

Re: CONTESTACIÓN DEMANDA DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS O DECISIONES DE ASAMBLEAS radicado 2020 00313 DEMANDANTE: CLARA INES BERMUDEZ CARDENAS C.C. 41.50.347 BOGOTA DEMANDADO: EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH – NIT: 800.15...

DIANA EMILSE SIERA GOMEZ <dianaesierrag@yahoo.com>

Vie 27/08/2021 4:21 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (151 KB)

Dictamen del Revisor Fiscal 2020 Reliquia.pdf;

buenas tardes continúan los anexos de la contestación

DIANA EMILSE

El viernes, 27 de agosto de 2021, 04:12:41 p. m. COT, DIANA EMILSE SIERA GOMEZ <dianaesierrag@yahoo.com> escribió:

con mi acostumbrado respeto continuo con os adjuntos

DIANA EMILSE

El viernes, 27 de agosto de 2021, 04:08:18 p. m. COT, DIANA EMILSE SIERA GOMEZ <dianaesierrag@yahoo.com> escribió:

con mi acostumbrado respeto adjunto asunto de referencia
no se si sea factible en un solo correo por lo voluminoso del contenido trataré de hacerlo

DIANA EMILSE

**DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL
PERIODO FISCAL DEL AÑO 2.020**

Señores:

EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH

Asamblea general de copropietarios

Informe sobre los Estados Financieros Separados

1. En mi calidad de Revisor Fiscal, he auditado los estados financieros separados adjuntos del EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH, que comprenden el Estado de la Situación Financiera, el Estado Integral de resultados y la Ejecución Presupuestal (Separados), correspondientes al periodo comprendido entre el 01 de Enero y el 31 de diciembre del 2.020; así como las notas o revelaciones a los mismos, las cuales son necesarias para su mejor interpretación.

Teniendo en cuenta lo anterior, emitió una opinión sin salvedades.

Responsabilidad de la Administración en relación con los Estados Financieros Separados

2. La Administración y/o la Representación Legal son responsables de la preparación y presentación fiel de los estados financieros separados adjuntos, de conformidad con la Ley 1314 de 2009, el Decreto 2706 de 2012, anexo N° 2 o N° 3 del Decreto 2420 de 2015 y demás decretos reglamentarios; de igual manera, se siguen los lineamientos establecidos en la Orientación Técnica No. 15 NIF de fecha 20 de Octubre de 2015 emanada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – Junta Central de Contadores de Colombia; destinada al ejercicio profesional de la contaduría pública en entidades de propiedad horizontal.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros separados adjuntos, basado en mi auditoría. He llevado a cabo la auditoría de conformidad con artículo 7 de la Ley 43 de 1990, el Decreto 302 del 2015 que incorpora las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– y las Normas Internacional de trabajos para Atestiguar –ISAES. Dichas normas exigen cumplir con los requerimientos de ética, así como planificar y ejecutar la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros separados están libres de incorrección material.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y la información revelada en los estados financieros separados. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros separados, debida a fraude o error. Al efectuar dichas valoraciones del riesgo, el auditor tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel de los estados financieros separados por parte de la Copropiedad, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que se ajusten en función de las circunstancias, y con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas, y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros separados. *Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido, proporciona una base suficiente y apropiada para mi opinión sin salvedades de auditoría.*

Opinión sin Salvedades

4. En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, de conformidad con [Anexo N° 2 o N° 3 del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificatorios; la situación financiera (Balance General) de EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH, a 31 de diciembre del 2.020, así como de su estado integral de resultados (Estado de pérdidas y ganancias) y la ejecución presupuestal correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con la Ley 1314 de 2009, el Decreto 2706 de 2012 y demás decretos reglamentarios que has establecido la normatividad contable en Colombia.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

5. Además, informo que las operaciones registradas en los libros de contabilidad y los actos de los administradores se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la Asamblea de Copropietarios y al consejo de administración; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas, se llevan y se conservan debidamente, el informe de gestión de la Administración guarda la debida concordancia con los estados financieros separados.
6. El edificio debe realizar la actualización del SG- SST (Ley 1562 de 2012), terminar la fase de implementación como debe ser; así mismo, se debe realizar la implementación del habeas data (Ley 1581 de 2012).
Adicionalmente, se solicita al representante legal, acreditar la certificación de las 50 horas

por parte del SENA, correspondientes al curso del sistema de gestión; el no cumplir con alguno de estos tres factores, podría acarrear una sanción al momento de una revisión.

7. Es necesaria la elaboración de manuales de políticas en cuanto a tratamiento y manejo de cartera, manejo del fondo de caja menor, de compras y contratación.
Manuales indispensables para mejorar el manejo de los recursos del edificio y los cuales servirán de apoyo para realizar una revisoría con más fundamentos propios del edificio.
8. El EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH presentó y pagó oportunamente sus declaraciones de Retención en la Fuente durante todo el periodo fiscal y así lo refleja el estado de cuenta en la página de la DIAN. Adicionalmente fueron presentados los medios magnéticos de manera correcta y oportuna.
9. Mi evaluación del control interno, generada con el propósito de establecer el alcance de mis pruebas de auditoría, no puso de manifiesto que el EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH, no haya seguido medidas apropiadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes, y de los de terceros que estén en su poder.
En lo que respecta al pago de proveedores, se manejó durante todo el año la autorización de dos personas como mínimo para poder generar pagos y retiros de las entidades financieras donde tenemos productos.
Cada soporte contable es revisado por el tesorero designado para aprobar los pagos y verificado por parte de la revisoría fiscal.
10. La administración del edificio estuvo a cargo de dos personas durante el periodo 2.020; La señora Elsa Moya fue la encargada entre el periodo comprendido entre el 01 de enero y hasta el 31 de Agosto de 2.020; cambió la administración a partir del mes de septiembre y el cargo fue asumido por el señor Federico Ayala Rondón, luego de realizar convocatoria a través de la revista Propiedad Horizontal y hacer filtros por parte del consejo de administración, quien en últimas escogió al señor Ayala.
Desafortunadamente no fue posible obtener la representación legal en el año 2.020, uno por temas de pandemia, debido a que los trámites no se volvieron a realizar de manera presencial y dos porque de manera virtual el proceso no fue lo suficientemente claro y lo han glosado en un par de ocasiones.
Situación que también está sufriendo la mayoría de copropiedades.
11. La revisoría fiscal saliente, entregó a solicitud mía, un dictamen de estados financieros entre el periodo comprendido entre el 01 de enero y con corte a 30 de junio de 2.020, periodo en el cual el señor Gerardo Velasco desempeñó su cargo

como revisor fiscal.

En su pronunciación no deja notificación de nada relevante frente al edificio y emite un dictamen sin salvedades.

12. La copropiedad cuenta con una póliza de seguros suscrita con la compañía de Seguros La Previsora, por un valor total de \$ 6.822 '719.311, la cual tiene una vigencia hasta el próximo 31.08.2021.

El valor asegurado corresponde al avalúo actual del edificio.

13. En cumplimiento al artículo 34 de la Ley 675 de 2.001, se provisiona en el año el 1% de los gastos presupuestados; este fondo se encontraba depositado al final del año en una cuenta de ahorros del Banco Colpatria (No. 1155), aparte a la cuenta de recaudo, por valor de \$ 16.715.053,43, quedando así el 100 % trasladado en el fondo de imprevistos.

La provisión contable por este concepto es de \$ 13.525.360,43, luego quiere decir que a 31 de diciembre, quedo un valor adicional de \$ 3.189.693; valor que fue trasladado con corte al presente informe.

Para el año 2.020 no se capitalizó el recaudo de cartera de años anteriores, teniendo en cuenta la decisión de asamblea general ordinaria del día 25 de marzo de 2.017, según acta No. 44. *“El revisor Fiscal propone se someta a votación la destinación que se le debe dar a la recuperación de cartera de vigencias anteriores o que se levante la restricción vigente con respecto a que dicha recuperación sea trasladada al Fondo de Imprevistos.” 2º) “Se somete a votación con la pregunta quienes están de acuerdo que se mantenga la política establecida en la Asamblea de 2015 de que toda recuperación de cartera se lleve al Fondo de Imprevistos votando así: Solo tres apartamentos aprueban que se mantenga dicha política. Torre 2 Apto 403; Torre 3 Apto 501; Torre 4 Apto 202. Es decir se cuenta con el voto favorable del 4,63 de coeficiente por lo que la Asamblea opta por levantar la restricción vigente respecto de llevar la recuperación de cartera al fondo de imprevistos y da vía libre para que estos recursos sean invertidos en obras prioritarias para la comunidad”*

14. La situación financiera del edificio es estable; sin embargo podría ser mucho mejor si se recupera la cartera morosa.

Los pasivos (cuentas por pagar a terceros), aumentaron de un año a otro, pero el edificio cuenta con corte a 31 de diciembre en su efectivo operativo con el valor total para cubrir esas deudas

El fondo de imprevistos se capitalizó en 2.020 y los recursos disponibles y restringidos, aumentaron considerablemente de un año a otro.

El resultado del ejercicio tuvo un superávit de \$ 20.879.358, debido al buen manejo del gasto en 2.020; debemos tener en cuenta que este excedente se ve reflejado en las cuentas por cobrar del edificio.

Recordemos que en el año 2.019 tuvimos un superávit de \$ 9.670.109,

15. A nivel de cartera podemos decir que es una cartera sana, salvo por dos casos que superan los 44 millones en mora con corte a 31 de diciembre de 2.020, lo que equivale a más del 67% de la cartera total y los 6 casos que existen entre estos dos y la deuda superior al millón de pesos, alcanza el valor superior a 14 millones de pesos en mora a 31 de diciembre de 2.020, lo que equivale al 21% de la cartera total.

De los dos casos más grandes, solo 1 se encuentra en procesos jurídico; se deja la salvedad que no se ha podido iniciar proceso con el caso más grande, debido a que aún no contamos con la representación legal expedida por la alcaldía de la localidad, como ya fue mencionado en el punto No. 9 del presente informe.

Es importante y en cuanto se tenga la representación legal, instaurar y de manera urgente la demanda frente a la deuda más alta, así como radicar demanda acumulada de la que actualmente hay.

16. Los contratos fijos de aseo y vigilancia, se manejan con empresas legalmente constituidas, para el caso de la de seguridad, autorizada por la superintendencia de vigilancia y seguridad privada, así mismo se verifico mes a mes el pago de la seguridad social de estas empresas a los trabajadores que han destinado para prestar el servicio en el conjunto.

17. A 31 de Diciembre el EDIFICIO MULTIFAMILIAR Y COMERCIAL LA RELIQUIA PH tenía en vigencia los siguientes contratos: 1. Contrato de la empresa de aseo, SERVICIOS DE MANTENIMIENTO Y ASEO SMA SAS, con NIT. 900.484.082-5 el cual tendrá una vigencia, hasta el 31.07.2021 y el cual se debe dar por terminado con 30 días de antelación; 2. Contrato con la empresa de vigilancia, SEGURIDAD SPRINT LTDA con NIT 900.185.388-0, el cual tendrá una vigencia, hasta el 31.07.2021 y el cual se debe dar por terminado con 30 días de antelación; 3. Contrato con el administrador Federico Ayala Rendón, identificado con CC 93.121.205 de Bogotá, el cual tiene una vigencia hasta el 31 de Agosto de 2.021 y el cual se debe dar por terminado en cualquier momento, con 45 días mínimos de antelación; 4. Contrato con la contadora Claudia Cáceres Vargas, identificada con CC 52.263.794 de Bogotá y con TP 81644-T, el cual tiene vigencia hasta el 01 de Abril del 2.021.

En cuanto a la suscripción de contratos por parte del edificio y la representación legal, es de aclarar que siempre se hacen sugerencias por parte de la Revisoría Fiscal a todos los contratos, sugerencias que se emiten vía correo electrónico para dejar evidencia de las mismas.

Es importante que el equipo de administración electo en asamblea 2.021, de por terminados de manera oportuna y preventiva estos contratos que se mencionaron anteriormente.

18. Mensualmente se revisan los soportes contables que quedan en las carpetas del conjunto, se revisan los procedimientos realizados en el sistema contable, dejando como evidencia las sugerencias respectivas cuando hay lugar; se resalta que dichas sugerencias son acatadas por parte del profesional de la contaduría y la administración, sugerencias que se hacen con el fin de dejar la información de la manera más clara y objetiva.

Todos los soportes contables que reposan en la administración, tienen mi firma como evidencia de la revisión que se hace mensualmente.

19. En el transcurso del periodo electo, comprendido entre el 01 de julio y el 31 de diciembre de 2.020, se reunieron y en forma permanente, la administración y el consejo de administración, para debatir y decidir sobre particulares del buen manejo del conjunto, en algunas sesiones con la compañía de la contadora y revisoría fiscal; así mismo y cuando se asistió de mí parte, se participó activamente con el fin de que las decisiones tomadas en consejo no fueran afectar de manera directa o indirecta la opinión e intereses de la asamblea; siempre se sugiere actuar con prudencia y pensado en el bien común y no en el particular; estas opiniones en su mayoría, fueron aceptadas y aplicadas durante la vigencia de la presente administración y es de resaltar que el edificio continuo avanzando y mejorando para el periodo fiscal 2.021.

20. Se destaca la renuncia de 3 de los 5 consejeros elegidos para el periodo anteriormente mencionado.

El señor Fernando Henao renuncia el 21 de noviembre de 2.020

La señora Karina Arias Morales renuncia el 02 de febrero de 2.021

Y la señora Yaneth Bustos renuncia el 13 de marzo de 2.021

21. Desafortunadamente debo resaltar en mi presente informe, el poco sentido de pertenencia hacia el edificio por parte de la señora Clara Bermúdez (ex consejera y ex presidenta del consejo de administración, periodo comprendido entre el 01 de enero y el 11 de julio del año 2.020).

Sus acciones acarrearón al edificio y posiblemente acarrearán costos innecesarios y una pérdida de tiempo operativa irre recuperable.

Fue necesario solicitar en su momento y por parte del consejo anterior, una consulta jurídica por la terminación del contrato de la señora Elsa Moya, sin respetar el tiempo de antelación descrito en el mismo contrato de prestación de servicios, esto tuvo un costo de \$ 357.000.

Fue necesario responder una tutela instaurada por parte de la señora Clara Bermúdez en contra del Edificio la Reliquia, por la presunta vulneración de sus derechos fundamentales de petición, la honra y el buen nombre.

Temas expuestos en asamblea del pasado 11 de julio de 2.020 y en los cuales se habló de la labor realizada por la administración del momento y dentro de los cuales el Edificio la Reliquia no tuvo injerencia alguna.

Así mismo la tutela fue fallada a favor del edificio; sin embargo, la respuesta fue realizada por un profesional y esto tuvo un costo de \$ 877.802

En este momento el Edificio está respondiendo una demanda, instaurada por la misma señora Clara Bermúdez.

La demanda es de impugnación de actos o decisiones de asambleas (Asamblea Extraordinaria del 11 de julio de 2.020).’

Acto que ha tenido costos adicionales y dependiendo de las instancias a que pueda llegar, podrá acarrear más.

ORIGINAL FIRMADO

José Esteban Perdomo Martínez

Revisor Fiscal TP 114442-T