentencia y Liquidación aprobada. Inmueble embargado
21-102	5.734.702	660.000		4033825		91.804	10.520.331	Sentencia y Liquidación aprobada. Proceso de embargo
26-501	140.000			729.150			869.150	Sentencia y Liquidación aprobada. Remanentes en proceso de banco
27-401	3.445.000	290.000		984.535		16.300	4.735.835	Patrimonio de familia o afectación?
27-501	2.096.000	156.000	415.400	689.868		206.412	3.563.680	Sentencia y Liquidación aprobada. Remanentes en proceso de banco
29-401	3.797.040			472.532	273.028		4.542.600	Patrimonio de familia
31-502	4.551.512	550.000	524.400	1.415.910	518.160	16.300	7.576.282	Patrimonio de familia
32-302	4.027.662		324.400	1.920.804	320.540	157.792	6.751.198	Sentencia y Liquidación aprobada. Remanentes en proceso de banco
33-502	755.000			369.321			1.124.321	Sentencia y Liquidación aprobada. Deudor con Convenio de pagos parciales
TOTAL	64.990.492	5.312.000	6.331.330	28.347.957	5.213.828	2.176.011	112.371.618	

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA

RELACION DE CARTERA EN CONVENIOS DE PAGO CON ADMINISTRACION A DICIEMBRE 31-2019

BL /APTO	C.ADMON	MULTAS	FACHADAS	INT. MORA	INT. FACH.	GTOS PROC.	TOTAL
02-501	1.005.000			110.576			1.115.576
03-101	575.000						575.000
06-301	172.842						172.842
08-302	275.000		450.700	96.915	324.376	14.800	1.161.791
10-202	1.220.000			394.289			1.614.289
11-101	2.160.000						2.160.000
12-302	1.442.700						1.442.700
15-401	615.000						615.000
16-302	445.000						445.000
21-202	1.010.000		105.000				1.115.000
29-302	325.000						325.000
29-501	505.000		524.400	431.057	518.160	16.300	1.994.917
30-501	1.797.300						1.797.300
32-501	665.000		375.700	31.614	283.888		1.356.202
33-301	1.515.000	150.000					1.665.000
TOTAL	13.727.842	150.000	1.455.800	1.064.451	1.126.424	31.100	17.555.617

CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA

RELACION DE CARTERA CLASIFICADA POR EDADES A DICIEMBRE 31-2019

BL / APTO	C.ADMON	MULTAS	FACHADAS	INT. MORA	INT. FACH.	GTOS PROC.	TOTAL
CARTERA 0-30 DIAS	6.764.256	420.000	81.400	7.224	-	-	7.272.880
CARTERA 31-60	5.275.000	300.000	70.700	-	-	-	5.645.700
CARTERA 61-90	5.824.690	447.180	-	5.544	-	8.800	6.286.214
CARTERA 91-120	5.981.024	300.000	209.400	19.400	-	-	6.509.824
CARTERA MAS DE 120 DIAS	25.909.141	1.380.000	3.594.899	538.612	441.080	53.800	31.917.532
TOTAL	49.754.111	2.847.180	3.956.399	570.780	441.080	62.600	57.632.150

PODER
Asamblea General Ordinaria de Copropietarios
CONJUNTO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR ALCALA

Señores

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios

Sr. Administrador

Conjunto Multifamiliar Alcalá

Yo, _____ mayor de edad vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de propietario inscrito en el Bloque____, Apto____ ubicado en la copropiedad Conjunto Residencial Multifamiliar Alcalá, manifiesto que confiero poder suficiente a _____ quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. _____, para que en mi nombre y representación asista en calidad de mi delegado a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, convocada para el día 29 de marzo de 2020.

Mi delegado tiene las facultades con voz y voto, de proponer, de decidir y de aprobar, de elegir y proponer mi nombre para elección. Este poder será suficiente para una nueva fecha si la reunión es suspendida o para una eventual segunda convocatoria, si no se logra efectuar por falta de quórum.

Atentamente,

c.c.

IMPORTANTE!!!

ADJUNTAR COPIA DE LA CEDULA DE CIUDADANIA DEL PROPIETARIO, DE LO CONTRARIO NO PODRA REPRESENTARLO.