

 <p>Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia</p>	<p>PROCESO: GESTION DOCUMENTAL</p>	<p>CÓDIGO: CSJCF-GD-F04</p>	
	<p>ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS</p>	<p>VERSIÓN: 2</p>	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Martes 05 de Abril del 2022

HORA: 4:42:43 pm

Se ha registrado en el sistema, la carga de 11 archivos suscritos a nombre de; Adriana Maria Rodriguez, con el radicado; 20220015, correo electrónico registrado; adriana_rodriguez345@hotmail.com, dirigidos al JUZGADO 5 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivos Cargados
3080Reformareglamento.pdf
Acta51.pdf
Actaentregacaja.pdf
cajabancos.pdf
CtascobroJairoSepulveda.pdf
DICTAMENREVISOR.pdf
Esc7292.pdf
Funcionesdelaadministradora.pdf
INFORMEDEAUDITORIA.pdf
OTRASPRUEBAS0152022.pdf
SUBS0152022.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20220405164246-RJC-13477

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Original Firmado

CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
PRIMERA CONVOCATORIA
ACTA No 51

El día 27 de julio de 2021, siendo las 7:30 p.m. se reunieron los propietarios del CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES en el salón comunal de la copropiedad, ubicado en la carrera 22 A No 75-30, previa citación por escrito enviada a cada propietario a su vivienda personal, invitación de parte del consejo de administración y la administradora dando cumplimiento a la ley 675 del 2001 y los estatutos vigentes de la copropiedad, para llevar a cabo la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS, en su primera convocatoria y tratar el siguiente orden del día:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA
4. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA
5. LECTURA DEL INFORME DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2020.
6. PRESENTACIÓN DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DE 2020 E INFORME DEL REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD.
7. INFORME DE GESTION DE ADMINISTRACIÓN, EXPLICACIÓN DE GASTOS AÑO 2020.
8. INFORME DE CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y A LA FECHA DE LA ASAMBLEA.
9. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS SUGERIDOS POR LA ADMINISTRADORA Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON VIGENCIA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2021.
10. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2021 Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.
11. PROPOSICIONES Y VARIOS

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA: PRIMERA CONVOCATORIA:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM: siendo las 7:30 p.m. asistieron:

BLOQUE	APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTIÓ
1	202	1.18%	Gloria Nancy Botero	propietaria
1	302	1.07%	Luisa Marina López	Ruy Arias
1	401	1.20%	juan David Grajales	propietario
1	502	1.07%	María Isabel Martínez	propietaria
1	601	1.20%	José Fernando Salazar	LuzDary Moncada
2	201	1.14%	Henry Henkel	Ruby Arias
2	202	1.19%	William Trujillo	propietario
2	301	1.14%	Amanda Gutiérrez C.	propietaria
2	302	1.19%	Laura Muñoz Echeverri Héctor Alberto Serna	
2	402	1.19%	Álvaro Escobar Londoño Amanda Gutiérrez C.	
2	501	1.14%	Héctor Alberto Serna	propietario
2	601	1.10%	Deivis Betacourth	
2	602	1.19%	Peter Sandstede	propietario

3	201	1.05%	Hernán Estrada	Ana María Uribe
3	401	1.05%	Piedad Meza Carrillo	Natalia Mejía Botero
4	101	1.40%	Elzbietha Hasiak Cuevas	propietaria
4	102	1.34%	julio Castro Sierra	Adriana Pérez
4	201	1.46%	Esperanza Mejía	propietaria
4	301	1.25%	Ana Lucía Botero	Miguel Rojas López
4	401	1.15%	María Viviana Giraldo	propietaria
4	402	1.05%	Héctor Villegas	Beatriz Robledo
4	502	1.05%	William Botero	propietario
5	202	1.40%	Gloria Yaneth Flórez	propietaria
5	301	1.10%	Octavio Quiceno Toro	propietario
5	302	1.23%	Camilo Jiménez	propietario
5	401	1.05%	Patricia Arroyave	Beatriz Botero
5	501	1.05%	Patricia Arroyave	Beatriz Botero
5	502	1.16%	Ross Mary Moncada	Luz Dary Moncada
5	601	1.05%	Néstor Duque	María I. Martínez
5	602	1.16%	Lina Fernanda Aguirre	María Viviana Giraldo
6	202	1.05%	German Noreña	Carmen Amparo Noreña
6	302	1.08%	Marta Inés Bernal de A.	propietaria
6	401	1.16%	Natalia Estrada Jaramillo	Elzbietha Hasiak C.
6	502	1.08%	Julián Marino López	propietario
7	101	1.19%	Álvaro quintero	Ana María Uribe A.
7	302	1.12%	Angela Veloza	propietaria
7	402	1.08%	Bertha Inés Rojas	propietaria
7	501	1.06%	German Noreña	Carmen Amparo Noreña
7	602	1.08%	Omaira Rivera de B.	Gloria Inés Arcila
8	201	1.05%	Martha Lucía Jaramillo	Liliana Londoño
8	301	1.19%	Teresita de Jesús López	propietaria
8	302	1.17%	Ana María Uribe Arango	propietaria
8	401	1.14%	Martha López de la Parra	Miguel Rojas López
8	402	1.12%	Carmen Amparo Noreña	propietario
8	502	1.07%	Gloria Inés Arcila	propietaria
8	702	1.08%	Ana Idaly Granada	María Eugenia Salazar
TOTAL		52.72%		

De acuerdo a la ley 675 del 2001 y los estatutos vigentes de la copropiedad el quórum es suficiente para deliberar, se continua con el orden del día:

- LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA: la administradora da lectura al orden del día y es aprobado por unanimidad.
- NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA: por unanimidad se aprueba que el doctor Octavio Quiceno Toro propietario del apto 301 bloque 5 sea el presidente de asamblea y Marta Inés Bernal de Arango la secretaria, aprobado.
- NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA: GLORIA YANETH FLOREZ propietaria apto 202 bloque 5 y BEATRIZ BOTERO propietaria del apto 502 bloque 3, aprobado por unanimidad.
- LECTURA DEL INFORME DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA ANTERIOR: la administradora da lectura al informe del comité verificador del acta No 50 QUE DICE ASÍ: "En la asamblea general ordinaria de propietarios celebrada el miércoles 7 de octubre de 2020, hemos sido nombradas en el comité de verificación de esta acta. La hemos leído, corregidos algunos puntos de forma mas no de fondo, lo escrito en este documento está de acuerdo con los temas propuestos, tratados y aprobados

en la reunión." Firmaron: BEATRIZ ROBLEDI propietaria apto 402 b4 y Elzbietha Hasiak Cuevas propietaria apto 101 b4.

6. PRESENTACIÓN DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DE 2020, INFORME DEL REVISOR FISCAL: en este punto la administradora envió con la citación a la asamblea los estados de situación financiera a diciembre 31 de 2019-2020, es estado de resultados comparativo 2020-2019, se le informa la asamblea que por motivos personales el revisor fiscal y la contadora no pudieron asistir a la asamblea, pero se da lectura al informe del revisor fiscal, en ese momento Juan David Grajales PROPIETARIO DEL APTO 401 B1, pregunta a la administradora algunos puntos sobre el informe de gastos del año 2021, se les explica cada punto y que son movimientos de cuentas de caja diario, lo que entra y lo que sale de caja. la asamblea no aprueba estos informes hasta que no estén presentes el revisor fiscal y la contadora, Héctor Alberto Serna propietario del apto 501 B2, no está de acuerdo en que si a junio 16 se han gastado \$93.442.157 se tengan que subir más las cuotas de administración si con el recaudo que resta del año se podrían pagar los gastos del presupuesto. La administradora les explica que como se debe a la compañía de vigilancia y el resto de la póliza de seguros, y el pago a algunos contratistas sobre trabajos realizados, y si no se suben las cuotas no alcanzaría para pagar esas deudas. Héctor Alberto propone sumar a los gastos normales, lo que se debe a la compañía de vigilancia. Juan David propone dejar las cuotas como están y cobrar a los morosos lo que deben para pagar esas deudas y no subir más las cuotas.
La administración da lectura al informe que envió el Revisor fiscal (se anexa a esta) en el cual se puede apreciar la cartera a diciembre 31 de 2020, comparada con la de otros años ha subido mucho. Las cuentas por pagar a la compañía de vigilancia, el saldo de la póliza de seguros. La asamblea en este punto pide a la administradora citar nuevamente a una segunda convocatoria cuando puedan asistir el Revisor Fiscal y la Contadora. Queda pendiente.
7. INFORME DE GESTION DE ADMINISTRACIÓN, EXPLICACIÓN DE GASTOS AÑO 2020 Y DE ENERO A JUNIO 2021: la administradora pasó con la citación a la asamblea el informe de gastos de enero a junio 16 de 2021, en el cual se puede apreciar que el saldo ejecutado a junio 16, está por \$93.442.157 y el saldo presupuestado a junio 16 por \$109.129.090, preguntan: Porqué se realizaron los trabajos de pintura de las fachadas posteriores bloque 6, 7 y 8 si no había dinero suficiente? La administradora explica que esos trabajos se realizaron porque había unas grietas en la fachada posterior ocasionando humedades entre los apartamentos, en los años anteriores se realizaron esos trabajos en los bloques 1 al 3 y una culata del bloque 5, la mano de obra de cada bloque está por 2 millones y medio de pesos, era necesario, realizar esos trabajos urgentemente. Explica la administradora que los gastos fijos que son : Salarios y prestaciones, servicios públicos, valor de la compañía de vigilancia que está mensualmente en \$8.200.636, en este punto la asamblea se queja que el costo de la vigilancia es muy costoso y se quejan que no sirve para nada, porque dejan parquear carros de personas que no viven en el condominio al frente de estos bloques, y porque no ayudan a las personas tapándolas con la sombrilla cuando llegan ni con los paquetes cuando se bajan de los carros hacia los bloques. De todas maneras, la asamblea no aprobó los informes, ni los presupuestos de egresos e ingresos hasta que se pueda hacer la asamblea con el revisor fiscal y la contadora. Queda pendiente.
8. INFORMES DE CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2020 Y A LA FECHA DE LA ASAMBLEA: la administración envió con la citación a la asamblea el listado de cuentas por cobrar a junio 30 de 2021, en el cual se puede apreciar que el apartamento 701 B1 explica que esa cuenta está en convenio de pago con la abogada, se comprometió a pagar

\$300.000 mensuales, el apartamento 201 B2 que debe \$2.146.000 tiene problemas debido a que al arrendatario le tuvieron que hacer lanzamiento por no pago, el propietario se atrasó en las cuotas de administración, y se comprometió que a medida que el arrendatario va cancelando en el juzgado, él va pagando a la administración, el apartamento 302 bloque 2 que debe \$1.152.000 tiene compromiso de pago con la administradora \$200.000 mensuales, el apartamento 402 bloque 2 debe \$1.096.000 se comprometió a cancelar cuanto antes la deuda, el apartamento 501 bloque 3 debe a la fecha \$1.122.000 también se comprometió a pagar pronto pues va abonando a la deuda, el apartamento 301 bloque 4 que debe \$1.950.000 también se comprometió a ir abonando a la cuenta, el apartamento 302 bloque 5 que debe \$2.243.000 no ha dado ninguna razón, el local 1 bloque 6 que debe \$1.085.000 también tiene compromiso de pago con la administradora, el apartamento 401 bloque 7 debe \$1.218.000 está abonando a la deuda mensualmente, el apartamento 402 bloque 7 debe \$ 2.106.000 se comprometió a cancelar la deuda con abonos mensuales, el apartamento 502 bloque 7 debe \$ 6.540.500 está en proceso judicial para embargo porque debe desde julio 2018 a junio 2021, el proceso va lentamente por el problema de los juzgados en esta pandemia, el apartamento 302 bloque 8 debe \$2.199.000 abona, el apartamento 501 bloque 8, su dueña dice que no lo ha podido alquilar y por ese motivo no tiene con que pagar por ahora. Las cuentas por cobrar en total incluyendo los morosos de del mes de junio en adelante esta por \$ 37.196.500.

La asamblea en este punto solicita obrar a los morosos de dos meses en adelante los intereses por mora, pero la administradora informa que se les cobra cuando vana cobro jurídico, y la negociación que se tiene con la abogada es que ella se cobra sus honorarios con esos intereses, de esta forma la administración no tiene que pagarlos, todo se lo cobra a los morosos y a la copropiedad le entrega el capital neto. Este punto queda aprobado

9. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS SUGERIDOS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y LA ADMINISTRADORA AÑO 2021. La administradora envió con la citación a la asamblea las propuestas de presupuestos de egresos con un incremento del 3.5%, en algunos puntos se dejó lo mismo del año anterior, explicando que a la fecha de la asamblea ya se habían ejecutado algunos rubros con ese incremento, y el presupuesto de ingresos o cuotas de administración con un incremento del 5%, la asamblea en este punto no estuvo de acuerdo con este incremento que representaría más o menos 10.000 pesos mensuales por mes. Los asistentes intervienen para resaltar que, debido a la situación de pandemia, todos se encuentran en situación económica menos favorable para pagar un incremento tan alto mensual, por lo tanto, este punto queda también en discusión para la próxima citación con presencia del revisor fiscal y la contadora.

10. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y EL COMITÉ DE CONVIVENCIA CON VIGENCIA AÑO 2021: la administradora explica que es necesario el nombramiento de 5 o 7 propietarios para conformar el consejo de administración, y recuerda que los miembros de este siempre deben estar al día con las cuotas de administración, se ofrecen voluntariamente:

BEATRIZ ROBLEDO	propietaria del apartamento 402 boque 4
CAMILO JIMENEZ	propietario del apartamento 302 bloque 5
GLORIA YANETH FLOREZ	propietario del apartamento 202 bloque 5
ADRIANA PÉREZ	propietaria del apartamento 102 bloque 4
ANA MARÍA URIBE ARANGO	propietaria del apartamento 302 bloque 8

Aprobados estos nombramientos la conformación del consejo de administración.

Para el comité de convivencia se ofrecieron voluntariamente:

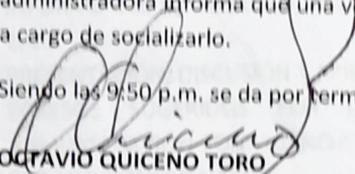
ANA MARÍA URIBE ARANGO

BEATRIZ ROBLEDO

ADRIANA PEREZ.

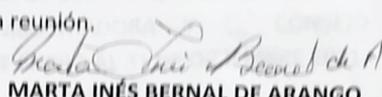
11. PROPOSICIONES Y VARIOS: En este punto se trata sobre el borrador del Reglamento de Propiedad Horizontal. Se envió una copia de este con la citación a la asamblea a todos los propietarios y se informa a los asistentes que este Reglamento fue desarrollado y propuesto por BEATRIZ ROBLEDO VILLEGAS, ANA MARÍA URIBE ARANGO Y ELZBIETHA HASIAK CUEVAS. Beatriz Robledo y Ana María Uribe informan a la asamblea que no están de acuerdo que la citación a la Asamblea hubiera ido acompañada con el borrador del Reglamento de Propiedad Horizontal sin las respectivas respuestas en algunos puntos ya que esta información se había solicitado por medio de oficio al Consejo de Administración, para precisamente completarlo antes de entregarlo a los propietarios en la Asamblea como borrador para aprobación. La respuesta a este oficio nunca llegó a las firmantes de este. Héctor Alberto Serna le hace algunas acotaciones al manual presentado y la administradora también, por lo tanto, queda pendiente de algunas correcciones para que lo apruebe el consejo nombrado al no tener modificaciones de fondo. La administradora informa que una vez sea aprobado el comité de convivencia queda a cargo de socializarlo.

Siendo las 9:50 p.m. se da por terminada la reunión.


OCTAVIO QUICENO TORO

C.C.

PRESIDENTE DE ASAMBLEA

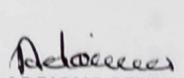

MARTA INÉS BERNAL DE ARANGO

C.C. 41.588.599

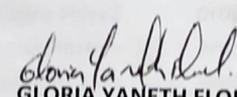
SECRETARIA DE ASAMBLEA.

CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES P.H.
INFORME DEL COMITÉ DE VERIFICACIÓN ACTA 51
PRIMERA CONVOCATORIA:

FIRMAN:


ADRIANA PEREZ

Pérez


GLORIA YANETH FLOREZ

CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES PROPIEDAD HORIZONTAL
ACTA No 51
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
SEGUNDA CONVOCATORIA

Siendo las 8:00 p.m. del día 10 de agosto de 2021, se reunieron los propietarios del Condominio Los Cerezos y Tulipanes P.H. en el salón comunal de la copropiedad carrera 22 A No 75-30 previa citación en carteleras de la copropiedad y algunos por medio del chat del celular, para llevar a cabo a la segunda convocatoria de asamblea general ordinaria de propietarios y tratar el siguiente orden del día:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. LETURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA
4. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA
5. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DE 2020, E INFORME DEL REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD
6. INFORME DEL DESARROLLO, DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS DE ENERO A JUNIO 2021
7. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS SUGERIDOS POR LA ADMINISTRADORA Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON VIGENCIA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2021:
8. PROPOSICIONES Y VARIOS.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA: SEGUNDA CONVOCATORIA:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM: a la reunión asistieron:

BLOQUE	APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTIÓ
1	201	1.18%	Gloria Nancy Botero	propietaria
1	401	1.20%	Juan David Grajales	propietario
2	202	1.19%	William Trujillo	propietario
2	301	1.14%	Amanda Gutiérrez	propietaria
2	602	1.19%	Peter Sandstede	propietario
3	302	1.13%	Lourdes Helena Zambrano	SorAngela
Zambrano				
3	502	1.13%	Antonio Botero Isaza	Beatriz Botero G.
4	401	1.15%	María Viviana Giraldo L.	propietaria
4	402	1.05%	Héctor Villegas	Beatriz Robledo
4	502	1.05%	William Botero Flórez	propietario
5	202	1.40%	Gloria Yaneth Flórez	propietaria
5	301	1.10%	Octavio Quiceno Toro	propietario
5	402	1.16%	Ross Mary Moncada	LuzDary Moncada
6	202	1.05%	German Noreña	Carmen Amparo Noreña
6	302	1.08%	Marta Inés Bernal de A.	propietaria
6	502	1.08%	Juan Marino López	Julián López
7	501	1.06%	German Noreña	Carmen Amparo Noreña
8	402	1.12%	Carmen Amparo Noreña	propietaria
8	702	1.08%	Ana Idaly Granada	Claudia Serna G.

Total asistencia 21.54% de acuerdo a la ley 675 del 2001 en la segunda convocatoria con cualquier número plural de asistentes hay quórum para deliberar.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA: el Doctor Octavio Quiceno da lectura al orden del día enumerado anteriormente, la administradora hace la observación que los puntos que se aprobaron en la primera convocatoria no se tratarán esta vez, queda aprobado el orden del día.
3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA: la administradora consulta con la asamblea si están de acuerdo en que el DOCTOR OCTAVIO QUICENO TORO que presidió la reunión de la primera convocatoria quede como presidente de esta segunda convocatoria, y ella como administradora quede como secretaria, queda aprobados estos dos nombramientos.
4. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA: Para esta segunda convocatoria quedan nombrados GLORIA YANETH FLOREZ propietaria apto 202 bloque 5 y BEATRIZ ROBLEDO propietaria apto 402 bloque 4, aprobado.
5. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2020 E INFORME DEL REVISOR FISCAL: el señor CARLOS ENRIQUE CUELLAR revisor fiscal de la copropiedad explica el balance entregado con la citación de la primera convocatoria, lo explica punto por punto, este queda aprobado. Luego el revisor fiscal da lectura a su informe escrito y las cuentas por cobrar que vienen desde el 2018 y deja sentado que debido a la pandemia y la situación económica de todos estas cuentas han subido mucho, la asamblea del año 2020 se realizó en octubre del año 2020, y no se incrementaron las cuotas, por eso el sugiere que de algún forma se debe hacer un incremento regular, porque de lo contrario a fin de año tendremos un déficit, le informa a la asamblea que por ejemplo para pagar el seguro de la copropiedad que cada año se pagaba en tres cuotas, este año se tuvo que pedir un crédito para pagarlo en 10 cuotas, a la compañía de vigilancia se le debe mucha plata, puesto que el recaudo mensual es muy bajo, y los morosos deben mucho dinero. QUEDA APROBADO EL BALANCE Y EL INFORME DEL REVISOR FISCAL.
6. INFORME DEL DESARROLLO DEL PRESUPUESTO DE EGRESOS DE ENERO A JUNIO 2021: se le ha entrega a los asistentes el informe de la ejecución por escrito, en el cual se puede apreciar el porcentaje de lo que se ha ejecutado en cada rubro y de acuerdo con las cifras a junio 2021 estamos con \$-5.470.919. pregunta Juan David Grajales bloque 1-401 del porque el informe de la administradora es distinto al informe contable y le explica el revisor fiscal que la administradora informa exclusivamente lo que entra y sale de caja y el contable contempla las provisiones de las prestaciones y seguro. Solicitan se pueda negociar con la compañía un valor más bajo en el servicio. La administradora explica que el costo de un servicio para el condominio por ley, ya que son prácticamente 8 edificios con puertas independientes y 40 parqueaderos al frente que no son de la copropiedad, el valor debería ser por \$10.000.000 millones de pesos y sin embargo el servicio mensual con tres vigilantes en turnos de 12 horas, 365 días al año cuesta \$8.200.000 mensuales, y los vigilantes cumplen con su oficio de vigilar, puesto que ahora en pandemia que ha venido mucho Venezolanos pidiendo limosna no se han entrado a pedir puerta a puerta, tampoco les han robado en sus apartamentos, no han entrado vendedores a tocar puerta a puerta, a ningún niño se lo han llevado cuando ha estado jugando en áreas comunes, tampoco los ha cogido un carro al salir por el balón en la calle, los

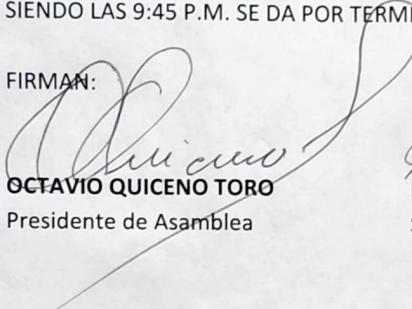
robos y daños a vehículos parqueados al frente de estos bloques los han pagado. Dice la administradora que para poner una queja sobre aseadores o vigilantes debe ser con pruebas para justificar su despido o cambio. La administradora les recuerda que estos parqueaderos son públicos y es imposible que el vigilante de turno esté pendiente de cada parqueadero, puesto que debe estar siempre cerrando las puertas de los bloques que los mismos habitantes dejan abiertas y sin seguro, además los mismos habitantes permiten que sus amigos o parientes cuadren sus carros acá, cuando vienen a los restaurantes de la zona G. La administradora explica que ella compró apartamento en uno de estos bloques todavía en planos y en su escritura no dice que tiene parqueadero, por lo tanto, no se puede exigir lo que no se tiene. ¿Que el vigilante no los cubre con la sombrilla cuando está lloviendo? se supone que yo cuando voy a salir y está lloviendo debo llevar mi sombrilla y con ella me puedo cubrir al salir o llegar al bloque, pero si pasan por el lado del vigilante y este tiene sombrilla y no se las ofrece esto debe ser denunciado ante la administradora. Que no les timbre en el citófono para avisar quien llega o pregunta por algún residente es imposible puesto que son 8 bloques con puertas y citófonos independientes y hacerlo con todos es imposible. Pregunta Julián Marino López bloque 6 apto 502 ¿que si los vigilantes de conjuntos cerrados ganan más que estos? Porque ellos si trabajan más que los de acá, pues están pendientes todo el tiempo de los carros, de quien entra o quien sale, de los paquetes de los citófonos, en este punto la administradora le explica que en los conjuntos cerrados por lo general son 2 puertas, una principal y otra de garajes, un manejo centrado desde un punto no más, por eso es más fácil que en éste que es abierto. No se puede comparar conjuntos cerrados con el Condominio Los Cerezos que es abierto. Carlos Enrique Cuellar explica que es necesario que la reserva esté en una cuenta bancaria aparte de la cuenta del gasto del presupuesto, para cuando suceda una emergencia se tenga disponibilidad de ese dinero. QUEDA APROBADO EL INFORME DE LA EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO DEL 1 DE ENERO A JUNIO 2021.

7. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE EGRESOS E INGRESOS O CUOTAS DE ADMÓN AÑO 2021: La administradora entregó con la citación a la asamblea copia de estos presupuestos en el cual se propone un incremento del 3,5% a los gastos de acuerdo con lo que subió el salario mínimo y un incremento del 5% de las cuotas de administración para poder equilibrar un poco lo uno con lo otro. La asamblea NO APROBÓ el incremento del 5% a las cuotas de administración y menos con retroactividad. Beatriz Robledo propone subirles el 2,5% a las cuotas de administración hasta la próxima Asamblea dando un compás de espera a la situación económica a causa de la Pandemia. LA ASAMBLEA APROBÓ ESTE INCREMENTO A PARTIR DE AGOSTO 2021 sin retroactividad. La administradora interviene para explicar que entonces no se podrá hacer mantenimiento de cosas que no sean urgentes, porque primero hay que pagar las obligaciones patronales, seguro, servicios públicos y vigilancia y los compromisos adquiridos para los trabajos que ya se realizaron. QUEDA APROBADO ENTONCES EL 2.5% DE INCREMENTO EN LAS CUOTAS Y A PARTIR DE AGOSTO 2021.
8. NOMBRAMIENTO DE REVISORV FISCAL Y CONTADORA:
La administradora le propone a la asamblea ratificar el nombramiento de CARLOS ENRIQUE CUELLAR como revisor fiscal y Ana Sofía Aristizábal como contadora. Quedan APROBADOS ESTOS NOMBRAMIENTOS.
9. PROPOSICIONES Y VARIOS:

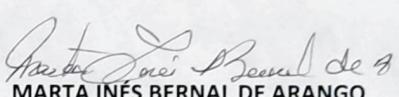
- Queda entonces pendiente de aprobación los sticker rojos para colocarle a los carros de los que habitan en el condominio y así los vigilantes puedan tener un mayor control. La administradora explica que hay 40 parqueaderos y más o menos 60 carros, lo que demuestra que no todos pueden llegar a tener donde parquear, y si vienen visitantes de los apartamentos, lo más seguro es que el vigilante les dirá que ese carro no es del condominio y que no se puede parquear acá dando como resultado molestia y malas palabras al vigilante. Deben tener en cuenta ese punto y que no todos se podrán parquear al frente de sus bloques, pues son de 12 apartamentos y solo dos parqueaderos o tres al frente de cada uno. APROBADOS EL MANEJO DE LOS STICKER.
- Beatriz Robledo propone que se coloque un sistema de código QR en la administración para que las personas que deseen cancelar por este medio la cuota de administración de la Copropiedad, lo realicen de manera cómoda, ágil y segura. Queda pendiente de la gestión de la administradora con el banco. APROBADO

SIENDO LAS 9:45 P.M. SE DA POR TERMINADA LA REUNIÓN

FIRMAN:


OCTAVIO QUICENO TORO

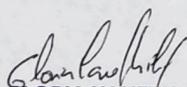
Presidente de Asamblea


MARTA INÉS BERNAL DE ARANGO

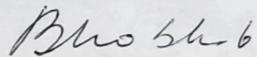
Secretaria

**CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES P.H.
INFORME DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA 51
SEGUNDA CONVOCATORIA.**

FIRMAN:


GLORIA YANETH FLOREZ

Propietaria apto 202 bloque 5


BEATRIZ ROBLEDO

Propietaria apto 402 bloque 4

Señor:
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL MANIZALES
E. S. D.

Proceso: RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL
Demandante: CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES
Demandada: MARTHA INÉS BERNAL DE ARANGO
Radicado: 17001-40-03-005-2022-00015-00.
ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA y DE LA
SUBSANACION DE LA MISMA.

ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULVEDA, identificada con cedula de ciudadanía N° 30.336.317 de Manizales, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional N° 120.108 del C.S. de la J, y obrando en calidad de Representante Legal de la señora **MARTA INES BERNAL DE ARANGO**, me permito presentar ante su despacho contestación a la demanda que dio inicio al proceso de la referencia, en los siguientes términos:

REPLICA A LOS HECHOS:

De acuerdo con la numeración utilizada por la parte demandante, así:

PRIMERO: Es cierto y explico tal como la manifiesta el demandante se citó a asamblea en julio de 2021, la cual fue aplazada para el mes de agosto de 2021, donde se da lectura y aprobación del informe de revisoría fiscal el cual queda completamente en firme y merece total credibilidad al no ser cuestionado por ninguno de los presentes y del cual cabe resaltarle al despacho: "En mi opinión los estados financiero adjuntos han sido tomado fielmente de los libros de contabilidad, los cuales se encuentran el programa de contabilidad de la copropiedad"...

Con relación a la prueba 2 (acta #51) tal como la enumera el demandante encontramos que tanto el balance general al 31 de diciembre de 2020, el informe del revisor fiscal y el informe de LA EJECUCION DEL PRESUPUESTO del 1 de enero a junio de 2021, quedan aprobados sin salvedades ni reparos, donde lo único que cabe resaltar es la observación puntual del revisor fiscal cuando manifiesta que la ejecución presupuestal está muy deteriorada ya que los ingresos no suplen los gastos, situación que se hace más evidente en los estados financieros presentados con corte a 30 de junio de 2021, donde el aumento de la cartea es abismal y la no incrementación de la cuota logran que la copropiedad este en una situación preocupante.

SEGUNDO.- Es cierto.

TERCERO.- Es cierto-

CUARTO- Es cierto parcialmente y aclaro que la modalidad del contrato cambia es a partir del 4 de agosto de 2012, donde el contrato pasa de ser laboral a un contrato por prestación de servicios.

QUINTO- Es cierto.

SEXTO- Es cierto.

SEPTIMO- No es cierto, lo manifestado por el demandante en relación con el incumplimiento de las obligaciones de la administradora, si bien, al escuchar el audio encontramos se le que se requiere una información que no se tiene, no hay en ningún momento una negativa expresa de la administradora a entregar los libros, en ninguna momento manifiesta que no se tenga la información, y mucho menos que todo no esté a disposición del nuevo consejo; por el contrario del audio se evidencia un claro desconocimiento por parte de algunos de los consejeros del manejo contable y administrativo del conjunto, olvidando que en Colombia la contabilidad es de causación y no de caja, que dentro de la misma se deben consignar los gastos como movimientos contables cumplidos, independiente del momento de pago, por tal motivo los informes contables son diferentes a los informes administrativos.

Ya, frente a la solicitud de la información puntual de los pagos y del saldo en mora que se tenían con la empresa de vigilancia, no fue posible actualizar esta información, porque a pesar que desde el 21 de julio de 2021 se había enviado solicitud mediante correo electrónico a la tesorería de la empresa COOPERACAL, para su actualización la respuesta no llegó, y se presentó con los valores actualizado a 12 de julio tal y como consta en correo de esa fecha y que se aporta en el acápite de pruebas.

OCTAVO- No es cierto y aclaro, de los audios y de lo consagrado en las actas encontramos dos puntualidades: la primera que hace referencia a la persecución que de manera malintencionada inician algunos de los miembros del consejo de administración de la época, en contra de la señora **MARTHA INES BERNAL DE ARANGO** que como si fuera poco eran morosos. La segunda: la que hace mención al incumplimiento de funciones en el manejo de libros de administración y responsabilidad en la rendición de cuentas; encontramos que esto se desprende de la interpretación amañada que frente a las diferentes funciones se hace por parte de los miembros del consejo, que no conocen la historia administrativa y financiera del condominio ya que en su mayoría ejercen su derecho de dominio desde hace dos o tres años, desconociendo no solo las normas que rigen la propiedad horizontal y su reglamentación, sino también la ejecución de algunas decisiones que fueron aprobadas en las diferentes asambleas, de las cuales aremos alusión a las más relevantes.

Acta # 318 del 23 de agosto de 2021.

- En relación con la citación del consejo no es cierto tal y como consta en los archivos de la copropiedad, se realizaron otras citaciones pero no hubo quorum, y tampoco habría un incumplimiento, dado que ni la ley ni el reglamento trae la obligatoriedad de citar a reuniones del consejo mensualmente.
- Es cierto que no siempre se citó al consejo para la toma de decisiones relacionadas con los contrato de pintura y mantenimiento ya que para estas actividades se cita a la asamblea, y con relación al tema del seguro no es necesario reunir al consejo para la renovación de póliza ya que es de público conocimiento y se mencionó en reiteradas ocasiones que la única compañía que asegura del condominio esa la Previsora, dada su vetustez.

propiedades horizontales que hayan visto afectado su recaudo de cuotas de administración, podrán hacer erogaciones con cargo al Fondo de Imprevistos, para cubrir los gastos habituales de operación de la copropiedad...

De igual forma se evidencia la persecución y la mala intención en las apreciaciones de algunos consejeros, ya que como miembros que hacen parte de la copropiedad desde hace más de 10 años, tenían conocimiento que en cada asamblea el revisor fiscal solicito ajustar las cuotas de administración a la realidad, para evitar un déficit presupuestal, un ajuste que permitiera evidenciar y crear en debida forma el fondo de reserva, el cual se limitaba al papel, haciendo caso omiso la asamblea a tales sugerencias y por el contrario, no aprobando aumento alguno en varios periodos, lo que lleva a un desbalance financiero que obliga a utilizar todo lo recaudado para evitarle a la copropiedad más deudas, y no como se pretende traducirlo a negligencia y malos manejos.

DECIMO PRIMERO: - Es cierto y aclaro; los faltantes de dinero como lo dije anteriormente no se encuentran debidamente soportados y demostrados, solo es la palabra de la contadora y el Revisor Fiscal, que no pudieron explicar de manera clara y contundente como se generaron los saldos en caja, limitándose únicamente a manifestar que se lo habían dicho a la administradora, igualmente estos saldos se reflejan en el "informe de auditoría definitivo" el cual dice en uno de sus apartes que se evidencian saldo en caja sin consignación al mes siguiente, pero no dan un paso a paso de cómo se llegan a los saldos, cual fue el análisis que se hizo y que documentación se revisó, no existe la metodología empleada, por lo tanto estos saldos siguen estando sujetos a verificación y a la posibilidad que sean inexistentes.

DECIMO SEGUNDO: Es cierto y aclaro, que la señora Marta Inés Bernal, acepto la información que presento la contadora y el revisor fiscal y que arrojaba un faltante, asumiendo la responsabilidad del faltante, en su afán de no seguir siendo degradada y maltratada por los miembros del consejo, que no solo la presionaron en las reuniones de lo cual queda constancia en los diferentes audios y actas, si no para evitar que el señor JULIAN MARINO LOPEZ siguiera difamando su nombre, llamando y visitando las demás propiedades horizontales administradas por la señora MARTA INES BERNAL DE ARANGO, sembrando sobre ella un manto de duda.

DECIMO TERCERO: Es cierto parcialmente y aclaro que la contadora si envió dichos comunicados, comunicados que no eran claro, concisos y que por el contrario siempre merecieron de parte de la administradora una solicitud de aclaración, porque a pesar de llevar el libro de caja diario en Excel, de conformidad con los dispuesto por ella y el revisor Fiscal, la señora **ANA SOFIA ARISITIZABAL**, siempre tenía un saldo en caja con una diferencia abismal a la realidad, saldo del que no sabía explicar de dónde había salido, situación que se presentó desde marzo del año 2021 y que hasta el mes de septiembre de 2021 no puedo aclarar, con el agravante que para la contestación de la demanda manifestó no contar ya con la información contable de la copropiedad, porque según ella ya había borrado los archivos del condominio, dejando en evidencia su falta de profesionalismo y de ética en el manejo contable.

DECIMO CUARTO: Es cierto parcialmente, ya que la auditoria no es en ningún momento concluyente, ni deja ver con claridad y de manera diáfana el momento y/o los movimiento contables que llevaron a los saldos en caja, por el contrario sus conclusiones son más de forma que de fondo, y se limitan a emitir juicios de valor sobre los procedimientos, pero reitero sin mostrar que el dinero no fuera debidamente invertido, o que realmente debiera estar en caja.

En relación con la necesidad del consejo de tener que contratar una auditoria considero que es una apreciación muy subjetiva, sobre todo que si lo que se quería era poner en evidenciar sin temor a equívocos los "malos manejos" de la administradora la finalidad no se cumplió, ya que como se dijo anteriormente lo consignado en el documento no es concluyente, los hallazgos son de forma y no de fondo y en ningún momento el documento muestra la plenamente la trazabilidad, y el paso a paso de cómo se llegan a los saldos en caja, que nos permita concluir sin la menor duda que existe un faltante, o si por el contrario el faltante es el fondo de reserva del que la administradora debiera disponer, por la falta de flujo de efectivo, por el aumento de la cartera, para poder así continuar al buen funcionamiento del edificio o si por el contrario el faltante es en realidad un saldo en caja que no aparece.

Si se lee detenidamente el dictamen se evidencia que las conclusiones frente a cada supuesto del mal manejo contable no se apoyan en la norma y en el principio contable violado, que demuestre que efectivamente el proceso es irregular y mucho menos se explica en cada hallazgo que consecuencia contable tiene que pueda ser adversa a la contabilidad de la copropiedad, pero sobre todo que demuestre sin dejar la menor duda la existencia de un faltante de dinero de manera real y no la simple enunciación de manera contable de unos saldos; lo que nos lleva a concluir que la citada auditoria es meramente informativa y tampoco refleja la realidad financiera de la copropiedad, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de agosto de 2021, menos si la expresión en que se apoya el informe de auditoría es "contablemente" lo que traduce entonces, es que la realidad financiera de la copropiedad es otra.

De igual forma se consigna dentro del informe de auditoría una serie de recomendaciones que no están apoyadas en las normas contables, financieras y administrativas, lo que nos dejaría en la libertad de asumirlas o no porque al parecer están basadas en la sana critica de la persona que elabora el informe quedando en el aire la duda de: "si existe un mal manejo en la contabilidad y en la administración o simplemente todos no trabajan igual"

DECIMO QUINTO: Es cierto parcialmente y aclaro, la decisión de separar de su cargo de administradora del condominio a la señora **MARTA INES BERNAL DE ARANGO**, fue tomada el día 23 de agosto de 2021, tal y como consta en el acta # 318, y ya, el día 8 de septiembre de 2021 lo que hizo el consejo fue notificar tal decisión.

DECIMO SEXTO: No es cierto y como lo evidenciará el despacho, en la prueba mencionada como 21 (acta 53 del 9 de octubre de 2021) en ningún momento se deja constancia en esta acta que entre el 1 y el 8 de septiembre de 2021,

la señora **MARTA INES BERNAL DE ARANGO**, recibiera pagos por valor de (\$5.787.940), y mucho menos se demuestra y soporta que algunos de los pagos se hubieran trasferido a la cuenta personal de la administradora, no se entiende entonces de donde la demandante concluye que este valor fuera el saldo en caja.

DECIMO SÉPTIMO: Es parcialmente cierto y aclaro, tal y como consta en el acta de entrega elaborada el día 9 de septiembre de 2021, el valor efectivamente entregado fue la suma de \$1.964.000 pesos en efectivo y en bancos la suma de \$261.100,95.

Seguimos sin entender de donde sale el saldo en caja de (TRES MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y DOS MIL OCHOCIENTOS TREINTA Y NUEVE PESOS CON CERO CINCO CENTAVOS), si en el hecho anterior se planteaba que el saldo en caja era de (\$5.787.940) y nos surgen los siguientes interrogantes.

1. ¿Por qué la diferencia del saldo en caja enunciado entre el hecho anterior y este?
2. ¿Será que la nueva contadora solo tuvo en cuenta para su control las cuentas de ingresos y no las cuentas de los egresos ejecutados en este periodo?
3. ¿Es real o no el saldo en caja, arrojado en el informe de auditoría contable, a 31 de agosto de 2021, que no se tuvo en cuenta para el ejercicio de control realizado por la nueva contadora, y que fuera el punto de partida para establecer el saldo que debía entregar la administradora el día 9 de septiembre de 2021?
4. ¿Será que la contabilidad llevada en el Condominio los Cerezos, no sigue estando acorde con la realidad financiera de la copropiedad?

Sin embargo y con el ánimo de dar claridad a la situación y en aras de mostrar que la señora **MARTA INES BERNAL**, siempre llevo el condominio encaminado a su bienestar y estabilidad, me permito relacionar los pagos que durante el mismo periodo ejecuto la mencionada señora, y del porqué de los valores entregados tanto en bancos como en efectivo.

Comprobante de egreso #9683 del 1 de septiembre de 2021 por valor de \$114.240 pagado a Ideas en concreto S.AS.

Comprobante de egreso #9684 del 2 de septiembre de 2021 por valor de \$365.783 pagado a las empresas de servicios públicos (Aguas Manizales, Tigo, Chec)

Comprobante de egreso #9685 del 3 de septiembre de 2021 por valor de \$216.600 pagado por compra productos de aseo y reparación de citofonía.

Comprobante de egreso #9686 del 7 de septiembre de 2021 por valor de \$88.000 pagado a Confamiliares, crédito libranza empleado.

Comprobante de egreso #9687 del 7 de septiembre de 2021 por valor de \$3.000.000 pagado a Cooporecal C.T.A..

Comprobante de egreso #9688 del 7 de septiembre de 2021 por valor de \$420.000 Pagado a DIAN.

Comprobante de egreso #9689 del 7 de septiembre de 2021 por valor de \$40.000 pago por compra e instalación de bombillos.

Lo que nos arroja una suma por valor de \$4.244.623, ejecutado dentro del periodo comprendido entre el 1 de septiembre y el 8 de septiembre de 2021, que sumado a lo efectivamente entregado (\$1.964.000) nos arroja un valor total ejecutado tanto por ingresos como por egresos de \$6.208.623 y sin tener en cuenta el valor dejado en bancos de (\$261.100.95).

Lo que nos permite concluir que la contabilidad está sujeta a una nueva revisión que nos permita llegar a la verdad, verdad que sería beneficioso para todas las partes involucradas en esta acción.

DECIMO OCTAVO: Es cierto parcialmente y aclaro que el incumplimiento en el pago de la empresa de vigilancia de la copropiedad no se debió, no como lo pretende argumentar la demandada a la falta en el cumplimiento de las funciones de administradora, si no a la falta de flujo de caja, derivado de la crisis económica que para la época en que se inició el incumplimiento (noviembre de 2020) atravesaba no solo el Condominio Los Cerezos, si no a nivel mundial.

En igual sentido se entiende la negativa de la administradora a firmar la propuesta de pago presentada por la empresa de vigilancia, ya que teniendo en cuenta que la economía apenas se empezaba a restablecer, era incierta la posibilidad de contar con la totalidad de recaudo para cubrir el acuerdo planteado, ya que exigía el pago de la factura actual y un buen abono al saldo en mora.

DECIMO NOVENO: Es cierto parcialmente y aclaro: lo relacionado con el WhatsApp, a la señora presidenta del consejo es cierto, al igual que la administradora fuera informada el 31 de agosto de 2021, por parte del gerente de la compañía de la suspensión del servicio de vigilancia por falta de pago, lo que nos cierto es que la señora **BERNAL DE ARANGO**, hubiese reportado normalidad en los pagos a la empresa de vigilancia, recordemos que la contabilidad en Colombia es de causación y no de caja, que dentro de la misma se deben consignar los gastos como movimientos contables cumplidos, independiente del momento de pago, que la interpretación que algunos de los miembros del consejo le hicieran a los informes contables fuera que había una normalidad en el pago de la empresa de vigilancia, es diferente a que así fuera, situación que se evidencia en el audio aportado por la demandada de la reunión llevada a cabo el día 8 de septiembre de 2021, y que se reforzamos con lo consignado en el acta # 51 del 10 de agosto de 2021, especialmente en el punto 6 que se nombra como "PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANSE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020. E INFORME DEL REVISOR FISCAL: y de la cual me permitiré transcribir algunos apartes que dan cuenta, de que la situación real que se tenía con la empresa de vigilancia si fue informada en su momento, más aun fue informada la asamblea General de Copropietarios tanto en la primera como en la segunda parte, en la primera parte da cuenta la administradora señora **MARTA INES BERNAL** y en la segunda parte el revisor fiscal dejando consignado en el acta lo siguiente: "el señor CARLOS ENRIQUE CUELLAR revisor fiscal de la copropiedad explica el balance entregado con la citación de la primera convocatoria, lo explica punto por punto, este queda aprobado"... "a la compañía de vigilancia se le debe mucha plata". Entonces porque hoy la demanda manifiesta que esta información nunca se dio o que se reportó normalidad en el rubro de pagos.

Este hecho carece entonces de todo fundamento ya que siendo el consejo quien entrega la información en la que se fundamentan los hechos de la demanda, no podrían haber estado ajenos a la presentación de esta información, porque de haber estado ausentes en el desarrollo de la asamblea, no formarían hoy parte del consejo.

VIGÉSIMO: No se tiene conocimiento ya que para la época de los hechos narrados la señora **MARTA INES BERNAL**, ya había sido removida de su cargo, por lo que me atengo a lo que sobre este hecho salga adelante en el proceso.

VIGÉSIMO PRIMERO: No se tiene conocimiento ya que para la época de los hechos narrados la señora **MARTA INES BERNAL**, ya había sido removida de su cargo, por lo que me atengo a lo que sobre este hecho salga adelante en el proceso.

VIGÉSIMO SEGUNDO: No se tiene conocimiento ya que para la época de los hechos narrados la señora **MARTA INES BERNAL**, ya había sido removida de su cargo, por lo que me atengo a lo que sobre este hecho salga adelante en el proceso.

VIGÉSIMO TERCERO: Es cierto, la decisión de contratar o renovar en este caso la póliza del seguro de la Copropiedad fue tomada por la administradora de manera unilateral, amparada en la base legal contenida en la norma 675 de 2001, artículo 15, además porque no tenía ni legal ni reglamentariamente la obligación de consultarlo, menos si se tiene en cuenta que la administradora siguió los lineamientos aprobados en asambleas anteriores, y que redundaron siempre en beneficios de muchos copropietarios. Es de aclarar que era de conocimiento de todos los copropietarios que dada la vetustez del edificio la única compañía aseguradora que tomaría era La Previsora.

Es cierto que se debió acudir a una financiación por falta de efectivo para el pago de contado, como se había hecho hasta el año 2020, situación que fue debidamente informada, la cual no recibió ningún reparo por parte de los presentes en la Asamblea de copropietarios del año 2021, por el contrario los únicos reparos que se hicieron y que constan en el acta hacen relación al incremento de los valores que representan los ingresos, quedando entonces aprobado este rubro (gasto póliza y financiación) en el presupuesto de gastos para el año 2021, aprobado en la asamblea llevada a cabo el 10 de agosto de 2021 (acta 51).

VIGÉSIMO CUARTO: No es cierto y carece de cualquier respaldo probatorio tal afirmación ya que la única vez que se planteó la posibilidad de realizar un cambio en los términos de la póliza contratada se hizo en asamblea llevada a cabo el día 2019 y hacia relación con la posibilidad de sacar del seguro a los morosos, dejando sin seguro sus áreas privadas, propuesta que no fue aprobada, no siendo entonces cierta la arbitrariedad que se pregonaba de la administradora en relación con la renovación de la póliza, por el contrario como ya se dijo se siguieron los mismos lineamientos que se había aprobado por la asamblea en el año 2020, y 2021, como tampoco es cierto que se superó la capacidad de gasto autorizado, ya que su renovación, y su ejecución presupuestal fue aprobada por la asamblea en pleno y sin ningún reparo u objeción, asamblea llevada a cabo el 10 de agosto de 2021 (acta 51).

VIGÉSIMO QUINTO: Sobre lo narrado en este hecho no se tiene conocimiento, ya que para la época de los hechos narrados la señora MARTA INES BERNAL, ya había sido removida de su cargo, por lo que me atengo a lo que sobre este hecho salga adelante en el proceso.

Sin embargo quiero resaltar que si alguien de manera arbitraria modifico los términos de la póliza, contradiciendo el mandato de la asamblea, de manera inconsulta y sin previo aviso a los copropietarios, fue el consejo de administración, extralimitándose en sus funciones, dejando de ser un viabilizador de procesos, pasando a ser coadministrador del conjunto.

VIGÉSIMO SEXTO: No es cierto, porque tal y como consta en copia de la renovación que se aporta en el acápite de pruebas, existe y se denomina seguro de responsabilidad civil; el cual contaba con una cobertura en el tiempo que va del 3 de marzo de 2021 al día 3 de marzo de 2022.

Carece entonces este hecho de cualquier veracidad, ya que tampoco se configura el mal llamado incumplimiento al artículo 72 del reglamento de la propiedad horizontal, pero cabe resaltar que no es decisión del consejo los términos de asegurabilidad de la copropiedad, y que teniendo en cuenta que la póliza está contemplada dentro de los rubros del presupuesto de gastos es la asamblea la que debe revisar su clausulado y tomar las decisiones frente a su conveniencia o no, al igual que el valor a contratar.

VIGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto y aclaro, la cuenta que se presenta como prueba y que tiene relación directa con lo mencionado en este hecho, pertenece a un trabajo que fue aprobado por la Asamblea General de Copropietarios en año 2019, tal y como consta en acta que se aporta, trabajo que se debió realizar por partes, teniendo en cuenta que no se contaba con la totalidad del dinero, trabajos que fueron autorizados realizar con el señor **JAIRO SEPULVEDA**, quien es la persona que más conoce la estructura y diseño tanto de los techos como de las fachadas de la copropiedad, es decir que en ningún momento se exceden montos y mucho menos se contrataron trabajos no autorizados. Es de aclarar que el señor cumple con todos los requerimientos de ley, y que las únicas personas que consideran que su trabajo no cumple y que están mal hechos son las señoras **GLORIA YA NETH FLORES y ANA MARIA URIBE**.

VIGÉSIMO OCTAVO: No es cierto, y no se evidencia dentro de las pruebas aportadas como reglamento de la copropiedad esta obligatoriedad, es cierto que existía un monto limite, pero también se debe tener en cuenta que ella como representante legal debe velar ante todo por el bienestar de la copropiedad, y no puede estar a la espera en muchos casos del momento en que el consejo se reúna para la toma de estas decisiones, las cuales tampoco es del todo cierto que deban ser aprobadas por este órgano de administración el cual es como ya se dijo facilitador de procesos mas no el ordenador el gasto.

VIGÉSIMO NOVENO: No es cierto, y se evidencia claramente la mala intención de las personas que orquestaron esta demanda, nunca se dio una información errada y menos para justificar gastos tan altos, tal que como consta en las pruebas aportadas por la misma demandante y en especial en el contenido del acta de la Asamblea General de Copropietarios llevada el día 27 de julio de

2021, donde queda la constancia de la manifestación realizada por el señor Revisor Fiscal, que claramente informo que el incremento de la póliza se debía a la financiación que debió realizarse por la falta de flujo de efectivo que tenía el condominio.

TRIGÉSIMO: Es cierto, como se desprende de las pruebas aportadas, pero cabe preguntarse ¿si en realidad era necesario incurrir en estos gastos? por lo que le presentare una visión más amplia al juzgado.

- Con relación al contrato de auditoria: ¿Era necesario contratar una auditoria para aclarar las cuentas? Y la respuesta es No. La decisión se tomó por los miembros del consejo, para justificar la manera deliberada y arbitraria, como fue removida de su cargo la señora **MARTA BERANAL DE ARANGO**, a quien no le dio tiempo de presentar las explicaciones correspondientes o la presentación de una propuesta para llegar a la verdad; contratando una auditoria sin que la misma siquiera cumpla con el requisito contable mínimo exigido, como es que fuera elaborada por un contador titulado.
- Frente a la contratación de abogado para audiencia de conciliación me permito cuestionar esta contratación; por lo que se ha venido reiterando, la misma se hace en el afán de persecución del actual consejo a la señora Bernal, ya que la misma no era necesaria y la finalidad como requisito de procedibilidad mucho menos, si nos centramos en el proceso que hoy nos ocupa, y dentro del cual nos era necesario, incurriendo así en un gasto sin fundamento.
- Servicio de abogados para la realización de demandas: Frente a este punto, ¿de qué demandas se habla? Se incluyen las rechazadas, las admitidas o las que el consejo en su afán de figurar, considere que se deben presentar, aun sin el lleno de los requisitos mínimos como era la representación legal, ya que como se evidencia, tanto la solicitud de conciliación, como la demanda de rendición de cuentas, ambas se presentan con un poder firmado por la presidenta del consejo, quien evidentemente no era la persona legalmente nombrada como administradora, ni debidamente registrada ante la alcaldía y que pudiera hacer las veces de representante legal, por lo tanto considero que mi apoderada no puede asumir estas responsabilidades y costos, ya que tanto la demanda mencionada como la audiencia de conciliación se han quedado en la nada.
- Pagar los servicios del centro de conciliación: Es claro que para poder adelantar la audiencia de conciliación, se debía hacer en un centro legalmente establecido para este fin; sin embargo atendiendo que la conciliación y su finalidad se quedó en la nada por adolecer de los mínimos requisitos, considero igualmente que este gasto tampoco se le debe imputar a la señora BERNAL.

TRIGÉSIMO PRIMERO: No le consta a mi representada y me atengo a lo que se pueda probar.

TRIGÉSIMO SEGUNDO: Es cierto, pero aclaro que el informe denominado auditoria, y cuya finalidad era demostrar los llamados "faltantes", y al que se le pretende dar fines de prueba con un valor vinculante en este proceso, carece de los mínimos exigidos para tal fin, ya que de acuerdo con lo previsto en el literal c) del numeral 1º del artículo 13 de la Ley 43 de 1990: "Para actuar como perito en controversias de carácter técnico contable, especialmente en

diligencias relacionadas con exhibición de libros, juicios de rendición de cuentas, avalúos de intangibles patrimoniales y costos de empresas en marcha, se requiere la calidad de contador público, entonces en este caso si bien es cierto la auditoria se realizó, la tomaremos con beneficio de inventario.

TRIGÉSIMO TERCERO: Es cierto.

TRIGÉSIMO CUARTO: Es cierto.

TRIGÉSIMO QUINTO: Es cierto.

TRIGÉSIMO SEXTO: Es parcialmente cierto, y aclaro, que en algunos procesos no se pudo cumplir a cabalidad con lo dispuesto por el reglamento o la ley, pero todo se debió al momento difícil por el que atravesó la humanidad (**pandemia**), porque como se evidencia de los informes de la revisoría fiscal, todo se llevaba de conformidad con la ley y las normas. Con relación a la afirmación que se hace de que estos actos llevaron al Condominio al desabastecimiento económico, no es cierto, esto se debió a la falta de compromiso en el pago de las cuotas de administración por parte de los copropietarios, y al desacato realizado por las Asamblea General de Copropietarios, frente a la recomendación hecha tanto por la administradora como por el revisor fiscal de reajustar las cuotas de administración en el porcentaje necesario para lograr un equilibrio financiero entre los ingresos y los gastos, al igual que la recomendación de realizar el cobro del incremento de manera retroactiva, situación que nunca se dio, desconociendo las alzas que anualmente se le aplicaban a los diferentes contratos (prestación de servicios, vigilancia, aseo, servicios públicos) y que se hacían efectivas a partir del 1 de enero de cada año. Siendo entonces los mismos copropietarios quienes decidieron llevar al condómino al déficit financiero que hoy atraviesa.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Es parcialmente cierto y como se ha venido manifestando, la manera en la que la administradora tuvo que adelantar sus gestiones, no son como lo manifiesta la demandante incumplimiento las obligaciones, por el contrario fue la única forma en que la señora **BERNAL DE ARANGO** pudo sortear todas las dificultades que presentaba la economía de la copropiedad y en el caso particular que se menciona en este hecho, hace relación a prácticas más de forma que de fondo, que solo en el trascurso del proceso, se podrá evidenciar si son relevantes o no.

TRIGÉSIMO QUINTO: Es parcialmente cierto, y aclaro, que en algunos procesos no se pudo cumplir a cabalidad con lo dispuesto por el reglamento o la ley, pero todo se debió al momento difícil por el que atravesó la humanidad (**pandemia**), porque como se evidencia de los informes de la revisoría fiscal, todo se llevaba de conformidad con la ley y las normas. Con relación a la afirmación que se hace de que estos actos llevaron al Condominio al desabastecimiento económico, no es cierto, esto se debió a la falta de compromiso en el pago de las cuotas de administración por parte de los copropietarios, y al desacato realizado por las Asamblea General de Copropietarios, frente a la recomendación hecha tanto por la administradora como por el revisor fiscal de reajustar las cuotas de administración en el porcentaje necesario para lograr un equilibrio financiero entre los ingresos y los gastos, al igual que la recomendación de realizar el cobro del incremento de manera retroactiva, situación que nunca se dio, desconociendo las alzas que anualmente se le aplicaban a los diferentes contratos (prestación de servicios,

vigilancia, aseo, servicios públicos) y que se hacían efectivas a partir del 1 de enero de cada año. Siendo entonces los mismos copropietarios quienes decidieron llevar al condómino al déficit financiero que hoy atraviesa.

TRIGÉSIMO SEXTO: Es parcialmente cierto, la señora **MARTA INES BERNAL**, con el incumplimiento de sus funciones, si es que alguna vez lo hubo, no llevo al condominio a ningún daño patrimonial, por el contrario siempre trato de hacerles entender que las decisiones tomadas en la Asamblea y que tenían que ver directamente con la aprobación del presupuesto de ingresos, (aumento del valor de la cuota de administración) iban en detrimento patrimonial de la copropiedad, porque no era consecuente el aumento aprobado para la cuota de administración (única fuente de ingresos), con el presupuesto aprobado de gastos, lo que efectivamente ocasiono un déficit financiero. Siendo competencia única y exclusivamente de la Asamblea General De copropietarios la función de aprobación del presupuesto tal y como consta en la ley 675 de 2001, función y decisión ejercida por la Asamblea General de Copropiedad del Condominio los Cerezos, y que quedo plenamente plasmada en el acta #51 del año 2021 puntos 5 y 6 y la cual me permito transcribir así:

1. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 E INFORME DEL REVISOR FISCAL.

"...y deja sentado que debido a la pandemia y a la situación económica de todos estas cuentas han subido mucho, la asamblea del año 2020 se realizó en octubre del año 2020 y no se incrementaron las cuotas, por eso sugiere que de alguna forma se debe hacer un incremento regular, porque de lo contrario a fin de año tendremos un déficit..."

2. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTO DE EGRESOS E INGRESOS O CUOTAS DE ADMINISTRACION AÑO 2021.

"La administradora entrego con la situación a la asamblea copia de estos presupuestos en el cual se propone un incremento del 3.5% a los gastos de acuerdo con lo que subió el salario mínimo y un incremento del 5% de las cuotas de administración..."

Esta propuesta no propuesta no fue aprobada por la asamblea, quien finalmente aprobó solo un 2.5%, aumento que tampoco para este año fue retroactivo, sumado esto al aumento en la cartera era claro que la situación económica del conjunto cada vez era menos favorable y el déficit financiero cada vez mayor, y que los gastos ejecutados ya no se podían recortar, y frente a los contratos renovados y aprobados en el prepuesto de gastos se debían llevar hasta el final, entonces ¿a quien le cabe en realidad la responsabilidad por el manejo presupuestal y el caos financiero?, pues a todos y cada uno de los asambleístas que con sus decisiones, encaminadas a la economía y falta de dinero, la que los llevo al Condominio al punto de tener que pedir cuotas extraordinarias para continuar en funcionamiento, entonces la responsabilidad no se le puede indilgar única y exclusivamente a la señora **MARTA INES BERNAL**, como lo pretende el demandante.

TRIGÉSIOMO OCTAVO: Es cierto.

TRIGÉSIMO NOVENO: No le consta a la demanda.

TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Es cierto.

TRIGÉSIMO OCTAVO: No le consta a la demanda.

FRENTE A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS.

De acuerdo a la numeración utilizada por la parte demandante, así:

PRIMERO: Presento oposición a esta declaración, y le solicitamos al juzgado, despacharla de manera desfavorable a la demandante, ya que las gestiones de la señora **MARTA INES BERNAL**, durante los 28 años que estuvo al servicio CONDOMINIO CEREZOS Y TULIPANES, siempre estuvieron encaminadas a buscar el bienestar de todos los copropietarios, que si en algún momento se tomaron decisiones equivocadas fue siempre con la venia de la Asamblea General de Copropietarios, y no de la manera arbitraria, como la demandante lo pretende hacer ver.

SEGUNDO: Igualmente presento oposición a la declaratoria de responsabilidad de mi representada, y por el contrario, le solicitamos al juzgado que en caso de probarse la existencia de un detrimento patrimonial, se declare que los únicos responsable son todos y cada uno de los copropietarios, que con la toma de decisiones financieras equivocadas y muy por debajo de la realidad de gastos del condominio, año a año y de manera paulatina, lo condenaron al descalabro financiero "al que llego".

TERCERO: De manera categórica presento oposición a esta condena, ya que de la contestación de la demanda se desprende claramente que nunca hubo negligencia por parte de la señora **MARTA INES BERNAL**, que justifique el pago de la suma de \$62.549.939.a título de indemnización por daños y perjuicios patrimoniales y/o materiales, en favor del Condominio, que tal y como se probara dentro del proceso, la responsabilidad fue exclusiva de la demandante.

CUARTO: Nos oponemos y solicito al despacho, no condenar a la demandada por concepto de costas y agencias en derecho.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Frente al monto contentivo del juramento estimatorio me permito presentar objeción al mismo, ya que la totalidad de los valores no son imputables a la demandante o están fundamentados en situaciones que muy a pesar de que la demandante quiera trasladarlos como responsabilidad a la demandada se desprenden única y exclusivamente de sus decisiones, como se evidencia en los diferentes documentos aportados como pruebas y en especial de las actas donde se aprueban los rubros de gastos sin reparos y sin objeción alguna.

1-La suma \$22.000.000 fondo de imprevistos. Tal y como lo manifestaron año a año, en todas y cada una de las asambleas de los últimos años, el fondo de imprevistos estaba en la cartera, situación que jamás tuvo cuestionamiento por parte de la copropiedad.

2-La suma \$3.562.839,05, la cual no corresponde a la realidad, ya que como se demostró en la contestación de la demanda y de la que se aportan los respectivos soportes, no se tuvieron en cuenta para esta operación los pagos que se realizaron entre el 1 y el 8 de septiembre de 2021, y que los hiciera la señora **BERNAL**.

3-La suma \$22.500.000, frente a este monto vale aclarar que siempre se dijo que si no se aprobaba un incremento de la cuota ajustada a la realidad de los gastos, era inevitable en algún momento la aprobación de una cuota extra, situación que efectivamente se dio.

4-La suma de \$200.048, tampoco es de recibo este valor como imputable a mi apoderada, ya que también se desprende de las malas decisiones tomadas por los copropietarios, quienes siempre buscaron pagar por debajo del valor de los servicios contratados.

5-La suma de \$2.000.000, suma que se desprende de la falta de flujo de caja, por el incremento de cartera, que se dio a raíz de la pandemia, lo que obliga a realizar la financiación de la póliza situación (renovación, valor y financiación) que fue socializada en la asamblea llevada a cabo en el año 2021 y que fuera debidamente aprobada sin recibir reparo alguno.

6-La suma de \$5.000.000, como se dijo anteriormente en la contestación de los hechos, la póliza se renovó y en las mismas condiciones en que había sido aprobada desde el año 2020, rubro que nuevamente fue aprobado por la asamblea (2021), sin reparos a pesar de las explicaciones de la revisoría fiscal, de la difícil situación económica que tenía la copropiedad.

7-La suma de \$3.670.000 Valores aprobados por la asamblea llevada a cabo en el año 2019, tanto en su monto como en la forma de pago.

8-La suma de \$1.500.000, por concepto de auditoria, gasto aprobado por el consejo de administración, siendo innecesario ya que este documento carece de valor legal y con el nada se puede probar.

9-Las sumas de \$300.000 \$1.817.052 por concepto de honorario y conciliación, gastos que como ya se dijo se efectuaron por el Condómino por su cuenta y riesgo ya que no cumplieron su finalidad (requisito de prejudicialidad y primera demanda rendición de cuentas.)

Para la objeción solicito que se tengan como pruebas especialmente las siguientes:

1. Acta #51 de 2021, emanada de la Asamblea General de Copropietarios.
2. Relación de pagos efectuados entre el 1 y el 8 de septiembre de 2021.
3. Solicitud audiencia de conciliación, su finalidad y la improcedencia de la misma.
4. Auditoria, gasto improcedente ya que documento carece de valor probatorio.
5. Copia de la inadmisión y rechazo de la demanda Juzgado 11 Civil Municipal.

HECHOS Y RAZONES DE LA DEFENSA

EXCEPCIONES DE MERITO.

FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO.

En este punto quiero presentar al despacho las Razones y excepciones en que se fundamenta la defensa de la señora **BERNAL DE ARANGO** y que tienen sus raíces especialmente en la fuerza mayor y el caso fortuito; para nadie es ajena la situación que vivió la humanidad durante los años 2020 y 2021 pandemia (COVID-19) y que desencadenaron en consecuencias ajenas a la voluntad de la demanda, ocasionando que la administradora de la época debiera asumir y liderar los diferentes procesos que estaban inmersos en la administración del conjunto, ya que si bien es cierto el país durante varios meses se vio abocado al confinamiento, la vida en general no se detuvo, debiendo asumir de manera responsable la toma de decisiones y la renovación de contratos, como el de la póliza de áreas comunes y privadas; el cual se hacía en el mes de marzo y frente al que no se podía dar largas en su renovación por ser esta obligación no solo de carácter reglamentario si no legal.

Entonces no entendemos de donde nace la necesidad de autorización que tanto pregonaba el consejo y que debió tener la administradora para tal fin, de que consultas y permisos habla la demandante, esta renovación no daba espera, y los diferentes procesos no se podían parar a la espera de las decisiones legales y reglamentarias que de carácter nacional emitiría el gobierno, en especial las que se relacionaran con la propiedad horizontal y sus obligaciones.

Entonces como poder endilgarle a la administradora una responsabilidad cuando lo único que se buscó fue evitar que el Condominio se quedara sin protección y que los riesgos que hasta la fecha se tenían amparados siguieran en la normalidad.

Sin embargo no se puede dejar de lado la situación de déficit presupuestal que vivía la copropiedad y que venía de años atrás, pero que se hizo más evidente con esta situación (pandemia), que a todas luces no solo operaba como una fuerza mayor, y que se salía de las manos de todos en especial de la administradora, pero que hoy nos cabe preguntarnos, si en realidad para los copropietarios hubo o no una afectación real, porque tal y como se evidencia después de la salida de la señora BERNAL, y previa la aprobación de una cuota extra, el recaudo se hizo evidente y masivo, como se evidencia del informe presentado por el consejo de administración de la época.

HECHO DE LA VICTIMA.

Frente a esta excepción y siendo reiterativa, no se puede dejar pasar por alto que los copropietarios del Condominio en el desarrollo de la Asamblea General de Copropietarios, aprobaron no solo el rubro de gastos sin mayores cuestionamientos, si no que conocieron y aceptaron que con sus decisiones el Condominio iba rumbo a una crisis financiera inminente, no es cierto que los informes se presentaran maquillados, es solo que como ya se expuso, en la contestación de los hechos de la demanda, el desconocimiento en el manejo de la información financiera los llevó a una interpretación errónea y amañada, y frente a la cual hoy buscan un culpable, desconociendo que la señora Ex Administradora era solo la ejecutara del gasto, que el ordenar era la Asamblea.

Es cierto que existen unos datos financieros adversos a la copropiedad y frente a los cuales no hay una prueba irrefutable de cómo se llegaron a los mismos, lo que sí es claro, es que las acusaciones y el acoso a la señora **BERNAL DE ARANGO**, la obligaron a aceptar una responsabilidad en un faltante de dinero que real y materialmente no ha sido probado, es decir que no existe un nexo de

causalidad entre los perjuicios que se pregonan y las actuaciones o falta de cumplimientos en las obligaciones por parte de la demandada.

Entonces no podemos olvidar que en esta relación contractual hay dos partes, de un lado estaba la representante legal (Marta Inés Bernal de Arango) y de otra el Condominio Cerezos y Tulpanes P.H. quien era en definitiva quien tomaba las decisiones de carácter financiero y administrativo, pero que tal y como se demuestra en sus diferentes actas, se limitaba a debatir como asumía sus obligaciones cada vez pero menor valor, y de cómo aprobaba un menor reajuste sobre la cuota de administración, haciendo oídos sordos no solo a las solicitudes y explicaciones de la administradora, sino también del Revisor Fiscal, frente a las consecuencias que tarde o temprano esto conllevaría, porque frente a los gastos su cuestionamiento era nulo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Como fundamentos de derecho me remito a Artículos: 63, 1494, 1502, 1546, 1602, 1603, 1613, 1614 del C. civil - 18, 25, 28, 290, 368 y s.s del C.G.P - 50, 51 de la LEY 675 DE 2001-

PRUEBAS.

Solicito señor juez, solicito que se tengan, decreten y practiquen como tales las siguientes:

TESTIMONIALES:

CARLOS ENRIQUE CUELLAR, identificado con C.C # 10.257.480. (Revisor fiscal)

Dirección: calle 51 #26a- 56 barrio Arboleda. Correo electrónico: carrrique@gmail.com.

Quien depondrá sobre los hechos en que se fundamenta la demanda y la contestación de la misma, quien deberá dar claridad sobre los supuestos faltantes en efectivo, y cuáles son los soportes o pruebas documental que arrojaron el mismo, si efectivamente o si evidencio la materialidad del hecho al hacer los arqueos de la caja, o si por el contrario el supuesto faltante es producto de cifras erradas y mal llevadas en la contabilidad.

Si llevo en su calidad de Revisor Fiscal del Condominio, al convencimiento a la administradora del supuesto faltante, y en vez de tratar de esclarecer este hecho fue quien le insistió en que ella asumiera el pago del mismo.

También dará testimonio sobre la continuidad en el déficit financiero, desde que época venía, de las recomendaciones y de las medidas que le indico a la copropiedad debía realizar (aumento real cuota de administración) y de las demás situaciones que se desprendan de estos hechos.

ANA SOFIA ARISTIZABAL C.C 30.297.816 (contador). Dirección: Valles de la Alhambra casa 34, Correo electrónico: sofyaristizabal@yahoo.com.

Quien como contadora que fuera del condominio, dará a conocer la forma como se llevaban la contabilidad del condominio, de las inconsistencia contables, el programa contable que maneja, su efectividad, de los parámetros contables en que fundamento los llamados de atención que le hacía a la señora BERNAL DE ARANGO, también de la diferencia abismal entre las cifras con las que ella inicio el manejo contable y el momento de la entrega, sobre los estados financieros aprobados en el año 2020 y 2021, al igual que sobre el informe con corte a 31 de julio de 2021, y los cuales deberá aportar como prueba, ya que están en su

poder, y de los hechos que le consten o tenga conocimiento y que tengan directa relación con la demanda y su contestación.

OCTAVIO QUICENO TORO C.C # 10.215.165, Dirección: Carrera 22 A # 75-56 Bloque 5 Apto 301 CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES P.H. Quien depondrá en especial sobre la información que se presentó por parte de la administradora y el revisor fiscal en la Asamblea General de Copropietarios en julio y agosto de 2021, acerca de las recomendaciones que año a año presentaba en su Informe el revisor fiscal encaminadas a evitar el déficit financiero, sobre las condiciones aprobadas para la consecución de la póliza de seguro de áreas comunes y privadas y de lo demás que sepa y le coste sobre los hechos de la demanda y su contestación.

DOCUMENTALES.

Solicito tenerse en cuenta las siguientes.

- Dictamen de Revisoría Fiscal presentado en la asamblea general de copropietarios llevada a cabo el día 27 de julio de 2021.
- Actas de la asamblea ordinaria del 27 de julio y 10 de agosto de 2021.
- Apartes de los estatutos de la propiedad horizontal CONDOMINIO CEREZOS Y TULIPANES, y nombramiento de la administradora con sus funciones y atribuciones (páginas 70 y ss).
- Funciones de la administradora, extraídas de los reglamentos de P.H CEREZOS Y TULIPANES.
- Factura de cobro que está siendo realizado por un contratista colaborador Jairo Sepúlveda, sobre trabajos aprobados en el año 2019.
- Acta de entrega o de recibo de caja y banco del 9 de septiembre de 2021.
- Informe de auditoría de enero a agosto 31 de 2021, y que sirve de fundamento de algunos hechos de la demanda, pero que no cumple con los parámetros mínimos de prueba.
- Informe caja y bancos del revisor fiscal sep. 15 de 2021.
- Cuenta de cobro del abogado para la audiencia de conciliación.
- Cuenta cobro y recibo de pago por concepto de auditoría de enero a agosto de 2021.
- Cuenta cobro y recibo de pago por concepto de audiencia de conciliación.
- Autos de inadmisión y rechazo de la demanda de rendición de cuentas proferidos por el Juzgado 11 Civil Municipal.
- Comprobantes de egresos 9683, 9684, 9685, 9686, 9687, 9688, 9689, correspondientes a los pagos efectuado por la señora Bernal entre el 1 y el 8 de septiembre de 2021.
- Copia del acta #49 de 2019.

PERITAZGO

Señor Juez solicito con todo respeto se sirva decretar la práctica de una prueba pericial a fin de determinar: 1- La materialidad de los saldos en caja, durante el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2021 y el 30 de agosto del mismo año, como se evidencian los saldos si en realidad lo hay, como se llega a la conclusión de los mismos, cual es la metodología empleada y la documentación analizada, plasmando en su informe las conclusiones de los hallazgos, de tal firma que no den lugar a la mas mínima duda.

Las causa en la variación del valor contentivo en el fondo de reserva presentado y aprobado en la asamblea del año 2020, con corte a 31 de diciembre de 2019, y el valor que se menciona por la demandante como existente a 30 de agosto de 2021.

Para llevar a cabo la prueba solicitada, de su despacho el nombramiento de un perito, para quien ruego darle posesión y señalarle sus honorarios, de igual forma solicito respetuosamente ordenar a la demandante poner a disposición del perito la documentación requerida para este fin y que reposa en su poder.

Fundamento esta solicitud de prueba en el artículo 234 y ss del C.G. del P.

ANEXOS

Todo lo mencionado en el acápite de pruebas.

Poder debidamente otorgado.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado de la parte demandada recibe notificaciones en la carrera 23 No 42-58 de esta ciudad. Email.

adriana_rodriguez345@hotmail.com. Cel 3127304778.

La demandante y su apoderado reciben notificaciones en las direcciones consignadas en el escrito de la demanda.

Con el debido respeto,



ADRIANA MARIA RODRIGUEZ
C.C. 30.336.317 DE MANIZALES
T.P.: 120.108 del C.S. de la J

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES.
E. S. D.

PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE.

MARTA INES BERNAL DE ARANGO, mayor de edad, con domicilio vecindad y residencia en Manizales, identificada con cédula de ciudadanía 41.588.599 de Bogotá D.C., por medio del presente escrito manifiesto que confiero poder especial, amplio y suficiente a la abogada ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULVEDA, mayor de edad, con domicilio, vecindad y residencia en Manizales, identificada con cédula de ciudadanía No 30.336.317 de Manizales, y portadora de la T.P. No 120.108 del C.S de la Judicatura, para que presente contestación de la demanda y surta todas las demás actuaciones que se promuevan dentro de la demanda de Responsabilidad Civil Contractual, instaurada por el CONDOMINIO CEREZOS Y TULIPANES, identificada con el radicado No 17001-40-03-005-2022-00015-00 del Juzgado Quinto Civil Municipal de Manizales.

La apoderada queda con amplias facultades inherentes al presente mandato, consistentes en conciliar, asistir a las audiencias programadas por su despacho, transigir, desistir, sustituir, y reasumir este poder de conformidad con el artículo 77 del Código General del Proceso además para recibir sumas de dinero, cheques, tachar documentos y testigos, presentar pruebas, y realizar todos los actos que estime convenientes para los intereses de la demandada.



MARTA INES BERNAL DE ARANGO

No 41.588.599 de Bogotá D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



9204373

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el ocho (8) de marzo de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Manizales, compareció: MARTA INES BERNAL DÍAZ ARANGO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41588599 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Marta Ines Bernal de A



n0m8qx1nnjmo
08/03/2022 - 08:40:25

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante código biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

De acuerdo a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de poder signado por el compareciente.

CM



CLAUDIA MARCELA GRANADA MARIN

Notario Segundo (2) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: n0m8qx1nnjmo



JOSÉ JAIRO SEPÚLVEDA PÉREZ

NIT. 10.231.905-8

Cra. 10 15 - 146 BL 6A Apto 104

Regimen Simplificado

3108352337

DIA	MES	AÑO
09	09	2021

FACTURA DE VENTA

Nº 0417

Cliente: Condominio Los Tel: _____

Dirección: cerros C.C/Nit _____

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. TOTAL
	Suministro e instalación de	✓
	ortogotera calibre 24 en lamina	
	galvanizada de 40 cmfis.	1350 000
	incluye materiales y	
	mano de obra a	
	\$ 45000 pesos metro	✓
	Lineal Total 30 metros.	

Impreso por: Gustavo Gómez Editorial Universo Nit. 10.250.163-0

Esta factura se asimila a la letra de cambio según Art. 774 del Código de Comercio

SUB TOTAL \$
TOTAL \$ 1350.000

menos

✓ \$ 660 adelantado para materiales

Resta \$ 690.000 =.

Recibí

JOSÉ JAIRO SEPÚLVEDA PÉREZ

NIT. 10.231.905-8

Cra. 10 15 - 146 BL 6A Apto 104

Regimen Simplificado

DIA	MES	AÑO
09	09	2021

**FACTURA
DE VENTA**

Nº 0418

Cliente: Condominio los Tel: _____

Dirección: Cercos C.C/Nit _____

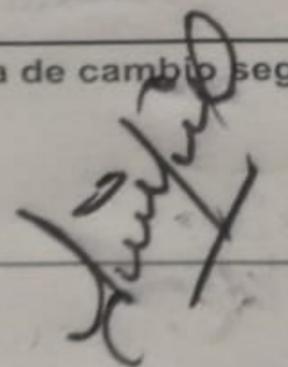
CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. TOTAL
	Saldo por pagar de pesados	S
	y pintura parte posterior de	
	bloques 6 y 7 donde se	2500 000
	incluye mano de obra	S
	y equipos para trabajo	
	en alturas	

Esta factura se asimila a la letra de cambio según Art. 774 del Código de Comercio

SUB TOTAL \$

TOTAL \$ 2500 000

Recibí



Impreso por: Gustavo Gómez Editorial Universo Nit. 10.250.163-0

JOSÉ JAIRO SEPÚLVEDA PÉREZ

NIT. 10.231.905-8

Cra. 10 15 - 146 BL 6A Apto 104
Regimen Simplificado

DIA	MES	AÑO
09	09	2021

FACTURA
DE VENTA

Nº 0419

Cliente: Candocurnio Dos Tel: _____

Dirección: Ecerzos C.C/Nit _____

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. TOTAL
	instalación de alfajías	
	en balcones apto 302 bloque	
	±4 para corregir humedades	
	apt. 102 de bloque 4	280,000 =
	mano de obra y materiales	
	para su instalación.	

Esta factura se asimila a la letra de cambio según Art. 774 del Código de Comercio

SUB TOTAL \$

TOTAL \$ 280.000 =

Recibí

[Handwritten signature]

JOSÉ JAIRO SEPÚLVEDA PÉREZ

NIT. 10.231.905-8

Cra. 10 15 - 146 BL 6A Apto 104
Regimen Simplificado

DIA	MES	AÑO
09	09	2021

FACTURA
DE VENTA

Nº 0420

Cliente: Condominio Los Tel: _____

Dirección: Caczos C.C/Nit _____

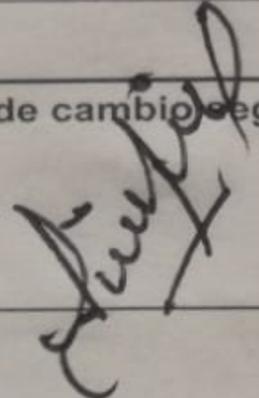
CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. TOTAL
	limpieza canales y	✓
	recorrida de techos.	
	en bloques 5-6-7 y	
8	costo de cada uno	200 000 2
	\$ 50 000 pesos	

Impreso por: Gustavo Gómez Editorial Universo NIT. 10.250.163-0

Esta factura se asimila a la letra de cambio según Art. 774 del Código de Comercio

SUB TOTAL \$
TOTAL \$ 200 000 2

Recibí



AB 33827851 291



NUMERO: TRES MIL OCHENTA (3.080). En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, a DOCE (12) de Octubre de mil novecientos noventa y tres (1.993), ante mí, RODRIGO CASTAÑO ALVAREZ, NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE

DE MANIZALES, -----
Compareció la señora MARTHA INES BERNAL DE ARANGO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Manizales, de estado civil casada, hábil para contratar y obligarse, identificada con la C. de C. # 41.588.599 expedida en la ciudad de Bogotá, y

ACUERDOS POR E.P. N.º 748 mayo 8/00 (sup. ib.)

MANIFESTO: PRIMERO: Que en el otorgamiento del presente instrumento, obra en su condición de Administradora y por lo tanto como Representante legal del CONJUNTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL denominado COMODINIO LOS CEREZOS ubicado en esta ciudad de Manizales, compuesto de dos unidades que son Edificio Los Cerezos y Edificio Las Palmas, o unidades B y C construido sobre un lote de terreno identificado con los # 75-56 y 75-46 fr la carrera 22 la unidad B o Edificio Los Cerezos y con los números 75-36, 75-34, 75-32, 75-30, 75-20 y 75-10 de la carrera 22, la unidad C o Edificio Las Palmas, calidad que acredita con copia auténtica de las Actas # 16 de fecha 29 del mes de marzo de 1.993, correspondiente a la reunión de la Asamblea General de Copropietarios en la cual fué autorizada y comisionada la Junta Administradora para proceder a la designación del Administrador, designación que consta en el Acta # 114 de fecha 2 del mes de abril de 1.993, correspondiente a la reunión de la Junta de Administración en la que fué designada como Administradora de la Propiedad Horizontal, documentos que protocoliza como parte integrante de ésta escritura y para que obren en las copias que de la misma lleguen a ser expedidas en cualquier tiempo. Obra al suscribir éste instrumento, debidamente

DI 2 CORIOS-Oct-12-93

facultada por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios celebrada el día 28 del mes de abril de 1.993 tal como consta en el acta de la mencionada reunión, acta que en copia auténtica y en lo pertinente, también protocoliza como parte integrante de esta escritura y para que obre en las copias que de ella lleguen a ser expedidas en todo tiempo. **SEGUNDO:** Que el Conjunto descrito fué sometido al régimen de propiedad horizontal por medio de la E. P. # 210 otorgada el día 18 del mes de febrero de 1.982 en la Notaría 1a. de Manizales, escritura en su oportunidad registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria # 100-0039078 que ^{está en el} folio mayor, y a los folios de matrícula inmobiliaria # 100-0048583 al # 100-0048604. **TERCERO:** Que obrando en la calidad indicada y conforme a las autorizaciones a ellas conferidas, procede por medio de esta escritura a solemnizar una reforma introducida al reglamento del condominio o reglamento de propiedad horizontal, reforma en virtud de la cual, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16 de 1.985 y en el D. 1365 de 1.986, se somete la Propiedad Horizontal al régimen regulado por las mencionadas normas y mediante el cual se sujetan las áreas destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva o particular al dominio de la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal y se modifican otros artículos. **CUARTO:** Que de conformidad con lo resuelto por la Asamblea General de Copropietarios y las autorizaciones conferidas a la Administración para la correcta y completa redacción de las normas modificadas, solemniza entonces la reforma de los Artículos 3, 5, 6, 26 Literal C), 29 Literales D) y N), 32 # 3, 33, 41, 47, 52, 54, 55, 60 # 12, 61, 62, 63 # 8 y # 12, 64 y 72 del mencionado reglamento contenidos en la escritura por medio de la cual se adoptó,



artículos que quedarán así: ARTICULO 3o. NOMBRE: El condominio al que se refiera el presente reglamento, continuará denominándose CONDOMINIO LOS CEREZOS, PROPIEDAD HORIZONTAL, constituye una PERSONA JURIDICA, distinta de los

propietarios individualmente considerados y se compone de las siguientes unidades: Edificio Los Cerezos y Edificio Las Palmas o unidades B y C. La persona jurídica que así se constituye está domiciliada en Manizales, no tiene ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y, en general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el Edificio. Su registro y la certificación sobre su existencia y representación legal corresponde al Alcalde Mayor de Manizales. ARTICULO 5: CASOS NO PREVISTOS: Los casos concretos no previstos en este reglamento, se regularán de acuerdo con la ley 182 de 1.948, la ley 16 de 1.985, el D. 1365 de 1.986 y, subsidiariamente, en armonía con las demás disposiciones legales que regulan situaciones semejantes. ARTICULO 6: PROPIETARIOS Y TITULOS: El lote de terreno y los Edificios en él levantados, fueron adquiridos y construidos por el Dr. Néstor Buitrago Trujillo. Las unidades de propiedad exclusiva o particular que hacen parte del Condominio Los Cerezos, Propiedad Horizontal, pertenecen hoy a distintos propietarios en razón de sucesivas transferencias hechas por el constructor y por propietarios posteriores. ARTICULO 26: DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. LITERAL C): Pagar a la Administración dentro de los quince (15) primeros días de cada mes las cuotas ordinarias de sostenimiento y de mejora de los servicios, de acuerdo con el

ad
s,
ma
de
D.
imen
se
todos
iedad
a que
otros
por la
aciones
ompleta
ices la
C), 29
60 # 12,
eglamento
adoptó,

presupuesto aprobado por la respectiva asamblea y las extraordinarias que éste organismo decreta. Si pasados éstos quince (15) días el copropietario no ha cancelado el valor correspondiente deberá pagar, además de los intereses moratorios y a título de pena, una multa igual al cinco por ciento (5%) del valor de la cuota en mora, sanción que se liquidará por cada mes de mora y, proporcionalmente, por fracción de mes. PARAGRAFO: Transcurrido un mes contado desde la fecha en que el copropietario debía pagar la cuota cobrada, se causarán y liquidarán intereses moratorios a la tasa del tres por ciento (3%) mensual por cada período mensual y, proporcionalmente, por fracción de mes. ARTICULO 29. PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS: Además de las limitaciones que enumeran la ley 182 de 1948, la ley 16 de 1.985 y los decretos reglamentarios y disposiciones válidamente adoptadas por la Asamblea General de propietarios, les será prohibido especialmente a los propietarios de estas áreas privadas: LITERAL D): Introducir en las unidades de propiedad privada modificaciones o reformas no autorizadas por las autoridades locales y la Asamblea de Copropietarios. LITERAL N): La fijación de avisos de cualquier naturaleza que den a las vías públicas o en las puertas de entrada a las unidades privadas, salvo autorización de la Junta Administradora, la cual podrá ordenar que se retiren o cambien aquellos avisos que la misma junta catalogue como antiestéticos. ARTICULO 32. # 3): VENTA DE UNIDADES PRIVADAS: En el caso de venta o transferencia de un apartamento o un local, su propietario queda obligado a: 3) Ceder al nuevo adquirente su derecho o participación en la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal, de conformidad con la certificación que expedirá el administrador. ARTICULO 33. MANEJO DE LOS FONDOS: Los fondos, salvo la suma prudencial que se fije por la Junta

Y
Adm
men
41.
Def
aqu
los
Pen
bier
mier
indi
exc
tras
cual
ente
part
PAR
may
part
o (se
tal
En
esdr
obte
Muni
del
comú



Administradora para caja menor, se manejarán en cuenta corriente abierta en algún Banco de la ciudad, a nombre del Condominio Los Cerezos, Propiedad Horizontal, cuenta que deberá ser manejada con las firmas registradas del Presidente

y del Vicepresidente del Consejo de Administración y del Administrador del Condominio. Los cheques deberán llevar, al menos, dos (2) de las tres (3) firmas registradas. ARTICULO

41. DISPOSICIONES GENERALES EN RELACION CON LOS BIENES DE USO

DE PROPIEDAD COMUN: Son bienes de uso o servicio común aquellas áreas y bienes destinados al uso o servicio de todos los propietarios del condominio y cuyo dominio pertenece a la Persona Jurídica que constituye la propiedad Horizontal. Los bienes destinados al uso o servicio común del Condominio, mientras se conserven este carácter, son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes de propiedad exclusiva o particular. Por ello, en todo caso que envuelva traspaso, cesión, gravamen, disposición o enajenación en cualquier forma de los bienes de propiedad exclusiva, se entenderán incluidos los derechos o porcentajes de participación del propietario en la persona jurídica.

PARAGRAFO PRIMERO: La Asamblea de copropietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas (4/5) partes de los votos que la integran, podrá desafectar del uso o servicio común, los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si conviniere. En este caso se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la Asamblea y la autorización obtenida de parte de la Oficina de Planeación Municipal del Municipio de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2o. del Decreto 1365 de 1.986. Los bienes de uso o servicio común, para los fines del mejor servicio a los

copropietarios, podrán ser alquilados por la administración de la Propiedad Horizontal, tal como se prevé en el presente reglamento. PARAGRAFO SEGUNDO: Los bienes de uso o servicio común se sujetan al dominio de la Persona Jurídica CONDOMINIO LOS CEREZOS, PROPIEDAD HORIZONTAL. El porcentaje de participación que corresponde a cada uno de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva o particular en la persona jurídica, se determina en éste mismo reglamento. La Administración del Condominio, en el evento de que sean desafectados del uso o servicio común algunas áreas o bienes de la Propiedad Horizontal, procederá a efectuar mediante escritura pública la modificación de las participaciones de los propietarios en la Persona Jurídica, previas las autorizaciones de que se hizo referencia en el Parágrafo primero de éste mismo artículo. PARAGRAFO TERCERO: Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectas en primer término a la reconstrucción del Edificio en los casos que ésta sea procedente, pero si ello no es posible o si unánimemente los propietarios así lo acuerdan, dichas indemnizaciones se distribuirán entre los mismos en proporción al derecho de cada uno, de acuerdo con los coeficientes de participación en la Persona Jurídica fijados en el Artículo antes citado. ARTICULO 47: ORGANOS DE ADMINISTRACION: El condominio Los Cerezos, Propiedad Horizontal, tendrá los siguientes órganos de administración: 1) Asamblea de Copropietarios; 2) Junta Administradora; 3) Administrador; 4) Revisor Fiscal. ARTICULO 48: ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: La Asamblea general de propietarios estará constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, delgados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quorum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos o reglamentos de administración de la propiedad horizontal. PARAGRAFO PRIMERO:



REPRESENTACION: Todo propietario podrá hacerse representar en las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, mediante poder escrito dirigido al Presidente de la Asamblea o al Administrador del condominio. El respectivo poder solo podrá ser conferido a otro copropietario o a un tercero pero, salvo su propia representación, ningún copropietario podrá representar a mas de un copropietario ni el tercero podrá acreditar mas de un poder. PARAGRAFO SEGUNDO: LIMITACIONES A LA REPRESENTACION: Salvo los casos de representación legal, los miembros de la Junta Administradora, el administrador, el revisor fiscal y los empleados del condominio, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, derechos distintos a los suyos propios y mientras estén en ejercicio de sus cargos. PARAGRAFO TERCERO: Para poder participar en las Asambleas de Copropietarios, personalmente o por medio de Apoderado, se requerirá estar a paz y salvo por todo concepto, con el conjunto constituido por el Condominio. ARTICULO 52: REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La Asamblea se reunirá extraordinariamente, o por convocatoria del administrador o de los copropietarios de las unidades privadas cuya suma de votos represente por el menos el 50% de la totalidad de los votos que pueden ser emitidos por la Asamblea General de propietarios. El procedimiento para la citación será el mismo que para las citaciones a Asamblea Ordinaria. Se entiende que será válida la reunión de la Asamblea extraordinaria en que estuviere presente un número plural de copropietarios que represente por el menos el 30% de la totalidad de los votos que pueden ser emitidos en la Asamblea General. Será válida la reunión de Asamblea extraordinaria sin previa convocatoria si estuviere presente un número plural de copropietarios, que represente por lo



menos el 51% de la suma del total de votos que pueden ser emitidos por la Asamblea General de Propietarios. ARTICULO 54: DELIBERACIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea deliberará validamente en sus sesiones ordinarias, con la presencia de un número plural de copropietarios o sus representantes debidamente acreditados, que representen la mitad mas uno de los votos constitutivos del quorum, teniendo en cuenta que a cada copropietario corresponde un (1) voto por cada unidad de propiedad exclusiva o particular, de cuyo dominio sea titular. Si citada la Asamblea no pudiere constituirse el quorum deliberativo, el Administrador o los copropietarios asistentes a la reunión, procederán a convocar la Asamblea a una segunda reunión que deberá llevarse a cabo a mas tardar el tercer día hábil siguiente, a la misma hora y en el mismo sitio, Asamblea que deliberará y decidirá validamente con un número plural de copropietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) del total de las unidades de propiedad exclusiva o particular que constituyen el condominio. ARTICULO 55. VOTOS: todo copropietario titular del dominio de una unidad de propiedad exclusiva o particular, tendrá en la Asamblea General de propietarios, tantos votos cuantas unidades de propiedad exclusiva sea propietario. ARTICULO 60. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: NUMERAL 12. Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el administrador, el revisor fiscal y los usuarios del condominio, y entre cualquiera de ellos entre si, cuando no hayan sido solucionados satisfactoriamente por la Junta Administradora, acordando una recomendación mediante la cual se trate de poner fin a la diferencia o litigio. ARTICULO 61. DE LA JUNTA ADMINISTRADORA: La Junta Administradora será designada por la Asamblea General de copropietarios para un periodo de un año contados a partir del día 1º de abril y estará integrada por

Las plan
integraci
represent
QUORUM, b
Administ
discada i
condomin
delibera
suplenti
levantar
debidam
corresp
designa
las Jun
CONDU
princi
FUNCIE
atribu
sus m
de l
disti
condo
en c
copri
pres
(1)
con



cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes, quienes serán numéricos. Para ser miembro de la Junta Administradora se requiere ser propietario de alguna de las unidades porivadas que existen en el condominio.

Las planchas que se presente en la Asamblea para la integración de la Junta Administradora, deben incluir un representante de cada bloque. ARTICULO 62. CONVOCATORIA. QUORUM. DECISIONES DE LA JUNTA ADMINISTRADORA: La Junta Administradora deberá reunirse por lo menos una vez cada mes o cada vez que sea convocada por el Administrador del condominio. La Junta Administradora tendrá quorum para deliberar, con la presencia de tres miembros principales y un suplente. De las reuniones de la Junta Administradora se levantará acta que deberá ser inscrita en un libro debidamente registrado y foliado ante el funcionario que corresponda. Las actas deberán llevar la firma de quien sea designado como Secretario para el efecto. Las decisiones de la Junta Administradora, para ser válidas, deberán adoptarse con el voto favorable de por lo menos tres miembros principales y un suplente. ARTICULO 63. NUMERALES 8) Y 12): FUNCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRADORA: Son funciones y atribuciones de la Junta Administradora: 8) Elegir de entre sus miembros al Presidente, al Vicepresidente y al Secretario de la Junta Administradora. Este deberá ser un funcionario distinto del Administrador del conjunto constituido por el condominio. 12) La Junta Administradora podrá imponer multas en dinero a favor de la copropiedad y a cargo de un copropietario en caso de la violación de las normas del presente reglamento y por una cuantía que oscile entre uno (1) y diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes, de conformidad con la gravedad de la falta. La Junta

Administradora puede sancionar a los copropietarios con la privación temporal de algunos servicios por causa de la violación de las normas de éste reglamento, relativas a tales servicios o al uso de ciertos bienes comunes. ARTICULO 64.

DEL ADMINISTRADOR. REPRESENTACION LEGAL DE LA PERSONA JURIDICA CONSTITUIDA POR LA PROPIEDAD HORIZONTAL. NATURALEZA

DEL ENCARGO: El Administrador es el representante legal de la Persona Jurídica del Conjunto CONDOMINIO LOS CEREZOS, PROPIEDAD HORIZONTAL, para todos los efectos legales, contractuales y de representación judicial o extrajudicial.

El Administrador podrá ser una persona natural o jurídica, que no requiere tener el carácter de propietaria del Edificio. Si se trata de una persona natural, se cataloga

como empleado de confianza y manejo. PARAGRAFO: El Administrador no podrá tener relaciones de parentesco de consanguinidad hasta el cuarto grado o de afinidad hasta el segundo grado, con los miembros de la Junta Administradora.

ARTICULO 72. POLIZA DE MANEJO QUE DEBE CONSTITUIR EL ADMINISTRADOR: El Administrador deberá constituir póliza de manejo con una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, a elección de la Junta Administradora, quien también señalará su cuantía y demás modalidades. CUARTO: Que deja así cumplido el mandato de la Asamblea de copropietarios y, en lo demás, sin reformas los estatutos del condominio.

ESTA ESCRITURA FUE ELABORADA POR LAS PARTES. NO SE PRESENTARON PAZ Y SALVOS NACIONALES EN APLICACION AL DECRETO 2503/87. LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LOS COMPARECIENTES Y ADVERTIDOS DE SU REGISTRO LO ENCONTRARON CORRIENTE Y FIRMA CONMIGO EL NOTARIO DE TODO LO CUAL DOY FE.. HOJAS UTILES NOS. AB 33827851, AB 33827852, AB 33827853, AB 33827854, AB 33827855, AB 003620 DCHOS \$ 3.000.00. DTO 172/92. RECAUDOS. SUPERNOTARIADO \$ 1.000.00.

NOTARIA PRIMERA

MANIZALES

003620

295

FONDONAL \$ 500.00. ART. 28 DTO 172/92.



LA OTORGANTE:

Marta Ines Bernal de Arango.

MARTHA INES BERNAL DE ARANGO



HUELLA INDICE DERECHO

EL NOTARIO:

Rodrigo Castano Alvarez

RODRIGO CASTANO ALVAREZ

NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO

EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO

EN BLANCO

DIAGNOSTICO FINANCIERO Y CONTABLE DEL
CONDominio LOS CEREZOS PROPIEDAD
HORIZONTAL
Nit. 890.805.889-5

Realizado por: María Soranlly Restrepo Londoño
Administradora de Empresas

Manizales, septiembre 28 del 2021

Señores
CONSEJO ADMINISTRACION
CONDominio LOS CERZOS PROPIEDAD HORIZONTAL
Att: Sra. Beatriz Eugenia Robledo Villegas
Presidenta del Consejo
Ciudad

Referencia: Diagnostico financiero y contable del 1 de enero al 31 de agosto del 2021

Cordial Saludo,

DIAGNOSTICO FINANCIERO Y CONTABLE

El presente diagnostico de los Estados Financieros del **CONDominio LOS CERZOS PROPIEDAD HORIZONTAL** identificado con el **NIT 890.805.889-5** del 1 de enero del 2021 al 31 de agosto del 2021, no se ajustan a la realidad de la situación financiera.

1. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas y Principios de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno de la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas.

2. La responsabilidad del diagnóstico es expresar una opinión sobre estos estados financieros, con base en la revisión contable, apegadas a Normas y Principios de Contabilidad. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, así como planificar y realizar la revisión para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia. También incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Por lo expuesto en el diagnostico los Estados de Situación Financiera y Resultados del período comprendido del 1 enero de 2021 al 31 de agosto de 2021 **NO** presentan **RAZONABLEMENTE** la situación económico-financiera del **CONDominio LOS CERZOS PROPIEDAD HORIZONTAL**, los mismos que presentan errores u omisiones de carácter significativo.

Manizales, septiembre 28 del 2021

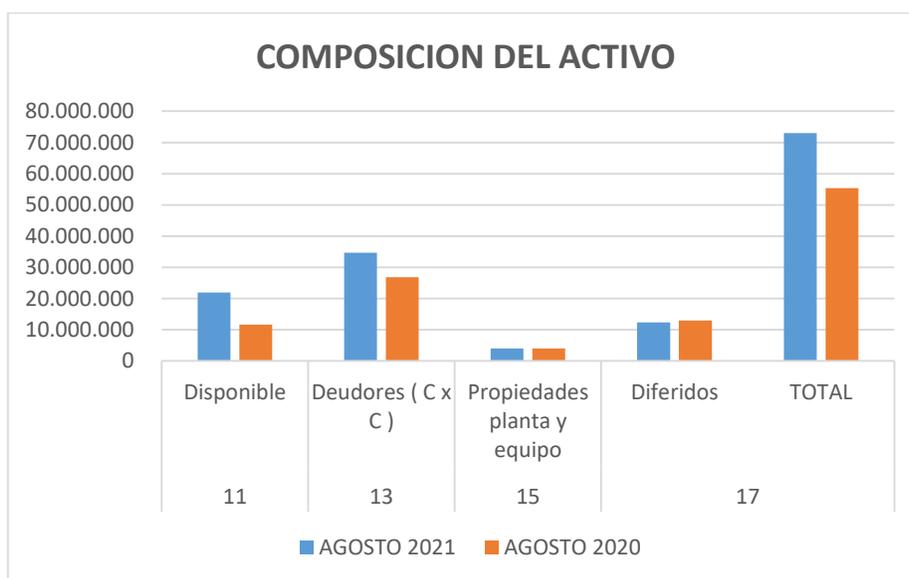


María Soranlly Restrepo Londoño
Administradora de Empresas
c.c. 30.301.768

ACTIVOS

El activo se encuentra conformado de la siguiente forma:

CODIGO	CUENTA	AGOSTO 2021	AGOSTO 2020	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
11	Disponible	21.955.644	11.629.106	10.326.539	88,80%
13	Deudores (C x C)	34.712.962	26.810.700	7.902.262	29,47%
15	Propiedades planta y equipo	3.997.920	3.997.920	0	0,00%
17	Diferidos	12.386.890	12.953.801	-566.911	-4,38%
	TOTAL	73.053.416	55.391.527	17.661.890	31,89%



Disponible:

En el proceso de auditoría de la partida de efectivo y sus equivalentes, se realizaron los siguientes trabajos de auditoría:

Se verificó la existencia de las operaciones registradas en los recibos de caja físicos y contabilidad.

Revisión de las conciliaciones bancarias.

Revisión de los pagos realizados mes a mes.

HALLAZGOS:

- Se evidencia recibos de caja cuando se traslada dinero del banco a la caja o de la caja al banco.
- Los recibos de caja relacionados a continuación, son contabilizados saliendo de caja e ingresando al banco, lo anterior corresponde a consignaciones de

copropietarios que se encuentran fuera de la ciudad y estos fueron consignados a la cuenta de la administradora.

NO. RECIBO DE CAJA	FECHA	VALOR
RC-032146	31/05/2021	300.000
RC-032207	31/05/2021	300.000
RC-032208	31/05/2021	80.000
RC-032224	1/06/2021	200.000
RC-032382	30/06/2021	400.000

- El RC-32004 del 31 de marzo por valor de \$390.000 ingresados al banco, tiene una partida crédito saliendo de caja y debía ser al copropietario B2101.

The screenshot shows the 'Liquidación y forma de cobro' window in the Contafyme software. The window is titled 'Recibo de Caja # RC-032004, Fecha: 31/03/2021'. It contains a table for 'Liquidación de impuestos, descuentos y otros cargos' with columns: No., Concepto liquidación, Signo, Valor base, Porcentaje, Valor calc.?, and Observac. Two items are listed: 'Efectivo (caja) # 1' with a value of \$ 204.000,00 and 'Credito (banco) # 1' with a value of \$ 390.000,00. Below this table, the 'Forma de cobro' section shows a total registered amount of \$ 594.000,00 and a payment form of \$ 186.000,00. The background window shows a list of receipts with columns: 'Número', 'Tercero principal (nombre)', 'Total pagado', 'Total recibido', and 'Valor operación'. The receipt RC-032004 is highlighted in yellow.

- El recibo de caja No. 32262 consecutivo mes de junio quedo contabilizado con el consecutivo No. 32263, el cual se observa en la contabilidad dos veces.

Manejador de operaciones - ContaFirma SERVIDOR LOCAL CEREZOS

Modificar, Visualizar, Verificar, Eliminar, Proceso, Depreciar, Emitir e-mail, Guardar PDF, Buscar similares, Buscar, Cierre de mes, Operaciones en bloque, Transabilidad, Herramientas, Refrescar, Opciones, Vista, Configuración, Ventana

Icono	Nº21	Documento	Encabezado principal (movimiento)	Adicionales	Total pagado	Totales, pagos y cobros	Valor operación	Estado
	30Jun	RC-03225	Apartamento 301 Bloque 3	CANC ADMIN JUNIO	187,000.00	187,000.00	0	0
	30Jun	RC-03226	Apartamento 401 Bloque 5	CANC ADMIN JUNIO	195,000.00	195,000.00	0	0
	30Jun	RC-03227	Apartamento 301 Bloque 4	CANC ADMIN AGTO Y SEPTIEMBRE 2020	150,000.00	150,000.00	0	0
	30Jun	RC-03228	Apartamento 101 Bloque 4	CANC ADMIN MAYO	208,000.00	208,000.00	0	0
	30Jun	RC-03229	Apartamento 201 Bloque 4	CANC ADMIN JUNIO	211,000.00	211,000.00	0	0
	30Jun	RC-03230	Apartamento 302 Bloque 4	CANC ADMIN JUNIO	189,000.00	189,000.00	0	0
	30Jun	RC-03231	Apartamento 102 Bloque 5	CANC ADMIN FEBRERO	126,000.00	126,000.00	0	0
	30Jun	RC-03232	Apartamento 102 Bloque 3	CANC ADMIN JUNIO	152,000.00	152,000.00	0	0
	30Jun	RC-03233	Apartamento 301 Bloque 7	CANC ADMIN JUNIO	152,000.00	152,000.00	0	0
	30Jun	RC-03234	Apartamento 701 Bloque 9	CANC ADMIN JUNIO	184,000.00	184,000.00	0	0
	30Jun	RC-03235	Apartamento 202 Bloque 1	CANC ADMIN MAYO	195,000.00	195,000.00	0	0
	30Jun	RC-03236	Apartamento 501 Bloque 5	CANC ADMIN MAYO Y JUNIO	315,000.00	315,000.00	0	0
	30Jun	RC-03237	Apartamento 202 Bloque 5	CANC ADMIN JUNIO	211,000.00	211,000.00	0	0
	30Jun	RC-03238	Apartamento 201 Bloque 2	CANC ADMIN JULIO 2020	189,000.00	189,000.00	0	0
	30Jun	RC-03239	Apartamento 502 Bloque 1	CANC ADMIN JUNIO	188,000.00	188,000.00	0	0
	30Jun	RC-03270	Apartamento 101 Bloque 3	CANC ADMIN MARZO	187,000.00	187,000.00	0	0
	30Jun	RC-03271	Apartamento 101 Bloque 3	CANC ADMIN ABRIL	187,000.00	187,000.00	0	0
	30Jun	RC-03272	Apartamento 501 Bloque 3	ADMIN DE JULIO A DICIEMBRE 2020	1,000,000.00	1,000,000.00	0	0
	30Jun	RC-03273	Apartamento 601 Bloque 5	CANC ADMIN JUNIO	187,000.00	187,000.00	0	0
	30Jun	RC-03275	Apartamento 702 Bloque 1	CANC ADMIN JUNIO	193,000.00	193,000.00	0	0
	30Jun	RC-03274	Apartamento 601 Bloque 1	CANC ADMIN JUNIO	156,000.00	156,000.00	0	0

2021 | Mes | Día | Semana | Usuario | ADMN | Tipo doc | Pág. 366 de 882

2020MM06 | Sede principal - 23/09/2021 | ADMIN | Local-NDP | ContaFirma 65.15.38 | Poliza vigente | 8:11 p.m. 24/09/2021

- Se evidencia que el RC-32183 del apto B1701 no afecta la cuenta del copropietario, se contabiliza saliendo de caja e ingresando al banco. Lo anterior es dinero que el copropietario paga de intereses por mora de la administración. Para realizar la contrapartida completa se evidencia el comprobante de egreso No. 9593 donde se debita el pago de estos intereses.

Manejador de operaciones - ContaFirma SERVIDOR LOCAL CEREZOS

Modificar, Visualizar, Verificar, Eliminar, Proceso, Depreciar, Emitir e-mail, Guardar PDF, Buscar similares, Buscar, Cierre de mes, Operaciones en bloque, Transabilidad, Herramientas, Refrescar, Opciones, Vista, Configuración, Ventana

Icono	Nº21	Documento	Encabezado principal (movimiento)	Adicionales	Total pagado	Totales, pagos y cobros	Valor operación	Estado
	31May	RC-032156	Apartamento 502 Bloque 2		152,000.00	152,000.00	0	0
	31May	RC-032158	Apartamento 302 Bloque 3		192,000.00	192,000.00	0	0
	31May	RC-032159	Apartamento 102 Bloque 4		203,000.00	203,000.00	0	0
	31May	RC-032160	Apartamento 202 Bloque 8		196,000.00	196,000.00	0	0
	31May	RC-032161	Apartamento 401 Bloque 6		195,000.00	195,000.00	0	0
	31May	RC-032164	Apartamento 102 Bloque 3		192,000.00	192,000.00	0	0
	31May	RC-032165	Apartamento 502 Bloque 4		187,000.00	187,000.00	0	0
	31May	RC-032166	Apartamento 202 Bloque 5		188,000.00	188,000.00	0	0
	31May	RC-032167	Apartamento 501 Bloque 7		194,000.00	194,000.00	0	0
	31May	RC-032168	Apartamento 302 Bloque 5		191,000.00	191,000.00	0	0
	31May	RC-032169	Apartamento 301 Bloque 3		187,000.00	187,000.00	0	0
	31May	RC-032170	Apartamento 201 Bloque 7		192,000.00	192,000.00	0	0
	31May	RC-032171	Apartamento 501 Bloque 4		194,000.00	194,000.00	0	0
	31May	RC-032174	Apartamento 601 Bloque 1		196,000.00	196,000.00	0	0
	31May	RC-032175	Apartamento 402 Bloque 1		188,000.00	188,000.00	0	0
	31May	RC-032176	Apartamento 601 Bloque 5		187,000.00	187,000.00	0	0
	31May	RC-032177	Apartamento 702 Bloque 1		193,000.00	193,000.00	0	0
	31May	RC-032178	Apartamento 401 Bloque 1	CANC ADMIN ABRIL	156,000.00	156,000.00	0	0
	31May	RC-032179	Apartamento 102 Bloque 5	CANC ADMIN DIC2019	126,000.00	126,000.00	0	0
	31May	RC-032180	Apartamento 302 Bloque 4	CANC ADMIN MAYO	189,000.00	189,000.00	0	0
	31May	RC-032183	Apartamento 701 Bloque 1	ABONO ADMIN 2019 Y CANC INTERESES			0	0

Recibo de Caja # RC-032183, Fecha: 31/05/2021

Operación, Opciones, Ayuda

Liquidación y forma de cobro

Parcial: \$ 0.00

Liquidación de impuestos, descuentos y otros cargos

No.	Concepto liquidación	Signo	Base de cálculo	Porcentaje	Último	Observac
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						

Forma de cobro:

Concepto	Valor
Pago en efectivo (Efectivos/Caja) # 1	191,000.00
Electro banco # 1	\$ 193,000.00
Credito Banco # 1	\$ 193,000.00

Cuenta caja: 2300591 | Otros: | Recibido de: 3036317 ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULH

Total registrado: \$0.00

Forma de cobro: \$ 0.00

Cancelar, Anterior, Siguiente, Finalizar

2021 | Mes | Día | Semana | Usuario | ADMN | Tipo doc | Pág. 470 de 882

2020MM06 | Sede principal - 11/08/2021 | ADMIN | Local-NDP | ContaFirma 65.15.38 | Poliza vigente | 3:27 p.m. 27/09/2021

Consulta de movimiento de cuentas auxiliares

Desde: 1/01/2021 - Hasta: 31/08/2021 - Contabilización: Local - Filtro avanzado

Documento: 23651501 - Honorarios - Saldo acumulado: -\$2

Documento: 30336317 - ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULVEDA - Saldo acumulado: -\$2

Documento: 23809501 - Otros - Saldo acumulado: -\$2

Documento: 30336317 - ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULVEDA - Saldo acumulado: -\$2

Abono a cuentas por pagar

Tercero: ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULVEDA

Lista de cuentas por pagar

No. Cuenta por pagar	Saldo actual	Valor abono	Nuevo saldo	Cód. vendedor	Observaciones
30336317	\$ 100.000,00				
Total abonos: \$ 0,00					

- Se evidencia que el consecutivo de los recibos de caja y de los comprobantes de egreso no es llevado adecuadamente ni por fecha de creación ni orden cronológico.
- Se evidencia que el recibo de caja No. 32188 del apto B7202 no está contabilizado al copropietario, este se registró en anticipo por la nota contable NT-2104004. Se anexa pantallazo de la contabilización.

Consulta de movimiento de cuentas auxiliares

Desde: 1/01/2021 - Hasta: 31/08/2021 - Contabilización: Local - Filtro avanzado

Documento: 3004/2021 - NT-2104002 - Saldo acumulado: \$ 3.400.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2104002 - Saldo acumulado: \$ 5.772.400,22

Documento: 3004/2021 - NT-2104002 - Saldo acumulado: \$ 700.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2104002 - Saldo acumulado: \$ 1.900.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2104003 - Saldo acumulado: \$ 35,12

Documento: 3004/2021 - NT-2104003 - Saldo acumulado: \$ 48.720,68

Documento: 3004/2021 - NT-2104004 - Saldo acumulado: \$ 181.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032071 - Saldo acumulado: \$ 195.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032076 - Saldo acumulado: \$ 378.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032082 - Saldo acumulado: \$ 300.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032085 - Saldo acumulado: \$ 183.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032092 - Saldo acumulado: \$ 198.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032093 - Saldo acumulado: \$ 196.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032099 - Saldo acumulado: \$ 189.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032101 - Saldo acumulado: \$ 3.000.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032102 - Saldo acumulado: \$ 211.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032108 - Saldo acumulado: \$ 194.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032110 - Saldo acumulado: \$ 196.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032111 - Saldo acumulado: \$ 188.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032112 - Saldo acumulado: \$ 187.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032113 - Saldo acumulado: \$ 193.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032114 - Saldo acumulado: \$ 188.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032118 - Saldo acumulado: \$ 342.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032124 - Saldo acumulado: \$ 187.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032129 - Saldo acumulado: \$ 192.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032132 - Saldo acumulado: \$ 196.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032133 - Saldo acumulado: \$ 196.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032144 - Saldo acumulado: \$ 194.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032159 - Saldo acumulado: \$ 192.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032163 - Saldo acumulado: \$ 179.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032172 - Saldo acumulado: \$ 187.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032173 - Saldo acumulado: \$ 187.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2105002 - Saldo acumulado: \$ 2.200.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2105002 - Saldo acumulado: \$ 2.210.008,79

Documento: 3004/2021 - NT-2105002 - Saldo acumulado: \$ 1.200.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2105002 - Saldo acumulado: \$ 1.000.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2105002 - Saldo acumulado: \$ 1.200.000,00

Documento: 3004/2021 - NT-2105003 - Saldo acumulado: \$ 41,57

Documento: 3004/2021 - NT-2105003 - Saldo acumulado: \$ 70.260,68

Documento: 3004/2021 - RC-032140 - Saldo acumulado: \$ 196.000,00

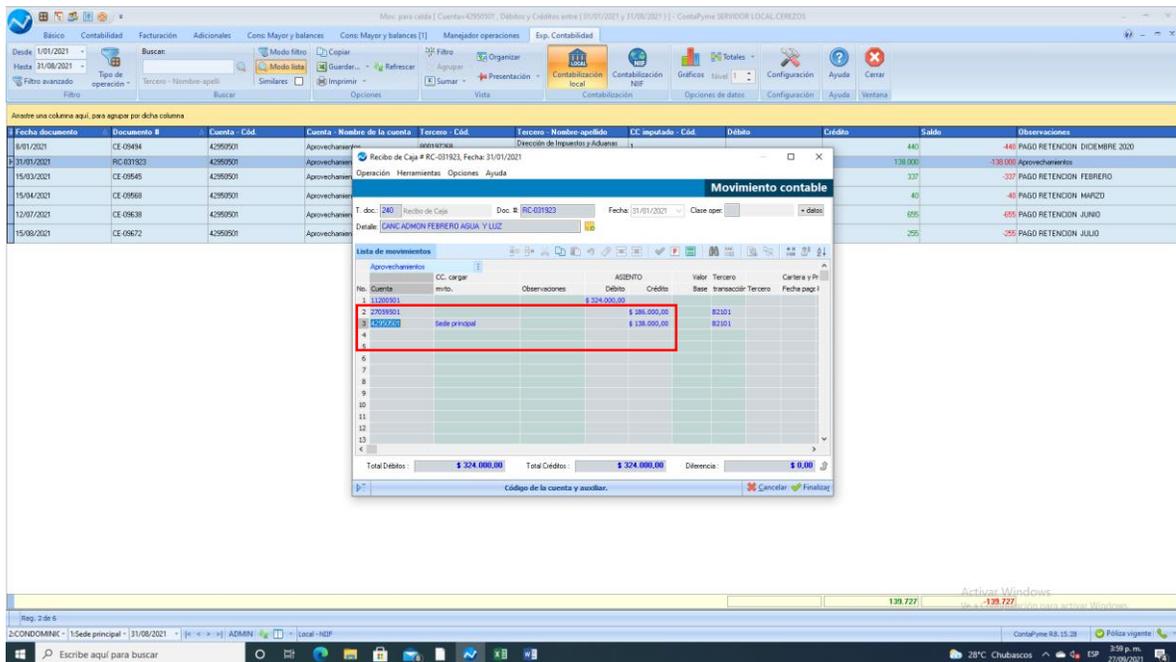
Documento: 3004/2021 - RC-032143 - Saldo acumulado: \$ 183.000,00

Documento: 3004/2021 - RC-032146 - Saldo acumulado: \$ 200.000,00

Total Débitos: \$ 181.000,00 - Total Créditos: \$ 181.000,00 - Diferencia: \$ 0,00

- No se contabilizan los documentos anulados en la contabilidad.

- El recibo de caja 31923 del apt. B2101 se contabiliza a anticipos por valor de \$186.000 y aprovechamientos el valor de \$138.000, en el concepto se evidencia el detalle de administración y agua y luz.



- El recibo de caja No. 32187 quedo digitado con el No. 30389
- El recibo de caja No. 32188 quedo contabilizado con la nota contable NT-2104004
- Consecutivos de recibos de caja que no se evidenciaron 31878-31887-31888-31917-32135-32142. Y el rango del 32467 al 32477.
- Se evidencia contablemente el último día del mes un rubro representativo en caja, dinero que no se ve reflejado en las consignaciones del mes siguiente. Se anexa informe de los saldos de caja desde diciembre 31 del 2020 a agosto 31 del 2021.

FECHA	SALDO EN CAJA
31/12/2020	5,595,101
31/01/2021	6,940,194
28/02/2021	9,540,865
31/03/2021	13,325,026
30/04/2021	15,324,620
31/05/2021	15,328,205
30/06/2021	14,656,676
31/07/2021	20,730,855
31/08/2021	20,180,565

- Se anexa informe de los saldos del banco desde diciembre 31 del 2020 a agosto 31 del 2021.

FECHA	SALDO EN BANCOS
31/12/2020	934,345.04
31/01/2021	755,183.81
28/02/2021	2,711,905.21
31/03/2021	838,599.78
30/04/2021	188,914.22
31/05/2021	582,695.11
30/06/2021	707,382.87
31/07/2021	891,213.59
31/08/2021	1,775,079.41

- Contablemente se evidencia que, habiendo dinero en caja, se hacen retiros del banco para realizar los pagos en efectivo. Se detalla a continuación informe de retiros.

Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
31/01/2021	NT-2101003	600.000	15-ene	
31/01/2021	NT-2101003	600.000	26-ene	
31/01/2021	NT-2101003	600.000	29-ene	
31/01/2021	NT-2101003	400.000	29-ene	2.200.000
Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
28/02/2021	NT-2102002	3.000.000	8	
28/02/2021	NT-2102002	300.000	15	
28/02/2021	NT-2102002	200.000	15	
28/02/2021	NT-2102002	600.000	12	
28/02/2021	NT-2102002	600.000	12	
28/02/2021	NT-2102002	200.000	24	
28/02/2021	NT-2102002	600.000	24	
28/02/2021	NT-2102002	400.000	26	5.900.000

Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
31/03/2021	NT-2103003	500.000	1	
31/03/2021	NT-2103003	460.000	11	
31/03/2021	NT-2103003	300.000	12	
31/03/2021	NT-2103003	600.000	15	
31/03/2021	NT-2103003	600.000	17	
31/03/2021	NT-2103004	500.000	31	
31/03/2021	NT-2103004	300.000	31	3.260.000
Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
30/04/2021	NT-2104002	1.700.000	7	
30/04/2021	NT-2104002	400.000	12	
30/04/2021	NT-2104002	500.000	15	
30/04/2021	NT-2104002	500.000	15	
30/04/2021	NT-2104002	300.000	19	
30/04/2021	NT-2104002	3.400.000	21	
30/04/2021	NT-2104002	700.000	27	
30/04/2021	NT-2104002	1.000.000	30	
30/04/2021	NT-2104002	500.000	30	9.000.000
Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
31/05/2021	NT-2105002	2.200.000	10	
31/05/2021	NT-2105002	1.000.000	20	
31/05/2021	NT-2105002	200.000	20	
31/05/2021	NT-2105002	500.000	28	
31/05/2021	NT-2105002	500.000	28	
31/05/2021	NT-2105002	1.000.000	31	
31/05/2021	NT-2105002	200.000	31	5.600.000
Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
30/06/2021	NT-2106002	2.000.000	2	
30/06/2021	NT-2106002	2.700.000	15	
30/06/2021	NT-2106002	800.000	21	
30/06/2021	NT-2106002	1.200.000	23	
30/06/2021	NT-2106002	900.000	29	
30/06/2021	NT-2106002	100.000	29	
30/06/2021	NT-2106002	460.000	30	8.160.000
Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
29/07/2021	NT-2107004	500.000	29	
29/07/2021	NT-2107004	1.000.000	29	1.500.000
Fecha documento	Documento	Débitos	Fecha Retiro	Total Retiros Mes
31/08/2021	NT-2108003	2.900.000	31	2.900.000

Recomendaciones:

- Los recibos de caja se deben de realizar solo cuando ingresa dinero al banco y excepcionalmente cuando se reciba efectivo de los copropietarios.
- Los traslados que se realicen de caja a banco o viceversa se deben realizar por nota contable.
- Los documentos anulados: recibos de caja y comprobantes de egreso, se deben registrar en la contabilidad, así se tiene un mejor control de todos los documentos.
- Los copropietarios deben consignar directamente a la cuenta del banco y no a la de administradora.
- Las administraciones deben ser consignadas directamente a la cuenta de la copropiedad, no se deben de realizar pagos en efectivo.
- Lo pagos a los proveedores o servicios se deben realizar por transferencia electrónica, no se deben realizar pagos en efectivo.
- La fecha del recibo de caja debe ser la que el copropietario pague la administración, y debe ser contabilizada con esta misma fecha, se debe tener presente el orden cronológico tanto de la fecha como la del consecutivo de los recibos de caja, lo anterior debido a que la caja contablemente se ve negativa, siendo todo lo contrario. Ver Anexo adjunto.

Consulta de movimiento de cuentas auxiliares - ContaPyme SERVIDOR LOCAL CEREZOS

Desde: 1/01/2021 - Hasta: 31/08/2021 - Contabilidad: Local - Buscar por fecha: descon - Refrescar - Copiar - Organizar - Ayuda - Cerrar

Filtros: Buscar similares - Buscar - Imprimir - Agrupar - Configuración - Ayuda - Ventana

#	Fecha documento	Documento	No. Cheque	Debitos	Creditos	Saldo acumulado	Detalle
31/01/2021	RC-031929			\$ 108.000,00		\$ 6.360.194,02	Ingr. de: E2102 - Apartamento 102 Bloque 2 en efectivo
31/01/2021	RC-031930			\$ 107.000,00		\$ 6.595.194,02	Caja general
31/01/2021	RC-031932			\$ 198.000,00		\$ 6.793.194,02	Ingr. de: 89902 - Apartamento 502 Bloque 5 en efectivo
31/01/2021	RC-032011			\$ 108.000,00		\$ 6.940.194,02	Ingr. de: 87602 - Apartamento: 7 Bloque 602 en efectivo
31/02/2021	CE-089512			\$ 900.000,00	\$ 900.000,00	\$ 6.340.194,02	Pago a: 10279646 - CARLOS ALBERTO CARDENAS en efectivo
31/02/2021	CE-089513			\$ 110.700,00	\$ 2.021.494,02	\$ 6.229.494,02	Pago a: 30748229 - LUCY STELLA MURILLO en efectivo
9/02/2021	CE-089516			\$ 170.000,00	\$ 2.051.494,02	\$ 6.059.494,02	Pago a: 10255837 - HERNANDO DUQUE en efectivo
9/02/2021	CE-089517			\$ 4.000.000,00	\$ 2.051.494,02	\$ 2.051.494,02	Pago a: 890007880 - COOPROFICAL CTA en efectivo
9/02/2021	CE-089518			\$ 98.800,00	\$ 1.962.694,02	\$ 1.962.694,02	Pago a: 890008490 - CONFAMILIARES DE CALDAS en efectivo
9/02/2021	CE-089523			\$ 580.000,00	\$ 1.414.694,02	\$ 1.414.694,02	PAGO PRETENCION DICIEMBRE 2020
12/02/2021	CE-089519			\$ 900.000,00		\$ 434.694,02	Caja general
12/02/2021	CE-089520			\$ 900.000,00		\$ 985.000,00	Caja general
15/02/2021	CE-089521			\$ 471.140,00		\$ 1.016.370,00	Pago a: 10252914 - ABELARDO OCAMPO en efectivo
15/02/2021	CE-089522			\$ 471.140,00		\$ 1.487.510,00	Pago a: 10309548 - JAIRO LOPEZ ECHOUQUEZ en efectivo
15/02/2021	CE-089524			\$ 75.000,00		\$ 1.563.110,00	Pago a: 10250256 - CARLOS RODRIGUEZ en efectivo
28/02/2021	CE-089525			\$ 471.140,00		\$ 2.034.250,00	Pago a: 10309548 - JAIRO LOPEZ ECHOUQUEZ en efectivo
28/02/2021	CE-089526			\$ 381.140,00		\$ 2.425.410,00	Pago a: 10252914 - ABELARDO OCAMPO PRINCO en efectivo
28/02/2021	CE-089527			\$ 58.800,00		\$ 2.484.210,00	Pago a: 10208237 - JOSE DEL CRISTO LEVA ORCOCO en efectivo
28/02/2021	CE-089528			\$ 700.000,00		\$ 3.184.210,00	PAGO SEGURIDAD SOCIAL PLANILLA 0644407564
28/02/2021	CE-089529			\$ 361.870,00		\$ 3.546.080,00	PAGO SERVICIOS PUBLICOS
28/02/2021	CE-089530			\$ 471.000,00		\$ 4.023.270,00	Pago a: 10257480 - CARLOS ENRIQUE CUELLAR RESTREPO en efectivo
28/02/2021	CE-089531			\$ 534.360,00		\$ 4.348.130,00	Pago a: 302591916 - ANA SOFIA ARISTIZABAL MURDZ en efectivo
28/02/2021	CE-089532			\$ 870.000,00		\$ 5.198.130,00	HONORARIOS ADMONSTRACION DE ENERO
28/02/2021	NT-2102002		\$ 3.000.000,00			\$ 2.198.130,00	0
28/02/2021	NT-2102002		\$ 200.000,00			\$ 1.898.130,00	15
28/02/2021	NT-2102002		\$ 200.000,00			\$ 1.698.130,00	15
28/02/2021	NT-2102002		\$ 600.000,00			\$ 1.098.130,00	12
28/02/2021	NT-2102002		\$ 600.000,00			\$ 498.130,00	12
28/02/2021	NT-2102002		\$ 900.000,00			\$ 298.130,00	24
28/02/2021	NT-2102002		\$ 600.000,00			\$ 341.885,02	24
28/02/2021	NT-2102002		\$ 400.000,00			\$ 741.885,02	25
28/02/2021	RC-031938			\$ 189.000,00		\$ 930.885,02	Ingr. de: 82491 - Apartamento: 801 Bloque 2 en efectivo
28/02/2021	RC-031940			\$ 152.000,00		\$ 1.122.885,02	Ingr. de: 83002 - Apartamento: 202 Bloque 3 en efectivo
28/02/2021	RC-031944			\$ 152.000,00		\$ 1.314.885,02	Ingr. de: 82602 - Apartamento: 602 Bloque 2 en efectivo
28/02/2021	RC-031945			\$ 159.000,00		\$ 1.505.885,02	Ingr. de: 89402 - Apartamento: 402 Bloque 8 en efectivo
28/02/2021	RC-031946			\$ 200.000,00		\$ 1.705.885,02	Ingr. de: 81402 - Apartamento: 102 Bloque 4 en efectivo
28/02/2021	RC-031947			\$ 189.000,00		\$ 1.897.885,02	Ingr. de: 87101 - Apartamento: 101 Bloque 7 en efectivo
28/02/2021	RC-031948			\$ 152.000,00		\$ 2.089.885,02	Ingr. de: 87201 - Apartamento: 201 Bloque 7 en efectivo
28/02/2021	RC-031950			\$ 189.000,00		\$ 2.278.885,02	Ingr. de: 88102 - Apartamento: 702 Bloque 8 en efectivo
30/09/2021	RC-031962			\$ 159.000,00		\$ 2.469.885,02	Ingr. de: 88201 - Apartamento: 801 Bloque 8 en efectivo
				100.239.305,00	164.813.107,44		

Filtros aplicados: Avanzado - Rep: 19 de 864

Z:CONDONMNC - Sede principal - 23/09/2021 - ADMIN - Local - INCP

Contapyme 8.8.15.28 - Póliza vigente - 8:23 p.m. - 24/09/2021

Escribe aquí para buscar

Deudores:

Se circulariza a todos los copropietarios de la Copropiedad a agosto 31 del 2021, esta circular se entrega física a la Presidenta del Consejo. A la fecha se tiene unas cuentas por cobrar de \$34.705.625. La cartera tiene una rotación de 58.14 días.

NO. APARTAMENTO	APARTAMENTO	SALDO	OBSERVACIONES	% ENDEUDAMIENTO
B7502	Apartamento 502 bloque 7	6.923.300,00	proceso juridico	19,94863945
B1701	Apartamento 701 Bloque 1	4.568.900,00	proceso juridico	13,16472474
B5302	Apartamento 302 bloque 5	2.642.000,00		7,612598822
B2201	Apartamento 201 Bloque 2	2.461.800,00		7,093374633
B4301	Apartamento 301 bloque 4	2.355.000,00		6,785643538
B7402	Apartamento 402 bloque 7	2.057.800,00		5,929298205
B8501	Apartamento 501 Bloque 8	1.540.800,00		4,439626141
B6101	Apartamento 101 bloque 6	1.115.500,00		3,214176376
B2302	Apartamento 302 Bloque 2	964.800,00		2,779952817
B7401	Apartamento 401 bloque 7	939.700,00		2,707630247
B2402	Apartamento 402 bloque 2	884.800,00		2,549442634
B8601	Apartamento 601 Bloque 8	740.800,00		2,134524303
B8602	Apartamento 602 bloque 8	705.800,00		2,033676097
B5301	Apartamento 301 Bloque 5	649.300,00		1,87087828
B1501	Apartamento 501 bloque 1	592.900,00		1,7083686
B6102	Apartamento 102 bloque 6	533.200,00		1,536350375
B8302	Apartamento 302 Bloque 8	495.900,00		1,428875002
B2202	Apartamento 202 bloque 2	388.800,00		1,120279494
B6201	Apartamento 201 Bloque 6	388.800,00		1,120279494
B4101	Apartamento 101 Bloque 4	213.200,00		0,61430964
B4102	Apartamento 102 Bloque 4	208.000,00		0,599326478
B3202	Apartamento 202 Bloque 3	201.800,00		0,581461939
B1202	Apartamento 202 bloque 1	199.900,00		0,575987322
B4401	Apartamento 401 bloque 4	198.900,00		0,573105945
B2602	Apartamento 602 Bloque 2	196.800,00		0,567055052
B3402	Apartamento 402 Bloque 3	196.800,00		0,567055052
B7301	Apartamento 301 bloque 7	196.800,00		0,567055052
B2501	Apartamento 501 Bloque 2	193.800,00		0,55841092
B2601	Apartamento 601 Bloque 2	193.800,00		0,55841092
B1302	Apartamento 302 bloque 1	192.700,00		0,555241405
B1502	Apartamento 502 bloque 1	192.700,00		0,555241405
B3101	Apartamento 101 Bloque 3	191.700,00		0,552360028
B3501	Apartamento 501 bloque 3	191.700,00		0,552360028
B2102	Apartamento 102 Bloque 2	190.650,00		0,549334582
B7602	Apartamento 7 Bloque 602	189.000,00		0,544580309
B7601	Apartamento 601 Bloque 7	187.000,00		0,538817555
B7202	Apartamento 202 bloque 7	185.600,00		0,534783627
B7302	Apartamento 302 Bloque 7	120.800,00		0,348070378
B4201	Apartamento 201 Bloque 4	5.300,00		0,0152713
B1601	Apartamento 601 bloque 1	4.900,00		0,014118749

NO. APARTAMENTO	APARTAMENTO	SALDO	NO. APARTAMENTO	APARTAMENTO	SALDO
B1201	Apartamento 201 Bloque 1	3.575,00	B5101	Apartamento 101 Bloque 5	0,00
B1202	Apartamento 202 bloque 1	199.900,00	B5102	Apartamento 102 bloque 5	4.300,00
B1301	Apartamento 301 Bloque 1	0,00	B5202	Apartamento 202 Bloque 5	0,00
B1302	Apartamento 302 bloque 1	192.700,00	B5301	Apartamento 301 Bloque 5	649.300,00
B1401	Apartamento 401 Bloque 1	0,00	B5302	Apartamento 302 bloque 5	2.642.000,00
B1402	Apartamento 402 Bloque 1	4.700,00	B5401	Apartamento 401 Bloque 5	0,00
B1501	Apartamento 501 bloque 1	592.900,00	B5402	Apartamento 402 Bloque 5	4.900,00
B1502	Apartamento 502 bloque 1	192.700,00	B5501	Apartamento 501 Bloque 5	0,00
B1601	Apartamento 601 bloque 1	4.900,00	B5502	Apartamento 502 Bloque 5	0,00
B1602	Apartamento 602 Bloque 1	4.700,00	B5601	Apartamento 601 Bloque 5	4.700,00
B1701	Apartamento 701 Bloque 1	4.568.900,00	B5602	Apartamento 602 bloque 5	4.900,00
B1702	Apartamento 702 bloque 1	0,00	B6101	Apartamento 101 bloque 6	1.115.500,00
B2101	Apartamento 101 Bloque 2	0,00	B6102	Apartamento 102 bloque 6	533.200,00
B2102	Apartamento 102 Bloque 2	190.650,00	B6201	Apartamento 201 Bloque 6	388.800,00
B2201	Apartamento 201 Bloque 2	2.461.800,00	B6202	Apartamento 202 Bloque 6	0,00
B2202	Apartamento 202 bloque 2	388.800,00	B6301	Apartamento 301 Bloque 6	0,00
B2301	Apartamento 301 Bloque 2	4.900,00	B6302	Apartamento 302 Bloque 6	4.800,00
B2302	Apartamento 302 Bloque 2	964.800,00	B6401	Apartamento 401 Bloque 6	0,00
B2401	Apartamento 401 Bloque 2	0,00	B6402	Apartamento 402 Bloque 6	0,00
B2402	Apartamento 402 bloque 2	884.800,00	B6501	Apartamento 501 bloque 6	4.900,00
B2501	Apartamento 501 Bloque 2	193.800,00	B6502	Apartamento 502 bloque 6	0,00
B2502	Apartamento 502 Bloque 2	4.800,00	B7101	Apartamento 101 Bloque 7	0,00
B2601	Apartamento 601 Bloque 2	193.800,00	B7102	Apartamento 102 Bloque 7	4.700,00
B2602	Apartamento 602 Bloque 2	196.800,00	B7201	Apartamento 201 Bloque 7	4.800,00
B3101	Apartamento 101 Bloque 3	191.700,00	B7202	Apartamento 202 bloque 7	185.600,00
B3102	Apartamento 102 Bloque 3	0,00	B7301	Apartamento 301 bloque 7	196.800,00
B3201	Apartamento 201 Bloque 3	4.700,00	B7302	Apartamento 302 Bloque 7	120.800,00
B3202	Apartamento 202 Bloque 3	201.800,00	B7401	Apartamento 401 bloque 7	939.700,00
B3301	Apartamento 301 Bloque 3	0,00	B7402	Apartamento 402 bloque 7	2.057.800,00
B3302	Apartamento 302 Bloque 3	0,00	B7501	Apartamento 501 Bloque 7	0,00
B3401	Apartamento 401 Bloque 3	4.700,00	B7502	Apartamento 502 bloque 7	6.923.300,00
B3402	Apartamento 402 Bloque 3	196.800,00	B7601	Apartamento 601 Bloque 7	187.000,00
B3501	Apartamento 501 bloque 3	191.700,00	B7602	Apartamento 7 Bloque 602	189.000,00
B3502	Apartamento 502 Bloque 3	0,00	B8201	Apartamento 201 Bloque 8	0,00
B4101	Apartamento 101 Bloque 4	213.200,00	B8202	Apartamento 202 Bloque 8	4.900,00
B4102	Apartamento 102 Bloque 4	208.000,00	B8301	Apartamento 301 bloque 8	4.900,00
B4201	Apartamento 201 Bloque 4	5.300,00	B8302	Apartamento 302 Bloque 8	495.900,00
B4301	Apartamento 301 bloque 4	2.355.000,00	B8401	Apartamento 401 Bloque 8	0,00
B4302	Apartamento 302 Bloque 4	0,00	B8402	Apartamento 402 Bloque 8	0,00
B4401	Apartamento 401 bloque 4	198.900,00	B8501	Apartamento 501 Bloque 8	1.540.800,00
B4402	Apartamento 402 Bloque 4	0,00	B8502	Apartamento 502 Bloque 8	4.800,00
B4501	Apartamento 501 Bloque 4	4.900,00	B8601	Apartamento 601 Bloque 8	740.800,00
B4502	Apartamento 502 Bloque 4	0,00	B8602	Apartamento 602 bloque 8	705.800,00
B4601	Apartamento 601 Bloque 4	4.900,00	B8701	Apartamento 701 Bloque 8	4.600,00
B4602	Apartamento 602 Bloque 4	0,00	B8702	Apartamento 702 Bloque 8	4.800,00

A continuación, se relaciona a los copropietarios que adeudan más del 1.87% de cuotas de administración.

NO. APARTAMENTO	APARTAMENTO	SALDO	OBSERVACIONES	% ENDEUDAMIENTO
B7502	Apartamento 502 bloque 7	6.923.300,00	proceso juridico	19,94863945
B1701	Apartamento 701 Bloque 1	4.568.900,00	proceso juridico	13,16472474
B5302	Apartamento 302 bloque 5	2.642.000,00		7,612598822
B2201	Apartamento 201 Bloque 2	2.461.800,00		7,093374633
B4301	Apartamento 301 bloque 4	2.355.000,00		6,785643538
B7402	Apartamento 402 bloque 7	2.057.800,00		5,929298205
B8501	Apartamento 501 Bloque 8	1.540.800,00		4,439626141
B6101	Apartamento 101 bloque 6	1.115.500,00		3,214176376
B2302	Apartamento 302 Bloque 2	964.800,00		2,779952817
B7401	Apartamento 401 bloque 7	939.700,00		2,707630247
B2402	Apartamento 402 bloque 2	884.800,00		2,549442634
B8601	Apartamento 601 Bloque 8	740.800,00		2,134524303
B8602	Apartamento 602 bloque 8	705.800,00		2,033676097
B5301	Apartamento 301 Bloque 5	649.300,00		1,87087828

- Resultado de la circularización a la fecha. Tener presente al apto B4401, que envió al correo de la copropiedad soporte de recibo en forma minerva entregado por la administradora en el mes de agosto y este no está asentado en la contabilidad.

NO. APARTAMENTO	APARTAMENTO	SALDO AGOSTO 31	PAGOS REALIZADOS	SOPORTE DEL CLIENTE	OBSERVACIONES CLIENTE	OBSERVACION AUDITORIA
B2602	Apartamento 602 Bloque	196.800,00		196.800,00	Se pago en septiembre	SE CONTABILIZA EN SEPTIEMBRE
B3201	Apartamento 201 Bloque	4.700,00		4.700,00	Se pago en septiembre	SE CONTABILIZA EN SEPTIEMBRE
B3501	Apartamento 501 bloque	191.700,00	187.000,00	4.700,00	Se contabilizo en la NT-2108007 como anticipo al conjunto	PENDIENTE DE SACAR DE ANTICIPOS
B4102	Apartamento 102 Bloque	208.000,00		208.000,00	Se pago en septiembre	SE CONTABILIZA EN SEPTIEMBRE
B4401	Apartamento 401 bloque	198.900,00	198.900,00	-	Pago en efectivo Agosto	RECIBO DE CAJA MINERVA
B7302	Apartamento 302 Bloque	120.800,00	120.800,00	-	Saldo del mes de Agosto el cual se anticipo el 29/07/2021 RC-032385	PENDIENTE DE VALIDAR MESES ANTERIORES
B7401	Apartamento 401 bloque	939.700,00		939.700,00	Se abono \$374.000 en el mes de septiembre y el saldo es real	ES REAL LA DEUDA
B8301	Apartamento 301 bloque	4.900,00		4.900,00	Se pago en septiembre	SE CONTABILIZA EN SEPTIEMBRE

HALLAZGO:

- No se evidencia base de datos de los copropietarios, teléfonos, correo electrónico entre otros.
- No se evidencia la provisión de cartera.

Recomendaciones:

- Actualización de base de datos de los copropietarios.
- Realizar la provisión de cartera y tener presente este rubro en el presupuesto.

ACTIVOS FIJOS.

Contablemente se tiene en activos fijos el valor de \$3.997.920.

HALLAZGOS:

- No se evidencia depreciación de los activos fijos, contablemente son muebles enseres, además no se tiene el detalle a que corresponden.

Recomendación:

- Realizar la correspondiente depreciación del activo.

DIFERIDOS

Se valida la cuenta de diferidos con un saldo a la fecha de \$12.386.890, este corresponde a la póliza anual de la copropiedad que tiene una vigencia desde marzo 3 del 2021 a marzo 2 del 2022.

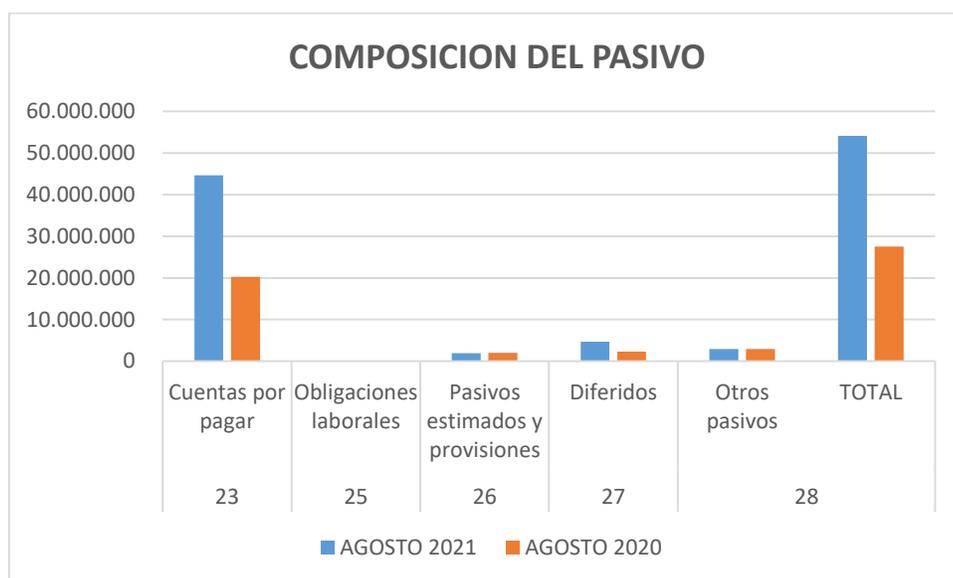
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes							\$ 5.551.629,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	1	28	NT-2101005	\$ 0,00	\$ 1.850.543,00	\$ 3.701.086,00
								\$ 5.551.629,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	2	27	NT-2102003	\$ 0,00	\$ 1.850.543,00	\$ 1.850.543,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	3	29	NT-2103005	\$ 0,00	\$ 1.850.543,00	\$ 0,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	4	17	CE-09570	\$ 21.231.890,00	\$ 0,00	\$ 21.231.890,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	4	30	NT-2104005	\$ 0,00	\$ 1.769.000,00	\$ 19.462.890,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	5	30	NT-2105007	\$ 0,00	\$ 1.769.000,00	\$ 17.693.890,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	6	29	NT-2106007	\$ 0,00	\$ 1.769.000,00	\$ 15.924.890,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	7	29	NT-2107005	\$ 0,00	\$ 1.769.000,00	\$ 14.155.890,00
17052001	17052001 - Seguros Areas Comunes	2021	8	28	NT-2108005	\$ 0,00	\$ 1.769.000,00	\$ 12.386.890,00
						\$ 21.231.890,00	\$ 12.546.086,00	\$ 12.386.890,00
						\$ 21.231.890,00	\$ 14.396.629,00	\$ 12.386.890,00

HALLAZGOS:

- La amortización debió empezar en el mes de marzo.

PASIVOS

CODIGO	CUENTA	AGOSTO 2021	AGOSTO 2020	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
23	Cuentas por pagar	44.626.065	20.306.438	24.319.627	120%
25	Obligaciones laborales	0	0	0	0%
26	Pasivos estimados y provisiones	1.884.706	2.007.374	-122.668	-6%
27	Diferidos	4.676.050	2.271.000	2.405.050	106%
28	Otros pasivos	2.924.000	2.924.000	0	0%
	TOTAL	54.110.821	27.508.812	26.602.009	96,70%



Cuentas por pagar

SERVICIOS PUBLICOS:

- Se evidencia en la cuenta de servicios públicos una causación de servicios de energía del mes de agosto, único mes donde se han causado estos servicios, los meses anteriores estos son contabilizados directamente al gasto contra la caja.

SEGUROS:

- En la cuenta por pagar de seguros, se encuentra un saldo por pagar a Finesa a agosto 31 de 2021 por valor de \$8.110.480 el cual corresponde a la póliza adquirida en el mes de marzo por la propiedad horizontal.
- A continuación, se relaciona los pagos realizados de la póliza del seguro, donde se puede observar en los meses de abril, mayo, junio y agosto que estos no se pagaron oportunamente generando un cobro mínimo de intereses de mora.

FECHA ESTIMADA	FECHA PAGO	PAGO	VALOR CUOTA	DIFERENCIA	OBSERVACIONES
17/04/2021	19/04/2021	2,834,910	2,834,910	-	
17/05/2021	20/05/2021	2,838,006	2,834,910	3,096	
17/06/2021	23/06/2021	2,838,006	2,834,910	3,096	
17/07/2021	15/07/2021	2,835,000	2,834,910	90	CE-009645 PAGANDO \$2.844.497
18/08/2021	30/08/2021	2,832,856	2,834,910	- 2,054	CE-009682 EL SOPORTE RETIRO \$2.900.000

- A continuación, se relaciona la amortización de los pagos de la póliza del seguro.

AMORTIZACION POLIZA ADQUIRIDA MARZO 03 2021				
	VALOR POLIZA		21,231,890.00	
CUOTA	VALOR CUOTA	INTERES CORRIENTE	ABONO CAPITAL	SALDO TOTAL
1	2,834,910	-	2,834,910	18,396,980
2	2,834,910	355,062	2,479,848	15,917,132
3	2,834,910	307,201	2,527,709	13,389,423
4	2,834,910	258,416	2,576,494	10,812,929
5	2,834,910	208,690	2,626,220	8,186,709
6	2,834,910	158,003	2,676,907	5,509,802
7	2,834,910	106,339	2,728,571	2,781,232
8	2,834,910	53,678	2,781,232	-

ACREEDORES VARIOS:

- En cuentas por pagar de acreedores varios, se evidencia que las facturas de COOPORECAL se contabilizaron por \$7.923.320 de enero a agosto, mismo valor del año 2020, siendo el correcto \$8.200.637, esto genera un aumento del saldo a pagar en contabilidad a COOPORECAL por valor de \$2.218.536.

Manejador de operaciones - ContaPyme SERVER LOCAL CEREZOS

Icono	Documento	Encabezado			Adicionales		Totales, pagos y cobros	Valor operaciones	Estado		
Icono	Núm.	Fecha	Tip. doc.	Tip. doc.	Cuenta principal (Cód.)	Cuenta principal (nombre)	Cuenta principal (detalle)				
	26/Ene/21	110	FC-002101	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE ENERO	7.823.320,00	0	0
	27/Feb/21	110	FC-002102	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE FEBRERO	7.823.320,00	0	0
	31/Mar/21	110	FC-002103	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE MARZO	7.823.320,00	0	0
	30/Abr/21	110	FC-002104	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE ABRIL	7.823.320,00	0	0
	30/May/21	110	FC-002105	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE MAYO	7.823.320,00	0	0
	29/Jun/21	110	FC-002106	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE JUNIO	7.823.320,00	0	0
	29/Jul/21	110	FC-002107	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE JULIO	7.823.320,00	0	0
	28/Ago/21	110	FC-002108	Factura de compra	FacCom	899807080	COOPORECAL CTA	COOPORECAL FPA - VIGILANCIA DE AGOSTO	7.823.320,00	0	0

- El valor contable que se tiene por pagar a COOPORECAL ES DE \$35.009.880 contablemente a este se le debe incrementar la diferencia presentada de \$2.218.536, quedando por pagar un valor total de \$37.228.436.

Consulta de movimiento de cuentas auxiliares - ContaPyme SERVER LOCAL CEREZOS

Fecha documento	Documento	No. Debito	Debito	Credito	Saldo acumulado	Detalle
23359501 - Acreedores Varios \$11.365.980,00						
	899807080 - COOPORECAL CTA		\$12.240.000,00		\$12.240.000,00	
		\$140.623.320,00	\$140.623.320,00	\$12.240.000,00	\$128.383.320,00	

- El consecutivo de las facturas de compra no es el número real de las facturas electrónicas hechas por COOPORECAL.

SEGURIDAD SOCIAL:

- Los pagos de la seguridad social presentan diferencias en lo causado y lo pagado en los meses de mayo y junio, salud y pensión.

	SALUD CAUSACION	SALUD PAGO	DIFERENCIA	PENSION CAUSACION	PENSION PAGO	DIFERENCIA	FECHA DE PAGO
DICIEMBRE	219.600	219.600	-	281.000	281.000	-	ENERO 20 DEL 2021
ENERO	227.132	227.200	- 68	290.732	290.800	- 68	FEBRERO 25 DEL 2021
FEBRERO	227.132	227.200	- 68	290.732	290.800	- 68	MARZO 11 DEL 2021
MARZO	227.132	227.200	- 68	290.732	290.800	- 68	ABRIL 13 DEL 2021
ABRIL	227.132	227.200	- 68	290.732	290.800	- 68	MAYO 10 DEL 2021
MAYO	227.132	290.700	- 63.568	290.731	372.000	- 81.269	JUNIO 10 DEL 2021
JUNIO	261.202	284.000	- 22.798	334.340	363.500	- 29.160	JULIO 22 DEL 2021
JULIO	227.132	227.200	- 68	290.738	290.800	- 62	AGOSTO 6 DEL 2021
AGOSTO	227.132		227.132	290.732			

- La seguridad social del mes de enero se canceló el 25 de febrero, el pago era el para 19 de febrero, contabilizado con el CE-9528.

OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

- Se evidencia una cuenta por pagar a la señora Martha Inés Bernal por valor de \$186.000 con el documento NT-2103010, esta contabilización no tiene ningún soporte.

The screenshot displays a financial management system window titled 'Consulta de movimiento de cuentas auxiliares'. It shows a list of accounts with the following details:

- 23352502 - Administración
- 23651501 - Honorarios
- 23809501 - Otros
- 41588599 - MARTHA INES BERNAL DE ARANGO

The entry for Martha Inés Bernal is highlighted in yellow. Below it, a 'Nota de contabilidad # NT-2103010' is shown, dated 26/03/2021. The note title is 'CONSIGNACION DEL 26 DE MARZO'. A table of movements is visible, with the following entry highlighted in red:

No. Cuenta	Debe	Haber	Observaciones	Debito	Credito	Valor Base	Tercero	Fecha pag
11300101		\$ 186.000,00						
23809501	\$ 186.000,00			\$ 186.000,00			41588599	25/04/2021

At the bottom of the window, the summary shows: Total Debitos: \$ 186.000,00; Total Creditos: \$ 186.000,00; Diferencia: \$ 0,00.

RETENCION EN LA FUENTE:

- A continuación, relaciono el saldo a diciembre 31 del 2020 y el saldo por pagar de la retención en la fuente a agosto 31 del 2021:

CODIGO	CUENTA	SALDO A DIC 31-2020	DEBITO ENERO A AGOSTO 31-2021	CREDITO ENERO A AGOSTO 31-2021	SALDO AGOSTO 31-2021
2365	Retención en l	-\$451.810,00	\$2.118.007,00	\$2.105.537,00	-\$439.340,00
236515	Honorarios	-\$320.410,00	\$1.590.510,00	\$1.454.320,00	-\$184.220,00
23651501	Honorarios	-\$320.410,00	\$1.590.510,00	\$1.454.320,00	-\$184.220,00
236525	Servicios	-\$131.400,00	\$527.497,00	\$651.217,00	-\$255.120,00
23652502	Servicios 6%	-\$131.400,00	\$527.497,00	\$651.217,00	-\$255.120,00

HALLAZGO:

- Se evidencia contablemente a diciembre 31 del 2020 una retención por pagar de \$451.810, y en el formulario presentado a la DIAN el 8 de enero del 2021 No. 3504619809747 y con el recibo de pago No. 4910438127399 de la DIAN esta por valor de \$310.000, lo anterior presenta una diferencia contable de \$141.810. Este es contabilizado con el comprobante de egreso No. 9494,
- Se evidencia que en el comprobante de egreso No. 9523 del día 8 de febrero, por valor de \$548.000 corresponde a los pagos de retención en la fuente del mes de enero 2021 y diciembre 2020 soportados con los recibos de pago No. 4910447424698 y el No. 4910447426671 de la DIAN, por valor de \$233.000 Y de 315.000 de la DIAN, lo anterior se refleja un pago doble al mes de diciembre 2020 por valor de \$ 315.000 donde calcularon unos intereses de mora por valor de \$5.000, al realizar la contabilización del comprobante anteriormente mencionado se observa un ajuste de \$173.575 contabilizados a la cuenta otros gastos extraordinarios. Lo anterior se refleja que se dejó a diciembre 31 del 2020 una retención por pagar a la DIAN.

The screenshot shows the 'Movimiento contable' window in a financial software application. The window title is 'Comprobante de egreso # CE-09523' with a date of 08/02/2021. The main table lists movements with columns for 'No.', 'Cuenta', 'CC. cargar mvto.', 'Observaciones', 'ASIENTO' (with sub-columns for 'Débito' and 'Crédito'), 'Valor', 'Tercero', and 'Cartera y Pri'. A red box highlights a debit entry on 08/02/2021 for account 23652502 with a value of \$173,575.00. Below the table, there is a summary: 'Total Débitos: \$548.000,00', 'Total Créditos: \$548.000,00', and 'Diferencia: \$0,00'. At the bottom right, there is a 'Saldo' column with a value of 12,470.

- La diferencia que se tenía a diciembre 31 del 2020 de los \$141.810 se disminuye a agosto 31, lo anterior al ajuste realizado contablemente con el comprobante de egreso 9523 de febrero 8 del 2021.
- Se evidencia contablemente a agosto 31 del 2021 una retención por pagar de \$439.340, y en el formulario presentado a la DIAN el 6 de septiembre del 2021 un valor de \$420.000 presentando una diferencia contable de \$19.340.

RECOMENDACIÓN:

- Los pagos de los impuestos de deben realizar por PSE o directamente desde la página de la DIAN, esto evita a pagos dobles.
- Para el cierre de cada mes se debe confrontar lo que se paga de retención en la fuente y lo que se tiene causado y así no se presentan estas clases de diferencias.
- Realizar el cobro a la DIAN de los \$315.000 del pago doble de la retención del mes de diciembre del 2021. Contablemente este valor se debe tener contabilizado en una cuenta por cobrar a la DIAN.

DIFERIDOS:

- Contablemente la cuenta 27 diferidos, se tiene un saldo a agosto 31 del 2021 de \$4.676.050, de este valor \$1.775.600 esta con el tercero de la copropiedad y el restante \$2.900.450 con terceros de los copropietarios.

RECOMENDACIÓN

Se debería consolidar la cuenta 27 de diferidos a la cuenta 28 anticipos y avances recibidos de clientes.

OTROS PASIVOS

- Se evidencia en la cuenta 2805 anticipo y avances recibidos con los terceros de Bancolombia y la Copropiedad, por valor de \$2.924.000, los cuales son consignaciones sin identificar de los años 2017,2018,2019 y 2020.

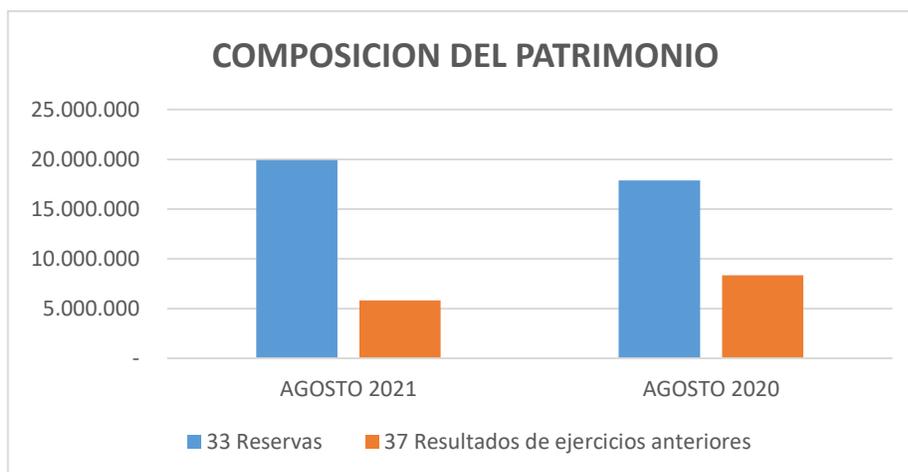
La cuenta de anticipos clientes no se tuvo en cuenta al momento de circularizar a los copropietarios.

OBLIGACIONES LABORALES.

Las obligaciones laborales se manejan por la cuenta 26 pasivos laborales y provisiones, lo recomendado es manejarlo por la cuenta 25 Obligaciones laborales.

PATRIMONIO

CODIGO	CUENTA	AGOSTO 2021	AGOSTO 2020	VARIACION ABSOLUTA	VARIACION RELATIVA
33	Reservas	19.929.369	17.875.734	2.053.635	11,49%
37	Resultados de ejercicios anteriores	5.833.209	8.355.612	- 2.522.403	-30,19%
	TOTAL	25.762.578	26.231.346	- 468.768	-1,79%



El patrimonio está conformado de la siguiente manera

CUENTA	NOMBRE DE LA CUENTA	SALDO ANTERIOR	DEBITO	CREDITO	SALDO FINAL
3	PATRIMONIO	24.392.023		1.370.555	25.762.578
33	RESERVAS	18.558.814		1.370.555	19.929.369
3305	RESERVAS OBLIGATORIAS (Fondo de Imprevistos 1% Ley 675)	17.558.814		1.370.555	18.929.369
3315	PROVISION ESTATUTARIA	1.000.000		0	1.000.000
37	RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	5.833.209		0	5.833.209
3705	UTILIDADES ACUMULADAS	16.811.305		0	16.811.305
3710	PERDIDAS ACUMULADAS	- 10.978.096		0	-10.978.096

- El saldo de los \$18.829.369 de Reservas Obligatoria (Fondo de Imprevistos 1% Ley 675), valor que solo puede disponer si la Asamblea lo autoriza.
- Las otras reservas se pueden manejar fuera del patrimonio, si están respaldadas por efectivo, se puede solicitar a la Asamblea para hacer uso en caso de necesidad inmediata.
- En el año 2021 de enero a julio se contabilizo en reserva imprevistos según la ley 675 el mismo valor del año 2020 \$170.770 y en agosto se contabilizo \$175.675, dato que aprobaron en la asamblea realizada en el mes de julio.

ESTADO DE RESULTADOS

- A continuación, detallo el estado de resultados mes a mes, donde se observan los ingresos, los gastos administrativos, gastos financieros.
- Se validan los terceros en la página de la DIAN, verificando que estén activos con el rut, lo anterior para que sean deducibles los gastos de reparaciones locativas. Este rubro asciende a la suma de \$16.798.771.
- Se evidencia que se han llevado al gasto valores de reparaciones locativas y gastos de aseo y cafetería con el tercero de la copropiedad, estos gastos se deben llevar a gastos no deducibles.
- Se evidencia que a los colaboradores no le han entregado dotación durante el año 2021, no se evidencia el gasto de esta. Lo legal que dice la ley son entrega de tres dotaciones al año, en los meses de abril, agosto y diciembre.
- No se evidencia la provisión de cartera.
- A la fecha se tiene una pérdida del ejercicio de \$6.819.982, lo anterior se evidencia que se tiene un presupuesto no acorde a la realidad del año 2021. El presupuesto de una copropiedad es el punto de partida a partir del cual se ejecutarán los ingresos, costos y gastos de un período, por lo que es de vital importancia que sea elaborado con especial detalle, para así evitar errores en la proyección de costos y gastos que den lugar a erogaciones que no se puedan suplir por escasez de recursos

ESTADO DE RESULTADOS ENERO A AGOSTO 2021	Año 2021								Total Año 2021
	Mes 1	Mes 2	Mes 3	Mes 4	Mes 5	Mes 6	Mes 7	Mes 8	
4 - INGRESOS	- 17 215 495 -	- 17 077 042 -	- 17 077 392 -	- 17 077 075 -	- 17 077 042 -	- 17 077 048 -	- 17 076 746 -	- 17 516 767 -	- 137 194 608
41 - Operacionales	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 076 000 -	- 17 516 450 -	- 137 054 450
4170 - Otras actividades de servicios comunitarios, sociales	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 076 000 -	- 17 516 450 -	- 137 054 450
417010 - Actividades de asociación	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 076 000 -	- 17 516 450 -	- 137 054 450
41701001 - Cuotas de Administración	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 077 000 -	- 17 076 000 -	- 17 516 450 -	- 137 054 450
42 - No operacionales	- 138 495 -	- 42 -	- 392 -	- 75 -	- 42 -	- 48 -	- 746 -	- 317 -	- 140 158
4210 - Financieros	- 55 -	- 42 -	- 55 -	- 35 -	- 42 -	- 48 -	- 91 -	- 62 -	- 431
421005 - Intereses	- 55 -	- 42 -	- 55 -	- 35 -	- 42 -	- 48 -	- 91 -	- 62 -	- 431
42100501 - Intereses	- 55 -	- 42 -	- 55 -	- 35 -	- 42 -	- 48 -	- 91 -	- 62 -	- 431
4295 - Diversos	- 138 440 -	- 337 -	- 40 -	-	-	-	- 655 -	- 255 -	- 139 727
429505 - Aprovechamientos	- 138 440 -	-	- 337 -	- 40 -	-	-	- 655 -	- 255 -	- 139 727
42950501 - Aprovechamientos	- 138 440 -	-	- 337 -	- 40 -	-	-	- 655 -	- 255 -	- 139 727
5 - GASTOS	17 335 446	16 386 791	20 751 134	16 143 662	18 118 883	19 872 107	16 992 731	18 413 839	144 014 590
51 - Operacionales de administración	17 116 779	15 006 125	20 533 003	15 924 171	17 609 852	19 387 821	16 483 703	17 940 897	141 002 351
5105 - Gastos de personal	3 144 488	3 019 308	3 019 308	3 019 308	3 019 307	3 472 200	3 019 308	3 019 308	24 732 935
510505 - Sueldos	1 817 052	1 817 052	1 817 052	1 817 052	1 817 052	2 089 610	1 817 052	1 817 052	14 808 974
51050601 - Sueldos	1 817 052	1 817 052	1 817 052	1 817 052	1 817 052	2 089 610	1 817 052	1 817 052	14 808 974
510527 - Auxilio de transporte	212 912	212 912	212 912	212 912	212 911	244 847	212 912	212 912	1 735 230
51052701 - Auxilio de transporte	212 912	212 912	212 912	212 912	212 911	244 847	212 912	212 912	1 735 230
510530 - Cesantías	169 164	169 164	169 164	169 164	169 164	194 538	169 164	169 164	1 378 686
51053001 - Cesantías	169 164	169 164	169 164	169 164	169 164	194 538	169 164	169 164	1 378 686
510533 - Intereses sobre cesantías	20 322	20 300	20 300	20 300	20 300	23 345	20 300	20 300	165 467
51053301 - Intereses sobre cesantías	20 322	20 300	20 300	20 300	20 300	23 345	20 300	20 300	165 467
510536 - Prima de servicios	169 164	169 164	169 164	169 164	169 164	194 538	169 164	169 164	1 378 686
51053601 - Prima de servicios	169 164	169 164	169 164	169 164	169 164	194 538	169 164	169 164	1 378 686
510539 - Vacaciones	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	87 068	75 712	75 712	617 052
51053901 - Vacaciones	75 712	75 712	75 712	75 712	75 712	87 068	75 712	75 712	617 052
510551 - Dotación y suministro a trabajadores	125 158								125 158
51055101 - Dotación y suministro a trabajadores	125 158								125 158
51055102 - Iva Dotación y suministro a trabajadores	19 983								19 983
510560 - Aportes a administradoras de riesgos profesionales	18 972	10 972	18 972	18 972	18 972	21 818	18 972	18 972	154 622
51056001 - Aportes a administradoras de riesgos	18 972	10 972	18 972	18 972	18 972	21 818	18 972	18 972	154 622
510569 - Aportes a entidades promotoras de salud eps	154 448	154 448	154 448	154 448	154 448	177 615	154 448	154 448	1 258 751
51056901 - Aportes a entidades promotoras de salud eps	154 448	154 448	154 448	154 448	154 448	177 615	154 448	154 448	1 258 751
510570 - Aportes a fondos de pensiones y/o cesantías	218 048	218 048	218 048	218 048	218 048	250 755	218 048	218 048	1 777 091
51057001 - Aportes a fondos de pensiones y/o cesantías	218 048	218 048	218 048	218 048	218 048	250 755	218 048	218 048	1 777 091
510572 - Aportes cajas de compensación familiar	72 684	72 684	72 684	72 684	72 684	83 586	72 684	72 684	592 374
51057201 - Aportes cajas de compensación familiar	72 684	72 684	72 684	72 684	72 684	83 586	72 684	72 684	592 374
510575 - Aportes i.c.b.f.	54 512	54 512	54 512	54 512	54 512	62 689	54 512	54 512	444 273
51057501 - Aportes i.c.b.f.	54 512	54 512	54 512	54 512	54 512	62 689	54 512	54 512	444 273
510578 - Sena	36 340	36 340	36 340	36 340	36 340	41 791	36 340	36 340	296 171
51057801 - Sena	36 340	36 340	36 340	36 340	36 340	41 791	36 340	36 340	296 171
5110 - Honorarios	1 822 550	1 790 400	1 821 564	1 821 564	1 822 550	1 821 564	1 821 514	1 821 514	14 543 220
511010 - Honorarios	1 822 550	1 790 400	1 821 564	1 821 564	1 822 550	1 821 564	1 821 514	1 821 514	14 543 220
51101001 - Revisión Fiscal	548 550	530 000	548 550	548 550	548 550	548 550	548 500	548 500	4 369 750
51101002 - Contador	374 000	360 400	373 014	373 014	374 000	373 014	373 014	373 014	2 973 470
51101003 - Administración Cobro Jurídico	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	900 000	7 200 000
5115 - Impuestos	167 747	168 657	168 657	167 747	167 747	167 747	167 747	167 747	1 343 796
511570 - Iva descutable	167 747	168 657	168 657	167 747	167 747	167 747	167 747	167 747	1 343 796
51157001 - Iva descutable	167 747	168 657	168 657	167 747	167 747	167 747	167 747	167 747	1 343 796
5130 - Seguros	1 850 543	1 850 543	1 850 543	1 769 000	1 769 000	1 769 000	1 769 000	1 769 000	14 396 629
513010 - Cumplimiento	1 850 543	1 850 543	1 850 543	1 769 000	1 769 000	1 769 000	1 769 000	1 769 000	14 396 629
51301001 - Seguros Comunales	1 850 543	1 850 543	1 850 543	1 769 000	1 769 000	1 769 000	1 769 000	1 769 000	14 396 629
5135 - Servicios	8 138 751	8 116 533	8 141 811	8 115 452	8 125 348	8 208 859	8 236 238	8 106 903	65 189 895
513505 - Aseo y vigilancia	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	62 204 672
51350501 - Aseo y Vigilancia	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	7 775 584	62 204 672
513510 - Temporales									89 000
51351001 - Reemplazo Servicio de Portaria									89 000
513525 - Acueducto y alcantarillado	74 199	61 322	78 490	65 615	65 615	69 906	65 615	66 000	546 761
51352501 - Acueducto y alcantarillado	74 199	61 322	78 490	65 615	65 615	69 906	65 615	66 000	546 761
513530 - Energía eléctrica	183 690	169 520	176 140	168 730	178 830	169 050	159 720	160 000	1 365 880
51353001 - Energía eléctrica	183 690	169 520	176 140	168 730	178 830	169 050	159 720	160 000	1 365 880
513535 - Teléfono	105 279	110 107	111 597	105 523	105 319	105 319	105 319	105 319	853 782
51353501 - Teléfono	38 122	39 625	41 115	35 041	34 837	34 837	34 837	34 837	293 251
51353502 - Internet	67 157	70 482	70 482	70 482	70 482	70 482	70 482	70 482	560 531
513595 - Otros									130 000
51359501 - Otros									130 000
5145 - Mantenimiento y reparaciones	1 690 000	315 000	5 424 020	367 000	2 643 900	3 232 651	1 199 800	1 926 400	16 798 771
514510 - Construcciones y edificaciones	1 690 000	315 000	5 424 020	367 000	2 643 900	3 232 651	1 199 800	1 926 400	16 798 771
51451001 - Edificaciones									3 796 839
51451002 - Reparaciones Generales	1 690 000	315 000	5 286 805	367 000	2 429 839	3 232 651	1 199 800	926 400	12 650 856
51451003 - Iva mantenimiento			137 215			214 061			351 276
5150 - Adecuación e instalación		638 297		550 000		540 000		700 000	2 428 297
515010 - Arreglos ornamentales		638 297		550 000		540 000		700 000	2 428 297
51501001 - Arreglos ornamentales - Recorte		638 297		550 000		540 000		700 000	2 428 297
5195 - Diversos	382 700	107 387	107 100	114 100	62 000	175 800	278 096	430 025	1 569 208
519525 - Elementos de aseo y cafetería	201 700	24 900	107 100	114 100	49 200	175 800		218 100	890 900
51952501 - Elementos de aseo y cafetería	201 700	24 900	107 100	114 100	49 200	175 800		218 100	890 900
519530 - Utiles, papelería y fotocopias	101 000	82 487			12 800		231 096	211 925	639 308
51953001 - Utiles, papelería y fotocopias	101 000	81 769			10 756		224 183	211 925	629 633
51953002 - Iva utiles y papelería		718			2 044				9 675
519540 - Otros									39 000
51954004 - Otros Gastos asamblea									39 000
53 - No operacionales	218 667	380 666	218 131	219 491	509 031	484 286	509 028	472 942	3 012 239
5305 - Financieros	47 217	36 321	47 361	48 721	338 261	313 371	338 258	297 777	1 467 284
530505 - Gastos bancarios	47 217	36 321	47 361	48 721	338 261	313 371	338 258	297 777	1 467 284
53050501 - Cuota de Manejo Cuenta de Ahorros	12 670	12 670	12 670	12 670	12 670	12 670	12 670	12 670	127 960
53050502 - Gravamen Movimiento Financiero	34 547	23 651	34 691	36 051	35 591	32 691	30 991	22 251	272 461
530520 - Intereses									1 066 863
53052001 - Intereses									1 066 863
5315 - Gastos extraordinarios	171 450	344 345	170 770	170 770	170 770	170 915	170 770	175 165	1 544 955
531520 - Impuestos asumidos	171 450	344 345	170 770</						

ESTADOS FINANCIEROS ASAMBLEA A DICIEMBRE 31 DEL 2020

- Se solicitan los estados financieros a diciembre 31 del 2020 presentados ante la Asamblea.
- Se evidencia que la citación a la asamblea se hizo el 8 de julio del 2021, en esta citación se incluye:
 - Poder de representación de propietario
 - Estado de situación financiera a diciembre 31 de 2020-2019
 - Estado de Resultados comparativo 2020-2019
 - Presupuesto del 1 de enero al 31 de diciembre del 2021

- **HALLAZGO:**
- La asamblea se debió haber realizado a más tardar el 31 de marzo del 2021.
- No se evidencia el Estado de cambio en el Patrimonio 2020-2019.
- No se evidencia el Estado del Flujo de Efectivo 2020-2019.
- No se evidencia las revelaciones de los estados financieros año 2020 comparativo 2019
- No se entregó el informe del Revisor Fiscal de la copropiedad en el momento de la citación a la Asamblea, este fue leído en la Asamblea y no se encuentra firmado por el Revisor Fiscal.
- No se entregó el informe de gestión de la administración de la copropiedad en el momento de la citación a la Asamblea, este fue verbal y no se encuentra evidencia física de este.

- **RECOMENDACIÓN:**
- Se debe dejar evidencia de los informes de la Asamblea debidamente firmados.

ACTAS CONSEJO Y ASAMBLEA 2021

No se evidencia actas de consejo anterior.

No se evidencia el acta de la Asamblea realizada en julio del 2021.

No se evidencia el acta del consejo donde validan los informes a presentar en la asamblea.

Se recomienda realizar los ajustes contables en el mes de septiembre, dejando a agosto 31 del 2021 la contabilidad original como es entregada por la administración anterior, contadora y revisoría fiscal.



María Soranlly Restrepo Londoño
Administradora de Empresas

CONDOMINIO LOS CEREZOS Y CONDOMINIO LOS TULIPANES PROPIEDAD HORIZONTAL
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
ACTA No 49
PRIMERA CONVOCATORIA

RESUMEN DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2019

Dando cumplimiento a la ley 675 del 2001 y los estatutos vigentes de la copropiedad, el lunes 18 de marzo de 2019, siendo las 7:00 p.m. se reunieron los propietarios del Condominio los Cerezos y Condominio Los Tulipanes en el salón comunal de la copropiedad carrera 22 A No 75-30 bloque 6, previa citación por escrito de parte del consejo de administración y la administradora, en su primera convocatoria, enviada a cada uno a su vivienda personal para tratar el siguiente orden del día:

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA
3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA
4. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE ASAMBLEA
5. LECTURA DEL INFORME DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2018
6. PRESENTACIÓN DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DE 2018 E INFORME DEL REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD.
7. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN, EXPLICACIÓN DE GASTOS AÑO 2018.
8. INFORME DE CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2018 Y A LA FECHA DE ESTA ASAMBLEA.
9. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS DE INGRESOS Y EGRESOS SUGERIDOS POR LA ADMINISTRADORA Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON VIGENCIA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019.
10. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019. Y COMITÉ DE CONVIVENCIA.
11. PROPOSICIONES Y VARIOS

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

Siendo las 7:30 p.m. asistieron a la asamblea

BLOQUE	APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTIÓ
1	202	1.18%	Gloria Nancy Botero	propietaria
1	302	1.07%	Luisa Marina López	Ruby Arias O.
1	601	1.20%	José Fernando Salazar	Carmenza G.
2	101	1.01%	Martha Lucía Giraldo	Gloria Inés Monroy
2	201	1.14%	Henry Henkel	Ruby Arias O.
2	202	1.19%	Gloria Inés Monroy	propietaria
2	301	1.14%	Amanda Gutierrez C.	Carmenza G.
2	302	1.19%	María Eugenia Echeverri	Gloria Inés Monroy
2	602	1.19%	Peter Sandstede	propietario
3	101	1.04%	Luis Humberto Restrepo	Gloria Edith Restrepo
3	302	1.13%	Lourdes Helena Zambrano	Sor Angela Zambrano
3	502	1.13%	Antonio Botero Isaza	Beatriz Botero
4	101	1.40%	Elzbieta Hasiak Cuevas	propietaria
4	102	1.34%	Julio Cesar Castro Sierra	propietario
4	201	1.46%	Esperanza Mejía	Beatriz Botero
4	301	1.25%	Ana Lucía Botero	William Botero F.
4	402	1.05%	Hector Villegas	propietario
4	502	1.05%	Ruth Florez de Botero	William Botero F.
4	602	1.04%	Margoth Arango de Mejía	Monica Juliana Ramirez
5	101	1.34%	Willmar Marulanda	Julio Cesar Castro
5	102	0.84%	José Gildardo Castaño	Augusto Villegas
5	202	1.40%	Gloria Yaneth Flórez	propietaria
5	301	1.10%	Octavio Quiceno Toro	propietario
5	401	1.05%	Patricia Arroyave	Luz Dary Moncada
5	501	1.05%	Johana Moncada Arroyave	Gloria Nancy Botero

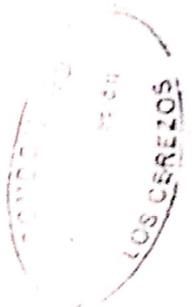
BLOQUE	APTO	COEFICIENTE	PROPIETARIO	ASISTIÓ
5	502	1.16%	Ross Mary Moncada	Luz Dary Moncada
6	201	1.14%	Augusto Villegas	propietario
6	202	1.05%	Germán Noreña E.	Monica Juliana Ramirez
6	301	1.16%	Bernardo Restrepo H.	Elzbieta Hasiak C.
6	302	1.08%	Marta Inés Bernal de A.	propietaria
6	501	1.16%	Monica J. Ramirez C.	propietaria
6	502	1.08%	Julián marino López	propietario
7	101	1.19%	Alvaro Quintero	Claudia Serna
7	301	1.11%	Rafael Jaramillo	propietario
7	302	1.12%	Angela Veloza	propietaria
7	501	1.06%	Germán Noreña E.	Hector Villegas.
7	601	1.16%	Iván Darío Martínez	Peter Sandstede
7	602	1.08%	Omaira rivera de B.	Beatriz E. Robledo
8	201	1.05%	Martha Lucía Jaramillo	William Botero F.
8	302	1.17%	Ana María Uribe Arango	propietaria
8	402	1.12%	Fabiola Villegas de Arango	Martha Lucía Botero
8	501	1.09%	Martha Lucía Botero	propietaria
8	601	1.09%	Guiomar Estrada	Julio Cesar Castro
8	602	1.08%	Mauricio Estrada	Beatriz Botero G.
8	701	1.17%	Willmar Marulanda	Gloria Edith Restrepo
8	702	1.08%	Ana Idaly Granada	Claudia Serna G.

TOTAL ASISTENCIA 52.38% de acuerdo a la ley 675 del 2001 y los estatutos vigentes de la copropiedad el quórum es suficiente para deliberar.

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA: la administradora Marta Inés Bernal de Arango da lectura al orden del día propuesto en la citación, en ese momento interviene el revisor fiscal Carlos Enrique Cuellar y anota que faltó en el orden del día, el nombramiento del Revisor Fiscal, entonces se aprueba dejarlo en el punto 11 y se pasa proposiciones y varios para el punto 12. Aprobado. La administradora anota que el nombramiento de administrador o administradora, de acuerdo a la ley 675 del 2001 este debe ser responsabilidad del consejo de administración que se nombre en la asamblea. Queda Aprobado el orden del día con el cambio anotado.
3. NOMBRAMIENTO DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA: la administradora explica que de acuerdo a la ley 675 del 2001 el presidente o presidenta del consejo saliente debe presidir la asamblea, a menos que los asistentes digan otra cosa, como no se presentó ninguna objeción la señora Gloria Yaneth Flórez presidenta del consejo es nombrada presidenta de asamblea, y la administradora por ley queda como secretaria. Aprobado.
4. NOMBRAMIENTO DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA ASAMBLEA: se ofrecen voluntariamente para verificar el acta ANA MARÍA URIBE ARANGO propietaria apto 302 bloque 8 y RUBY ARIAS O. representante del apto 302 bloque 1 y apto 201 b2.
5. LECTURA DEL INFORME DEL COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2018: la administradora da lectura al informe del comité verificador del acta No 48 que dice así: " fuimos nombrados en la asamblea general ordinaria de propietarios celebrada en su primera convocatoria el martes 6 de marzo del año 2018 en el salón comunal de la copropiedad, para verificar el acta de dicha asamblea y dando lectura a lo consignado en el acta verificamos que está de acuerdo con lo tratado y aprobado en la asamblea. Firman REGINA BOTERO propietaria apto 301 bloque 7, RUBY ARIAS representante del 302 bloque 1 y MARÍA AURORA DIAZ representante apto 201 bloque 3.
6. PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DEL BALANCE GENERAL A DICIEMBRE 31 DE 2018 E INFORME DEL REVISOR FISCAL DE LA COPROPIEDAD: Carlos Enrique Cuellar da primero lectura a su informe general del año 2018 (que se anexa a esta acta), este es aprobado por unanimidad. Pasa enseguida a explicar el balance que se envió previamente con la citación a la asamblea y por lo tanto él pregunta si alguien tiene alguna duda, pregunta Claudia Serna del bloque 8 apto 702, sobre un rubro que habla de 6.782.000 de mantenimiento y pintura y otro que habla de 1.800.000 de pago al pintor y otro 1.606.902

de insumos y pintura, en ese momento el Revisor fiscal le expone que la administradora en el siguiente punto explicará todos esos gastos. Procede Carlos Enrique a explicar cada punto del balance e informa los saldos en banco, caja, cuentas por pagar y cuentas por cobrar a diciembre 31 de 2018 como se presentan en el balance. Lo de cuentas por pagar explica que hay un rubro de jardinería que quedó por pagar y a Jairo Sepúlveda Pérez se le ha venido pagando trabajos de resanes y pintura por la parte posterior y se le quedó debiendo una suma de 3 millones de pesos a diciembre 31 y otras cuentas por pagar explica que en la copropiedad hay propietarios que pagan cuentas por anticipado y dos o tres a dic 31 ya habían cancelado cuotas del 2019 por anticipado. Hay una reserva estatutaria de **5.666.000** y hubo una pérdida de 631.536, es la diferencia de lo que ingresó contra lo que se gastó, en un condominio todo lo que ingresa se debe utilizar en mantenimiento, porque si se presentan utilidades muy altas la DIAN puede pasar a investigar y causar impuestos por ganancias ocasionales, se entra a discutir si aprueban el balance, queda aprobado por la gran mayoría menos dos personas.

7. INFORME DE GESTIÓN DE ADMINISTRACIÓN, EXPLICACIÓN DE GASTOS 2018: la administradora había enviado con la citación el cuadro explicativo de gastos, y el cuadro comparativo mes por mes lo ejecutado contra lo presupuestado, y procede a dar lectura a cada rubro del primer cuadro, explicando que los 6.782.000 es lo que hasta ahora se le ha pagado al señor Jairo Sepúlveda de los trabajos de resanes y pintura de los bloques 1 al 3 por la parte posterior, informa que por grietas en las paredes detrás del bloque 2 que causaban humedades entre los apartamentos, se inició este trabajo. Todos los bloques presentan las grietas que se deben reparar para evitar las humedades, por lo tanto se hizo un acuerdo con el maestro que la copropiedad no tenía con que pagarle esas obras con un presupuesto mensual, y él propuso que para no dejar los otros bloques sin reparar lo hacía poco a poco, uno tras otro y se le podía ir pagando a medida que quedara dinero disponible cada mes, el cobra por la mano de obra de cada bloque 2 millones de pesos y los materiales los compra la copropiedad, rubro que dice insumos pintura y reparaciones en general por 1.606.902. Y el rubro de, pago saldos al pintor fachada 2016 por 1.800.000 es lo que se le debía a JOSE MARINO AGUDELO el pintor que realizó el contrato de la fachadas anteriores o sea al frente, trabajo que realizó en el año 2016, puesto que algunos morosos no habían pagado esas cuotas extras a diciembre 31 de 2018. Los trabajos de resanes y pintura tras los bloques, ya se hicieron bloques 1 al 3 y bloque 8 el bloque 7 está empezado, a petición del consejo de administración saliente se va a conseguir cotizaciones de mano de obra para el resto del bloque 7 bloque 6 y bloques 4 y 5 y tener una posibilidad de comparar costos, pero explica la administradora que JAIRO SEPÚLVEDA lleva trabajando para la copropiedad hace 20 años, como estuvo en la construcción de la copropiedad conoce estos techos que son muy difíciles, tiene el curso y certificación de trabajos en altura actualizado cada año, tiene sus implementos de seguridad certificados, paga su seguridad social con ARL cada mes, y cuando viene a realizar trabajos de altura y trae ayudante solo se sube él, al andamio, y trabaja sin pedir anticipos y permite que se le pague a medida que quede dinero disponible. Informa que además Jairo Sepúlveda conoce por donde corren las tuberías del agua de esta copropiedad ya que no existen planos hidráulicos de ningún bloque, puesto que hicieron muchos cambios durante la obra, en este punto la asamblea solicita que entre Jairo y ella, que ya saben por dónde corren las tuberías de aguas entrantes y salientes, hagan los planos correspondientes para que queden en la copropiedad para cualquier daño que se pueda presentar, que ese es un trabajo que se debe pagar por lo tanto preguntarle cuanto cobraría por hacerlo.
- Continúa la administradora explicando cada rubro en el informe de gestión de administración, comprobando que los otros gastos excepto, el de otros gastos, quedaron de acuerdo a lo presupuestado o por menos, en el de otros gastos se informa que en navidad se le dio el regalo a cada empleado, los adornos de navidad y el refrigerio de la novena se pasaron de lo presupuestado. El total de egresos del año fueron por \$166.528.885 contra \$164.495.400 de lo presupuestado, de ahí resulta la diferencia que comunica el revisor fiscal, pero se subsanaron con el excedente que quedó del año 2017. Luego pasa la administradora a mostrar el cuadro de egresos por rubro cada mes,



Para discutir sobre la aprobación del informe de gestión de administración se pasa unos papeles para que el voto quede por escrito si lo aprueba o no y la votación arrojó 25 votos aprobados 2 no aprobados y uno en blanco, en los aprobados cada propietario que tiene poder, vota por el suyo propio y el que representa.

8. **INFORME DE CARTERA A DICIEMBRE 31 DE 2018 Y A LA FECHA DE LA ASAMBLEA:** la administradora pasa a cada asistente el cuadro de cuentas por cobrar a la fecha de la asamblea que estaba en 19.943.396, se explica que los aptos bloque 1 apto 701 está en cobro jurídico y pasa a juzgado esta semana, bloque 2-302 está en convenio de pago cada mes paga de 200.000 a 300.000 mil pesos para poner la cuentas al día, bloque 2-402 también está en convenio cancelando 200.000 mensuales, el bloque 4-401 está en convenio de pago y aporta muy poco mensual ni siquiera el valor de la cuota actual la abogada ya lo enteró que si no paga el valor de 2 cuotas mensuales pasará a juzgado, el bloque 7-502 es el deudor morosos que ya estuvo en juzgado y se había declarado insolvente, pero quedó claro que con tres meses de mora se va a embargar nuevamente, y ya se encuentra en juzgado. Pregunta si hay alguna duda sobre la cartera a la fecha nadie presenta más dudas, queda aprobado.
9. **PRESENTACIÓN, DISCUSIÓN Y APROBACIÓN DE LOS PRESUPUESTOS SUGERIDOS POR LA ADMINISTRADORA Y EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN CON VIGENCIA DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019:** la administradora pasó con la citación a la asamblea estos presupuestos. Explica que a los gastos de servicios públicos del año 2018 se les aplicó el 5.5%, que cubren agua, luz, teléfono e internet, pregunta Adriana María Pérez que para que se tiene internet en la copropiedad, la administradora le explica que es para las cámaras de vigilancia que si cada uno tiene al aplicación de las cámaras puede verlas en su celular, Tablet, IPOD o TV, y que en el salón comunal existe el WIFI donde pueden venir los estudiantes o cualquier persona a utilizar el internet, y que desde la administración se deben hacer pagos a LA DIAN y seguridad social por internet, que además cuando los propietarios consignan la admón., mandan por internet esa consignación ya su vez por ahí se les manda el recibo de caja. En el rubro de reparaciones y mantenimiento se tiene en cuenta el saldo que se le debe pagar al pintor de los trabajos posteriores o a quien se contrate para terminarlos, segundo porque hay que hacer reparaciones de corta goteras de los últimos pisos y de las terrazas inútiles que son los techos de los aptos que tienen debajo, estos corta goteras, flanches y canales tienen 37 años y ya hay que cambiarlos, trabajo que ya se hizo en algunos bloques, hay que hacerlo sobre el techo de los aptos bloque 8-701 y 702, pregunta MONICA JULIANA RAMIREZ propietaria apto 501 bloque 6, que si las humedades que tiene su apto que son por la fachada lateral y posterior se van a arreglar porque su inquilino ya está aburrido con estos problemas, la administradora le explica que entre los 21.840.000 está incluido este trabajo del bloque 6 lateral y posterior, Como dijo el consejo se van a cotizar estos trabajos con otras dos personas o firmas que tengan todas las garantías de seguridad en altura, y seguridad social. Explica Gloria Yaneth presidenta del consejo que precisamente, viendo los costos de los trabajos se le solicitó a la administradora conseguir otras cotizaciones, el señor Julio Cesar Castro interviene para apoyar lo que dice la administradora, que este señor Jairo Sepúlveda es una persona en la que se puede confiar y que por llevar tanto tiempo, hace las cosas bien hechas, Gloria Yaneth dice que en aras de la transparencia es mejor conseguir otras cotizaciones, y Carlos Enrique Cuellar refuerza ese concepto, opinan que además tenemos que confiar en la persona que contratamos porque para comprobar los trabajos, no se puede subir al techo nadie más, dicen otras personas que de todas formas es bueno tener alguien más que nos pueda reforzar si los trabajos están bien, dicen que lo más importante en una copropiedad es tener la seguridad de por dónde van las tuberías de agua, luz y gas y en él se puede confiar para eso. Pregunta la administradora si todo esto quedó claro. Ella pasa a explicar lo del seguro de la copropiedad dice que el valor del año es por 21.382.800 y al cancelar las cuotas de administración están pagando a su vez, su prima del seguro que les corresponde por área común y privada, que a los tres días de esta asamblea debe pagar 10.920.000 de la primera cuota del seguro, que tiene en el banco casi toda esa suma pero que además debe pagar a la compañía de vigilancia 7 millones y pico de la cuenta de marzo 2019. Para este año se van a asegurar los 90 apartamentos y antes de pagar la segunda cuota del seguro que es en un mes se le debe

preguntar a todos los propietarios si tienen el apto asegurado con otro seguro, para descontarlos en el área privada, ella les pasa a los asistentes el cuadro de la explicación de los valores asegurados al 100%, el valor asegurado de área común y el valor asegurado de área privada, interviene Ana María Uribe miembro del consejo que para este año tomamos el seguro con la compañía LA PREVISORA porque Mapfre nos costaba mucho más y no nos daba las mismas garantías en deducibles y pagos, además no permite asegurar unos aptos si y otros no, con MAPFRE tendrían que ser el 100%. Pregunta el señor HECTOR VILLEGAS del apto 402 b4, pregunta que le corresponde al área común y que le corresponde al área privada?, dice la administradora que en una copropiedad el 71% es área común o sea en un apto corresponde a, el techo, el piso las cuatro paredes exteriores y las instalaciones eléctricas y sanitarias hasta la entrada al apto y el área privada son las paredes internas o divisiones, que si en la copropiedad llegara a suceder un siniestro tal que se cayera todo y se determinara que no se puede reconstruir, el seguro le responde por el total del valor asegurado por apto, pero si es reconstrucción o reparaciones el seguro le responde por el valor asegurado de área privada y cada uno tendría que reformar o hacer los arreglos internos, de acuerdo al valor asegurado. Advierte la administradora que este seguro atiende asistencia domiciliaria sólo a las áreas comunes, a las áreas privadas las reclamaciones se deben hacer directamente a la póliza, Gloria Yaneth dice que ya aseguró su apto para este año y le informa Ana María Uribe que lo puede retirar y el seguro le devuelve el valor del tiempo de la póliza que no ha corrido para que quede incluida en el seguro global de la copropiedad. La administradora informa que si quieren darle un mayor valor asegurado a sus aptos pueden ir o llamar a BEA seguros y allá les colaboran informándoles con cuanto mayor valor lo pueden asegurar y ese mayor valor de la prima lo paga cada uno aparte en BEA SEGUROS, estos seguros cubren INCENDIO, TERREMOTO, MOTÍN, ASONADA, POR ERUPCIÓN VOLCANICA Y POR ANEGACIÓN. Pregunta Julián Marino López b6-502 que como sacan el coeficiente, se le explica que es el porcentaje que le corresponde de acuerdo al área del apto, y pregunta porque son distintos en el mismo bloque, la administradora le explica que por ejemplo en el bloque 6 los del lado 1 tienen un estudio que no tienen los del lado 2 por eso son distintos en áreas. Se les informa a los propietarios que en el listado no les han cambiado el nombre, deben llenar el documento que la administradora envía con la copia de la póliza para que quede asegurado con su nombre.

Se habla del resto del presupuesto explica la administradora que por ejemplo el rubro de salarios y prestaciones corresponde a 2 empleados de la copropiedad, con sus reemplazos de vacaciones y son términos que no cambian porque van de acuerdo a la ley. En el rubro de vigilancia se pagan mensualmente la suma de \$7.474.831. y en otros gastos se incluye gastos de refrigerios asamblea, juntas y navidad.

Enseguida se pasa a la aprobación de las cuotas de administración o presupuesto de ingresos, explica la administradora que las cuotas se incrementaron el 8.34% para poder cubrir el presupuesto de egresos anuales si se pueden dar cuenta el total egresos al año serían 204.047.184 y el total de ingresos al año serían 204.924.000, la mayoría de los asistentes se quejan porque son cuotas muy altas y la administradora como ANA MARÍA URIBE confirman que no son bajas, pero que si se fijan no se cobrará cuota extra para los trabajos posteriores, ni para pagar el seguro comunal ni privado. Que realmente los librarán de otras cuotas en el año 2019, pero queda claro que las cuotas deben regir a partir del 1 de enero, o sea que se debe pagar el saldo de enero a marzo 2019.

Para negar o aprobar estos presupuestos se pasan los papeles y cada uno escribe si aprueba o no y votaron 25 por el SI y dos por el NO. Así quedan aprobados los presupuestos de ingresos y egresos.

10. NOMBRAMIENTO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN AÑO 2019, Y COMITÉ DE CONVIVENCIA: la administradora pide que hagan listas para el consejo de administración que se pueden ofrecer voluntariamente para tener tres principales y tres suplentes y se ofrecen:

PRINCIPALES

Gloria Yaneth Flores apto 202 b5
Adriana María Pérez apto 102 b4
Ross Mary Moncada apto 502 b5

SUPLENTES

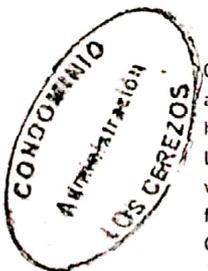
Rafael Jaramillo apto 301 b7
Octavio Quiceno Toro apto 301 b5
Beatriz Botero apto 502 b3

11. NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL: como se dijo al principio este punto se anexó al orden del día, se propuso ratificar en su cargo al señor CARLOS ENRIQUE CUELLAR como revisor fiscal, queda aprobado por unanimidad.
12. PROPOSICIONES Y VARIOS: la señora Claudia Serna del bloque 8 apto 702 propone quitar la compañía de vigilancia y poner vigilancia virtual solamente, la administradora explica que acá es imposible porque son 8 puertas abiertas todos el tiempo, porque la gente no las cierra y es un conjunto abierto, además la ley nos obliga a tener vigilancia privada, Ana María Uribe también dice que acá no hay cultura ni sentido de pertenencia, las personas no colaboran a cuidar, ni mantener las puertas cerradas, dice la administradora que acá se tenían los bracitos hidráulicos que cerraban las puertas, pero las personas no los cuidaron ni aprendieron a manejarlos, que se cotizaron nuevamente y cuestan más o menos cuatrocientos mil por bloque, dice Adriana María Pérez que ella los puede cotizar más barato porque trabaja en una empresa de sistemas de seguridad, que puede cotizar los citofonía virtual, la administradora dice que para eso habría que cambiar todo el cableado que existe porque es muy malo desde la construcción, Adriana dice que no se necesita cableado que todo es con internet, la administradora propone cambiar las lámparas externas de la copropiedad con un sistema de paneles solares para poder bajar costos de energía y tener iluminación por detrás, dice Adriana que el cambio de vigilantes era necesario, y la administradora informa que a PABLO ANTONIO GARCÍA la compañía lo movió para un puesto de otro edificio con portería cerrada, URIEL TORRES renunció porque se va a vivir a Argentina con sus hijos y a HORACIO no cree que lo cambien todavía porque el Condominio no se puede quedar con tres vigilantes nuevos de una vez, aunque los dos vigilantes nuevos van muy bien, son atentos a todo, educados y ayudan a todo el mundo con lo necesiten. La administradora, pide a los que viven en la copropiedad que por favor las quejas de los vigilantes y aseadores queden por escrito. Una de las quejas es que los vigilantes no colaboran a la hora de parquear informando donde hay un puesto libre para su carro, al igual para que el carro quede centrado entre líneas amarillas y que dejan parquear a cualquiera en estos parqueaderos, la administradora informa que ellos si le dicen a la gente que se parquee bien o que no lo puede parquear acá y les contestan muy feo o lo dejan con más gana parqueado de cualquier forma, una de las quejas también de los parqueaderos es porque un solo negocio que además es alquilado tiene derecho a tres parqueaderos que es el de FRUVER, la administradora dice que los arrendatarios también tienen derecho a parquear frente a estos bloques y son muchos los propietarios que traen dos o tres carros para parquear acá. La administradora proponer que va a colocar avisos en los parqueaderos que digan parqueadero exclusivo para el CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES esperando a ver si puede cambiar esto. Angela Veloza dice que ella que vivió en Bogotá donde las cosas son distintas está segura que los vigilantes si cumplen con su labor, Ana María Uribe dice que además los padres dejan que sus hijos salgan solos a jugar sin ninguna compañía y pretenden que los vigilantes sean niños que les ayuden cuando se caen, cuando montan en bicicleta, cuando juegan en la plazoleta y no son niños cada padre debe ser responsable de sus hijos, la administradora además dijo que ella no se vuelve a meter con los niños por un problema que tuvo con un niño por eso le dijo a los vigilantes que si le pasaba algo a un niño o si se metían por detrás de los bloques o hacían un daño, timbraran directamente en el apto del niño y le informaran a sus padres sin decirle nada a los niños, que además queda prohibido que les ayuden a subirse a las bicicletas o triciclos porque por experiencia decían que el vigilante les había tocado sus partes íntimas al subirlos a la bicicleta.

Otra propuesta fue de la administradora, encerrar la plazoleta en una malla nueva que es casi imperceptible y arreglar la cancha de baloncesto y el piso, y colocarle a los niños sus canchitas de micro fútbol, pero se enteró que hay que pedirle permiso a curaduría, planeación y alcaldía para hacerlo, es un proyecto a futuro no muy largo.

La Otra propuesta fue enviar un derecho de petición a la secretaria de tránsito para que cambien el lado de la ciclo vía, al otro lado de la calle o que retiren esa demarcación, ofrece la señora Beatriz Robledo ofreció que si todos firman ese derecho de petición ella lo puede llevar ante el secretario en la alcaldía, la administradora le pide al doctor Octavio Quiceno Toro que redacte ese derecho y se hace firmar de todos. Aprobado.

Guadalupe Torres Robledo



CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES PROPIEDAD HORIZONTAL

mas o menos 8.34% para incluir cuota seguro.

PRESUPUESTO DE INGRESOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019

BLOQUE	APTO	retroactivo	cuota 2019	BLOQUE	APTO	retroactivo	cuota 2019			
		cada mes				cada mes				
1	201	14.000	183.000	5	101	15.000	204.000			
1	202	15.000	195.000	5	102	13.600	171.000			
1	301	15.000	195.000	5	202	15.800	211.000			
1	302	14.900	188.000	5	301		191.000			
1	401	15.000	196.000	5	302	15.000	197.000			
1	402	14.900	188.000	5	401	15.000	187.000			
1	501	15.000	196.000	5	402	15.000	196.000			
1	502	14.900	188.000	5	501	15.000	187.000			
1	601	15.000	196.000	5	502	15.000	196.000			
1	602	14.900	188.000	5	601	15.000	187.000			
1	701	15.000	196.000	5	602	15.000	196.000			
1	702	15.000	193.000				2.123.000			
			2.302.000							
						11.800	139.000			
				6	L1	11.000	126.000			
			186.000	6	L2	14.600	192.000			
2	101			6	201	15.000	187.000			
2	102	15.000	186.000	6	202	15.000	186.000			
2	201	14.900	189.000	6	301	14.900	191.000			
2	202	14.600	192.000	6	302	15.000	195.000			
2	301	14.900	189.000	6	401	14.900	189.000			
2	302	14.600	192.000	6	402	15.000	195.000			
2	401	14.900	189.000	6	501	14.900	189.000			
2	402	14.600	192.000	6	502		1.789.000			
2	501	14.900	189.000							
2	502	14.600	192.000							
2	601	14.900	189.000							
2	602	14.600	192.000							
			2.277.000							
						14.900	189.000			
				7	101	13.600	171.000			
				7	102	14.600	192.000			
				7	201	13.700	181.000			
		15.000	187.000	7	202	14.600	192.000			
3	101	14.600	192.000	7	301	14.600	192.000			
3	102	15.000	187.000	7	302	15.000	187.000			
3	201	14.600	192.000	7	401	14.900	189.000			
3	202	15.000	187.000	7	402	15.000	187.000			
3	301	14.600	192.000	7	501	14.900	189.000			
3	302	15.000	187.000	7	502	15.000	187.000			
3	401	14.600	192.000	7	601	14.900	189.000			
3	402	15.000	187.000	7	602		2.245.000			
3	501	14.600	192.000							
3	502	15.000	187.000							
			1.895.000							
						14.000	185.000			
4	101	16.000	208.000	8	201	15.000	196.000			
4	102	15.000	203.000	8	202	15.000	196.000			
4	201	15.800	211.000	8	301	15.000	196.000			
4	301	15.000	200.000	8	302	14.600	192.000			
4	302	14.900	189.000	8	401	14.700	191.000			
4	401	15.000	194.000	8	402	14.600	192.000			
4	402	15.000	187.000	8	501	14.900	189.000			
4	501	15.000	194.000	8	502	14.600	192.000			
4	502	15.000	187.000	8	601	14.900	189.000			
4	601	15.000	194.000	8	602	14.000	184.000			
4	602	15.000	187.000	8	701	14.900	189.000			
			2.154.000				2.292.000			
MENSUAL	BLOQUE 1	BLOQUE 2	BLOQUE 3	BLOQUE 4	BLOQUE 5	BLOQUE 6	BLOQUE 7	BLOQUE 8	MENSUAL	ANUAL
	2.302.000	2.277.000	1.895.000	2.154.000	2.123.000	1.789.000	2.245.000	2.292.000	17.077.000	204.924.000



CONDominio LOS CEREZOS Y TULIPANES PROPIEDAD HORIZONTAL			
PRESUPUESTO DE EGRESOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019			
MANIZALES, ENERO 1 DE 2019			
CONCEPTO	MENSUAL	ANUAL	
SERVICIOS PÚBLICOS		374.000	4.488.000
energía eléctrica	180.000	2.160.000	
agua	73.000	876.000	
teléfono e internet	121.000	1.452.000	
POLIZA DE SEGURO ÁREAS COMUNES		1.781.847	21.382.164
pago prima seguro áreas comunes año 2019	1.781.847	21.382.164	
REPARACIONES, MANTENIMIENTO		2.230.000	26.760.000
insumos de aseo	130.000	1.560.000	
jardinería se hace cada 2 meses	280.000	3.360.000	
reparaciones generales y pintura	1.820.000	21.840.000	
GASTOS DE ADMINISTRACIÓN		1.873.750	22.485.000
papelería y fotocopias	70.000	840.000	
Honorarios Revisor Fiscal	500.000	6.000.000	
Honorarios contadora	340.000	4.080.000	
Honorarios administradora	900.000	10.800.000	
correo certificado y transportes adminis.	20.000	240.000	
documentos legales gastos bancarios	43.750	525.000	
SALARIOS Y PRESTACIONES		2.999.751	35.997.012
salario 2 empleados de mantenimiento y aseo	1.656.400	19.876.800	
subsídios de transporte	194.064	2.328.768	
cesantías	154.300	1.851.600	
interés de cesantías	18.520	222.240	
primas	154.300	1.851.600	
vacaciones	69.100	829.200	
dotaciones	58.400	700.800	
aportes a seguridad social	400.000	4.800.000	
aportes parafiscales	149.100	1.789.200	
salario un empleado reemplazo vacaciones	78.400	940.800	
subsidio un empleado reemplazo vacaciones	9.167	110.004	
liquidación cesantías e interés reemplazo	9.000	108.000	
liquidación vacaciones reemplazo	4.100	49.200	
prima reemplazo vacaciones	9.000	108.000	
aportes a seguridad social y parafiscales de reemp.	35.900	430.800	
VIGILANCIA PRIVADA 24 HORAS 365 D.		7.474.831	89.697.972
vigilancia privada 24 horas al día 365 días al año	7.474.831	89.697.972	
OTROS GASTOS		64.000	768.000
TOTAL EGRESOS		16.798.179	201.578.148
RESERVA LEGAL		141.700	1.700.400
TOTAL EGRESOS		17.003.879	204.046.548



Manizales, Septiembre 1/2021

Pagado a: Ideas en Concreto SAS (C\$ 114.260)
La suma de: Ciento catorce mil Doscientos Cuarenta
Pesos M/da.

Paga: María Liza Becerra de A

CONDOMINIO "LOS CEREZOS" CARRERA 22 No.75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES NIT. 890.805.889-5		COMPROBANTE DE EGRESO N° 9683	
CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR	
	1. Pago factura FA 9189 compra de 3 alambres en concreto para colocar en terraza comunal sobre los 101 y 7	114.260	
CHEQUE N°	EFFECTIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	
BANCO	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO		
DEBITESE A:			
PREPARADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
			C.C./NIT. 75072220

LOGOGRAFICAS Teléfono 8825733 Manizales



IDEAS EN CONCRETO S.A.S
NIT 901207800-4

Kilómetro 1 vía Termales del Otoño – Sector la Enea, Manizales,
Caldas,
www.ideasconcreto.co
info@ideasconcreto.co

FACTURA ELECTRÓNICA DE
VENTA

No. FAE189
Responsable de IVA

SEÑOR(ES)	CONDominio LOS CEREZOS PROPIEDAD HORIZONTAL	FECHA DE EXPEDICIÓN (DD/MM/AA)	26/08/2021
DIRECCIÓN	CARRERA 22 A # 75 - 30, Colombla, Manizales, Caldas	FECHA DE VENCIMIENTO (DD/MM/AA)	10/09/2021
TELÉFONO	NIT 890805889-5		

ID	Item	Unidad	Precio	Cantidad	Descuento	Total
1	"Alfajja a Dos Aguas " 26.5 * 4.5 cm - metro lineal(El Alfajja a dos aguas, permite la caída de las aguas lluvias en dos direcciones, Ideal para muros u otras superficies de las edificaciones, con alto nivel de funcionalidad, resistencia y estética. Medidas ajustables a las necesidades de los clientes que van desde 1.00ml hasta 1.80 mts.)	Unidad	\$32,000	3		\$96,000



Moneda: COP
 Fecha y hora de generación: 2021-08-26T14:31:06
 Fecha y hora de expedición: 2021-08-26T14:30:09
 Tipo de factura: Factura de venta
 Tipo de operación: Estándar
 Forma de pago: Crédito Medio de pago: Instrumento no definido
 CUFÉ: 612ca41a17d0117c5a5d939b21ba6a1bea9b2febe386e6bbd2e5d720d7bea0d14cd8668f1bcb8046306ebf321fd3d7e
 Firma digital: nIG6p8cUQ0GGTYlbA8mlrTIFw1bymSkP20jRDI7mP48meZfm2ILW+G/vjFuVzZLN4DNn0T/WjfnjGKLnR5IXZDCLhHP+SDQriZKY801aZU
 252N/bgK7qaJPyDKGe+7pAYxdvFsa4cmplD0L0b7ICm3/Mhpj70w9W4mpXDHqCF1BC9NvgS1gpZ5V7JV0sgl1rWmo2DI9ZNC39Aq+UQY3rIM2d4H1+h8OC2G73U
 2EhuLpDPwBIXSwJmGR8MJkgXT1u4ruAV7//VL8aMm5G93EEAfvnmnRYEahr8wY6/B8X9k5ITJJ9gLCTVw5geNnlp/F4X5eVNU18Su9Qgw==

Ciento catorce mil doscientos cuarenta pesos

Favor consignar en Bancolombia cuenta de ahorros número 37399131317. *Autorizo personalmente a IDEAS EN CONCRETO S.A.S el tratamiento de mis datos personales en este y otros documentos conforme a la ley.

Subtotal	\$96,000
IVA (19.00%)	\$18,240
Total	\$114,240

Total de líneas: 1

Esta factura se asimila en todos sus efectos a una letra de cambio de conformidad con el Art. 774 del código de comercio. Autorizo que en caso de incumplimiento de esta obligación sea reportado a las centrales de riesgo, se cobraran intereses por mora.

ELABORADO POR

ACEPTADA, FIRMA Y/O SELLO Y FECHA

Autorización de numeración de facturación N°18764009438208 de 2021-01-04 Modalidad Factura Electrónica Desde N° FAE1 hasta FAE5000 con vigencia hasta 2022-01-04

Representación impresa de la factura electrónica

Manizales, Septiembre 2 / 2021

Pagado a: Servicios Públicos (365.783)
La Suma de: Trecientos Sesenta y cinco Mil
Setecientos Ochenta y tres pesos Mex

Pago: Hasta Los Penal de A

CONDOMINIO "LOS CEREZOS"
CARRERA 22 No.75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES
NIT. 890.805.889-5

COMPROBANTE
DE EGRESO N° 9684

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR
	U. facturas Tigo Telefonos e internet	125.615
	U. facturas Agua	65.619
	U. facturas luz	174.550
	Total a Pagar	365.783

CHEQUE N°	EFFECTIVO	<input checked="" type="checkbox"/>	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
BANCO				
DEBITESE A:				
PREPARADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO	C.C./NIT.

LOGOGRAFICAS Telefono 8625733 Manizales



SUSURIE S.A.
 NIT: 8100003170
 CRA 236 NO 64-32 MANIZALES

Datos del Cliente

Nombre: CONDOMINIO LOS CEREZOS
Dirección: CRA 22 75 46 - MILAN
Número De Medidor: 60470
Municipio: Manizales **Estrato:** 6

Número de Cuenta

427777854

Factura expedida el: 17/AGO/2021
Fecha Máxima de Pago: 02/SEP/2021
Fecha Suspensión por no pago:

Fecha de Recaudo: 02/09/2021 19:55:31
 Eq: 229 011: 1 Vendedor: 1058047444
 Tr: 4856316935 Cod Seg: 1556128369
 C11: 44446222

CHEC

Referencia: 104277785492
 Matrícula: 04277785492
 Periodo de pago: 12/09/2021
 Servicio: CHEC
 Valor: \$174,550

Su consumo de energía este mes fue

Fecha de lectura	Consumo desde - hasta	Días de Consumo
03/AGO/2021	04/JUL/2021 - 03/AGO/2021	31
Consumo activo en kWh	Lechura actual: 73.132 Lechura anterior: 72.830	Factor multiplicación: 1
Consumo activo en kWh	Lechura actual: 302	Factor multiplicación: 1
kWh consumidos	Valor kWh: 577.9939	Valor total consumo: \$174.554
Subvención	Valor subvención: \$0	Valor total a pagar: \$159.720
Impuesto	Valor impuesto: \$0	Valor total a pagar: \$159.720
Impuesto	Valor impuesto: \$0	Valor total a pagar: \$159.720

Valor Total \$174.55

Este valor corresponde a:

Cuentas y consumos de esta mes
 Valor Servicio de Energía \$174.55
 +
 Impuesto Alumbrado Público

Ajuste al Peso: \$0
 Valor Recaudado: \$174,550

Información de Calidad Servicio de Energía

Cod. Causa	AZ23E19	IC	0
Cod. Instalación	M40904	AV	0
Causa calidad	12	CA	0
CA	393	X	12
CA	4	DE	0
CA	12 25	VA	0
CA	17		

Fórmula Tarifaria Regulada = CU

Concepto	Valor	Valor kWh
Valor kWh	577.9939	577.9939
Impuesto	0	0
Subvención	0	0
Valor total	577.9939	577.9939

Últimos Consumos Facturados

Mes	Consumo	# Días
Julio	302	31
Junio	298	30
Mayo	293	29
Abril	288	28
Marzo	283	27
Febrero	278	26
Enero	273	25

Conceptos Energía CHEC

Valores facturados	Kwh	Valor
Consumo activa	302	\$174.554
Redondeo a la decena		\$-4
Valor por Servicio de Energía		\$174.550

www.chec.com.co

- Facebook: @CHECGrupoEPM
- Twitter: @CHECGrupoEPM
- Instagram: @CHECGrupoEPM
- YouTube: CHECGrupoEPM

Documento equivalente: 87589889

Código de barras saldo actual: \$174.550



(415)7709998001183(8020)01042777785492(3900)0000174550(96)20210912

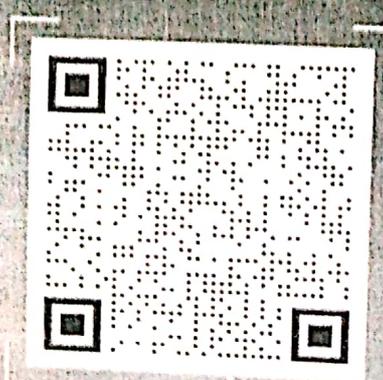


Sabías que puedes consultarla a Lucy sobre fallas en el servicio de energía a través de Telegram.

Solo escribe @Lucy ChatbotCHEC bot

Común y rápido fácil





Para realizar el pago de tu factura, escanea

EL CUPÓN DE PAGO



Acueducto Alcantarillado

MANIZALES +GRANDE

1196
1488
1636
4521
1717
3,949
0 0 0 0 0 0

55.615

emas

by VEOLIA

Línea de atención
01800093096

Calle 63 No. 22-41 San Félix 601 Ciudad 201

TEL: 800 276 171-3

www.veolia.com

Proyecto Agua y Energía - PA

Somos administrados por Empresas de Bienes Públicos S.A. (EBSA) del 25/01/2002

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	TARIFA	VALOR	VALOR UNITARIO
emas				
TOTAL MES (S)				

TOTAL MES (S)

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	TARIFA	VALOR	VALOR UNITARIO
emas				
TOTAL PERIODO ACTUAL				

TOTAL PERIODO ACTUAL
emas
by Veolia

PERIODO DE VIGENCIA
Sep/01/2021

TOTAL PERIODO ACTUAL
65.615

TOTAL PERIODO ACTUAL
65.615

TOTAL PERIODO ACTUAL
65.615

No. SUSCRIPCIÓN: 54482

FLUJO: 26086899

MES CUBIERTO: JUL-2021



TOTAL PERIODO ACTUAL

65.615

CUPÓN DE PAGO PERIODO ACTUAL

SUSCRIPCIÓN: TOR HUITRAGO TRUJILLO
CR 22A 75 30 SALON COMUN

Suscriptor
Número: 54482

Documento
Número: 26086899

Mes
Facturado: Jul-2021

Código
Recorrido: 03253-3559500-000

Número
Medidor: J18FAB26676

Fecha de
Expedición: Ago/19/2021

Hola, Condominio

s Cerezos .
a de servicios hogar
to expedidos el Agosto 09 de 2021



Fac

Estc

ala

ig

S.A.
003178
04-32 MANIZALES

Recaudo: 02/09/2021 19:58:49

29 Ofi: 1 Vendedor: 1058847***
4856326403 Cod Seg: 1979532716

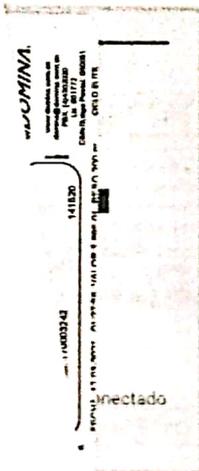
Cli: ***6222

UNE

Referencia: 20271061491
Periodo de pago: 28/08/2021

Servicio: UNE
Valor: \$125,618

Ajuste al Peso: \$0
Valor Recaudado: \$125,618



Valor total a pagar: _____

\$ 125,618.00

Resumen de cobros

Más detalles al reverso

Valor mensual de tu plan	\$	125,330.00
Saldos meses anteriores	\$	288.00

La

Internet en tu hogar es de 6 Megas.

que pagar

Pague fácil en nuestra pagina web
con su tarjeta credito o debito. Ingresa ya

tigo.co/factura



Puntos de pago presenciales

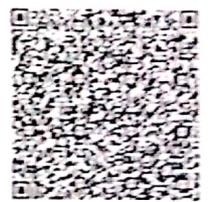
Bancos: Bancolombia, BBVA, Banco de Bogotá, Davivienda, Itaú, GNB, Sudameris, Popular, Occidente, CFA, Contiar, Coolinep, Cobrala, Coopenesa
Almacenes de Cadena: Carulla, Éxito, Jumbo, Consumo, Mercalidas, Surtimax, Horte, A.T
Otros: Baloto, Garia, Redeban, ATH, Servibanca, Susuerte, JJPita, Puntored, Ferial, Apostar, Edey, Empresa Energía de Pereira, CDE, IAGO

Consulta más puntos de pago en: tigo.com/puntosdepagotigo

Forma de pago 1: contado - Modos de pago: acuerdo mutuo (222)

El pago se debe registrar bajo el convenio de recaudo de UNE EPM TELECOMUNICACIONES S.A.

A partir del 1 de septiembre de 2021 para llamar a líneas fijas a nivel local y nacional, marcarás 60 + EL NÚMERO DEL INDICATIVO DE LA REGIÓN + EL NÚMERO DE SIEMPRE
Para conocer más sobre como cambiará la forma marcar a líneas fijas y móviles
ingresa a b.tigo.com/rs826



El prestador del servicio, así como sus adicionales, complementarios o suplementarios es UNE EPM TELECOMUNICACIONES S.A. / NIT 900 092 385-9 / CR 65 30 A 58 código postal 050030 MEDELLIN-ANTIOQUIA-COLOMBIA. / SOMOS AUTORRETENEDORES (Resolución 07239 de julio 4 de 2006), GRANDES CONTRIBUYENTES y AGENTES RETENEDORES DE IVA. Autorización numeración de facturación DIAN No. 18764013903245 del 02 de Junio de 2021 al 02 de Diciembre de 2022, de la BEPU 1 a la BEPU 29999999 Factura electrónica de venta N° BEPU361090



El pago se debe registrar bajo el convenio de recaudo de UNE EPM TELECOMUNICACIONES S.A.
Condominio Los Cerezos .
CC/NIT: 8908058895
Contrato: 600000195331
Referente de pago: 202710614-91
Fecha de pago oportuno: 28 de Agosto de 2021

300

Total \$ 125,618.00

FACTURACION SERVICIOS TELECOMUNICACIONES



(415)7707316003007180220020271061491(2900)125618(96)20210809
PRODUCTO - CUPON DE PAGO - WALSH

SEÑOR CAJERO DEJAR LIBRE DE FIRMAS Y SELLOS LA PARTE SUPERIOR DE ESTE CUPON

FABRICANTE DE SOFTWARE COMPUTEC OUTSOURCING SAS.
NIT 900 046 251-1 - SOFTWARE SELEC
COMPUTEC OUTSOURCING SAS

code: 1aa624c649b35b20f8621ee66dab2e474e00270ca91811f8fc9042b64baf470e56664f5b037bed0b44b996373624be195

Manizales, Septiembre 3/2021

Pagado a Gastos Menores (\$216.600)

La suma de: Doscientos Diez y Seis Mil
Seiscientos pesos Mlts.

Paga: Santa Cruz Benal de

CONDOMINIO "LOS CEREZOS"
CARRERA 22 No.75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES
NIT. 890.805.889-5

COMPROBANTE
DE EGRESO N° 9685

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR
	D. Gastos de Insumos de aseo	156.600
	D. Reparación de tuberías Pl. 502	60.000
	Toda a pagar	216.600

CHEQUE N°	EFFECTIVO	t	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
BANCO				
DEBITESE A:				
PREPARADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO	C.C./NIT.

LOGOGRAFICAS Teléfono 8825733 Manizales

COMPAÑIA MANIZALES
LUCY CONTRERAS
00210105-6 REGIMEN SIMPLIFICADO

Calle 26 No. 21 -14
Tlf. 8821796

Res DIAN No. 18764012268729 Fecha 2021/05/05
A 2022/05/05 Autoriza del No. 20001 al 30000

FACTURA No. - 0000021393
TERMINOS DE PAGO: Credito 1 dia
VENDEDOR: Vendedor generico

Cliente: EDIFICIO LOS CEREZOS

Int Cte 890005889

20/08/2021 09:24:40

CANT	DESCRIPCION	TOTAL
1	JO ANGEL CLEAN 19000ML	34,000.00
1	DETERGENTE ULTRAX SIG	13,800.00
1	DETERGENTE DOMINGO DYLOR 19000 ML	76,000.00
4	TRAPERO SUPER	32,800.00
	Subtotal	156,600.00
	TOTAL	156,600.00
	Cambio:	0.00

Gracias por su compra, regrese pronto.
Lo Esperamos.

CONDICIONES **Condominio Los Cerezos**

DIAS **1** MES **9** AÑO **2021**

DIRECCION

CLASE

Forma de pago:

Verificador:

cantidad

DESCRIPCIÓN ARTÍCULO

VR. UNIT.

VR. TOTAL

* 1

Reparacion
de Citofono
del
Apartamento
502 Bloque 1
Cambios y suministro
de Capsula
Transmision de audio

60.000

~~Cancelada~~

IMPORTE Y SELLO
José del Cristo Leyva
C.C. 10.229.237174

VR. UNIT.

TOTAL **60.000**



RECIBO DE CAJA

RC 18009530

Recauda y Pagos Tesorería

Fecha 07/09/21

Recibimos de CONDOMINIO LOS CUREZOS

Identificación 8908058845

POR CONCEPTO DE

Descripción	Cantidad	Valor
PAGO ALICUOT CREDITOS SOCIALES	1	88,000
TOTAL A PAGAR		88,000
Efectivo		88,000

V. Vaciones:

Cédula No. 001328

Tipo Adhesión

Cajero OSORIO ZURUAGA E HIDY PAOLA

MERCADOS
Infra
 CONTABILIDAD

Manizales, Septiembre 7 / 2021

Pagado a: Caja Cédulas Sociales
 La suma de: Ochenta y Ocho Mil pesos de

Pago: Puerto Viejo Berrú de la

CONDOMINIO "LOS CEREZOS" CARRERA 22 No.75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES NIT. 890.805.889-5				COMPROBANTE DE EGRESO N° 9686	
CÓDIGO	CONCEPTO			VALOR	
	Uso para Cédula Crédito Multilibera de Abogado Ocampo C. No. 259916			88.000	
CHEQUE N°		EFECTIVO		FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO	
BANCO		N°			
DEBITESE A:					
PREPARADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO	C.C./NIT.	

LOBOGRAFICAS Teléfono 8225723 Manizales

Manizales, Septiembre 7/2021

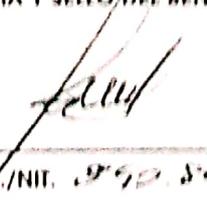
Pagado a: Corporación CA (23.000.000)

La suma de: Tres Millones de pesos M/1000

Pago: María Lina Becerra de ...

CONDominio "LOS CEREZOS" CARRERA 22 No.75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES NIT. 890.805.889-5	COMPROBANTE DE EGRESO N° 9687
-------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR
	Se le abonaron los gastos de la planta por servicios vegetales	3.000.000

CHEQUE N°	Se constata en el	EFFECTIVO	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO 
BANCO	CA Buitrago		
DEBITESE A:			
PREPARADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO
C.C. NIT. 992.507.082 3			



19 30 210412 BMMCO

SEP 07 2021 08:28:09 RBMDES 9.30

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS MANIZALES
CL 21 21 41 CENTRO

C. UNICO: 3007023041

TER: HZZZZ066

RECIBO: 042619

RRN: 044387

APRO: 627002

RECAUDO

CONVENIO: 45968

COOPERATIVA DE TRABA

REF: 00000000000000890805889

VALOR \$ 3.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** COMERCIO ***

n°

Redeban

SEP 07 2021 08:28:09 RBMDES 9.30

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS MANIZALES
CL 21 21 41 CENTRO

C. UNICO: 3007023041

TER: HZZZZ066

RECIBO: 042619

RRN: 044387

APRO: 627002

RECAUDO

CONVENIO: 45968

COOPERATIVA DE TRABA

REF: 00000000000000890805889

VALOR \$ 3.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** COMERCIO ***

Consignación realizada por los Cerezos PH

Para Cooperadora ETIA. Por \$ 3.000.000=

Septiembre 7/2021

Manizales, Septiembre 7/2021

Pagado a: La Diosa (\$420.000)

La Suma de Cuatrocientos veinte mil pesos Mlto

Pago: María Lúis Becerra de I

CONDominio "LOS CEREZOS" CARRERA 22 No.75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES NIT. 890.805.889-5		COMPROBANTE DE EGRESO N° 9688		
CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR		
	De Pago de liquidación en la venta de Agosto 2021	420.000		
CHEQUE N°	EFFECTIVO	FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO		
BANCO	<input checked="" type="checkbox"/>			
DEBITESE A:				
PREPARADO	REVISADO	APROBADO	CONTABILIZADO	C.C./NIT.

LOBOGRAFICAS Teléfono 8825733 Manizales

via citación por escrito de cada uno a su vivienda personal para tratar el siguiente asunto:
convocatoria, enviada a cada uno a su vivienda personal para tratar el siguiente asunto:

CONDOMINIO LOS CEREZOS PROPIEDAD HORIZONTAL

890805889-5
CRA 22A 75 30

ANEXO DE RETENCION EN LA FUENTE

Desde 01/08/2021 hasta 31/08/2021

651501 - Honorarios

Tercero	Nombre	# Documento	Valor base	Valor	%
1257480-2	CARLOS ENRIQUE CUELLAR RESTREPO	CE-09675	\$ 548,500.00	\$ 54,850.00	10 %
0297816-7	ANA SOFIA ARISTIZABAL MUÑOZ	CE-09679	\$ 373,014.00	\$ 37,301.00	10 %
11588599-2	MARTHA INES BERNAL DE ARANGO	CE-09680	\$ 900,000.00	\$ 90,000.00	10 %
TOTALES :			\$ 1,821,514.00	\$ 182,151.00	

23652502 - Servicios 6%

Id. Tercero	Nombre	# Documento	Valor base	Valor	%
10231905-8	JAIRO SEPULVEDA	CE-09661	\$ 4,200,000.00	\$ 168,000.00	4 %
10250256-7	CARLOS RODRIGUEZ	CE-09662	\$ 200,000.00	\$ 12,000.00	6 %
10265037	HERNANDO DUQUE	CE-09660	\$ 270,000.00	\$ 16,200.00	6 %
10278646-8	CARLOS ALBERTO CARDENAS	CE-09666	\$ 700,000.00	\$ 42,000.00	6 %
TOTALES :			\$ 5,370,000.00	\$ 238,200.00	
TOTALES :			\$ 7,191,514.00	\$ 420,351.00	



Recibo Oficial de Pago Impuestos Nacionales

PRIVADA

490

Año 2021 2. Concepto 61 3. Periodo 8

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 4910496790331



(415)7707212489984(8020) 000491049679033 1

5. Número de Identificación Tributaria 8908058895 6. DV 7. Primer apellido 8. Segundo apellido 9. Primer nombre 10. Otros nombres

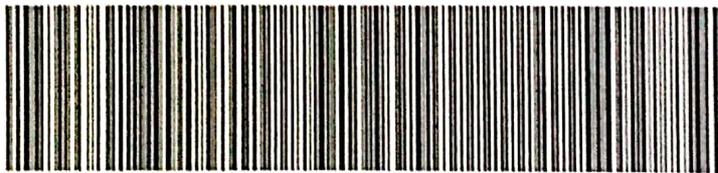
11. Razón social CONDOMINIO LOS CEREZOS PROPIEDAD HORIZONTAL 12. Cód. Dirección seccional 1 0

24. Si es gran contribuyente, marque "X"

25. No. Título judicial 26. Fecha de depósito Año Mes Día 27. Cuota No 28. De 29. No. de formulario 3505621490492

30. No. Acto oficial 31. Fecha del acto oficial AAAA MM DD 32. Fecha para el pago de este recibo 2021 09 07 USO OFICIAL 33. Cód. Título

Valor pago sanción	34	0
Valor pago intereses de mora	35	0
Valor pago impuesto	36	420,000



(415)7707212489984(8020)334618000008908058896100(3900)0000000420000(96)20210907

37. Tipo de Documento 38. Número de Identificación Tributaria (NIT) 39. DV Apellidos y nombre del deudor solidario o subsidiario 40. Primer apellido 41. Segundo apellido 42. Primer nombre 43. Otros nombres

44. Razón social

45. Dirección 46. Teléfono 47. Cód. Dpto. 48. Cód. Ciudad/Municipio

988. Código deudor Firma deudor solidario o subsidiario 989. Pago total \$ 420,000

997. Espacio exclusivo para el sello de la entidad recaudadora
BANCOLOMBIA S.A. MANIZALES - AVDA SANTANDER
2021 SET. 07
RECIBIDO CON PAGO

996. Espacio para el número interno de la DIAN / Adhesivo

20210221617072

Manizales, Septiembre 8/2021

Pagado a: Carlos Rodríguez (C. 4.000.000)
La suma de: Cuarenta y dos pesos de la

Pago. Monte Luis Bernal CB

CONDOMINIO "LOS CEREZOS"
CARRERA 22 No. 75-30 TEL: 8865729 - MANIZALES
NIT. 890.805.889-5

COMPROBANTE
DE EGRESO N° 9689

CÓDIGO	CONCEPTO	VALOR
	1) Compra de 6 papeletas para los miembros del bloque	6.300.000
	2) Compra de papeletas e instalación de papeleta de miembros del bloque	10.000
	3) Pago	40.000

CHEQUE N° _____ EFECTIVO

BANCO _____ FIRMA Y SELLO DEL BENEFICIARIO

DEBITESE A: _____

PREPARADO _____ REVISADO _____ APROBADO _____ CONTABILIZADO _____

C.C./NIT. 10250.756

Constancia Secretarial: Manizales, veinticuatro (24) de noviembre de 2021. A Despacho de la señora Juez informando que correspondió por reparto demanda de responsabilidad civil contractual radicada con el n.º 17001-40-03-011-2021-00771-00.

Sírvase proveer,

GILBERTO OSORIO VÁSQUEZ
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, veinticuatro (24) de octubre de 2021

Se resuelve la admisibilidad de la demanda verbal de rendición provocada de cuentas instaurada por el Condominio Los Cerezos – Propiedad Horizontal contra Martha Inés Bernal de Arango, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2021-00771-00.

Sea lo primero mencionar que a este Despacho le correspondió por reparto dos demandas interpuestas por el Condominio Los Cerezos – Propiedad Horizontal en contra de Martha Inés Bernal de Arango en su calidad de administradora de dicha persona jurídica, la primera es una responsabilidad civil contractual y la segunda una rendición provocada de cuentas que hoy nos ocupa; acciones de naturaleza diferente pero que en esencia buscan el reconocimiento y pago de perjuicios por incumplimientos de la administradora en el caso de la primera y de lo que presuntamente se adeuda en la segunda, en razón de las mismas omisiones y que fueron tasados por el mismo valor; situación que si bien no está prohibida por el ordenamiento, no resulta lógico pretender un doble reconocimiento que fácilmente podrá demostrar la demandada y sí tendrá consecuencias adversas para el demandante.

Es así que se sugiere a la parte demandante reconsiderar sus opciones y promover una sola acción.

La presente demanda no cumple con los siguientes requisitos previstos en el art. 82 del CGP:

1. No se indicó el domicilio de la demandada.
2. Deberá realizar las siguientes adicciones y correcciones a los hechos

La providencia se fija en Estado No. 208 del 25/11/2021. Lfc.

- 2.1 Indicar en el hecho primero con fechas exactas los extremos de la administración ejercida por la demanda.
- 2.2 En el hecho sexto deberá incluir la fecha en la que se llevó a cabo los actos sobre los cuales se hace alusión.
- 2.3 En el hecho séptimo deberá informar con claridad y de forma detallada cuáles son los múltiples hallazgos administrativos y faltantes de dinero en caja y el fondo de imprevistos encontrados por el Consejo de Administración, cuál es su respectivo soporte señalando su fecha y si fue aportado a la demanda su prueba.
- 2.4 Deberá indicar en los hechos en qué fecha se suscribió el contrato de prestación de servicios, aportar la copia del acta de asamblea o documento correspondiente mediante el cual se aprobó su nombramiento pues para el 2013 ya era administradora según el acta aportada, el contrato de prestación de servicios y sus respectivas prórrogas si se hicieron por escrito.
- 2.5 Expresar con claridad dentro del sustento fáctico desde cuando la demandada no rinde cuentas y señalar los extremos con fechas exactas sobre el período sobre el cual se pretenda rinda cuentas.
- 2.6 Conforme a lo dispuesto en el numeral 1º del artículo 379 del CGP, deberá estimar bajo juramento lo que se adeude o considere que se adeude con arreglo a lo dispuesto en el artículo 206 de la misma norma. Recuérdese que se debe estimar razonadamente qué rubros lo comprenden de forma individual y detallada, pues no es suficiente informar un total sin la discriminación y soporte probatorio de cada presunta deuda en que incurrió la administradora.
- 2.7 Relacionar expresamente en dicha estimación cuál es el soporte probatorio de cada componente de la presunta deuda.

La providencia se fija en Estado No. 208 del 25/11/2021. Lfc.

3. Deberá corregir la pretensión primera incluyendo las fechas exactas de los extremos del período sobre el cual se pretende se ordene a la demanda rinda cuentas e incluir la estimación de la deuda.
4. Así mismo, deberá realizar el juramento estimatorio conforme así lo dispone el artículo 206 del CGP. Recuérdese que se debe estimar razonadamente qué rubros lo comprenden de forma individual y detallada.
5. Deberá aportar prueba del agotamiento del requisito de procedibilidad en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 38 de la Ley 640 de 2001 modificado por el art. 621 del CGP.
6. En cumplimiento de lo dispuesto en el inciso 4° del artículo 6 del Decreto en 806 de 2020, deberá allegar prueba de la remisión de la demanda, sus anexos y la subsanación de la misma a la dirección electrónica de la demandada siempre que se informe la forma en la que fue obtenido su email conforme a continuación se requerirá o en su defecto a su dirección física, siendo necesario aportar la copia cotejada del contenido del envío.
7. En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8 del Decreto 806 de 2020, deberá indicarse en qué forma se obtuvo el correo electrónico de la demandada y de contar con pruebas de ello aportarlas.
8. Deberá allegar copia completa y legible de los estatutos o reglamento de la copropiedad en las que obren las responsabilidades del administrador y demás entes de la copropiedad.
9. No se aportaron las pruebas anunciadas en los numerales 6 y 7 del acápite de pruebas.
10. La E.P. 7292 otorgada el 13 de octubre de 1993 por la Notaría Cuarta de Manizales mediante la cual se reformó el reglamento de la propiedad horizontal está incompleta, deberá ser aportada de forma completa.
11. No se reconocerá personería al apoderado actor, toda vez que el poder no fue conferido por la administradora actual de la copropiedad quien conforme al

La providencia se fija en Estado No. 208 del 25/11/2021. Lfc.

certificado de existencia y representación legal aportado es la señora Sandra Yaneth Rodríguez Giraldo -fl.8 demanda- y el mismo no cuenta con presentación personal de la poderdante como así lo exige el artículo 74 del CGP.

12. La subsanación de la demanda deberá presentarse integrada en un solo escrito completamente legible.

Son las anteriores razones que llevarán al Despacho a inadmitir la demanda. Se concederá el término de cinco (5) días a la parte interesada para que la subsane so pena de rechazo conforme al artículo 90 del CGP.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

RESUELVE:

PRIMERO: Inadmitir la demanda verbal de rendición provocada de cuentas instaurada por el Condominio Los Cerezos – Propiedad Horizontal contra Martha Inés Bernal de Arango.

SEGUNDO: Conceder a la parte ejecutante el término de cinco (5) días para subsanar la demanda so pena de rechazo.

TERCERO: No reconocer personería al apoderado actor.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:

Ana Maria Osorio Toro
Juez Municipal
Juzgado Municipal

La providencia se fija en Estado No. 208 del 25/11/2021. Lfc.

Constancia Secretarial: Manizales, nueve (9) de diciembre de 2021. A Despacho de la señora Jueza informando que la demanda radicada con el N.º 17001-40-03-011-2021-00771-00, fue inadmitida mediante providencia del 24 de noviembre del presente año, notificada por estado n.º 208 del 25 de noviembre de 2021, venciendo el término concedido al apoderado el 2 de diciembre de 2021, sin que la misma haya sido subsanada.

Sírvase proveer,

Gilberto Osorio Vásquez
Secretario

JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

Manizales, nueve (9) de diciembre de 2021

En providencia que antecede se inadmitió la demanda verbal de rendición provocada de cuentas instaurada por el Condominio Los Cerezos –Propiedad Horizontal contra Martha Inés Bernal de Arango, radicada con el n.º 17001-40-03-011-2021-00771-00.

Por lo anteriormente expuesto y como quiera que no se subsanó dentro del término legal, habrá de rechazarse la demanda de conformidad con lo establecido en el artículo 90 del CGP ordenando la devolución de los anexos sin necesidad de desglose.

Por lo brevemente expuesto, la JUEZA ONCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

RESUELVE:

PRIMERO: Rechazar la demanda verbal de rendición provocada de cuentas instaurada por el Condominio Los Cerezos –Propiedad Horizontal contra Martha Inés Bernal de Arango.

SEGUNDO: Ordenar la cancelación de la radicación en el sistema de cómputo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Autorizado Resolución No. 1075 De 08/30/2019 Código 1507

**CONSTANCIA DE NO CONCILIACION POR INASISTENCIA DE UNA DE LAS
Partes N° 42**

Proceso de Conciliación No. 241-1110-21

La conciliadora, **MARIA PAULA OCAMPO ZAPATA**, identificada con cédula de ciudadanía número 1.053.845.181 y tarjeta profesional número 321.546 expedida por el Consejo de la judicatura, inscrito ante este Centro de Conciliación, el cual está autorizado por el Ministerio de Justicia y del Derecho, mediante Resolución No. 1075 De 08/30/2019 y Código 1507, de conformidad con el Artículo 2 de la Ley 640 de 2001, certifico constancia de NO CONCILIACION POR INASITENCIA DE UNA DE LAS PARTES con fundamento en lo siguiente:

El doctor JESUS ALBERTO GALEANO MORALES, identificado con cedula de ciudadanía N° 10.288.404 de Manizales y portador de la tarjeta profesional N° 355.726 del consejo superior de la judicatura, en ejercicio de poder especial amplio y suficiente otorgado por la señora BEATRIZ EUGENIA ROBLEDO VILLEGAS, presidente del consejo del CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES, solicitó ante este centro de conciliación, arbitraje y amigable composición AUDIENCIA DE CONCILIACION EXTRAPORCESAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA PROCESO DECLARATIVO en contra de los señores MARTA INES BERNAL DE ARANGO, CARLOS ENRIQUE CUELLAR Y ANA SOFIA ARISTIZABAL.

Se fijo como fecha para la realización de la audiencia el día 20/10/2021 a las 2:30 p.m. a la cual comparecieron:

Por la parte convocante:

Dr. JESUS ALBERTO GALEANO MORALES, identificado con la cédula de ciudadanía N° 10.288.404, y T.P. 355.726 del C.S.J. correo electrónico abogado.jesusalberto@hotmail.com dirección de notificación carrera 23 # 25-61 oficina 705 edificio Don Pedro, teléfono 3105066155.

Sra BEATRIZ EUGENIA ROBLEDO VILLEGAS, identificada con la cédula de ciudadanía No 42.889.416, actuando como presidenta del consejo del CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES identificado con NIT 890.305.889-5, correo electrónico beatrizrobledo66@hotmail.com, dirección de notificación carrera 22 # 75-30 y teléfono

Síguenos:   @mascpaialapaz

Calle 25 N 22 - 23 Of 302
Ed. Centro Profesional
Tel: (6) 8934481

Manizales

manizales@fundacionlm.org

Cel: 313 293 03 76
311 391 74 74
321 616 38 23

3148855569.

Por la parte convocada:

Dra. ADRIANA MARIA RODRIGUEZ SEPULVEDA, identificada con cedula de ciudadanía No 30.336.317 de Manizales, y T.P 120.108 del C.S.J., correo electrónico Adriana_rodriguez345@hotmail.com, dirección de notificación carrera 23 # 42-58 edificio el gaviero, en calidad de apoderada de la señora MARTA INES BERNAL DE ARANGO.

Sra. MARTA INES BERNAL DE ARANGO, identificada con cedula de ciudadanía No 41.588.599, correo electrónico mibv10@hotmail.com, dirección de notificación finca Tesorito, vereda gallinazo y teléfono 3103935726.

.- Se deja constancia que la señora MARTA INES BERNAL DE ARANGO a través de su apoderada manifestaron no tener animo conciliatorio.

Dr. JOSE FERNANDO JIMENEZ VELEZ, identificado con cedula de ciudadanía No 10.241.017, y T.P 37.143 del C.S.J, correo electrónico ferjimenez69@hotmail.com, dirección de notificación Edificio Don Pedro oficina 708, actuando como apoderado de la señora ANA SOFIA ARISTIZABAL.

Sra. ANA SOFIA ARISTIZABAL, identificada con cedula de ciudadanía No 30.297.816, correo electrónico sofyaristizabal@yahoo.com, dirección de notificación Valles de la alhambra casa 34, y teléfono 3136861572.

.- Se deja constancia la señora ANA SOFIA ARISTIZABAL a través de su apoderado manifestaron no tener animo conciliatorio por cuando las pretensiones de la presente solicitud ninguna va dirigida a la señora ANA SOFIA, por lo tanto no entendían por qué había sido citada.

Se deja constancia de la inasistencia de las partes convocadas:

Sr CARLOS ENTIQUE CUELLAR, identificado con cedula de ciudadanía No 10.257.480, dirección de notificación calle 51 # 26ª – 56 barrio arboleda, correo electrónico carrrique@gmail.com, y teléfono 3137591137.

De conformidad con lo regulado en el artículo 22 de la Ley 640 de 2001, se conceden tres días hábiles para que, la parte convocada, que no se hizo presente a la audiencia fijada para el día veinte de octubre de 2021, a las 2:30 p.m. presenten la respectiva excusa por su inasistencia. Vencen términos el 25 de octubre de 2021 a las 6:00 p.m.

Síguenos:   @masparalapaz

Calle 25 N 22 - 23 Of 302
Ed. Centro Profesional

Manizales

Cel: 313 293 03 76
311 391 74 74
321 616 38 23



**FUNDACIÓN
Liborio Mejía**

**CENTRO de CONCILIACIÓN, Arbitraje
y Amigable Composición**

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho

Somos MASC para la Paz

Dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha en que se debió celebrar la audiencia el señor CARLOS ENRIQUE CUELLAR, quien fue notificado debidamente a la dirección de correspondencia reportada, este no presento excusa que justificara su inasistencia.

Con la presente constancia se entiende cumplido el requisito de procedibilidad consagrado en el artículo 35 de la Ley 640 de 2001, quedando las partes en libertad de acudir a la jurisdicción correspondiente, así mismo se deja constancia que con ésta se entrega a la parte convocante, los documentos aportados con la solicitud.

Se expide en la ciudad de Manizales - Caldas, el día 27 del mes de octubre del año dos mil veintiuno siendo las 6:00 PM.

**MARIA PAULA OCAMPO ZAPATA
CONCILIADORA**

temporal de algunos servicios por causa de la violación de las normas de este Reglamento, relativos a tales servicios, o al uso de ciertos bienes comunes.

ARTICULO 64o. Del Administrador: El Administrador es el representante legal de la copropiedad y podrá ser una persona natural o jurídica, propietario o extraño, elegido para el desempeño del cargo de Administrador. Si el Administrador es un copropietario, o si es un tercero extraño a la copropiedad, el cargo será pagado y su remuneración será fijada por la Asamblea General. El Administrador podrá otorgar apoderamientos especiales en casos que, por exigencia de la ley, se requieran condiciones especiales y personales; idoneidad para actuar así, tanto jurídica como extrajurídicamente. De la posesión de quien puede designar el Administrador, se dejará constancia en el acta que suscribirán el posesionado, el Presidente de la Asamblea y el Secretario de la misma, lo que junto con el acta de la sesión en que se efectuó su nombramiento, firmada por el Presidente y el Secretario, acreditará suficientemente su personería, para actuar con poder y en general para el ejercicio integral de sus atribuciones, en interés de la comunidad y para conocimiento de terceros. **ARTICULO 65o.**

Nombramiento: El Administrador será nombrado por la mitad más uno de los votos de los asistentes a la respectiva reunión anual de Asamblea de Copropietarios, y que estén debidamente facultados para sesionar de acuerdo con los artículos 51 y 54 del presente Reglamento. **ARTICULO 66o. Período de Nombramiento**

del Administrador: Será nombrado por un año y podrá ser reelegido indefinidamente, debiendo continuar en el ejercicio de sus funciones, aunque esté vencido su nombramiento, si no ha sido reemplazado por la Asamblea. **ARTICULO 67o.**

Atribuciones del Administrador: Además de las que le otorgue la ley, tiene las siguientes: a.- Ejecutiva: Que comprende todas aquellas que van dirigidas principalmente a la realización y cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea. b.- Gestión encaminada a lograr el mejoramiento y el más perfecto funcionamiento del régimen jurídico de la propiedad horizontal y consiguientemente el cuidado, conservación y mantenimiento del edificio, especialmente de sus bienes y servicios comunes. c.- Representación: En virtud de su nombramiento como Administrador, comparece en juicios, activa y pasivamente en nombre del consorcio de copropietarios en los casos concernientes a la administración del Condominio, e igualmente lo representa en todo negocio jurídico



y en toda actuación que requieran o deban realizar los copropietarios en su calidad de tales, por razones de interés común. Dentro de las atribuciones legales que corresponden al Administrador en su carácter de mandatario del consorcio de copropiedad, las que por disposición de este Reglamento le han conferido expresamente, se le reconocen al Administrador las siguientes: 1.- Recaudar las contribuciones a cargo de los copropietarios, recaudar las sumas de las cuales sea acreedor la copropiedad, cancelar a su vencimiento las obligaciones de éste. 2.- Someter a la consideración de la Asamblea el proyecto de presupuesto anual de ingresos ordinarios y el proyecto de contribución a los mismos por parte de los copropietarios, así como el proyecto de egresos conforme a las disposiciones del presente Reglamento. 3.- Disponer la realización de obras de carácter extraordinario o imprevisible, cuando su omisión puede resultar perjudicial para la comunidad, convocando a la Asamblea de Copropietarios de inmediato. 4.- Someter a la consideración de la Asamblea el programa de negocios, reconstrucción total o parcial de las edificaciones, innovaciones, etc., que estime convenientes y necesarias. 5.- Contratar, dirigir y contratar los trabajos que se hagan en los edificios, especialmente en los bienes comunes y rendir a la Asamblea cuenta detallada de las obras realizadas. 6.- Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la ley, de las normas de este reglamento, y de las órdenes o resoluciones de la Asamblea, poniendo oportunamente en consideración o conocimiento de las autoridades competentes cualquier presunta infracción para los efectos del artículo 7 de la ley 162 de 1.946. 7.- Vigilar, apremiar y hacer cumplir estrictamente a los empleados dependientes, las funciones que se les asignen. 8.- Nombrar y efectuar el respectivo contrato de trabajo por escrito de los empleados cuyos cargos sean creados por la Asamblea y determinar su remuneración y funciones. 9.- Resolver, siendo posible, toda divergencia entre los copropietarios, o entre éstos y los ocupantes de las unidades, y atender todas las reclamaciones relativas al uso de los bienes comunes y decidir lo pertinente. 10.- Formular las denuncias respectivas ante las autoridades en caso de reincidencia en la infracción de las disposiciones relativas al uso de los bienes comunes, o a las normas de convivencia, en vir-

tud del artículo 7 de la ley 142 de 1946. 11.- Convocar oportunamente a las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General, conforme al presente Reglamento. 12.- Celebrar todos los contratos necesarios para la buena marcha del Condominio, para la reparación del edificio o mejoras que sean necesarias en cumplimiento de las órdenes de la Asamblea, así como vigilar su ejecución y cumplimiento. 13.- Presentar a la Asamblea para su consideración y aprobación los balances de cuentas, cortadas a 31 de diciembre de cada año y presentar el inventario general. 14.- Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros del Condominio, contra incendio, terremoto y responsabilidad civil por cuantía que le fije la Asamblea. 15.- Cuando el presupuesto resulte insuficiente, el Administrador deberá convocar a la Asamblea para que en sesión extraordinaria elabore un presupuesto adicional, por las normas de los presupuestos ordinarios. 16.- Llevar los libros de la Administración. 17.- Custodiar los títulos de propiedad del Condominio, así como los demás documentos que interesen al Condominio. 18.- Llevar la contabilidad de la administración del Condominio, según las normas legales y contables. 19.- Otorgar los poderes para la adecuada y oportuna representación de la comunidad en los casos que se requiera. 20.- Cuando exista la necesidad de realizar reparaciones de carácter urgente, podrá el Administrador de motu-propio, realizarlas cuando ello derive grave perjuicio para la comunidad o para las edificaciones, sin contar con el permiso o licencia de la Asamblea y los actos que ejecute obligarán a los copropietarios. Dará cuenta de la gestión al Consejo Administrativo en la reunión inmediatamente siguiente. ARTICULO 68o.

Libros de la Administración: El Administrador deberá además de las funciones fijadas en el artículo anterior, llevar libros de contabilidad y de actas, y los siguientes libros: a.- Libro de Propietarios: Que incluirá los títulos originales de propiedad de cada unidad privada, registro de mutaciones de dominio, identificación personal, teléfonos del propietario, identificación de la escritura y título de adquisición de cada propietario. b.- Libro de Ingresos y Egresos. c.- Libro de Observaciones: Para que los ocupantes anoten bajo su firma las quejas relacionadas con la vida de la comunidad. Los libros deberán ser registrados en la Cámara de Comercio de Manizales. El Administrador es responsable de la conservación, manejo y tenencia de estos libros.

ARTICULO 69o. Disponibilidad de los Libros: El Administrador está obligado a poner los libros a disposición del Revisor Fiscal en cualquier momento que lo solicite, a disposición de los copropietarios durante los cinco días anteriores a la Asamblea de Copropietarios, y a disposición del Consejo Administrativo en todo tiempo. El presente Reglamento deberá depositarlo en la Administración, y dejarlo a disposición de los propietarios. ARTICULO 70o. Inventario de bienes comunes: El Administrador recibirá por riguroso inventario todos los bienes y elementos que son de propiedad de la comunidad. ARTICULO 71o. Responsabilidad, Rendición de Cuentas y Entrega. El Administrador responderá hasta de culpa leve en el desempeño de sus funciones. Terminada su gestión, deberá rendir cuenta comprobada de ella, y hacer entrega a quien lo entre a reemplazar dentro de los cinco días siguientes a la cesación de sus funciones, sin perjuicio de reclamaciones contra la comunidad, sin que pueda retener dineros, fondos u otros bienes, en compensación o seguridad de créditos suyos. ARTICULO 72o. El Administrador deberá presentar una garantía o fianza de manejo y cumplimiento, cuya cuantía y modalidades serán determinadas por el Consejo de Administración. ARTICULO 73o. Límites de Responsabilidad del Administrador: Deberá responder por la totalidad de la copropiedad "Los Tulipanes" conforme a los artículos 67, 69, 70 del presente Reglamento. ARTICULO 74o. Solución de Conflictos: Cuando en el presente Reglamento no se halle solución aplicable a un caso determinado, se recurrirá a las normas de la república, o a normas del Reglamento que contemplen situaciones similares, y se declaran incorporadas al presente Reglamento la ley 142 de 1.946 y sus decretos reglamentarios 1335 de 1.959 y 144 de 1.968 y el decreto ley 107 de enero 19 de 1.963. ARTICULO 75o. Inspección de las Unidades Privadas: El Administrador podrá en cualquier momento inspeccionar las unidades privadas para constatar si se cumplen todas las normas de la copropiedad. En caso de una negativa por parte del copropietario o del inquilino, informará al Consejo de Administración, el cual definirá el procedimiento a seguir. ARTICULO 76o. Revisor Fiscal: Será elegido por la Asamblea General de Copropietarios por un período de un año y podrá ser removido en cualquier tiempo. No podrá ser Revisor Fiscal ningún co-

propietario ni empleado de la copropiedad. Tampoco podrá serlo ningún pariente dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o un consocio del Administrador o de algún miembro del Consejo de Administración. ARTICULO 77o. Funciones del Revisor Fiscal: Prescribir los métodos de contabilidad y examinar todas las operaciones, inventarios, actas, libros, correspondencia, negocios y comprobantes relacionados con la administración de la copropiedad. 2.- Examinar y autorizar con su firma los balances y cuentas de la administración. 3.- Verificar que las operaciones que se ejecuten estén de acuerdo con la ley, con este Reglamento, y con las determinaciones de la Asamblea General, o del Consejo de Administración. 4.- Informar al Consejo de Administración y a la Asamblea sobre las irregularidades que observe en la Administración. 5.- Participar con voz pero sin voto en las reuniones del Consejo de Administración cuando sea citado. 6.- Las demás que le señale la ley, el presente Reglamento o la Asamblea y las que natural o normalmente corresponden a todo cargo de fiscalización. ARTICULO 78o. Dependencia del Revisor Fiscal: Estará bajo la dependencia del Consejo de Administración. ARTICULO 79: Responsabilidad y Sanciones al Revisor Fiscal: El Revisor responderá de los perjuicios que ocasione a la copropiedad o a terceros por negligencia o dolo en el cumplimiento de sus funciones. La Asamblea podrá aplicar las sanciones previstas en el artículo 212 del Código de Comercio si autoriza balances inexactos, informes a la Asamblea o al Consejo de Administración con inexactitudes. ARTICULO 80o. Remuneración del Revisor Fiscal: El monto y forma de pago al Revisor la reglamentará la Asamblea. II.- OIROS ASPECTOS: ARTICULO 81o. Presunción sobre el Conocimiento del Reglamento: Por el simple hecho de ser titular de dominio y tener cualquier otro derecho real o personal de alguna de las unidades privadas de la copropiedad "Los Tulipanes//", hace presumir el conocimiento del presente Reglamento e implica adhesión a él. ARTICULO 82o. Prevalencia del Reglamento: Las normas del Reglamento prevalecerán sobre las convenciones y pactos, contratos o compromisos que los copropietarios celebren sobre bienes de su propiedad exclusiva y que sean contrarias a aquellas. ARTICULO 83o. Protocolización del Reglamento: Este Reglamento deberá elevarse a escritura pública. El acto mencionado será ejecutado en una notaría del círculo de Municipales y registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, se -

gún lo estipula la ley.



VALE ENTRE LINEAS: "De los Globos Mayores", hoja AH-00070145, pag. 2; "teléfonos", hoja AH-00070146, pag. 3; "Por el nadir con placa que lo separa del apto. 201 nivel 5.55", "oriente a occidente de", "de oriente a occidente", hoja AH-00070149, pag. 10; "de oriente a occidente", "de oriente a occidente", hoja AH-00070152, pag. 16; "en un octavo tramo de norte a sur de 0.13 m.", hoja AH-00070153, pag. 18; "en un octavo tramo de sur a norte de 0.21 m.", hoja AH-00070156, pag. 24; "solidariamente", hoja AH-00070175, pag. 60.

Dictamen del Revisor Fiscal

Manizales, 27 de junio de 2021

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES
La Ciudad**

Opinión Favorable

He auditado los Estados Financieros separados del, “CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES.” (En adelante la Copropiedad), que comprenden el Estado de Situación Financiera a 31 de Diciembre de 2020, el Estado de Resultado, correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha. En mi opinión, los Estados Financieros adjuntos, han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad, los cuales se encuentran en el programa de contabilidad de la copropiedad, estos fueron preparados en todos los aspectos materiales, de conformidad con el Decreto 3022 de 2013, compilado en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, y sus modificatorios, que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, y representan razonablemente, la situación financiera de la Copropiedad, a 31 de diciembre del año 2020, así como los resultados de sus operaciones y flujo de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha. Fundamento de la Opinión He llevado a cabo esta auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría –NIA– expuestas en el anexo 4.1 y 4.2 del DUR 2420 de 2015 (Modificado por los decretos 2132 de 2016 y 2170 de 2017). Mi responsabilidad, de acuerdo con dichas normas, se describe más adelante en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros”. Cabe anotar que me declaro en independencia de la Entidad, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría bajo NIA de los estados financieros en Colombia, y he cumplido las demás responsabilidades de ética según dichos requerimientos. Adicionalmente, considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión favorable. No he tenido limitación al alcance de mi auditoría, ni de los procedimientos aplicados, por consiguiente considero que la evidencia es válida y suficiente para soportar mi opinión. Sin embargo, es de anotar que la Copropiedad tuvo situaciones difíciles en lo referente al recaudo, a los ingresos, a los gastos, durante este año 2020, se afectó la ejecución presupuestal de dichos rubros con la declaratoria de estado de emergencia económica, social y de salud proferida por el Gobierno Nacional mediante los Decretos 417 y 637 del 17 de marzo y 06 de mayo del 2020 respectivamente, con ocasión de la presencia del COVID-19, lo que ha generado una incertidumbre económica a nivel nacional y local, no obstante los estados financieros no incluyen ajuste alguno que pudiera resultar de esta incertidumbre.

Párrafo de Otros Asuntos

En el desarrollo de las auditorías se destacan como cuestiones claves las siguientes:

1. No se hizo ningún incremento al presupuesto del año 2020, debido a situación generada por el COVID-19, que en su momento y hasta ahora ha afectado los ingresos de los copropietarios y por ende los ingresos de la Copropiedad, debido a que no se aprobo el incremento que normalmente se hace a las cuotas de administración.

2. en la revisión de la ejecución Presupuestal, se determinó que se encuentra muy deteriorada debido a que los ingresos no pudieron suplir en su totalidad los gastos generados durante esta vigencia.

3. Una evaluación de las circunstancias que dieron pie a la situación difícil de la Copropiedad, fue el deterioro significativo en las cuentas por cobrar que tienen relación con las cuotas de administración, pasando de \$ 18.303.913 en el 2019 a \$ 29.239.000, incrementándose en \$ 10.935.087, el cual afectó de manera significativa los ingresos de la Copropiedad.

5. Se verificó la gestión de cobro a los deudores morosos, y se concluyó que se está haciendo una gran labor, pero con muchas dificultades ya que se determinó que más de 20% del total de los copropietarios están por encima de \$ 1.000.000.00 de pesos de deuda cada uno, se ha venido gestionando con la Abogada y con estos copropietarios acuerdos de pagos y con otros ya se ha llegado a las instancias de embargos en los Juzgados.

6. Se evidenció que tanto el Consejo de Administración y la Administradora han hecho un gran esfuerzo para sufragar los gastos que son indispensables para el sostenimiento de la Copropiedad, durante el 2020.

7. Revisando los estados financieros intermedios a junio 30 de 2021, me encontré un panorama muy preocupante en los siguientes rubros:

- En cuentas por cobrar se encontró una cartera morosa de \$ 37.800.000, con incremento frente a diciembre de 2020 de \$ 8.561.000.

- En costos y gasto por pagar tenemos una deuda de \$ 43.284.210, discriminados en \$ 12.720.970 a la Compañía de Seguros Previsora por un crédito que nos otorgó por 10 meses para cancelar el seguro de la Copropiedad, \$ 30.563.240 a la Compañía de Vigilancia Cooporecal con la cual la copropiedad tiene una deuda de 3 meses y medio y se tiene que ir haciendo abonos a dicha Entidad.

Lo anterior es reflejo de la situación financiera que está teniendo la Copropiedad por los siguientes motivos:

a. Se lleva casi dos años sin hacer incrementos en las cuotas de administración.

b.El incremento preocupante de la cartera de la Copropiedad, pasando de unas cuentas cobrar de \$ 18.303.913 a \$ 37.800.000 a junio de 2021.

Como recomendación invito a la Asamblea a que se a pruebe un incremento de las cuotas de administración que coadyuve a mitigar la difícil situación financiera de la Copropiedad, así mismo invitar a todos los copropietarios a ponerse al día en las cuotas de administración atrasadas, con el fin de que el Consejo y la Administración puedan cumplir con el presupuesto aprobado y con el pago de las obligaciones adquiridas.

8. Los rubros de nomina, seguridad social y retenciones en la fuente se encuentran al día en los pagos, lo cual da tranquilidad y se esta evitando situaciones difíciles de demandas y requerimientos legales.

Opinión sobre el Cumplimiento Legal y Normativo

En mi opinión, la Copropiedad ha dado cumplimiento a las leyes y regulaciones aplicables, así como a las disposiciones estatutarias, de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración, en todos los aspectos importantes.

Atentamente,

CARLOS ENRIQUE CUELLAR RESTREPO
REVISOR FISCAL
C.C. 10.257.480
T.P. 36036-T

De: CARLOS ENRIQUE CUELLAR RESTREPO
Enviado: lunes, 26 de julio de 2021 21:13
Para: MARTA INÈS BERNAL
Asunto: dictamen del Revisor Fiscal

Martica buenas noches, anexo te estoy enviando mi dictamen, por favor lo imprimes y lo lees si mañana hay quórum. Yo lo firmó el miércoles.
Por favor me disculpas con la Asamblea y les dices que por fuerza mayor y de trabajo toco salir de la ciudad.
muchas gracias
feliz noche

Manizales 15 de septiembre de 2021

Señores
ASAMBLEA GENERAL
CONDominio LOS CEREZOS Y TULIPANES

REF: INFORME DEL ESTADO DE CAJA Y BANCOS DEL CONDOMINIO LOS CEREZOS

En calidad de Revisor Fiscal del CONDOMINIO LOS CEREZOS Y TULIPANES y de acuerdo a mis funciones y responsabilidad debo aclarar varias cosas con lo sucedido con el faltante de caja que se presentó en el Condominio, soy Revisor Fiscal del Condominio hace más o menos 15 años, desde que fui nombrado por primera vez mi relación con la Administradora la Señora Marta Ines Bernal siempre se destacó por ser muy profesional y siempre se respetaron los roles que cada uno ha desempeñado. Durante estos años siempre se han manejado todas las situaciones que competen a la administración, al Concejo y la Revisoría a través de la transparencia y confianza. En los años que Ella se ha desempeñado como Administradora del Condominio, nunca se había presentado una situación de fondo como la que se está presentando en este momento; durante muchos años recomende a los Concejos, y algunas veces en las Asambleas, la importancia de no manejar mucho dinero en efectivo en la Administración, que se comenzará a exigir a los Copropietarios que consignaran en una Cuenta Corriente o cuenta de ahorros y que enviaran copias de los comprobantes a la Administración, en algún momento las tuvieron en cuenta y muchos copropietarios comenzaron a consignar a una Cuenta Corriente que se abrió en Bancolombia, también la gran mayoría de los pagos se estaban efectuando con cheques, para ese momento todo era muy controlable debido a que era el Presidente del Concejo el que daba el Vo Bo, pero luego debido a los altos costos financieros se optó por cancelar dicha Cuenta y abrir una cuenta de ahorros, pero de todas formas muchos de los copropietarios aún pagan en efectivo, también recomende en muchas oportunidades que se manejara una Caja con un tope de \$ 1.000.000 pesos, pero esta sugerencia nunca prosperó. Fueron muchas las veces que recomende a la Administradora que los pagos que superaran el \$ 1.000.000 pesos fuera autorizado por el o la Presidente del Concejo. En mi opinión el control también es responsabilidad de todos los diferentes miembros del concejos que han pasado por el Condominio, este no se ejecutó debido a la confianza que siempre le tuvieron a la Administradora.

Durante los años de Revisoría Fiscal y durante la Administración de la Señora Marta Ines Bernal nunca se había presentado situaciones de fondo, solo existieron muchas situaciones de forma que se corrigieron en su momento, pero nunca nada que tuviera que ver con faltantes de dinero, solo en este año donde se comenzaron a tener incrementos no normales en el saldo de la caja contable, en diciembre de 2020 se terminó con saldo en caja de \$ 5.595.101.02, saldo que normalmente se maneja y que oscilaba entre 5 y 8 millones, debido a la gran cantidad de dinero que se recibe en efectivo, La Contadora Ana Sofia Aristizabal siempre ha enviado oportunamente los Balances y los estados de resultados en los primeros días del mes siguiente, tanto a la Administradora como al Revisor Fiscal, más o menos en mayo y junio. La Contadora me informó que existían diferencias entre el libro de caja y el de bancos que manejaba la Administradora y las cuentas contables que Ella manejaba, que los valores eran muy altos, que era importante hacer una revisión, así fue que hicimos reuniones con el fin de dar claridad a esta situación y se decidió decirle a la Administradora que no podía seguir manejando los libros de caja y bancos como Ella los hacía, ya que se hacía de forma manual en un libro de 4 columnas, en el cual se mezclaban los movimientos de bancos y de caja, forma que estaba totalmente errada, se le enseñó como manejarlos en Excell y de una manera clara, Ella comenzó a manejarlos, pero en julio el libro de caja seguía en aumento, para lo cual

se decidió hablar nuevamente con la Administradora sobre porque el saldo tan alto y Ella nos dijo que lo que la Contadora estaba contabilizando no estaba bien, que deberíamos hacer una revisión a los registros y efectivamente se hizo dicha revisión con los comprobantes físicos, ya el día 6 de septiembre la Contadora me envió los informes contables del mes de agosto, donde me alerto que la caja seguía muy alta y las cuentas por pagar a Cooporecal también, inmediatamente llame a la Administradora y le informe que debido a que las anomalías que se estaban presentando en Caja y las cuentas por pagar a Cooporecal, el viernes 10 de septiembre le iba a efectuar un arqueo de caja y bancos y revisar la cuenta por pagar de Cooporecal, ya que era mi obligación informar al Concejo sobre esta situación tan delicada y que no les podía dar más largas a este asunto. Debido a la reunión del Concejo el día 8 de septiembre y a lo sucedido durante esa reunión, no se pudo efectuar dicho Arqueo.

Es muy importante dar claridad que como Revisor Fiscal del Condominio Los Cerezos y Tulipanes, nunca maneje dineros de ninguna índole, ni recibí dineros de los Copropietarios, ni autorice ni pague gastos, no maneje cuentas bancarias, ni chequeras, no tuve nunca acceso a cajas fuertes, ni a cuentas bancarias del Condominio, ya que esa no era mi función. El único dinero que recibía del Condominio eran mis honorarios mensuales, nunca recibí dineros diferentes a estos.

También es responsabilidad del Concejo de Administración y de la Administradora el diseño, implementación y el mantenimiento del sistema de control interno que considere necesario para garantizar el cumplimiento de las normas legales y estatutarias, la eficiencia y eficacia de las operaciones, el logro de los objetivos de la entidad, la transparencia de la información así como la preparación y presentación de los estados financieros libres de errores de incorrección material debido al fraude o error, aplicando las políticas contables apropiadas y las estimaciones contables razonables, de acuerdo a la realidad económica del Condominio Los Cerezos y Tulipanes.

Atentamente,



CARLOS ENRIQUE CUELLAR RESTREPO
T.P 36036-T
C.C. 10.257.480

R601
Caja Fuera del Arqueo
15-09-2021.
Hora: 1:43 P.M.

ACTA ENTREGA CAJA CONDOMINIO LOS CEREZOS

En la Ciudad de Manizales el día 9 de Septiembre de 2021, en mi Calidad de Vicepresidente del Consejo de Administración del Condominio Los Cerezos Propiedad Horizontal identificado con NIT 890.805.588-9, recibí de la Sra. Marta Inés Bernal, identificada con la C.C 41.588.599 de Bogotá, quien desempeño hasta el día 8 de Septiembre del presente año el cargo de Administradora de este Conjunto lo siguiente:

DINERO EFECTIVO:

- 37 BILLETES DE \$ 50.000: \$ 1.900.000
- 1 Billeto de \$20.000: \$ 20.000
- 2 Billetes de \$ 5.000: \$ 10.000
- 17 billetes de \$ 2.000: \$ 34.000

TOTAL EFECTIVO: \$ 1.964.000

CUENTA DE AHORROS NO. 059-561303-46

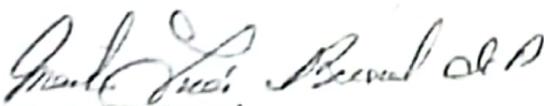
Disponibile en el momento de la elaboración del Acta (12:45 PM): \$ 261.100,95

Saldo en Canje: \$0

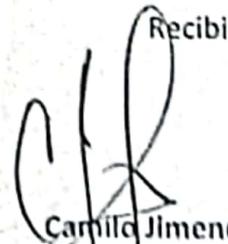
Saldo Total: \$ 261.100,95

El dinero en efectivo se consigno en la cuenta de ahorros de la Copropiedad, siendo la consignación soporte de esta acta.

Entrego:


Marta Inés Bernal

C.C.C.C 41.588.599 de Bogotá

Recibi

Camilo Jimenez

C.C.79.692.226 de Bogota

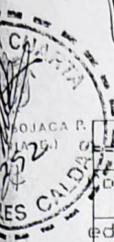
AB 33827845 755

13 OCT 1993

Reduval



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SIETE MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y DOS (7.292) EN EL MUNICIPIO DE MANIZALES, DEPARTAMENTO DE CALDAS, REPÚBLICA DE COLOMBIA, A TRECE (13) DE OCTUBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES (1.993), ANTE MÍ, MARLENE BOJACA PAVA, NOTARIA CUARTA ENCARGADA DEL CÍRCULO =====



compareció la señora MARTA INES BERNAL DE ARANGO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Manizales, de estado civil casada, hábil para contratar y obligarse, identificada con la C. de C. # 41.588.599 expedida en la ciudad de Bogotá, y

MANIFESTO: PRIMERO: Que en el otorgamiento del presente instrumento obra en su condición de Administradora y por lo tanto como Representante legal del CONJUNTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL denominado CONDOMINIO LOS TULIPANES ubicado en esta ciudad de Manizales, construido sobre un lote de terreno identificado con los # 75-86, EL BLOQUE 1, con el # 75-76 el BLOQUE 2 y con el # 75-66 el BLOQUE 3 de la carrera 22 la unidad entre las calles escalinata 75 y 75 A de la nomenclatura urbana de Manizales, calidad que acredita con copia auténtica de las Actas # 16 de fecha 29 del mes de marzo de 1.993, correspondiente a la reunión de la Asamblea General de Copropietarios en la cual fué autorizada y comisionada la Junta Administradora para proceder a la designación del Administrador, designación que consta en el Acta # 114 de fecha 2 del mes de abril de 1.993, correspondiente a la reunión de la Junta de Administración en la que fué designada como Administradora de la Propiedad Horizontal, documentos que protocoliza como parte integrante de ésta escritura y para que obren en las copias que de la misma lleguen a ser expedidas en cualquier tiempo. Obra al suscribir éste instrumento, debidamente facultada por la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios celebrada el día 28

del mes de abril de 1.993 tal como consta en el acta de la mencionada reunión, acta que en copia auténtica y en lo pertinente, también protocoliza como parte integrante de ésta escritura y para que obre en las copias que de ella lleguen a ser expedidas en todo tiempo. **SEGUNDO:** Que el Conjunto descrito fué sometido al regimen de propiedad Horizontal por medio de la E. P. # 1.170 otorgada el día 31 del mes de mayo de 1.983 en la Notaría 4a. de Manizales, escritura en su oportunidad registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Manizales, al folio de matrícula inmobiliaria # 100-0039077 que es el folio mayor, y a los folios de matrícula inmobiliaria # 100-0057211 al # 100-0057244. **TERCERO:** Que obrando en la calidad indicada y conforme a las autorizaciones a ellas conferidas, procede por medio de ésta escritura a solemnizar una reforma introducida al reglamento del condominio o reglamento de propiedad horizontal, reforma en virtud de la cual, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 16 de 1.985 y en el D. 1365 de 1.986, se somete la Propiedad Horizontal al regimen regulado por las mencionadas normas y mediante el cual se sujetan las áreas destinadas al uso o servicio común de todos o parte de los propietarios de las unidades de propiedad exclusiva o particular al dominio de la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal y se modifican otros artículos. **CUARTO:** Que de conformidad con lo resuelto por la Asamblea General de Copropietarios y las autorizaciones conferidas a la Administración para la correcta y completa redacción de las normas modificadas, solemniza entonces la reforma de los Artículos 3, 5, 6, 26 Literal C), 29 Literales D) y N), 32 # 3, 33, 41, 47, 52, 54, 55, 60 # 12, 61, 62, 63 # 8 y # 12, 64 y 72 del mencionado reglamento contenidos en la escritura por medio de la cual se adoptó, artículos que quedarán así:

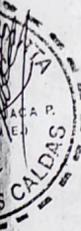
ARTICULO 3: NOMBRE: El condominio al que se refiere el

AB 33827846 769



presente reglamento, continuará denominándose CONDOMINIO LOS TULIPANES, PROPIEDAD HORIZONTAL, constituye una PERSONA JURIDICA distinta de los propietarios individualmente considerados La persona jurídica que así se constituye

está domiciliada en Manizales, no tiene ánimo de lucro, deberá cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y, en general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de inmuebles en relación con el Edificio. Su registro y la certificación sobre su existencia y representación legal corresponde al Alcalde Mayor de Manizales. ARTICULO 5: CASOS NO PREVISTOS: Los casos concretos no previstos en éste reglamento, se regularán de acuerdo con la ley 182 de 1.948, la ley 16 de 1.985, el D. 1365 de 1.986 y, subsidiariamente, en armonía con las demás disposiciones legales que regulan situaciones semejantes. ARTICULO 6: PROPIETARIOS. El lote de terreno y los Edificios en él levantados, fueron adquiridos y construídos por el Dr. Néstor Buitrago Trujillo. Las unidades de propiedad exclusiva o particular que hacen parte del Condominio Los Tulipanes, Propiedad Horizontal, pertenecen hoy a distintos propietarios en razón de sucesivas transferencias hechas por el constructor y por propietarios posteriores. ARTICULO 26: DEBERES Y OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. LITERAL C): Pagar a la Administración dentro de los quince (15) primeros días de cada mes las cuotas ordinarias de sostenimiento y de mejora de los servicios, de acuerdo con el presupuesto aprobado por la respectiva asamblea y las extraordinarias que éste organismo decreta. Si pasados éstos quince (15) días el copropietario no ha cancelado el valor correspondiente deberá



pagar, además de los intereses moratorios y a título de pena, una multa igual al cinco por ciento (5%) del valor de la cuota en mora, sanción que se liquidará por cada mes de mora y, proporcionalmente, por fracción de mes. PARAGRAFO: Transcurrido un mes contado desde la fecha en que el copropietario debía pagar la cuota cobrada, se causarán y liquidarán intereses moratorios a la tasa del tres por ciento (3%) mensual por cada periodo mensual y, proporcionalmente, por fracción de mes. ARTICULO 29. PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS. Además de las limitaciones que enumeran la Ley 192 de 1.948, la ley 16 de 1.985 y los decretos reglamentarios y disposiciones validamente adoptadas por la Asamblea General de Propietarios, les será prohibido especialmente a los propietarios de unidades de propiedad exclusiva o particular: LITERAL D): Introducir en las unidades de propiedad privada modificaciones o reformas no autorizadas por las autoridades locales y la Asamblea de Copropietarios. LITERAL N) La fijación de avisos de cualquier naturaleza que den a las vías públicas o en las puertas de entrada a las unidades privadas, salvo autorización de la Junta Administradora, la cual podrá ordenar que se retiren o cambien aquellos avisos que la misma junta catalogue como antiestéticos. ARTICULO 32. # 3: VENTA DE UNIDADES PRIVADAS: En el caso de venta o transferencia de un apartamento o un local, su propietario queda obligado a: 3) Ceder al nuevo adquirente su derecho o participación en la persona jurídica que constituye la propiedad horizontal, de conformidad con la certificación que expedirá el administrador. ARTICULO 33. MANEJO DE LOS FONDOS: Los fondos, salvo la suma prudencial que se fije por la Junta Administradora para caja menor, se manejarán en cuenta corriente abierta en algún Banco de la ciudad, a nombre del Condominio Los Tulipanes, Propiedad Horizontal cuenta que

AB 33827847

770



deberá ser manejada con las firmas registradas del Presidente y del Vicepresidente del Consejo de Administración y del Administrador del Condominio. Los cheques deberán llevar, al menos, dos (2) de las tres (3) firmas

registradas. ARTICULO 41. DISPOSICIONES GENERALES EN RELACION CON LOS BIENES DE USO O PROPIEDAD COMUN: Son bienes de uso o servicio común aquellas áreas y bienes destinados al uso o servicio de todos los propietarios del Condominio y cuyo dominio pertenece a la Persona Jurídica que constituye la propiedad Horizontal. Los bienes destinados al uso o servicio común del Condominio, mientras conserven éste carácter, son inalienables e indivisibles separadamente de los bienes de propiedad exclusiva o particular. Por ello, en todo caso que envuelva traspaso, cesión, gravámen, disposición o enajenación en cualquier forma de los bienes de propiedad exclusiva, se entenderán incluidos los derechos o porcentajes de participación del propietario en la persona jurídica.

PARAGRAFO PRIMERO: La Asamblea de copropietarios, por mayoría que represente por lo menos las cuatro quintas (4/5) partes de los votos que la integran, podrá desafectar del uso o servicio común, los bienes que no resulten necesarios para tal fin y proceder a su división o enajenación si conviniere. En éste caso se protocolizarán con la correspondiente escritura, la decisión de la Asamblea y la autorización obtenida de parte de la Oficina de Planeación Municipal del Municipio de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 2o. del Decreto 1365 de 1.986. Los bienes de uso o servicio común, para los fines del mejor servicio a los copropietarios, podrán ser alquilados por la administración de la Propiedad Horizontal, tal como se prevé en el presente reglamento. PARAGRAFO SEGUNDO: Los bienes de uso o servicio

común se sujetan al dominio de la Persona Jurídica CONDOMINIO
LOS TULIPANES, PROPIEDAD HORIZONTAL. El porcentaje de
participación que corresponde a cada uno de los propietarios
de las unidades de propiedad exclusiva o particular en la
persona jurídica, se determina en este mismo reglamento. La
Administración del Condominio, en el evento de que sean
desafectados del uso o servicio común algunas áreas o bienes
de la Propiedad Horizontal, procederá a efectuar mediante
escritura pública la modificación de las participaciones de
los propietarios en la Persona Jurídica, previas las
autorizaciones de que se hizo referencia en el Parágrafo
primero de este mismo artículo. PARAGRAFO TERCERO: Las
indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectas en
primer término a la reconstrucción del Edificio en los casos
que ésta sea procedente, pero si ello no es posible o si
unánimemente los propietarios así lo acuerdan, dichas
indemnizaciones se distribuirán entre los mismos en
proporción al derecho de cada uno, de acuerdo con los
coeficientes de participación en la Persona Jurídica fijados
en el Artículo antes citado. ARTICULO 47: ORGANOS DE
ADMINISTRACION: El condominio Los Tulipanes, Propiedad
Horizontal, tendrá los siguientes órganos de administración:
1) Asamblea de Copropietarios; 2) Junta Administradora; 3)
Administrador; 4) Revisor Fiscal. ARTICULO 48: ASAMBLEA DE
COPROPIETARIOS: La Asamblea general de propietarios estará
constituida por los propietarios de las unidades de dominio
privado o por sus representantes, delegados o mandatarios
debidamente constituidos, reunidos con el quorum y en las
condiciones previstas en las leyes, decretos o reglamentos de
administración de la propiedad horizontal. PARAGRAFO PRIMERO:
REPRESENTACION: Todo propietario podrá hacerse representar en
las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, mediante
poder escrito dirigido al Presidente de la Asamblea o al

AB 33827848



Administrador del condominio. El
 respectivo poder solo podrá ser conferido
 a otro copropietario o a un tercero pero,
 salvo su propia representación, ningún
 copropietario podrá representar a mas de
 un copropietario ni el tercero podrá

acreditar mas de un poder. PARAGRAFO SEGUNDO: LIMITACIONES A

LA REPRESENTACION: Salvo los casos de representación legal,

los miembros de la Junta Administradora, el administrador, el

revisor fiscal y los empleados del condominio, no podrán

representar en las reuniones de la Asamblea de

Copropietarios, derechos distintos a los suyos propios y

mientras estén en ejercicio de sus cargos. PARAGRAFO TERCERO:

Para poder participar en las Asambleas de Copropietarios,

personalmente o por medio de Apoderado, se requerirá estar a

caz y salvo por todo concepto, con el conjunto constituido

por el Condominio. ARTICULO 52: REUNIONES EXTRAORDINARIAS:

La Asamblea se reunirá extraordinariamente, o por

convocatoria del administrador o de los copropietarios de las

unidades privadas cuya suma de votos represente por el menos

el 50% de la totalidad de los votos que pueden ser emitidos

por la Asamblea General de propietarios. El procedimiento

para la citación será el mismo que para las citaciones a

Asamblea Ordinaria. Se entiende que será válida la reunión

de la Asamblea extraordinaria en que estuviere presente un

número plural de copropietarios que represente o por el menos

el 30% de la totalidad de los votos que pueden ser emitidos

en la Asamblea General. Será válida la reunión de Asamblea

extraordinaria sin previa convocatoria si estuviere presente

un número plural de copropietarios, que represente por lo

menos el 51% de la suma del total de votos que pueden ser

emitidos por la Asamblea General de Propietarios. ARTICULO

54: DELIBERACIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea deliberará

validamente en sus sesiones ordinarias, con la presencia de un número plural de copropietarios o sus representantes debidamente acreditados, que representen la mitad mas uno de los votos constitutivos del quorum, teniendo en cuenta que a cada copropietario corresponde un (1) voto por cada unidad de propiedad exclusiva o particular, de cuyo dominio sea titular. Si citada la Asamblea no pudiere constituirse el quorum deliberativo, el Administrador o los copropietarios asistentes a la reunión, procederán a convocar la Asamblea a una segunda reunión que deberá llevarse a cabo a mas tardar el tercer día hábil siguiente, a la misma hora y en el mismo sitio, Asamblea que deliberará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) del total de las unidades de propiedad exclusiva o particular que constituyen el condominio. ARTICULO 55. VOTOS: todo copropietario titular del dominio de una unidad de propiedad exclusiva o particular, tendrá en la Asamblea General de propietarios, tantos votos cuantas unidades de propiedad exclusiva sea propietario. ARTICULO 60. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: NUMERAL 12. Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el administrador, el revisor fiscal y los usuarios del condominio, y entre cualquiera de ellos entre si, cuando no hayan sido solucionados satisfactoriamente por la Junta Administradora, acordando una recomendación mediante la cual se trate de poner fin a la diferencia o litigio. ARTICULO 61. DE LA JUNTA ADMINISTRADORA: La Junta Administradora será designada por la Asamblea General de copropietarios para un período de un año contados a partir del día 1º de abril y estará integrada por cinco (5) miembros principales con sus respectivos suplentes, quienes serán numéricos. Para ser miembro de la Junta Administradora se requiere ser propietario de alguna de las

AB 33827849

772



unidades privadas que existen en el
condominio. Las planchas que se presente
en la Asamblea para la integración de la
Junta Administradora, deben incluir un
representante de cada bloque. ARTICULO
62. CONVOCATORIA. QUORUM. DECISIONES DE

LA JUNTA ADMINISTRADORA: La Junta Administradora deberá reunirse por lo menos una vez cada mes o cada vez que sea convocada por el Administrador del condominio. La Junta Administradora tendrá quorum para deliberar, con la presencia de tres miembros principales y un suplente. De las reuniones de la Junta Administradora se levantará acta que deberá ser inscrita en un libro debidamente registrado y foliado ante el funcionario que corresponda. Las actas deberán llevar la firma de quien sea designado como Secretario para el efecto. Las decisiones de la Junta Administradora, para ser válidas, deberán adoptarse con el voto favorable de por lo menos tres miembros principales y un suplente. ARTICULO 63. NUMERALES 8) Y 12): FUNCIONES DE LA JUNTA ADMINISTRADORA: Son funciones y atribuciones de la Junta Administradora: 8) Elegir de entre sus miembros al Presidente, al Vicepresidente y al Secretario de la Junta Administradora. Este deberá ser un funcionario distinto del Administrador del conjunto constituido por el condominio. 12) La Junta Administradora podrá imponer multas en dinero a favor de la copropiedad y a cargo de un copropietario en caso de la violación de las normas del presente reglamento y por una cuantía que oscile entre uno (1) y diez (10) salarios mínimos mensuales vigentes, de conformidad con la gravedad de la falta. La Junta Administradora puede sancionar a los copropietarios con la privación temporal de algunos servicios por causa de la violación de las normas de éste reglamento, relativas a tales servicios o al uso de ciertos bienes comunes. ARTICULO 64.

DEL ADMINISTRADOR. REPRESENTACION LEGAL DE LA PERSONA JURIDICA CONSTITUIDA POR LA PROPIEDAD HORIZONTAL. NATURALEZA DEL ENCARGO: El Administrador es el representante legal de la Persona Jurídica del Conjunto CONDOMINIO LOS TULIPANES, PROPIEDAD HORIZONTAL, para todos los efectos legales, contractuales y de representación judicial o extrajudicial. El Administrador podrá ser una persona natural o jurídica, que no requiere tener el carácter de propietaria del Edificio. Si se trata de una persona natural, se cataloga como empleado de confianza y manejo. PARAGRAFO: El Administrador no podrá tener relaciones de parentesco de consanguinidad hasta el cuarto grado o de afinidad hasta el segundo grado, con los miembros de la Junta Administradora. ARTICULO 72. POLIZA DE MANEJO QUE DEBE CONSTITUIR EL ADMINISTRADOR: El Administrador deberá constituir póliza de manejo con una Compañía de Seguros legalmente establecida en Colombia, a elección de la Junta Administradora, quien también señalará su cuantía y demás modalidades. CUARTO: Que deja así cumplido el mandato de la Asamblea de copropietarios y, en lo demás, sin reformas los estatutos del condominio.

LAS DECLARACIONES AQUÍ CONTENIDAS FUERON ENTREGADAS PERSONALMENTE POR LA COMPARECIENTE AL SUSCRITO NOTARIO EN FORMA ESCRITA. LEIDO EL PRESENTE INSTRUMENTO POR LA COMPARECIENTE, LO APROBÓ Y FIRMA CONMIGO, EL NOTARIO QUE DOY FÉ. LA PRESENTE ESCRITURA SE OTORGO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL A3-33327345 846 847 848 Y 849. DERECHOS \$ 8.400.00 DECRETO 172 DE

1.992. /MERZ/

Marta Inés Bernal de Arango

MARTA INES BERNAL DE ARANGO

C.C. 41.588.599 Bogotá



Marlene Bojaca
MARLENE BOJACA
NOTARIA CUARTA ENCARGADA
MANIZALES CALON

