

# ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS



2022





NIT: 901081147-9

Bogotá D.C., marzo 10 de 2022

1

Señores  
**COPROPIETARIOS**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH.**  
Ciudad

**Ref.: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA 2022 - VIRTUAL.**

**SEÑORES COPROPIETARIOS.**

En mi calidad de Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. y en uso de las facultades que me confiere el Reglamento de Propiedad Horizontal y de conformidad con los artículos 39, 41, 42 y 51 de la ley 675 del 2001, me permito realizar convocatoria a Asamblea General Ordinaria de copropietarios **NO PRESENCIAL**.

De acuerdo con lo anterior, la reunión se llevará a cabo el próximo **26 DE MARZO DE 2022**, a las **2:00 PM en forma virtual**, dentro de los siguientes parámetros:

De no existir quórum, y conforme con el **Artículo 41 ley 675 de 2001 reuniones de segunda convocatoria**, "Si convocada la Asamblea esta no sesiona por falta de quórum, se citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente a la convocatoria inicial – **30 de marzo de 2022**, a los ocho pasados meridianos (8:00 pm), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes.

**El orden del día sometido a consideración de la Asamblea será:**

1. Verificación del quórum.
2. Elección del presidente (a) y secretario (a) de la Asamblea Ordinaria.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Elección de la comisión verificadora de la redacción del Acta de la reunión.
5. Aprobación del reglamento para la Asamblea.
6. Informes de gestión:
  - a) Administrativo.
  - b) Informe final de Interventoría (A & L Arquitectura SAS) y aprobación cuota extraordinaria para demanda a Constructora Colpatria.
7. Informe y dictamen Revisoría Fiscal.
8. Presentación y aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2021.
9. Presentación y aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos vigencia 2022.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

10. Aprobación por parte de los copropietarios de la etapa I – interiores 1 y 2 del cobro de cuota extraordinaria pagada para trabajo de Interventoría para recibo de áreas comunes.
11. Aprobación valor cuota extraordinaria del numeral 10 y aprobación destinación de dicho dinero (punto sujeto a aprobación del numeral No.10).
12. Informe Constructora Colpatria demanda ante secretaria del Hábitat y aprobación de negociación económica.
13. Aprobaciones.
  - a) Construcción Bicicletero, inversión con cargo al fondo de obras de la copropiedad y cobro del servicio.
  - b) Destinación de espacios comunes para parqueadero de motos y cobro del servicio.
  - c) Proyecto de inversión- eléctrico: sensores en luces de parqueaderos y en la torre 1 interiores 1 y 2, donde hay interruptores fijos y cambio de luminarias por LED, con gasto al fondo de Inversiones de la copropiedad.
  - d) Implementación de BBQ fuera del salón social.
  - e) Aprobación Ingreso de domiciliarios al Conjunto y hasta los apartamentos.
  - f) Seguridad en puertas de entrada a las torres.
14. Elección Consejo de Administración, periodo 2022 – 2023.
15. Elección de Comité de Convivencia, periodo 2022 – 2023.
16. Elección comisión para actualización del Reglamento de Convivencia y revisión o elaboración de proyecto de módulos de contribución.
17. Elección comité seguimiento entrega de áreas comunes y seguimiento a ejecución de proyectos.
18. Elección de Revisor Fiscal, Principal y suplente.
19. Verificación de quórum de salida.
20. Cierre de reunión.

### Recomendaciones

1. Los propietarios deben notificar al correo electrónico **admonalamedadesandiego@gmail.com**, la dirección de correo electrónico y los datos de contacto de la persona que representará la unidad privada en la reunión, para enviar el link de conexión. Dicha información deberá ser enviada a más tardar el **22 de marzo de 2022**.
2. A esa misma cuenta de correo será enviado **el día anterior a la asamblea el link** y contraseña de acceso de la plataforma de transmisión en vivo de la asamblea y votación virtual; con el cual podrá acceder a la reunión, junto con un vídeo instructivo para facilitar su conexión y los teléfonos de soporte técnico de conexiones.
3. Se recomienda que la conexión a la asamblea se realice por medio de PC, para garantizar la estabilidad de conexión de la plataforma y facilitar el soporte técnico si se llegara a requerir.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

4. En caso de delegar su representación y/o otorgar **poder**, los propietarios deben enviar con la debida anterioridad el respectivo poder y las copias de las cédulas del copropietario y el delegado, al correo electrónico [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com), antes del día **22 de MARZO de 2022**. Recuerde que debe enviar el correo electrónico de la persona que lo representara para poder enviar el link y teniendo en cuenta lo anterior si no está registrado previamente no se podrá enviar el link y clave para conectarse.
5. Se abrirá la plataforma para registro de asistencia media hora antes, 1:30 pm.
6. La reunión será grabada como soporte de las decisiones de la Asamblea, todos los datos suministrados serán tratados bajo la ley 1581 de 2012 y Decreto Reglamentario.
7. **Organismos de Administración y participación:** Por temas de organización y agilidad de la Asamblea se sugiere postularse con antelación a los diferentes órganos: Consejo de Administración y Comité de Convivencia. Los invitamos a participar inscribiéndose al correo [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com) (Revisar las condiciones para conformar estos entes, en Reglamento que está en la página web).

### **DERECHO DE INSPECCIÓN**

Señor copropietario para que usted pueda ejercer su derecho de Inspección y resuelva dudas antes de la asamblea, se tienen los siguientes espacios:

**Atención en oficina de administración:** lunes, miércoles, viernes de 9:00 am a 4:00 pm, martes y jueves de 11:30 am a 4:00 pm previa coordinación con la Administración.

**Atención Contador y Revisor Fiscal:** Se tendrá reuniones, así:

- Presencial: El 16 de marzo de 2022. De 6:00 pm a 8:00 pm
- Virtual: El 19 de marzo de 2022. De 8:00 am a 10:00 am, se enviará link un día antes para que accedan a la reunión.

**Atención Consejo de Administración:**

Atenderá de manera presencial en la oficina de administración, el sábado 19 de marzo de 1:00 pm a 3:00 pm.

### **PODER DE REPRESENTACIÓN**

En el evento de no poder asistir, se puede hacer representar a través de un poder; el cual deberá estar acompañado del Certificado de Existencia y Representación Legal para el caso de Personas Jurídicas y cédula de ciudadanía para persona natural. La inasistencia o



NIT: 901081147-9

disidencia a la Asamblea acarreará a cargo del copropietario una sanción equivalente a UNA (1) CUOTA PLENA DE ADMINISTRACIÓN VIGENTE.

4

Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de los derechos de copropietarios.

Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, el administrador y consejo, revisor fiscal, contador y empleados de la administración del Conjunto Residencial Alameda de San Diego, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

### **INFORMES**

Se recomienda leer los informes y si tiene dudas aprovechar para aclararlas antes de la asamblea, con esto lograremos una Asamblea productiva y ágil. Recuerden señores copropietarios que las Asambleas son para tomar decisiones que beneficien a la copropiedad y no para debatir temas personales que hacen de estas un ejercicio largo y poco provechoso.

La Asamblea General de copropietarios o sus representantes deliberarán con un número plural de propietarios de inmuebles que representen por lo menos el 51% del total de coeficientes de copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad presentes o representados en la respectiva Asamblea.

Si tiene alguna inquietud o solicitud al respecto, por favor no dude en contactarnos a los teléfonos de la Administración 2006895 ó 3242995853; o al correo electrónico **admonalamedadesandiego@gmail.com**

Cordialmente,

**JENNY ROLDÁN CUARTAS**  
**ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL**

**Original firmado**

*De todos nosotros depende que el desarrollo de la Asamblea sea propositivo y asertivo en las intervenciones, por favor lea toda la información suministrada y resuelva dudas antes de la reunión*

### **ANEXOS**

- ✓ Listado de morosos a febrero 2022
- ✓ Poder de Representación

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

## EIDADES CARTERA POR COBRAR

Fecha de Corte: Febrero 28 de 2022

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
1	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA (A)	15,000	15,000	15,000	60,000	105,000
2	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	35,000	35,000	35,000	106,500	211,500
11	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	266,500	266,500	266,500	658,505	1,458,005
12	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	322,200	325,200	319,100	877,023	1,843,523
13	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	271,800	266,100	261,100	1,469,700	2,268,700
14	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	231,600	226,700	222,500	1,252,100	1,932,900
15	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	177,300	173,500	170,300	958,400	1,479,500
16	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	144,900	142,300	120,000	675,500	1,082,700
17	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	147,000	143,800	141,200	905,246	1,337,246
101	CONSTRUCTORA COLPATRIA	224,800				224,800
102	RODRIGUEZ RODRIGUEZ HENRY ALFREDO	230,000				230,000
107	GARRIDO HINESTROZA FREDDY	262,800	257,300	252,500	1,194,400	1,967,000
202	BAYONA OSPINA MAURICIO	283,000	38,900			321,900
207	FOSTER MUÑOZ CLAUDIA MIREYA	216,000				216,000
220	JOSE ALFONSO TORRES	234,300	230,700	227,200	99,823	792,023
221	JHON CASTRILLON	186,100	176,700	176,700	108,100	647,600
223	MOROS OTERO JAVIER	252,200				252,200
226	GARCIA MORENO SIGIFREDO ALEXANDER	237,800				237,800
229	ALICIA AIDE GUZMAN AMORTEGUI	116,100		177,400		293,500
232	DIANA MILENA CANO BARRERA	186,600	182,900			369,500
301	ROMERO AMAYA WILLIAM	220,100				220,100
302	ZABALETA PABON RAFAEL ANTONIO	263,400	258,000	5,300		526,700
305	CARO SANCHEZ DIEGO	215,500	4,400			219,900
319	GLORIA STELLA PENAGOS PIEDRAHITA	197,300	193,300	186,700		577,300
329	SERGIO ANDRES DELGADO GARCIA	183,900	176,700	18,800		379,400
401	RAMIREZ RINCON LEIDA	220,300	11,900			232,200
404	JIMENEZ RUIZ NANCY	219,900	215,500			435,400
405	BUITRAGO ROJAS ADOLFO	260,500	69,100	90,000		419,600
418	CONSTRUCTORA COLPATRIA	300				300
420	GLORIA ESPERANZA BONILLA PEÑA	219,200	214,400	210,600	1,913,700	2,557,900
422	MARIA MIREYA MORA GONZALEZ	189,600				189,600
426	MARIA LAURA HERNANDEZ	254,400				254,400
428	BANCO DE BOGOTA S.A	176,700	3,500			180,200
432	CARLOS VICENTE GIL ACOSTA	231,100				231,100
502	CAROLINA PAEZ CAMARGO	293,100	258,000	258,000	1,202,500	2,011,600

## EIDADES CARTERA POR COBRAR

Fecha de Corte: Febrero 28 de 2022

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
503	BANCOLOMBIA S A	236,800	211,900			448,700
506	REYES OSCAR	1,600				1,600
507	LOPEZ PEDRO	258,000	94,600			352,600
518	ZONIA CAICEDO MARULANDA	225,300				225,300
519	MAGDA SOFIA MARTINEZ MENDEZ	237,700	232,500	228,400	2,161,840	2,860,440
520	ANDRES FELIPE GOMEZ GOMEZ	15,000	15,000	15,000	60,000	105,000
522	WALTHER BRICEÑO	196,400	192,500	145,400		534,300
524	FERNANDO CLAVIJO FORERO	236,700	236,700	154,960		628,360
528	JHON PITA	200				200
530	Gustavo Andrés Díaz Prieto	1,000				1,000
532	NORA BUITRAGO VARGAS	235,400	216,484			451,884
601	CABALLERO MOSCOSO LINEY	220,300				220,300
606	ROMERO CABRERA ESPERANZA	237,200	232,500			469,700
608	GONZALEZ CORTES VANESSA PAOLA	220,300				220,300
620	LEASING BANCOLOMBIA	900				900
628	DUE/AS MONTENEGRO RAUL ALEXANDER	1,000				1,000
701	BORDA QUINTERO TERESA	220,300	13,400			233,700
703	CAICEDO JOHANA	232,500				232,500
721	WENDY BLANCO GALEANO	7,200				7,200
722	MARIA TRANSITO SIPAMOCHA	189,600	189,600	189,600	750,500	1,319,300
724	GUSTAVO ADOLFO RUIDIAZ DURANGO	236,700	236,700	236,700	279,600	989,700
727	FRANCO POVEDA MIRYAM LUCIA (J)	190,500	190,500	190,500	1,278,052	1,849,552
731	YENNIFER MOLANO MORA	266,100				266,100
818	CAÑON STEFHANIE ANDREA	50,000				50,000
820	NUBIA ESTHER GALINDO GUERRERO (A)	176,100	176,100	176,100	1,175,818	1,704,118
827	JOHNNY LEANDRO PEÑA RICO	212,800	208,800	181,000	29,900	632,500
829	SONIA E. GUTIERREZ	208,900	205,200	201,200		615,300
832	DIEGO HERNAN PACHECO FLOREZ	231,100				231,100
902	CESPEDES YEFER IVAN	293,500	288,100	282,722		864,322
903	PEREZ GARNICA SANDRA VIVIANA	232,500				232,500
919	FABIAN MAURICIO RONDON PENAGOS	189,600	4,000			193,600
920	MAURICIO ARDILA ORTEGA	188,000	184,200	180,600	249,400	802,200
924	FONDO NACIONAL DE AHORRO	261,900	256,900	252,200		771,000
929	FABIO ENRIQUE TORRALBA VEGA	196,700	2,800			199,500
930	JORGE ALBERTO VILLOTA LEON	209,400	205,500			414,900

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
931	KAROL VANESSA OLIVEROS RODRIGUEZ	361,000	352,300	346,700	9,150,300	10,210,300
1002	CALDERON DIEGO	252,000				252,000
1004	ARDILA FLOREZ ANGIE MAYERLY	215,500				215,500
1006	CRUZ REDONDO YULY TATIANA	231,000				231,000
1008	RUBIA LILIAN	220,300				220,300
1017	MIRIAM OROZCO	230,300	300			230,600
1018	BANCOLOMBIA S.A.	232,500	227,600	210,300	665,200	1,335,600
1019	MAYDEN PEÑA CASTRO	193,500	189,000			382,500
1022	HENRY GIOVANNI MARTINEZ MENDOZA	5,700				5,700
1030	JAVIER JIMENEZ	205,500				205,500
1103	OSORIO LUCY BEATRIZ	231,500				231,500
1117	Jefferson Alexander Gamba Martinez	230,300				230,300
1118	FONDO NACIONAL DE AHORRO	29,000				29,000
1123	CUERVO CARDENAS JULIE KATHERINE	237,200				237,200
1124	FONDO NACIONAL DE AHORRO DE AHORRO	232,500				232,500
1126	LUZ DARY GUEVARA ARIZA	257,000	248,000	15,000	15,000	535,000
1127	ANGEL DEVIA	225,500				225,500
1129	JULIETHE GUTIERREZ	196,700				196,700
1202	LEASING DAVIVIENDA	289,400	283,400	278,100	1,050,200	1,901,100
1220	NELLY LESMES LOPEZ	189,400				189,400
1221	MONROY CABRA LUZ DANIA	180,300	176,700			357,000
1222	FLOR YANETH PEREZ NIÑO	215,600	209,600	124,810		550,010
1223	DUQUE SALAZAR CARLOS ANDRES	248,300				248,300
1224	GONZALEZ ESTRADA ARGEMIRO RAFAEL	272,200				272,200
1225	RICARDO BAUTISTA	380,900	237,200	237,200	6,570,210	7,425,510
1227	FRANCISCO GERMÁN CHICA TRUJILLO	240,500	64,000			304,500
1228	JAVIER SANDOVAL	176,700	176,700	176,700	55,010	585,110
1229	MAGDA BOHORQUEZ MARTINEZ	196,700				196,700
<b>Totales Informe</b>		<b>19,480,500</b>	<b>9,644,184</b>	<b>6,977,092</b>	<b>34,972,527</b>	<b>71,074,303</b>

**REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H  
26 DE MARZO DE 2022**

Las reuniones de asamblea de copropietarios deben desarrollarse dentro de un ambiente democrático, participativo y de respeto. Los asambleístas en uso de sus facultades adoptan el siguiente reglamento interno para la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial ALAMEDA DE SAN DIEGO PH, a realizarse el día 26 de marzo de 2022; con la finalidad de dar celeridad y lograr estos objetivos.

Reglamento:

1. La logística contratada para la asamblea virtual podrá intervenir durante la asamblea para coordinar la misma y se autoriza para que controle todos los micrófonos de los asambleístas. Podrá silenciarlos sin previo aviso. También coordinará las votaciones y la organización de quien va a pedir la palabra. Por otro lado, también coordinará las proyecciones de archivos. Teniendo en cuenta que la asamblea será grabada de principio a fin.
2. Solo se permitirá una conexión por unidad de vivienda esto incluye los poderes que acredite el asistente.
3. Asignación de cargos: La elección de los cargos de presidente y secretario de la Asamblea General Ordinaria se harán por postulación. La elección de dichos candidatos se hará por mayoría de votos.
4. Funciones del presidente: El presidente será el director de la sesión de Asamblea, hará cumplir el orden del día, concederá el uso de la palabra en el orden que sea solicitada, evitará que las discusiones se salgan del tema que se esté tratando y someterá a decisión de la Asamblea los temas que lo requieran y las proposiciones presentadas.
5. Funciones del secretario: Es función del secretario asignar el orden del derecho al uso de la palabra y pasarla al presidente de la Asamblea, dar lectura al orden del día, al reglamento de la Asamblea y a los diversos documentos que solicite la presidencia, tomar nota, elaborar y firmar el acta de la Asamblea.
6. Podrán participar en las deliberaciones y decisiones de la Asamblea todos los propietarios debidamente acreditados y los delegados con poder, así como los miembros del Consejo de Administración, el Administrador y demás personas que la Presidencia estime conveniente, para una mayor claridad en cualquier punto sobre el cual se esté discutiendo.
7. En el evento que el propietario de un apartamento no pueda asistir a la Asamblea, podrá delegar su representación mediante poder escrito a una persona mayor de edad, ninguna persona podrá representar a más de tres (3 apartamentos/locales sea el caso, incluido su inmueble). El Administrador, los miembros del Consejo de Administración,

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

el Revisor Fiscal y cualquier otro empleado del Conjunto, no podrá representar a ningún copropietario.

8. Verificación del Quórum: El quórum de la Asamblea para deliberar y adoptar decisiones válidas lo constituye la asistencia de por lo menos la mitad más uno de los propietarios o delegados con poder (51% de coeficientes). Una vez el Revisor Fiscal cierre el registro no se permitirán más conexiones, favor llegar a tiempo.
9. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos de administración, y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del Conjunto.
10. Por regla general las decisiones de la Asamblea, salvo en aquellos casos en que la ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal, exija una mayoría especial, las decisiones se tomarán por la mayoría simple de los derechos presentados en la reunión. Se exceptúan las decisiones relacionadas con reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal tales como: fijación de expensas extraordinarias, afectación de destinación de bienes comunes, adquisición de inmuebles. Ley 675 Art. 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Numeral 2: Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
11. **Uso de la palabra:** quienes deseen hacer uso de la palabra deben levantar la mano con el botón de la plataforma y esperar a que el presidente otorgue la palabra en el orden que se levantó. Al intervenir el expositor lo hará en forma breve, clara, concisa, respetuosa y moderada, evitando las discusiones y el lenguaje ofensivo o violento, se dirigirá a la Asamblea y no a las personas de manera particular, ni entablará diálogos o polémicas; mientras que alguien esté interviniendo, no podrá ser interrumpido salvo por una moción de orden del presidente de la Asamblea.
  - Cada propietario podrá intervenir en la Asamblea hasta dos (2) veces sobre un mismo asunto y durante un lapso no mayor de un minuto (1), los cuales se controlarán mediante temporizador, terminado este tiempo se cerrará el micrófono de la persona. Si hubiere lugar una interpelación, el Copropietario en uso de la palabra la concederá a su discreción.
  - Los temas propuestos a tratar en la Asamblea deberán ser aportes y decisiones que afecten a toda la Comunidad. No problemas de tipo personal o particular, ya que en esta asamblea se seguirá un orden del día.
  - Los temas correspondientes a quejas o reclamos deben ser encaminadas a la administración, ya que la Asamblea no es escenario para esto.
  - Una vez el presidente de la Asamblea determine la apertura del debate sobre el tema a tratar, la intervención de los asistentes estará limitada por el tema específico a desarrollar y dirigida a aporte de nuevas ideas que permitan la suficiente ilustración

**NIT: 901081147-9**

del tema, sin incurrir en la repetición de aspectos mencionados en previas intervenciones.

- Una vez el presidente de la asamblea anuncie la finalización del debate sobre el tema tratado y determine la suspensión de las intervenciones, leerá ante la asamblea, por su cuenta o a través del secretario, de manera clara y concisa el texto de la propuesta para ser sometida a votación.
- El presidente cuando lo considere necesario someterá a votación la moción de suficiente ilustración sobre un tema y en caso de ser aprobada se procederá a la votación. Las decisiones no serán objeto de discusión posterior.

**12.** Para esta asamblea no se podrán tratar temas diferentes a los citados en la convocatoria.

**13.** Para esta asamblea el voto será válido de acuerdo con las unidades representadas. Los delegados o asistentes con poder tendrán voz y voto como un copropietario.

**14.** La Asamblea se da por terminada por la expresa manifestación del presidente una vez concluido el orden del día o por decisión de la mayoría que aplaza la discusión de algún tema para otra Asamblea extraordinaria o prolongación de esta.

**15.** El Comité verificador del acta generará el respectivo certificado de verificación.

Fin



**INFORME ADMINISTRATIVO- CONSEJO Y ADMINISTRACIÓN**  
**PERIODO 2021**

**RECOMENDACIÓN ESPECIAL**

Por favor leer los informes, a través de ellos tanto los entes Administrativos (Consejo, Administración y Contabilidad) como el ente Auditor (Revisor Fiscal) informamos sobre las actividades realizadas, lo que falta por realizar y sobre la misma marcha de su copropiedad, así como las expectativas y proyectos para el futuro.

1

**DE LA ADMINISTRACIÓN**

Consejo de Administración:

En la Asamblea del 27 de marzo del año 2021 se postularon y fueron electos para ser miembros del Consejo de Administración los siguientes copropietarios:

Principales

- **MAURICIO BAYONA OSPINA**- apartamento 1 – 202
- **YENNY DAZA** - apartamento 1- 902
- **CARLOS SOSA**- apartamento 1- 704
- **DIANA SOLANO**- apartamento 8- 1032
- **MAURICIO GÓMEZ**, apartamento 1-806

Suplentes

- **HARVEY SÁNCHEZ** - apartamento 5-1020
- **WENDY BLANCO**- apartamento 6- 721
- **YEIMI BONILLA** - apartamento 5-418

Lamentablemente los propietarios de los apartamentos 1032 y 806, no continuaron fungiendo como consejeros debido a renuncia.

Y en este orden de ideas continuaron conformando dicho Órgano Administrativo los copropietarios de los apartamentos 1-202, 1-902, 1-704, 5- 1020, 6-721 y 5-418. Órgano colegiado que trabajo en equipo y del cual se emanaron decisiones tomadas por mayoría o unanimidad que quedaron plasmadas en las respectivas Actas.

Administración y Representación Legal:

Durante el periodo 2021 se contó con la colaboración de tres personas en dicho cargo:

- Hasta marzo de 2021 se contó con el señor Oscar ALEXANDER GONZÁLEZ ROJAS.
- Desde marzo de 2021 y hasta el 8 de octubre de 2021 se contó con el señor SERGIO PASTOR ROPERO PORTUGUEZ.
- Desde el 8 de octubre y hasta la fecha, se cuenta con JENNY ROLDÁN CUARTAS.

### ***DEL TRABAJO EN EQUIPO***

Ninguna decisión fue tomada unilateralmente por alguno de los miembros del Consejo de administración; sino que, estas fueron tomadas por unanimidad o por lo menos, por la mayoría de sus miembros. Aunque no siempre estemos de acuerdo con determinadas propuestas, el trabajo fue desarrollado bajo ese principio y al interior del equipo se han debatido muchos temas y situaciones que se han presentado al interior de la Conjunto y siempre buscando dar la mejor solución.

La Administración siempre ejecuta obras y demás gastos con la aprobación por parte del Consejo, se cuenta con la colaboración de la señora Gloria Hernández Cruz como Contadora de la Copropiedad y la asesoría y auditoría de la señora Andrea Paola Cortez como Revisor Fiscal.

### ***DE LOS RECURSOS - MANEJO Y CONSECUCCIÓN***

A cierre 31 de diciembre de 2021, se contaba en el banco AV VILLAS con los siguientes saldos:

- Cuenta corriente 398 - recaudo: \$ 38.183.002
- Certivillas – 406 - fondo de imprevistos: \$24.699.187

Cabe aclarar que de los recursos de la cuenta corriente se tenían \$20.000.000 correspondientes a dinero del fondo de uso restringido por la Asamblea de copropietarios.



**ESTADO DE CUENTA  
CORRIENTE**

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA D

PERÍODO 2021/12/01 A 2021/12/31  
PÁGINA 1  
CUENTA No. 084-09039-8  
PAQUETE TRANSACCIONAL NO APLICA  
OFICINA RESTREPO

**TOTALES DEL PERÍODO**

**MOVIMIENTO RESUMEN**

Saldo inicial:	\$47,667,294.56
+ Movimiento crédito:	\$67,796,800.00
- Movimiento débito:	\$77,281,092.00
Saldo final período:	\$38,183,002.56

**SALDO PROMEDIO Y CUPOS**

Saldo promedio período:	\$44,029,038.00
Cupo de sobregiro:	\$0.00
Cupo de Canje:	\$0.00
Cupo de Remesas:	\$0.00



**ESTADO DE CUENTA  
RENTAVILLAS**

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA D

PERÍODO 2021/12/01 A 2021/12/31  
PÁGINA 1  
CUENTA No. 084-09040-6  
PAQUETE TRANSACCIONAL NO APLICA  
OFICINA RESTREPO

**TOTALES DEL PERÍODO**

**MOVIMIENTO RESUMEN**

Saldo inicial:	\$23,751,920.33
+ Movimiento crédito:	\$947,267.53
- Movimiento débito:	\$0.00
Saldo final período:	\$24,699,187.86

**SALDO PROMEDIO Y CUPO SOBREGIRO**

Saldo promedio período:	\$24,088,077.00
Cupo de sobregiro:	\$0.00

**Manejo:** Los recursos de la copropiedad se manejan con recaudo en la cuenta corriente, las obligaciones se pagan a través de transferencias electrónicas, cuyas condiciones de manejo son: preparación de pagos por parte de administración y revisión y aprobación por parte del consejero Carlos Sosa designado por el Consejo, los cheque no se están usando pero siguen activos, el dinero del fondo de Imprevistos solo puede ser retirado mediante talonario y ambos con las mismas condiciones de manejo, dos firmas registradas más sello seco, las firmas registradas son la de un consejero y la Representante Legal.

Se realizó la apertura de nuevas cuentas bancarias, con el mismo banco (cuenta corriente No. 073132433 y ahorros No. 074938981), pero con la sucursal Unicentro de Occidente, ya que las anteriores estaban en sucursal Restrepo, hasta ahora estamos en la implementación de nuevos medios de pago a cero costo; por lo que

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

próximamente se entregara toda la información a los propietarios mediante circular, para que empiecen a consignar a esta nueva cuenta corriente.

Las cuentas anteriores permanecerán abiertas hasta que los copropietarios hagan la completa migración a la nueva cuenta de recaudo y hasta que se decida que hacer frente a demandar o no al Banco AV VILLAS por perdida de dineros.

Finalmente les informamos que no se efectuó el cambio de banco porque cotizamos con Caja Social, Davivienda y los costos bancarios son muy elevados, en conclusión, se continua con av villas que es pionero en recaudo de copropiedades por sus costos, pero como con todos los bancos, tomando todas las medidas de seguridad pertinentes, para evitar novedades futuras.

**Consecución de recursos adicionales:** Adicional a las cuotas de Administración se recaudan recursos del uso del parqueadero de visitantes, alquiler de salón comunal, uso de depósitos y parqueadero de motos. Esto con el fin de que el incremento de la cuota de administración no sea tan excesivo, ya que dichos ingresos apalancan el gasto necesario de la copropiedad.

## ***PERDIDA DE RECURSOS***

Como es sabido por todos ustedes, lamentablemente el 29 de julio de 2021 la copropiedad fue víctima de perdida de dinero en la suma de \$48.387.673.

Las acciones encaminadas a obtener la recuperación de los recursos de la copropiedad, por parte de esta administración, fueron:

1. El 29 de septiembre la aseguradora responde que no pagara el siniestro, teniendo en cuenta que ninguno de los cargos asegurados estaba vinculado a la perdida de dinero. (ver anexo).
2. El 30 de septiembre mediante memorando el Banco AV VILLAS da respuesta a los requerimientos realizados por la administración en cabeza del señor Sergio Roper, en dicha respuesta se concluye por parte del Banco que los mecanismos de seguridad del banco nunca fueron vulnerados y por lo tanto no atiende de manera favorable el reintegro de los dineros reclamados (ver anexo de respuesta del banco).

Conclusiones:

La investigación realizada por el Banco respecto a las transacciones motivo de reclamación, demuestra que los mecanismos de seguridad con los que cuenta el Banco para brindarles seguridad a sus clientes y usuarios, nunca fue vulnerado, accedido o penetrado por algún tipo de intruso. Por lo anterior y teniendo en cuenta los hallazgos de la investigación realizada, el Banco no encuentra los elementos suficientes que permitan atender de manera favorable la solicitud de reintegro del dinero reclamado.

3. A consecuencia de la repuesta entregada por el banco y con la asesoría del abogado penalista Diego Lesmes, contratado por la copropiedad para asesorar el tema legal y que presento un informe al respecto, por decisión del consejo de administración se procede a ampliar el denuncia que interpuso el señor Sergio Roperero ante la fiscalía, como Representante Legal del momento.

En dicha ampliación del denuncia se pidió a la fiscalía vincular a la investigación al señor Sergio Roperero y a las dos personas que recibieron los fondos de las 13 transacciones. Esto con el fin que sea un ente investigativo, el que de manera transparente realice la investigación y proceda dentro del marco legal (ver anexo).

Bogotá, 17 de noviembre de 2021

Señor:  
FISCAL 163 LOCAL  
FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN  
[maria.d.medina@fiscalia.gov.co](mailto:maria.d.medina@fiscalia.gov.co)  
Carrera 33 No. 18-33 Piso 1 Bloque A  
E.S.D

Asunto: Ampliación de Denuncia Artículos 69. Ley 906 de 2004, de Radicado:  
110016000050202159403.

4. Dado que ya se había solicitado vincular a la investigación al señor Sergio Roperero y en el momento de los hechos él fungía como Representante Legal y estaba amparado dentro de la cobertura de la póliza de la copropiedad, el 10 de diciembre de 2021 se procedió a radicar por parte de la administradora Jenny Roldán, un recurso de reconsideración ante AXA COLPATRIA, quien después de solicitar a través una firma ajustadora varios documentos, realizar reuniones con la Representante Legal actual y el señor Carlos Sosa en su calidad de consejero autorizador de los pagos; **DECIDE** que es procedente el pago de los recursos hasta el monto asegurado.
5. En noviembre de 2021, teniendo en cuenta el panorama de la situación, frente a la respuesta del Banco AV VILLAS, el consejo de administración y la administración deciden solicitar un concepto jurídico del abogado Diego Lesmes, quien cuenta con conocimiento y experticia en temas penales y de reclamaciones bancarias. Concepto por medio del cual se pretende mirar la

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

viabilidad de impetrar procesos legales contra el banco, indica los dos caminos a tomar que podría ser mediante Procedimiento Administrativo Sancionatorio o Acción de Protección al Consumidor Financiero, recomienda la segunda por viabilidad, pero aclara que para tener una expectativa de ganar se “ *deberán encontrarse sustentadas en elementos de prueba razonables que indiquen con probabilidad de verdad la afectación del consumidor financiero por parte de la entidad bancaria.* Aunado a lo anterior, es menester precisar que, si de tomarse la determinación de poner en movimiento el aparato jurisdiccional con la acción de protección al consumidor será necesario robustecer los elementos de prueba con los cuales se cuentan a través de peritos auxiliares que logren controvertir el dictamen realizado por el banco.”

Finalmente, el costo del servicio profesional del Abogado sería ante la primera opción 5 SMMLV y para la acción de protección el consumidor 6 SMMLV, ambos hasta la primera instancia (ver informe anexo).

6. Habida cuenta del concepto jurídico del abogado Diego Lesmes y las actividades ya realizadas que han conllevado unos gastos, el Consejo de administración decide llevar este tema a la asamblea de copropietarios para que sean ustedes como dueños del dinero los que decida si continúan con el proceso y si autorizan el gasto de más recursos.

Este es un resumen de los gastos ya realizados:

- Pago Abogado diego Lesmes por asesoría en proceso, ampliación de denuncia ante la fiscal \$3.000.0000, dinero pagado por la Empresa de Vigilancia por orden de la copropiedad, de los dineros entregados como medio de apoyo.
  - Pago de 1 SMMLV \$908.000 al abogado Diego Lesmes por concepto jurídico respecto las acciones que se deberían tomar ante el banco AV VILLAS.
  - Total, gasto \$3.908.000.
  - Faltaría pagar una auditoría al computador de la administración con el fin de tener elementos de prueba necesarios antes de iniciar una acción legal e incurrir en gastos de abogado en la suma de \$6.000.000 aproximadamente.
  - Si la asamblea decide que se debe iniciar acción contra el Banco, deberá autorizar el gasto de dineros para la auditoría del PC y honorarios del abogado y para esto se tendría que pagar una cuota extraordinaria o autorizar gastar los recursos del fondo restringido.
7. Finalmente se tiene a la fecha, los siguientes resultados y actuaciones pendiente:

- a) Se informa a la asamblea de copropietarios, que a la fecha se han recuperado \$19.000.000, los cuales ingresaron a la copropiedad el 22 de febrero de 2022.

Dichos recursos fueron pagados por la aseguradora Axa Colpatría, la cual después que esta administración radico recurso de reconsideración, reconoció el siniestro por el valor asegurado de \$20.000.000 millones de pesos, menos el deducible de 1 SMMLV de \$1.000.000.

Si a la copropiedad hubiera tenido amparado el monto máximo que son 50 millones, se habría recuperado la totalidad del dinero, pero lamentablemente solo se tenía asegurados 20 millones de pesos; porque así venia la póliza desde el inicio.

#### APROPIACION INDEBIDA – INFIDELIDAD DE EMPLEADOS

PRESENTACION DE CIFRAS	
VALOR PERDIDA	\$ 20.000.000
DEDUCIBLE 5% mínimo 1 SMMLV	\$ 1.000.000
TOTAL INDEMNIZACION	\$ 19.000.000

- b) Tenemos por recuperar la suma de \$29.387.673, pero se debe aclarar que el denuncia ante la fiscalía es con la finalidad de recuperar la totalidad de la perdida. Adicional lamentablemente los de la comisión nombrada por la Asamblea de copropietarios no participaron en el proceso, con los aportes en conocimiento que ofrecieron en dicha Asamblea.
- c) A la fecha el proceso en la fiscalía se encuentra en curso y a la espera de respuestas, actuaciones y/o solicitudes por parte de dicho órgano investigativo.

"Bogotá D.C. 03 de diciembre de 2021.

Oficio F-163 – 0428

Referencia: Respuesta, noticia criminal 110016000050202159403

Buen día,

Cordial saludo, concerniente a la presente, una vez revisado el sistema SPOA y el expediente digital, se evidencia que existe un proceso bajo la noticia criminal número **110016000050202159403** el cual hace referencia al presunto delito de **APROVECHAMIENTO DE ERROR AJENO O CASO FORTUITO. ART. 252 C.P.**, actualmente se encuentra en estado activo y en etapa de indagación, hace parte de la FISCALÍA 163 LOCAL QUERELLABLES EN AVERIGUACIÓN DE RESPONSABLES, ahora bien, cuenta con orden a policía judicial vigente, por consiguiente, para el momento de la diligencia debe aportar datos que sirvan para la identificación de los presuntos responsables asimismo elementos probatorios que den certeza del

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

**NIT: 901081147-9**

hecho denunciado como también claridad sobre el mismo. Aunado lo anterior, debe estar atento que el policía investigador se comuniquen vía celular o correo electrónico para programar o hacer la respectiva entrevista. Por otro lado, quien realiza el cronograma de entrevistas es el policía judicial que es un funcionario independiente al despacho, es importante aclarar que los elementos materiales probatorios solo se pueden obtener a través del investigador que es el policía judicial del CTI.

Cordialmente,  
 María Doris Medina Aquite  
 Fiscal 163 Local  
 Casos Querrelables En Averiguación.”

## **DEL PROCESO DE ENTREGA DE ÁREAS COMUNES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA COLPATRIA**

Para dicha labor la copropiedad contrato a la firma interventora A&L ARQUITECTURA S.A.S, se suscribe contrato el 23 de diciembre de 2019 y acta de inicio el 10 de febrero de 2020, contrato por valor de \$29.750.000, con un plazo de ejecución de 365 días, teniendo en cuenta la emergencia sanitaria de suscribe un otro sí ampliando el plazo por dos (2) meses más, hasta el 10 de abril de 2021.

En dicha contratación se incluye el recibo de las áreas comunes más importantes y correspondientes a toda la copropiedad, como son motobombas, planta eléctrica, red contra incendios, salón social, parqueaderos, plazoleta, salón de juegos, fachadas, gimnasio, portería, control de acceso, ascensores, cubiertas, parque infantil y todas las existentes en los interiores 5,6,7,8,1 y 2.

Cuando se recibió la administración dicho contrato ya estaba terminado, pero aun se requería acompañamiento del Interventor para recibir algunas áreas comunes, por lo cual se debió pagar un adicional de \$1.428.000.

Se cierra proceso de interventoría el 7 de febrero de 2022, con informe final del 18 de marzo de 2022 y quedan 118 requerimientos pendientes de ejecutar por parte de la constructora, que son cuantificados en dinero por parte de la interventoría, en la suma de \$646.961.875.

CUADRO RESUMEN	
NO EJECUTADO	118
FIRMADO	232
CONFORME	17
	367

TOTAL PARCIAL	\$ 601.825.000
INTERVENTORIA 10%	\$ 45.136.875
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 646.961.875</b>

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)



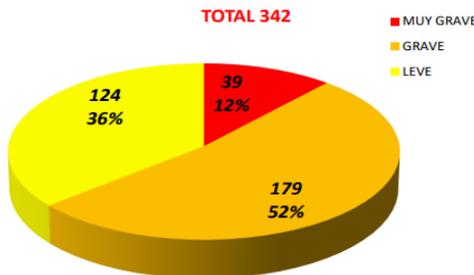
CUADRO RESUMEN	
NO EJECUTADO	<b>118</b>
FIRMADO	<b>231</b>
CONFORME	<b>17</b>
<b>TOTAL ACTIVIDADES</b>	<b>366</b>

### RESUMEN NO CONFORMIDADES INFORME AGOSTO-2020

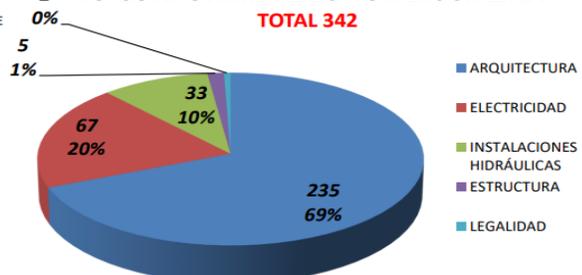
#### NO CONFORMIDADES ENCONTRADAS EN INSPECCIÓN DE ZONAS COMUNES

DISCIPLINA	MUY GRAVE	GRAVE	LEVE	TOTAL POR DISCIPLINA
ARQUITECTURA	27	108	100	235
ELECTRICIDAD	5	43	19	67
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	7	26	0	33
ESTRUCTURA	0	0	5	5
LEGALIDAD	0	2	0	2
<b>TOTAL POR PRIORIDAD</b>	<b>39</b>	<b>179</b>	<b>124</b>	<b>342</b>

#### NO CONFORMIDADES POR PRIORIDAD



#### NO CONFORMIDADES POR DISCIPLINA



Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

Adicional se recibe la administración con respuesta de recursos de reposición por demanda ante secretaria del Hábitat interpuesta en el año 2018, resolución 2154 del 6 de octubre de 2021, dicho recurso le fue negado a la Constructora, pero le conceden el recurso de apelación.

El recurso de apelación fue resuelto mediante Resolución 57 del 17 de enero e 2022, en este la Secretaría del Hábitat ratifica la decisión inicial, condena a Colpatria al pago de sanciones y a la ejecución de actividades a favor de la copropiedad.

Teniendo en cuenta lo anterior se debió realizar reuniones con la constructora y acompañamiento por parte del Interventor, la visita del interventor tuvo un costo de \$714.000 los cuales se recobraron a la constructora y de la cual se generaron compromisos de ejecución por parte de la constructora, actividades en curso y de las cuales se ampliarán información a los Asambleístas por parte de la constructora, en la próxima Asamblea (anexo resolución No. 52 del 17 de enero de 2022).



**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*Proceso 1-2018-03167-1*

**LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE  
VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT**

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003, el Acuerdo No 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, Decretos Distritales No 121 de 2008 modificado por el Decreto Distrital No 578 de 2011; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

Para completar las actividades que debe realizar la constructora y que la asamblea pueda tomar decisiones al respecto, se ampliara la información en la Asamblea de copropietarios, por parte de la firma interventora, la constructora y la administración.

Finalmente les informamos que continuamos trabajando en aras de lograr los mejores resultados para todos los copropietarios de Alameda de San Diego, de cada actividad se ha informado al consejo de administración y se ha obtenido el acompañamiento de la señora Diana Solano del apartamento 1032, quien tiene total compromiso con su copropiedad en el tema de recibo de áreas comunes y a la que de manera personal esta administración agradece su valiosa gestión.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

## **DE LA PARTE LEGAL**

- **Representación Legal:** Se encuentra actualizada en cabeza de Jenny Roldán Cuartas, actualmente vigente hasta octubre de 2022.
- **RUT:** Se encuentra actualizado respecto de la representante Legal, el revisor fiscal y la contadora.

## **IMPUESTOS Y OBLIGACIONES TRIBUTARIAS**

**Retención en la fuente:** Mes a mes se realizó el pago y presentación de esta y la de cierre de periodo (diciembre de 2021) se encuentra pagada y presentada en el mes de enero de 2022, por valor de \$185.000, todas las declaraciones se presentaron y pagaron dentro de las fechas, evitando el pago de sanciones e intereses por mora.

**Información Exógena:** Se presento la información exógena correspondiente al año 2020, de lo cual ampliar información la parte contable y la información exógena del año 2021 se presentará en el año 2022.

## **LIBROS OFICIALES DE CONTABILIDAD**

Se encuentran impresos hasta diciembre de 2021.

## **ACTAS DE ASAMBLEAS**

ORDINARIA DEL 27 DE MARZO DE 2021: Se público por parte de la administración anterior.

EXTRAORDINARIA DEL 25 DE SEPTIEMBRE DE 2021: Se encuentra firmada por la comisión verificadora del Acta y la secretaria, falta firma por parte de la presidente de la Asamblea.

## **POLÍTICA DE TRATAMIENTO DE DATOS**

Dando cumplimiento a la ley de tratamiento de datos – Ley 1581 de 2012 y Decreto reglamentario, a la fecha la copropiedad ya cuenta con la política para el tratamiento y protección de datos personales, el manual interno de políticas y procedimientos

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

para la protección de datos personales, formato de actualización de datos y autorización para el tratamiento de datos, desde diciembre de 2019.

Falta implementarlo, en el sentido de señalización, recaudo de la información y firma autorización de datos de algunos propietarios y residentes y socialización con proveedores. Tarea que deberá llevarse a cabo en este periodo.

## **DE LA ACTUALIZACIÓN DE DATOS – REGISTRO COPROPIETARIOS Y RESIDENTES**

Se solicita a todos los copropietarios que tengan un certificado de libertad actualizado remitirlo al correo [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com) y diligenciar el formato de actualización que se enviara al correo electrónico. Con esto dar cumplimiento a lo estipulado en la ley 675 de 2001 Artículo 51.

### **DEL SG-SST**

Se tenía contrato suscrito con la profesional Ana María Duarte, el cual culmino en enero de 2022, a partir de febrero se contrata el servicio de la profesional en Salud Ocupacional Carolina Saldaña Castiblanco, que será la responsable del sistema, su mantenimiento y elaboración del plan de emergencia.

Se realiza registro ante el Ministerio de Trabajo de la autoevaluación del año 2021, obteniendo calificación del 74% que es aceptable.

Se tiene pendiente la creación de las brigadas de emergencia, elaboración e implementación del plan de emergencia y todas las labores encaminadas a que el sistema se mantenga actualizado y acorde a la Ley.



## Certificado de Cumplimiento en el Registro del SG-SST Gestión 2021 ante el Ministerio de Trabajo CIRCULAR 072 2021

CERTIFICA CON NO. 009

### CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

El registro se realiza el día 27/01/2022, obteniendo un puntaje de  
74/1000= 74% ACEPTABLE



**ANAMARIA DUARTE ARIAS**  
Profesional Ing. en Seguridad y Salud  
Laboral y Gestión Ambiental. Auditora  
Integral ISO 45001; 9001;14001



**CINDY C. MARTINEZ**  
Ingeniería Seguridad Industrial e  
Higiene Ocupacional

### **DEL PRESUPUESTO**

El presupuesto anual aprobado por la Asamblea para el año 2021 fue:

Ingresos \$743.306.000

La ejecución de gastos \$735.892.365.

Para la vigencia 2022, se presenta el presupuesto con incremento del 7%, aunque recuerden que aproximadamente el 55% del gasto mensual esta representado en dos contratos que son aseo y vigilancia , cuyos contratos por mandato de ley incrementan a partir de enero en el salario mínimo , que para esta vigencia fue del 10%, también se debe tener en cuenta que el ingreso de la última etapa entregada si bien genera ingresos por cuotas de administración, también representa gastos y para cubrir las necesidades en su momento se contrató otro servicio de vigilancia y otro servicio de aseo, se incrementó el gasto de energía, de mantenimiento de ascensores, productos de aseo y demás.

Finalmente deben tener presente que el presupuesto no se incrementa hace dos años, pero dicho tema se explicara en detalle al momento de presentar el proyecto de presupuesto a la Asamblea.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

## DE LA PÓLIZA DE LA COPROPIEDAD No.24038

Dicha póliza se renueva con la compañía de seguros AXA COLPATRIA - Numero de póliza 24038, corredor de seguros e- Broker, valor prima \$ 56.564.632, vigencia 31 diciembre 2021 a 31 diciembre 2022, con plazo de pago de tres meses.

Adicional se realiza avalúo año 2022 con un valor asegurado de \$55.341.541.733.

14



AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.  
860.002.184-6

SUC.	RAMO	POLIZA No.
5	21	24038

POLIZA DE SEGURO DE MULTIRIESGO  
TIPO DE POLIZA : COPROPIEDADES 2019

FECHA SOLICITUD			CERTIFICADO DE	N° CERTIFICADO	N° AGRUPADOR	SUCURSAL										
DÍA	MES	AÑO	RENOVACION	9		BOGOTÁ SAN DIEGO										
26	10	2021				NIT	901.081.147-9									
TOMADOR CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H						MARCA	3012781767									
DIRECCIÓN : Cra 123 A # 77 B-86																
ASEGURADO CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H						NIT	901.081.147-9									
DIRECCIÓN : Cra 123 A # 77 B-86						MARCA	3012781767									
BENEFICIARIO CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H						NIT	901.081.147-9									
DIRECCIÓN : Cra 123 A # 77 B-86						MARCA	3012781767									
MONEDA	Pesos		PUNTO DE VENTA	FECHA CORTE NOVEDADES	FECHA MAXIMA DE PAGO			VIGENCIA				NÚMERO DE DÍAS				
TIPO CAMBIO	1.00			FECHA LIMITE DE PAGO	DÍA	MES	AÑO	DÍA	MES	AÑO	A LAS	DÍA	MES	AÑO	A LAS	
					14	2	2022	31	12	2021	00:00	31	12	2022	00:00	365

<b>NÚMERO DE PISOS</b>	12
<b>NÚMERO DE UNIDADES</b>	268 APARTAMENTOS - 17 LOCALES
<b>NÚMERO DE SÓTANOS</b>	1
<b>ÁREA LOTE</b>	10.000,01
<b>ÁREAS PRIVADAS</b>	19.461,35
<b>ÁREAS COMUNES</b>	12.683,46
<b>ÁREAS COMUNES NO ESENCIALES</b>	695,92
<b>TOTAL CONSTRUIDO</b>	32.840,73
<b>CONSTRUDATA No.</b>	201
<b>VALOR M2</b>	\$ 2.355.443
<b>VALOR A ASEGURAR</b>	<b>2022</b> \$ 55.341.541.733
<b>AVALÚO ANTERIOR</b>	<b>2019</b> \$ 49.380.823.758

### Medios de apoyo del corredor de seguros

Después de un análisis por parte del consejo y la administración, se decidió cambiar el corredor de seguros, puesto que el corredor que venía llevando el negocio desde el 2018, no realizaba aportes algunos a la copropiedad y es más había generado un compromiso con el anterior administrador de entregar \$900.000 como apoyo, dinero que nunca entrego a la copropiedad.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

Pensando en mejorar cada día se decidió contratar con e- Bróker como corredor de seguros, el cual adicional a su experiencia de más de 40 años, nos ofrece:

1. Avalúo técnico de reconstrucción realizado por la firma IRI INGENIERA DE RIESGOS INDUSTRIALES Y AVALÚOS
2. Asistencia pre legal 12 al año, y revisión de 4 contratos
3. Atención inmediata de siniestros
4. Boletines informativos a través de la comunidad virtual [www.copropiedades.com.co](http://www.copropiedades.com.co)
5. Diplomado en la universidad EAN, una parte la subsidia E-BROKER y el estudiante paga por matrícula el valor de \$395.000.
6. La suma de \$2.000.000 de libre inversión.

## **DE LOS CONTRATOS DE LA COPROPIEDAD**

### **Vigilancia**

Actualmente se tiene suscrito con la empresa SEGURIDAD SANTOR LTDA., contrato suscrito el 15 de septiembre de 2021, con vigencia de un (1) año y consiste en prestación de servicio de vigilancia y seguridad privada, con un (1) servicio 24 horas de control de acceso (portería) y dos (2) servicios 24 horas de recorredores (torres y vehicular), sin arma de lunes a domingo y con un valor mensual de \$28.870.622.

De este contrato se obtuvo un medio de apoyo por valor de \$16.000.000, de los cuales a la fecha se han gastado de \$9.976.970 y un valor a favor de \$6.023.030.

Los gastos realizados fueron:

1. Pago por asesoría jurídica al señor DIEGO ARANDO LESMES por valor de \$ 3.000.000 50% el 24 de septiembre y el restante el 17 de enero de 2022.
2. Reparación de DVR, 2 Discos duros de 2 teras cada uno reinstalación de redes de circuito cerrado y movimiento de rack según actas y registro fotográfico por valor de \$ 3.213.000 con fecha de 19 de noviembre de 2021.
3. Compra de televisor de 32 pulgadas e instalación de 2 cámaras exteriores de 1080 con accesorios por costo de \$1.748.110.
4. Instalación de 4 cámaras nuevas cambio de balum de 6 cámaras cambio de fuentes de 6 cámaras cajas plásticas e instalación con cable certificado adicional mantenimiento a 3 cámaras fuera de servicio. Por valor de \$.2015.860.

### **Aseo**

Actualmente se tiene suscrito con la empresa DACT CHEMICAL- EMPRESA DE ASEO Y MANTENIMIENTOS, cuyo objeto es prestar los servicios integrales de

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

aseo con tres (3) operarias, un auxiliar de mantenimiento locativo tipo II y un (1) supervisor de recorridos, renovado por el periodo 19 julio de 2021 a 19 de julio de 2022 y por valor mensual de \$ 8.151.152.

### **Ascensores**

INTERLIFT ELEVADORES: Mantenimiento preventivo de 4 Ascensores de 12 paradas (interiores 5,6,7 y 8) y 1 de 3 paradas (administración), con valor mensual de \$2.27.079 y vigencia hasta el 30 de marzo de 2022.

ESTILO INGENIERÍA SAS: Mantenimiento Preventivo de 2 ascensores de la Torre 1, de 12 paradas (interiores 1 y 2), con valor mensual de \$1.453.347 y vigencia hasta el 31 de octubre de 2022.

### **Motobombas**

TECNIBOMBAS Y MAQUINARIA- MOTOBOMBAS: Mantenimiento preventivo del equipo de bombeo de agua potable conformado por tres (3) motobombas de 15 HP, del equipo de extinción de la red contra incendios (dos motobombas, una principal y la auxiliar) y motobombas eyectoras de aguas lluvias y residuales, conformado por ocho (8) motobombas, valor mensual \$ 654.500 y vigencia hasta 1 de septiembre de 2022.

### **Planta eléctrica**

TECNIBOMBAS Y MAQUINARIA- MOTOBOMBAS: Mantenimiento preventivo de la planta eléctrica, valor bimensual \$379.610, con vigencia hasta 1 de septiembre de 2022.

### **Contabilidad**

GLORIA HERNÁNDEZ CRUZ: Contrato de prestación de servicios de contabilidad, valor mensual \$850.000, con vigencia hasta el 31 de julio de 2022.

### **Administración**

JENNY ROLDAN CUARTAS: Contrato de prestación de servicios de administración de Propiedad Horizontal, valor mensual \$3.259.683, con vigencia hasta 4 de octubre de 2022.

### **Revisoría fiscal**

ANDREA PAOLA CORTEZ CARVAJALINO: Prestación de servicios de revisoría fiscal, valor mensual \$900.000, con vigencia hasta la Asamblea.

### **SG-SST**

CAROLINA SALDAÑA CASTIBLANCO: Presta el servicio de mantenimiento del sistema, por un costo de \$220.000 mensuales.

## ***DEL MANTENIMIENTO***

La mayoría de los mantenimientos de la copropiedad se han solicitado a Colpatria y en espera de ejecución se han desmejorado algunas áreas.

Por parte de esta administración se realizan los mantenimientos correctivos necesarios para el correcto funcionamiento de la copropiedad y para esta nueva vigencia se debe implementar plan de mantenimientos correctivos que ya no cubre la constructora.

## **VARIOS**

### **ACTIVIDADES SOCIALES**

- Celebración de Halloween – mes niños: Ante una ocasión tan importante como lo es, celebrar a nuestros niños, el 31 de octubre se realiza fiesta con animación para los niños según la edad, para los adolescentes se realiza concurso de videojuegos, se realiza la entrega de un detalle y dulces para cada uno y se premió a los ganadores de los videojuegos con la entrega tarjetas de juegos y spotify.
- Feria de Emprendimiento: El 21 de noviembre se convoca a los residentes de la copropiedad a realizar una feria de emprendimiento, con el fin que la comunidad se integre y conozca que dentro de su copropiedad puede encontrar el proveedor de servicios que necesita.
- Novenas de aguinaldos y navidad: Se realiza la decoración acorde a la fecha, el 7 de velitas se inicia la navidad con una integración a la luz de las velas y un delicioso canelazo y se realizan las novenas con una participación de los jóvenes, adolescentes y niños de la copropiedad.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

Se realiza la rifa de anquetas de productos de aseo entre los asistentes, estas fueron donada por la empresa de aseo, colaboración de \$300.000 para refrigerios por parte de la empresa de vigilancia y la colaboración activa de algunos residentes de los interiores que conforman el conjunto.

De nuestra parte total agradecimiento a los jóvenes Natalia y Santiago del apartamento 617, Camilo del apartamento 824 y a todos los niños y jóvenes que participaron, a los residentes de los interiores 1,2,5,6 y 7 que llevaron compartir para sus vecinos

18

### **Renovación licencia office y programa contable:**

Se realiza la renovación de la licencia del programa contable SISCO, las licencias de office y antivirus para los computadores.

### **Bonos Navidad personal y atención equipo de trabajo:**

Se reciben donaciones en dinero depositados en la urna de portería, por parte de los residentes, valor recaudado \$1.414.800, de lo cual le correspondió a cada colaborador (vigilantes y servicios generales) la suma de \$108.830 y adicional de parte de la copropiedad se entrega un bono de \$50.000 a las dos señoras de servicios generales y a la coordinadora un bono del éxito por valor de \$100.000.

De igual manera se les brindo un desayuno a los colaboradores que estaban de turno el 24 de diciembre, esto como un gesto de agradecimiento a la labor que hacen por todos ustedes.

## **CARTERA MOROSA**

Se hace un comparativo de la cartera diciembre 2021 a diciembre de 2022 y actualizada a febrero de 2022, de esto se concluye que:

1. Tenemos a febrero de 2022 93 deudores, con una cartera de \$71.074.303.
2. Tenemos 26 deudores que son recurrentes morosos puesto que aparecen en mora en diciembre de 2021, nuevamente en diciembre de 2022 y a febrero de 2022 continuando a la fecha como morosos. Demostrando su constante mal habito de pago y su falta de compromiso con la copropiedad.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

3. El apartamento 1225 con un adeuda de \$7.425.510, tiene acuerdo de pago y está cumpliendo.
4. El apartamento 931 con una deuda de \$10.210.300 esta en trámite de radicación de demanda.
5. Es preocupante el porcentaje de copropietarios que no están cumpliendo a tiempo con sus obligaciones, lo cual conlleva a la inejecución de mantenimientos necesarios para la conservación de la copropiedad y el cumplimiento de las obligaciones.
6. Invitamos a los deudores con deudas que correspondan a más de tres (3) cuotas de administración por favor acercarse a la oficina de administración o enviar sus propuestas de pago al correo [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com), si finalizado el mes de marzo de 2022 no se recibe propuesta de pago, se presume que no hay intención de pago y se entregara dicha obligación a la abogada designada para cobro de cartera, lo cual implica que el deudor deba asumir el pago de gastos procesales y honorarios de abogado en cuantía del 10% en prejudicial y 20% en cobro jurídico.

<b>CARTERA COMPARATIVA AÑOS 2021 -2022</b>				
<b>codigo</b>	<b>PROPIETARIO</b>	<b>DICIEMBRE 2021</b>	<b>DICIEMBRE 2022</b>	<b>FEBRERO 2022</b>
LOCAL 1	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 164.200	\$ 75.000	\$ 105.000
LOCAL 2	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 169.300	\$ 141.500	\$ 211.500
LOCAL 3	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 178.700	\$ -	\$ -
LOCAL 4	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 171.900	\$ -	\$ -
LOCAL 5	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 209.100	\$ -	\$ -
LOCAL 6	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 231.600	\$ -	\$ -
LOCAL 7	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 200.000	\$ -	\$ -
LOCAL 8	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 223.900	\$ -	\$ -
LOCAL 9	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 166.000	\$ -	\$ -
LOCAL 10	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ 217.700	\$ -	\$ -
LOCAL 11	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 1.362.564	\$ 1.458.005
LOCAL 12	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 1.683.682	\$ 1.843.523
LOCAL 13	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 1.730.800	\$ 2.268.700
LOCAL 14	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 1.474.600	\$ 1.932.900
LOCAL 15	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 1.128.700	\$ 1.479.500
LOCAL 16	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 795.500	\$ 1.082.700
LOCAL 17	PEDRO ROBERTO ANGARITA HIGUERA	\$ -	\$ 1.046.446	\$ 1.337.246
101	CONSTRUCTORA COLPATRIA	\$ -	\$ -	\$ 224.800
102	RODRIGUEZ RODRIGUEZ HENRY ALFREDO	\$ 16.000		\$ 230.000
107	GARRIDO HINESTROZA FREDDY	\$ -	\$ 1.446.900	\$ 1.967.000
201	RODRIGUEZ GUEVARA JENNY MILENA	\$ 38.000		
202	BAYONA OSPINA MAURICIO	\$ -	\$ -	\$ 321.900
203	URRUTIA DIEGO	\$ 208.710		\$ -

204	VARGAS CASTRO ANDERSON ALFONSO	\$ 418.400		\$ -
205	GUTIEEREZ DUQUE ANDREA		\$ 213.700	\$ -
207	FOSTER MUÑOZ CLAUDIA MIREYA	\$ -	\$ -	\$ 216.000
219	MARIA ISABEL RINCON PADILA	\$ 22.000	\$ -	\$ -
220	JOSE ALFONSO TORRES	\$ 388.100	\$ 327.023	\$ 792.023
221	JHON CASTRILLON	\$ 232.000	\$ 671.700	\$ 647.600
223	MOROS OTERO JAVIER	\$ -	\$ 252.200	\$ 252.200
225	FARID GUTIRREZ GOMEZ	\$ 208.700	\$ -	\$ -
226	GARCIA MORENO SIGIFREDO ALEXANDER	\$ 12.900	\$ -	\$ 237.800
227	MARISOL BAEZ VELANDIA	\$ -	\$ 951.200	\$ -
229	ALICIA AIDE GUZMAN AMORTEGUI	\$ 176.500	\$ 514.400	\$ 293.500
231	RODRIGUEZ SEGURA JULIO ROBERTO	\$ -	\$ 4.100	\$ -
232	DIANA MILENA CANO BARRERA	\$ 369.400	\$ -	\$ 369.500
301	ROMERO AMAYA WILLIAM	\$ 600	\$ -	\$ 220.100
302	ZABALETA PABON RAFAEL ANTONIO	\$ 1.018.900	\$ 263.100	\$ 526.700
303	DIAZ GOMEZ JHONATHAN MAURICIO	\$ -	\$ 232.500	\$ -
305	CARO SANCHEZ DIEGO	\$ -	\$ -	\$ 219.900
307	RAMIREZ YUDY	\$ 246.000	\$ -	\$ -
319	GLORIA STELLA PENAGOS PIEDRAHITA	\$ 966.840	\$ 186.700	\$ 577.300
325	FONDO NACIONAL DE AHORRO	\$ 237.200	\$ 20.800	\$ -
328	YEIN JULIET MORALES MEDINA	\$ 174.254	\$ -	\$ -
329	SERGIO ANDRES DELGADO GARCIA	\$ 136.500	\$ 313.300	\$ 379.400
330	PAOLA ALVAREZ CALDERON	\$ 190.500	\$ -	\$ -
331	UBEIMAR SANTIAGO RODRIGUEZ	\$ 1	\$ 430.600	\$ -
401	RAMIREZ RINCON LEIDA	\$ -	\$ 449.200	\$ 232.200
402	GARCIA RODRIGUEZ HERNANDO	\$ 258.000	\$ -	\$ -
404	JIMENEZ RUIZ NANCY	\$ 5.000	\$ -	\$ 435.400
405	BUITRAGO ROJAS ADOLFO	\$ -	\$ 305.500	\$ 419.600
420	GLORIA ESPERANZA BONILLA PEÑA	\$ 748.500	\$ 2.124.300	\$ 2.557.900
422	MARIA MIREYA MORA GONZALEZ	\$ -	\$ -	\$ 189.600
424	ANDRADE PALACIOS ESTEFANA	\$ 237.200	\$ -	\$ -
426	MARIA LAURA HERNANDEZ	\$ 432.500	\$ -	\$ 254.400
428	BANCO DE BOGOTA S.A	\$ -	\$ 183.700	\$ 180.200
430	LEIDY CAROLINA TRIANA MARTINEZ	\$ 3.047.250	\$ -	\$ -
432	CARLOPS VICENTE GIL ACOSTA	\$ -	\$ 705.700	\$ 231.100
502	CAROLINA PAEZ CAMARGO	\$ 263.200	\$ 1.924.500	\$ 2.011.600
503	BANCOLOMBIA SA	\$ -	\$ 215.100	\$ 448.700
506	REYES OSCAR	\$ -	\$ -	\$ 1.600
507	LOPEZ PEDRO	\$ -	\$ 1.512.200	\$ 352.600
518	ZONIA CAICEDO MARULANDA	\$ -	\$ 60.000	\$ 225.300
519	MAGDA SOFIA MARTINEZ MENDEZ	\$ 387.640	\$ 2.390.240	\$ 2.860.440
520	ANDRES FELIPE GOMEZ GOMEZ	\$ -	\$ 75.000	\$ 105.000
522	WALTHER BRICEÑO	\$ 370.500	\$ 145.400	\$ 534.300
523	PENAGOS PIEDRAHITA SANDRA MILENA	\$ 700	\$ 243.200	\$ -
524	FERNANDO CLAVIJO FORERO	\$ 479.660	\$ 603.860	\$ 628.360
526	JAVIER PINTO MAGALLANES	\$ 244.400	\$ 236.200	\$ -
532	NORA BUITRAGO VARGAS	\$ 1.091.685	\$ 236.484	\$ 451.884
601	CABALLERO MOSCOSO LINEY	\$ -	\$ -	\$ 220.300
603	ITAU CORPBANCA COLOMBIA SA	\$ -	\$ 577.400	\$ -
604	MONTOYA GERMAN	\$ 500	\$ -	\$ -

606	ROMERO CABRERA ESPERANZA	\$ -	\$ 469.600	\$ 469.700
608	GONZALEZ CORTES VANESSA PAOLA	\$ -	\$ -	\$ 220.300
617	RAFAEL GAMBOA	\$ -	\$ 2.039.100	\$ -
618	MARTINEZ LOPEZ LUIS HENRY	\$ 298.900	\$ -	\$ -
621	MILENA PAOLA CRUZ ABELLO	\$ 176.100	\$ -	\$ -
622	HERRERA REYES IRMA INES	\$ 205.100	\$ 382.900	\$ -
627	JEIMY CHAVEZ CORTES	\$ -	\$ 187.500	\$ -
701	BORDA QUINTERO TERESA	\$ -	\$ 220.300	\$ 233.700
703	CAICEDO JOHANA	\$ -	\$ -	\$ 232.500
704	SOSA CARLOS	\$ -	\$ 291.200	\$ -
705	BARAHONA JOLDY CONSTANZA	\$ -	\$ 4.400	\$ -
717	FABIOLA EMILCE CASTILLO ZANABRIA	\$ 198.900	\$ 524.100	\$ -
721	WENDY BLANCO GALEANO	\$ -	\$ 196.100	\$ 7.200
722	MARIA TRANSITO SIPAMOCHA	\$ 1.362.900	\$ 2.000.200	\$ 1.319.300
723	DIEGO JAVIER SEGURA	\$ -	\$ 3.287	\$ -
724	GUSTAVO ADOLFO RUIDIAZ DURANGO	\$ -	\$ 674.400	\$ 989.700
727	FRANCO POVEDA MIRYAM LUCIA	\$ 7.262.602	\$ 3.240.452	\$ 1.849.552
729	ORTEGA GUEVARA LUZ DARY	\$ 1.929.768	\$ -	\$ -
731	YENIFER MOLANO MORA	\$ -	\$ -	\$ 266.100
802	AGUILAR MORALES NELSY LILIANA	\$ 5.000	\$ 5.000	\$ -
804	GOMEZ PACHON LEONARDO	\$ 500	\$ 215.500	\$ -
805	RODRIGUEZ CAROL	\$ 215.500	\$ 435.200	\$ -
818	CAÑON STEFHANIE ANDREA	\$ -	\$ -	\$ 50.000
819	GLORIA YANETH QUINTERO MONTOYA	\$ 8.000	\$ -	\$ -

820	NUBIA ESTHER GALINDO GUERRERO	\$ 3.654.284	\$ 1.351.918	\$ 1.704.118
825	DIANA MARCELA CALDAS	\$ 725.600	\$ -	\$ -
827	JOHNNY LEANDRO PEÑA RICO	\$ 194.300	\$ 210.900	\$ 632.500
828	MARTHA ISABEL FANDIÑO PINILLA	\$ -	\$ 40.000	\$ -
829	SONIA E. GUTIERREZ	\$ 174.710	\$ 201.200	\$ 615.300
830	YIRA RODRIGUEZ DIAZ	\$ 194.200	\$ 190.500	\$ -
831	JULIO CESAR MESTRE SUAREZ	\$ 126.628	\$ -	\$ -
832	DIEGO HERNAN PACHECO FLOREZ	\$ -	\$ -	\$ 231.100
902	CESPEDES YEFER IVA	\$ -	\$ 282.722	\$ 864.322
903	PEREZ GARNICA SANDRA VIVIANA	\$ 237.100	\$ 238.700	\$ 232.500
906	RINCON SANDRA	\$ 230.000	\$ -	\$ -
907	MORENO POSADA JOSE DAVID	\$ 252.800	\$ -	\$ -
919	FABIAN MAURICIO RONDON PENAGOS	\$ 197.200	\$ 7.100	\$ 193.600
920	MAURICIO ARDILA ORTEGA	\$ 558.500	\$ 430.000	\$ 802.200
924	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	\$ -	\$ 252.200	\$ 771.000
927	MARISOL ORDOÑEZ SILVA	\$ 190.500	\$ 190.500	\$ -
928	JAIME GUSTAVO VEGA	\$ -	\$ 211.700	\$ -
929	FABIO ENRIQUE TORRALBA VEGA	\$ -	\$ 401.600	\$ 199.500
930	JORGE ALBERTO VILLOTA LEON	\$ -	\$ -	\$ 414.900
931	KAROL VANESSA OLIVEROS RODRIGUEZ	\$ 5.622.900	\$ 9.497.000	\$ 10.210.300
1002	CALDERON DIEGO	\$ -	\$ 246.000	\$ 252.000
1004	ARDILA FLOREZ ANGIE MAYERLY	\$ 911.700	\$ 435.200	\$ 215.500
1007	LUZ HELENA FERNANDEZ	\$ 646.600	\$ -	\$ -
1006	CRUZ REDONDO YULY TATIANA	\$ -	\$ -	\$ 231.000
1008	RUBIA LILIAN	\$ -	\$ -	\$ 220.300
1017	MIRIAM OROZCO	\$ -	\$ -	\$ 230.600

1018	BANCOLOMBIA SA	\$ -	\$ 875.500	\$ 1.335.600
10019	MAYDEN PEÑA CASTRO	\$ -	\$ -	\$ 382.500
1020	HARVEY JOSE SANCHEZ PINEDA	\$ -	\$ 196.100	\$ -
1021	JOAQUIN ANDRES CHARRY BERNAL	\$ 8.000	\$ 158.600	\$ -
1022	HENRY GIOVANNI MARTINEZ MENDOZA	\$ 659.600	\$ 600	\$ 5.700
1023	BELTRAN RAMIREZ JAVIER ANDRES	\$ 8.200	\$ -	\$ -
1026	EDSON ALEXANDER BUSTACARA	\$ -	\$ 197.800	\$ -
1028	ORTIZ DUSSAN CAROLINA	\$ 180.200	\$ -	\$ -
1030	JAVIER JIMENEZ	\$ 384.700	\$ 205.500	\$ 205.500
1103	OSORIO LUCY BEATRIZ	\$ -	\$ -	\$ 231.500
1108	MONTAÑO LONDOÑO BRAIAN AUGUSTO	\$ 225.500	\$ -	
1117	JEFFERSON ALEXANDER GAMBA MARTINEZ	\$ -	\$ -	\$ 230.300
1118	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	\$ -	\$ 164.300	\$ 29.000
1121	LOZADA BEJARANO CARLOS MAURICIO	\$ -	\$ 784.500	\$ -
1123	CUERVO CARDENAS JULIE KATHERINE	\$ -	\$ -	\$ 237.200
1124	FONDO NACIONAL DEL AHORRO	\$ -	\$ 237.200	\$ 232.500
1125	NELSON MORENO ROMERO	\$ -	\$ 4.600	\$ -
1126	LUZ DARY GUEVARA ARIZA	\$ -	\$ 30.000	\$ 535.000
1126	ANGEL DEVIA	\$ -	\$ -	\$ 225.500
1129	JULIETTE GUTIERREZ	\$ 177.600	\$ 196.700	\$ 196.700
1202	LEASING DAVIVIENDA	\$ 5.100	\$ 1.328.300	\$ 1.901.100
1203	Sandra Guerrero / Harold Revelo	\$ 221.000	\$ -	\$ -
1217	LUZ YAZMIRA LOAIZA ARIAS	\$ 8.000	\$ 280.300	\$ -
1219	MORALES SANCHEZ LAURA DANIELA	\$ 189.600	\$ -	\$ -
1220	NELLY LESMES LOPEZ	\$ 10.000	\$ 359.300	\$ 189.400
1221	MPNROY CABRA LUZ DANIA	\$ -	\$ -	\$ 357.000
1222	FLOR YANETH PEREZ NIÑO	\$ 975.410	\$ 486.410	\$ 550.010
1223	DUQUE SALAZAR CARLOS ANDRES	\$ 237.500	\$ 255.200	\$ 248.300
1224	GONZALEZ ESTRADA ARGEMIRO RAFAEL	\$ 237.200	\$ 272.200	\$ 272.200
1225	RICARDO BAUTISTA	\$ 7.455.810	\$ 9.637.210	\$ 7.425.510
1227	FRANCISCO GERMAN CHICA TRUJILLO	\$ -	\$ -	\$ 304.500
1228	JAVIER SANDOVAL	\$ 331.010	\$ 585.410	\$ 585.110
1229	MAGDA BOHORQUEZ MARTINEZ	\$ -	\$ 20.000	\$ 196.700
36122	CARLOS MARIO AVENDAÑO ROJAS	\$ 436.200	\$ -	\$ -
481231	LUIS GERMAN BULLA BAQUERO	\$ 211.100	\$ -	\$ -
		<b>\$ 52.102.662</b>	<b>\$ 68.607.608</b>	<b>\$ 71.074.303</b>

## **Pendientes**

### **DE LA PROBLEMÁTICA DEL CONJUNTO**

No ha sido posible aún lograr por completo la erradicación de problemáticas al interior de la Copropiedad, teniendo en cuenta que hay copropietarios que no están de acuerdo con el orden, ni con la seguridad de esta y han tenido malas prácticas durante varios años y al tratar de poner orden son groseros con la Administración y el personal de seguridad, algunas de las problemáticas son:

23

- **Mal manejo de mascotas:** Hay residentes que permiten que sus mascotas hagan sus necesidades en las áreas comunes y lo peor de todo no recogen el excremento, ni lavan los orines, tampoco las sacan en las áreas comunes con trailla o los dejan solos en los apartamentos o balcones y como es normal las mascotas aúllan y produce ruidos que en ocasiones son molestos para los vecinos y que configuran maltrato animal.
- **El mal uso del parqueadero privado:** Varios residentes hacen mal uso de los parqueaderos comunes de uso exclusivo, dejan en parqueadero adicional al carro, bicicletas, motos, carros de niños, llantas y demás; lo cual conlleva a un incumplimiento al Reglamento, ocasionan desorden, invasión a las áreas comunes y a veces afectaciones a los carros vecinos.
- **Motos:** Estamos tratando de organizar las motos, ubicándolas en espacios designados para esto, a la fecha tenemos 20 cupos y están todos ocupados, identificados y pagan \$35.000 mensuales por el servicio. Requerimos que la Asamblea nos permita demarcar otros espacios que tenemos en la copropiedad y se pueden usar para parqueo de motos y con esto dar solución a los residentes que tienen carro y moto.
- **Bicicletas:** Hay varios residentes que tienen sus bicicletas tiradas en los parqueaderos, colgaron ganchos en áreas comunes, en los balcones. Recuerden que las bicicletas que no están identificadas, que no han sido entregadas en custodia, ni la empresa de vigilancia, ni la copropiedad están en la obligación de responder ante una posible pérdida. Para esto llevamos un proyecto de inversión a la Asamblea, para la creación de un bicicletero, realizando un cobro mensual de \$5.000.
- **Fumadores:** También se les hace recomendación a los fumadores para que en lo posible se abstengan de fumar en áreas privadas, recuerden que los ductos de los interiores son comunales y el olor trasciende a estos

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

sectores perjudicando la salud de los demás residentes, adicional se recomienda no arrojar las colillas a las áreas comunes.

En el tiempo que esta administración ha estado en la copropiedad, lamentablemente por temas de empalme, retoma de demandas de Secretaria de Hábitat, entrega de áreas comunes, novedad de hurto de dinero y demás , no me fue posible acompañar de manera más constante al comité de convivencia, pero para este nuevo periodo el compromiso es divulgar con mas frecuencia las normas de convivencia y propender por el total cumplimiento del Manual de Convivencia de la copropiedad y en última instancia hacer el debido proceso para que el Consejo de Administración proceda a la aplicación de las sanciones pecuniarias.

Están son algunas de las problemáticas que se presentan en su copropiedad y que debemos propender por mejorar de manera voluntaria, la solución está en manos de todos y recuerden que sus Derechos terminan donde empiezan los de los demás.

Atentamente,

**JENNY ROLDAN CUARTAS**  
**ADMINISTRADORA**

**MAURICIO BAYONA OSPINA**  
**PRESIDENTE DEL CONSEJO**

**YENNY DAZA**  
**CONSEJERA**

**CARLOS SOSA**  
**CONSEJERO**

**HARVEY SÁNCHEZ**  
**CONSEJERO**

**WENDY BLANCO**  
**CONSEJERA**

**YEIMI BONILLA**  
**CONSEJERA**

Consulte el Reglamento de convivencia, escrituras y demás documentos de su interés en la página web [www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)

*Nota: Original Firmado*

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)



Bogotá, 29 de septiembre de 2021  
STRO-21-000022035

Señores

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH**

Atención: Sergio Roperro Portuguez

Calle 78 B No 120 A 55 Antigua Carrera 123 a No. 77B-86

Bogotá

**REFERENCIA: PÓLIZA MULT No. 24038 – 5-21-19943-2021- CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH**

Respetados Señores:

En atención a la reclamación presentada ante esta Compañía Aseguradora, relacionada con transferencia de fondos a cuentas y beneficiarios no reconocidos ni relacionados con el trámite de pagos realizados por la Administración del conjunto residencial, en hechos ocurridos el 29 de julio de 2021, nos permitimos dar respuesta en los siguientes términos:

AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. expidió la Póliza Multirisgo No.24038, con una vigencia comprendida entre el 13 de junio de 2021 y 13 de junio de 2022, con el objeto de otorgar cobertura a las pérdidas o daños materiales que sufran los bienes asegurados que se encuentren en el predio descrito en la carátula de la póliza, ocurridos durante la vigencia de la póliza, salvo lo dispuesto en la Sección II – Exclusiones Generales, numerales 2 y 3., otorgándose, entre otras, la cobertura de Manejo Global Comercial-apropiación indebida (dineros y otros bienes).

Del análisis a la documentación e información suministrada, entre otra, lo consignado en la denuncia penal instaurada ante la autoridad competente; al informe que sobre las circunstancias elaboró el administrador y a las comunicaciones cruzadas con el Banco AV, Villas, relacionadas con la transferencia realizada a través del portal del banco que contenía una relación de 13 giros a favor de proveedores del conjunto y que finalmente fueron a parar a cuentas de dos beneficiarios totalmente desconocidos para el asegurado, **no es posible establecer que en los hechos haya participación de ninguno de los cargos asegurados en las coberturas de manejo otorgadas.**

En lo que respecta al trámite realizado por el asegurado ante el Banco AV Villas y que entendemos que a la fecha no ha sido objeto de una respuesta definitiva, está orientado a obtener el reconocimiento de la pérdida bajo el argumento de haberse presentado fallas en la seguridad del Banco, evento que, de acuerdo con el Condicionado General de la póliza suscrita, se encuentra excluido de cobertura. Al respecto la póliza indica lo siguiente:

Oficina principal: Carrera 7 No. 24 - 89 • Bogotá D.C. - Colombia • [www.axacolpatria.co](http://www.axacolpatria.co)

Línea Integral de Atención al Cliente:

Teléfonos: (57-1) 423 5757 en Bogotá y 01 8000 512620 para el resto del país. • [servicioalcliente@axacolpatria.co](mailto:servicioalcliente@axacolpatria.co)

Usted también cuenta con la Defensoría del Consumidor Financiero ubicada en la Calle 12 B No. 9-33 Oficina 311, Bogotá D.C., Teléfono: (57-1) 337 4881

Celular: (57) 313 499 8023, [defensoria@consuelorodriguezvalero.com](mailto:defensoria@consuelorodriguezvalero.com)

**"2. EXCLUSIONES GENERALES APLICABLES A TODOS LOS AMPAROS**

AXA COLPATRIA QUEDARÁ LIBERADA DE TODA RESPONSABILIDAD BAJO EL PRESENTE CONTRATO DE SEGURO, POR CUALQUIER AMPARO, CUANDO LA PÉRDIDA O DAÑO SE CAUSE O SE PRESENTE POR LAS SIGUIENTES CAUSAS O POR LOS SIGUIENTES EVENTOS:

1...

5. VIRUS INFORMÁTICO, TERRORISMO CIBERNÉTICO, DAÑOS DERIVADOS DE MANIPULACIÓN DE LA INFORMACIÓN GENERADA, ENVIADA, RECIBIDA, ALMACENADA O COMUNICADA POR MEDIOS ELECTRÓNICOS, ÓPTICOS O SIMILARES, COMO PUDIERA SER, ENTRE OTROS, EL INTERCAMBIO ELECTRÓNICO DE DATOS (EDI), INTERNET Y CORREO ELECTRÓNICO.

Por lo anterior, la Compañía lamenta informarles que se ve en la imposibilidad de atender favorablemente su solicitud y objeta el reclamo, con base en las circunstancias descritas y con fundamento en las Condiciones Generales y Particulares de la Póliza de Seguro que nos ocupa.

Cordialmente;



**NANCY STELLA GONZALEZ ZAPATA**  
LIDER GESTIÓN DE SINIESTROS

amahechag - Carpeta digital: STRO-21-000022035

Oficina principal: Carrera 7 No. 24 - 89 • Bogotá D.C. - Colombia • [www.axacolpatria.co](http://www.axacolpatria.co)

Línea Integral de Atención al Cliente:

Teléfonos: (57-1) 423 5757 en Bogotá y 01 8000 512620 para el resto del país. • [servicioalcliente@axacolpatria.co](mailto:servicioalcliente@axacolpatria.co)

Usted también cuenta con la Defensoría del Consumidor Financiero ubicada en la Calle 12 B No. 9-33 Oficina 311, Bogotá D.C., Teléfono: (57-1) 337 4881

Celular: (57) 313 499 8023, [defensoria@consuelorodriguezvalero.com](mailto:defensoria@consuelorodriguezvalero.com)

MEMORANDO



No. SG 4804-1  
Este documento fue elaborado bajo un sistema de gestión de calidad certificado en la prestación de servicios de auditoría interna de aseguramiento y consultoría con enfoque en riesgo.

Bogotá, 30 de septiembre de 2021

PARA: Alba Lucia Alvarez Rozo, Jefe  
16494 – Gerencia Experiencia del Cliente

DE: Gerente de Seguridad Bancaria.  
0014 – Gerencia de Seguridad Bancaria.

ASUNTO: Reclamaciones CUR 11504685

Con el fin de dar respuesta a las reclamaciones referenciadas, remitimos el informe de análisis realizado al cliente **Conjunto Residencial Alameda de San Diego Propiedad**, Identificado con NIT **901081147**.

Con base en los registros transaccionales ICBS del **26 de mayo 2020 al 02 de agosto de 2021**, se evidencia la ejecución de operaciones transaccionales a través de setenta y dos (72) direcciones IP:

Dirección IP	Proveedor
181.57.5.58	Telmex Colombia S. A
181.59.243.39	Telmex Colombia S. A
186.102.26.24	Movistar Colombia
186.102.39.121	Movistar Colombia
186.154.138.157	ETB
186.154.139.250	ETB
186.154.139.82	ETB
186.154.159.0	ETB
186.154.162.230	ETB
186.154.163.191	ETB
186.154.184.47	ETB
186.154.188.110	ETB
186.154.189.215	ETB
186.154.189.218	ETB
186.154.57.229	ETB
186.154.58.246	ETB
186.155.60.110	ETB

186.155.61.100	ETB
186.155.61.165	ETB
186.155.62.210	ETB
186.155.62.215	ETB
186.155.63.114	ETB
186.28.16.27	ETB
186.28.19.194	ETB
186.28.85.107	ETB
186.28.85.16	ETB
186.28.86.170	ETB
186.28.90.180	ETB
186.29.229.248	ETB
186.29.232.243	ETB
186.29.232.84	ETB
186.29.73.13	ETB
186.29.8.171	ETB
186.29.81.185	ETB
186.29.86.154	ETB
186.30.100.176	ETB
186.30.103.182	ETB
186.30.103.243	ETB
186.80.180.66	Telmex Colombia S. A
186.82.184.229	Telmex Colombia S. A
190.156.158.72	Telmex Colombia S. A
190.24.189.115	ETB
190.24.190.104	ETB
190.24.24.16	ETB
190.24.24.249	ETB
190.24.25.66	ETB
190.24.30.38	ETB
190.24.31.238	ETB
190.26.159.191	ETB
190.26.20.36	ETB
190.27.100.81	ETB
190.27.101.115	ETB
190.27.101.87	ETB
190.27.102.253	ETB
190.27.103.19	ETB
190.27.103.25	ETB
190.27.103.63	ETB
190.27.117.243	ETB

190.27.143.102	ETB
190.27.148.52	ETB
190.27.150.36	ETB
190.27.189.147	ETB
190.27.189.217	ETB
190.27.190.141	ETB
190.27.191.123	ETB
200.119.34.186	ETB
201.245.246.53	ETB
201.245.246.8	ETB
201.245.247.211	ETB
201.245.249.163	ETB
201.245.250.134	ETB
204.199.75.150	Level 3 Communications

Los usuarios relacionados con el uso del portal Banca Empresarial ICBS, son los siguientes:

Nombre Usuario	Nombre Completo Usuario	Tipo Usuario	Cédula
VDPERIKA0006	Erika Alexandra Pineros Ojeda	Primario	52163003
AVFD00000679	Diego Fulano Susasca	Primario	80034867
AVBW89582582	William Bueno Hernandez	Primario	79689582
AV0811473651	Sergio Roperio Portuguez	Primario	1049023647
AV0811473541	Oscar Gonzalez Rojas	Primario	79753541
CARLOSOSA	Carlos Sosa	Secundario	1032402185
gbravo	Yenny Deza	Secundario	1015393628

#### DETALLES DE LA INVESTIGACIÓN

- A continuación, se detallan las direcciones IP utilizadas junto con el número de veces en las cuales fue utilizada cada dirección IP, así como su correspondiente proveedor de servicio de internet:

Dirección IP	Total, Uso	Proveedor
181.57.5.58	1	Telmex Colombia S. A
181.59.243.39	9	Telmex Colombia S. A
186.102.26.24	12	Movistar Colombia
186.102.39.121	14	Movistar Colombia
186.154.138.157	18	ETB
186.154.139.250	56	ETB
186.154.139.82	171	ETB
186.154.159.0	14	ETB
186.154.182.230	29	ETB
186.154.183.191	23	ETB

		ETB
186.154.184.47	23	ETB
186.154.188.110	18	ETB
186.154.189.215	28	ETB
186.154.189.218	163	ETB
186.154.57.229	18	ETB
186.154.58.246	20	ETB
186.155.60.110	21	ETB
186.155.61.100	18	ETB
186.155.61.165	20	ETB
186.155.62.210	20	ETB
186.155.62.215	20	ETB
186.155.63.114	17	ETB
186.28.16.27	5	ETB
186.28.19.194	4	ETB
186.28.85.107	103	ETB
186.28.85.16	91	ETB
186.28.86.170	21	ETB
186.28.90.180	54	ETB
186.29.229.248	22	ETB
186.29.232.243	74	ETB
186.29.232.84	10	ETB
186.29.73.13	92	ETB
186.29.8.171	122	ETB
186.29.81.185	49	ETB
186.29.86.154	203	ETB
186.30.100.176	130	ETB
186.30.103.182	191	ETB
186.30.103.243	19	ETB
186.80.180.66	39	Telmex Colombia S. A
186.82.184.229	137	Telmex Colombia S. A
190.156.158.72	32	Telmex Colombia S. A
190.24.189.115	26	ETB
190.24.190.104	30	ETB
190.24.24.16	6	ETB
190.24.24.249	53	ETB
190.24.25.66	368	ETB
190.24.30.38	223	ETB
190.24.31.238	11	ETB
190.26.159.191	19	ETB
190.26.20.36	62	ETB
190.27.100.81	18	ETB

190.27.101.115	22	ETB
190.27.101.87	44	ETB
190.27.102.253	52	ETB
190.27.103.19	30	ETB
190.27.103.25	115	ETB
190.27.103.63	19	ETB
190.27.117.243	45	ETB
190.27.143.102	7	ETB
190.27.148.52	46	ETB
190.27.150.36	66	ETB
190.27.189.147	134	ETB
190.27.189.217	55	ETB
190.27.190.141	59	ETB
190.27.191.123	34	ETB
200.119.34.186	49	ETB
201.245.246.53	30	ETB
201.245.246.8	94	ETB
201.245.247.211	150	ETB
201.245.249.163	51	ETB
201.245.250.134	16	ETB
204.199.75.150	7	Level 3 Communications

- Para el día de las transacciones reclamadas, se evidencian los siguientes inicios de sesión realizados por los usuarios **AV0811473651** y **CARLOSOSA**

Descripción	Login Usuario	Fecha / Hora	Dirección IP	Mensaje
Login	AV0811473651	29/07/21 10:17:12 AM	186.154.189.218	OK
Login	AV0811473651	29/07/21 01:37:27 PM	186.154.189.218	OK
Login	AV0811473651	29/07/21 01:52:42 PM	186.154.189.218	OK
Login	CARLOSOSA	29/07/21 06:16:58 PM	186.29.232.84	OK

- Para el día en que se realizó la transacción objeto de reclamación se observaron los siguientes inicios de sesión:

Cuatro (4) inicios de sesión exitosos con los usuarios **AV0811473651** y **CARLOSOSA** desde las siguientes direcciones IP:

- 186.154.189.218 de ETB
- 186.29.232.84 de ETB
- Se evidencia que desde la dirección IP 186.154.189.218 el usuario **AV0811473651** autorizó y cargó el archivo con la transacción sujeta a reclamación que se detalla a continuación:

Un (1) Pago a Terceros por valor de **\$ 48.387.673**

Descripción	Usuario	Fecha	Dirección IP	Cuenta Origen	Valor
Pago a Terceros	AV0811473651	29/07/2021	186.154.189.218	084090398	\$ 48.387.673

- Es importante mencionar que para la ejecución exitosa de estas transacciones fue necesario utilizar los dígitos numéricos (OTP) generados desde el Token físico en posesión del reclamante.
- Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 15 de la constitución política, la ley 1266 de 2008 Habeas Data y la privacidad de la información, no es posible adjuntar nombres ni número de cédulas de los titulares de las cuentas destinatarias, para tal fin es necesario contar con la expresa solicitud de entes judiciales nacionales.
- A continuación, se detallan los topes establecidos por la empresa para las transacciones en el portal ICBS vigentes:

Limite	Servicio	Periodo
\$ 18.000.000	Impuestos	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Impuestos	DAILY
\$ 18.000.000	Impuestos	MONTHLY
\$ 18.000.000	Seguridad Social PILA	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Seguridad Social PILA	DAILY
\$ 18.000.000	Seguridad Social PILA	MONTHLY
\$ 18.000.000	Internas, Aval y otros Bancos	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Internas, Aval y otros Bancos	DAILY
\$ 18.000.000	Internas, Aval y otros Bancos	MONTHLY
\$ 18.000.000	Obligaciones Internas y Aval	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Obligaciones Internas y Aval	DAILY
\$ 18.000.000	Obligaciones Internas y Aval	MONTHLY
\$ 18.000.000	Tarjeta de Crédito	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Tarjeta de Crédito	DAILY
\$ 18.000.000	Tarjeta de Crédito	MONTHLY
\$ 18.000.000	Dirigidos - Tarjeta de Crédito	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Dirigidos - Tarjeta de Crédito	DAILY
\$ 18.000.000	Dirigidos - Tarjeta de Crédito	MONTHLY
\$ 18.000.000	Pagos Virtuales PSE	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Pagos Virtuales PSE	DAILY
\$ 18.000.000	Pagos Virtuales PSE	MONTHLY
\$ 18.000.000	Servicios Públicos y Privados	TRANSACTION
\$ 18.000.000	Servicios Públicos y Privados	DAILY
\$ 18.000.000	Servicios Públicos y Privados	MONTHLY
\$ 70.000.000	Pago Servicios de Nómina	DAILY
\$ 120.000.000	Pago Servicios de Nómina	MONTHLY

\$	70.000.000	Pagos a Terceros	DAILY
\$	120.000.000	Pagos a Terceros	MONTHLY
\$	70.000.000	Pagos a Terceros	RECORD
\$	70.000.000	Pagos a Terceros	FILE
\$	70.000.000	Recarga Tarjetas Débito Plus	DAILY
\$	120.000.000	Recarga Tarjetas Débito Plus	MONTHLY
\$	70.000.000	Débito ACH	DAILY
\$	120.000.000	Débito ACH	MONTHLY
\$	70.000.000	Pago Libranzas	DAILY
\$	120.000.000	Pago Libranzas	MONTHLY
\$	70.000.000	Abono a Cuenta AFC	DAILY
\$	120.000.000	Abono a Cuenta AFC	MONTHLY
\$	70.000.000	Pago a Proveedores Internos	DAILY
\$	120.000.000	Pago a Proveedores Internos	MONTHLY

- La empresa cuenta con dos (2) Token, que se relaciona a continuación:

Token Nro. **2755925904**

Token Nro. **2753661606**

- El usuario **AV0811473651** asignado a Sergio Ropero Portuguez C.C 1.049.023.647, fue el utilizado para autorizar las transacciones reclamadas.

Así mismo, el señor Sergio Ropero Portuguez, se encontraba habilitado dentro de las condiciones de manejo solicitadas en la apertura de la cuenta quien figura a su vez como representante legal.

#### Resultados del Procedimiento Técnico Forense:

"A continuación, se presentan las conclusiones generales del análisis realizado al dispositivo preservado. En las siguientes secciones se encontrará una descripción detallada de los procedimientos seguidos y los hallazgos que permitieron sacar estas conclusiones.

A partir de los resultados de las diferentes pruebas realizadas, teniendo un alto grado de certeza se pudo descartar que el sistema analizado tuviera algún tipo de infección de malware activa en el momento en el que ocurrió el incidente. Si bien el análisis de virus al que fue sometido el sistema arrojó como resultado la identificación de 2 aplicaciones maliciosas de tipo Caballo de Troya, no se encontraron elementos que evidenciaran que estas se hubieran ejecutado en el lapso en que ocurrieron las transacciones materia de investigación.

El dispositivo analizado se encontraba al día en cuanto a actualizaciones del sistema, además de contar con un antivirus activo y actualizado, al igual que la presencia de la aplicación de seguridad Trusteer Rapport.

En el caso del computador identificado como Dispositivo 1 (EV01), se encontraron registros en el historial del navegador de Internet Google Chrome que están directamente relacionados con los eventos registrados por el servidor del **banco** que permiten afirmar que desde este

computador se realizó el acceso al portal bancario y se cargó el archivo plano con los datos de los destinatarios de las transacciones que no fueron reconocidas por el cliente.

En la siguiente tabla se presentan los eventos registrados en el historial donde se observa el lapso en el que desde este computador se accedió al portal ICBS del banco.

Evt. Id	Fecha	Detalles
1	07/29/2021 13:35:07	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process.IDAVAL_FO=ES_zjHFnrOm4BcXZbe0BvY6zy_w00uBQdLxZahgwD2V_j2c3bOZl-2010387636?MID=&amp;AID=LOGIN-0001&amp;RQI=FA70017AEBB12BD8">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process.IDAVAL_FO=ES_zjHFnrOm4BcXZbe0BvY6zy_w00uBQdLxZahgwD2V_j2c3bOZl-2010387636?MID=&amp;AID=LOGIN-0001&amp;RQI=FA70017AEBB12BD8</a>
2	07/29/2021 13:35:07	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Ajax?AID=LOGIN-0003&amp;RQE=FA70017AEBB12BDF&amp;CRFT=fa70017aebb12bd9">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Ajax?AID=LOGIN-0003&amp;RQE=FA70017AEBB12BDF&amp;CRFT=fa70017aebb12bd9</a>
3	07/29/2021 13:37:30	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/AjaxTx?AID=MAIN&amp;MID=02003&amp;RQE=FA70017AEBB14790&amp;CRFT=fa70017aebb12bd9">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/AjaxTx?AID=MAIN&amp;MID=02003&amp;RQE=FA70017AEBB14790&amp;CRFT=fa70017aebb12bd9</a>
4	07/29/2021 13:37:46	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/AjaxTx?AID=MAIN&amp;MID=02003&amp;RQE=FA70017AEBB14790&amp;CRFT=fa70017aebb12bd9#206">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/AjaxTx?AID=MAIN&amp;MID=02003&amp;RQE=FA70017AEBB14790&amp;CRFT=fa70017aebb12bd9#206</a>
5	07/29/2021 13:51:45	Título URL: Banco AV Villas - Banca Personal URL: <a href="http://www.avvillas.com.co/">http://www.avvillas.com.co/</a>
6	07/29/2021 13:52:04	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process.IDAVAL_FO=imfzm_j4L2C_peY6W9iHrCoL9VPqdo6iD2NEhRPP_4hPuglanLh11545969774?MID=&amp;AID=LOGIN-0001&amp;RQI=FAC0017AB948E218">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process.IDAVAL_FO=imfzm_j4L2C_peY6W9iHrCoL9VPqdo6iD2NEhRPP_4hPuglanLh11545969774?MID=&amp;AID=LOGIN-0001&amp;RQI=FAC0017AB948E218</a>
7	07/29/2021 13:52:05	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Ajax?AID=LOGIN-0003&amp;RQE=FAC0017AB948E234&amp;CRFT=fac0017ab948e22e">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Ajax?AID=LOGIN-0003&amp;RQE=FAC0017AB948E234&amp;CRFT=fac0017ab948e22e</a>
8	07/29/2021 13:52:46	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?MID=02003&amp;AID=HOME-0050&amp;RQI=FAC0017AB948EC07&amp;CRFT=fac0017ab948e22e">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?MID=02003&amp;AID=HOME-0050&amp;RQI=FAC0017AB948EC07&amp;CRFT=fac0017ab948e22e</a>
9	07/29/2021 13:52:51	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?MID=02003&amp;AID=HOME-0050&amp;RQI=FAC0017AB948EC07&amp;CRFT=fac0017ab948e22e#206">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?MID=02003&amp;AID=HOME-0050&amp;RQI=FAC0017AB948EC07&amp;CRFT=fac0017ab948e22e#206</a>
10	07/29/2021 13:53:35	Título URL: - URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?AID=FILE_MANAGER_DO_UPLOAD-0000&amp;MID=20602&amp;RQE=FAC0017AB948EF9E&amp;CRFT=fac0017ab948e22e">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?AID=FILE_MANAGER_DO_UPLOAD-0000&amp;MID=20602&amp;RQE=FAC0017AB948EF9E&amp;CRFT=fac0017ab948e22e</a>
11	07/29/2021 13:54:54	Título URL: Banco AV Villas URL: <a href="https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?AID=LOGOUT&amp;RQE=FAC0017AB9490EF7&amp;CRFT=fac0017ab9490ef4">https://www.avvillas.com.co/icbs-web/Process?AID=LOGOUT&amp;RQE=FAC0017AB9490EF7&amp;CRFT=fac0017ab9490ef4</a>

Considerando que, de acuerdo con la bitácora generada por el banco (sección Antecedentes), el evento de carga del archivo de dispersión de pagos a la plataforma ICBS ocurrió a las 13:53:35 del 29 de Julio de 2021. Evento que coincide con la entrada 10 de la tabla, donde se observa el texto "FILE\_MANAGER\_DO\_UPLOAD" el cual corresponde a la operación de cargue de un archivo a la plataforma bancaria.

Dado lo anterior, se confirma que desde el computador analizado se inició la sesión en el portal ICBS del banco a través de la cual se cargó el archivo de dispersión de pagos relacionado con las transacciones materia de investigación. Y por otro lado, esto descarta la posibilidad de que un tercero haya obtenido las credenciales de autenticación de usuario para ingresar al portal transaccional del banco AV Villas mediante la aplicación de alguna técnica de Phishing (ver glosario) o algún tipo de aplicación maliciosa.

Con respecto al proceso de aprobación de dicho archivo, no se encontraron elementos que indicaran que este proceso fuera realizado desde el computador analizado sino del de una tercera persona y este no fue incluido en este análisis. Esto coincide con lo manifestado por el cliente el día en que se generó la imagen forense del dispositivo en cuestión, tal y como quedó consignado en el acta de finalización de esta etapa de la investigación.

No obstante, a partir del análisis de los datos almacenados en el dispositivo analizado, se pudieron identificar una serie de eventos que podrían sugerir que ocurrió un posible remplazo del archivo plano de dispersión de pagos antes de que este fuera cargado a la plataforma ICBS del banco AV Villas. Sin embargo, los hallazgos no fueron concluyentes debido a que después

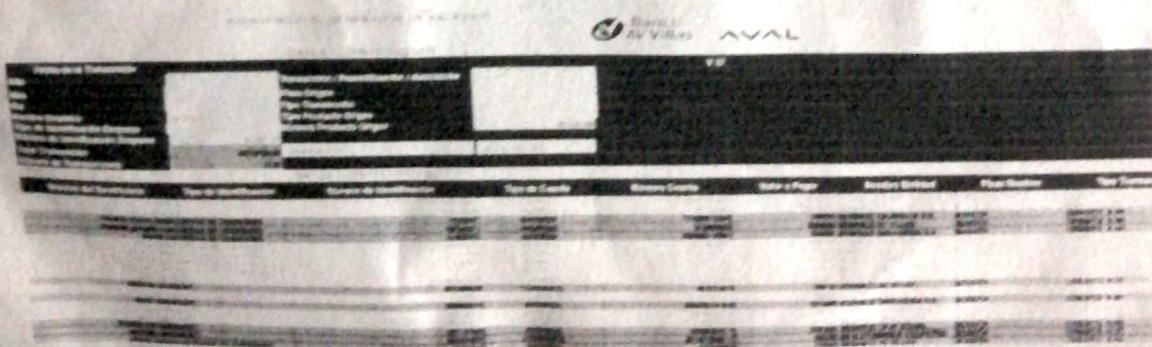
de ocurrido el incidente, el computador sujeto análisis permaneció en producción hasta el momento que se realizó procedimiento de preservación de su información el 3 de septiembre de 2021.

Esta actividad tuvo como consecuencia la perdida gradual de información relacionada con la actividad de los usuarios del sistema, al igual que las aplicaciones y procesos ejecutados en este.

El análisis realizado al dispositivo del cliente permitió identificar 2 archivos con marcas de tiempo del día en que ocurrieron los hechos en investigación. Los cuales corresponden a el archivo de Excel conocido como Exepagos, el cual se utiliza para la generación de los archivos planos de dispersión de pagos (archivo: EXEPAGOS-v11.xlsm). Y además un archivo plano de dispersión de pagos (ArchivoACH.txt) con la fecha del día en que ocurrieron los hechos. Los siguientes son las características de estos archivos:

Name	Item #	Category	L-Size (bytes)	SHA256	Created	Modified	Path
EXEPAGOS-v11.xlsm	223182	Excel 2013 Binary	272747	2114a3437bc67148a0e8b89bc506a46619f79d082427c35738bc200d917437c9	05/08/2021 10:34:10	07/29/2021 13:33:49	C:/Users/LEN/OVO/Desktop/Exepagos/Exepagos/
ArchivoACH.txt	223177	7 bit text	1485	0d8fcd2cde173225024a3dce b8b277f48e149bc198562e65730d0eb53aaefc20	07/29/2021 14:04:00	07/29/2021 14:04:00	C:/Users/LEN/OVO/Desktop/Exepagos/

Nótese que el archivo de MS Excel Exepagos, tiene como hora de última modificación las 13:33:49 horas del día 29 de julio de 2021. Lo cual es anterior a la hora en que fue cargado a la plataforma ICBS del banco el archivo de dispersión de pagos con el que se materializaron las transacciones sujetas a investigación. El archivo en cuestión contiene un total de 21 destinatarios de transacciones y un monto total de \$57.236.983 a transferir. En la siguiente imagen se observa el contenido de dicho archivo:

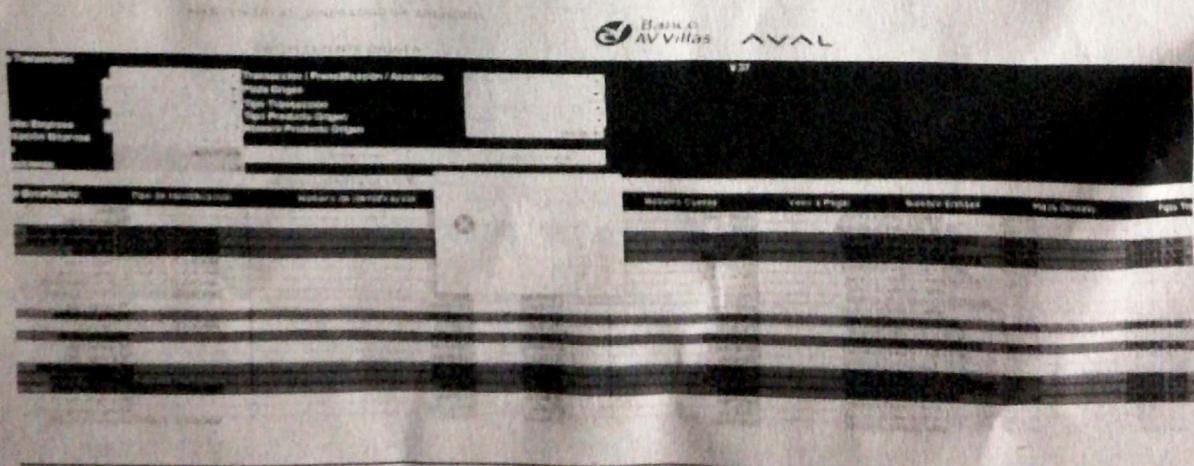


Por claridad, en la siguiente tabla se incluye el contenido de cada uno de los registros de este archivo.

Nombre del Beneficiario	Tipo de id	Número de id	Tipo de Cuenta	Número Cuenta	Valor a Pagar	Nombre Entidad	Plaza Destino	Tipo Transacción
intelif	NIT	900512637	CORRIENTE	64487964441	2037701	BANCOLOMBIA	BOGOTA	CREDITO A CC
zephyr security	NIT	900973246	AHORROS	081160301	26222294	BANCO AV VILLAS	BOGOTA	CREDITO A AH
Mauricio moreno vargas	CC	7334261	AHORROS	131680015552	166380	BANCO FALABELLA S.A.	BOGOTA	CREDITO A AH
alexander gonzales rojas	CC	79753541	AHORROS	073908423	1600000	BANCO AV VILLAS	BOGOTA	CREDITO A AH
alaeida leal	CC	51904074	AHORROS	009800116601	900000	BANCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	CREDITO A AH
sergio ropero	CC	1049023647	AHORROS	24073930011	3000000	BANCO CAJA SOCIAL	BOGOTA	CREDITO A AH

gloria hernandez	CC	52007648	AHORROS	008300265801	850000	BANCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	CREDITO A AH
ANAMARIA DUARTE	CC	1233494847	AHORROS	04500011071	320000	BANCOLOMBIA	BOGOTA	CREDITO A AH
ANDREA CORTES	CC	52212145	AHORROS	4572010970	900000	SCOTIABANCK COLPATRIA	BOGOTA	CREDITO A AH
ignacio gomez	NIT	860001300	CORRIENTE	04400130008	1432018	BANCOLOMBIA	BOGOTA	CREDITO A CC
extintores anyolse	NIT	901005616	CORRIENTE	061073813	189750	BANCO AV VILLAS	BOGOTA	CREDITO A CC
jose forero	CC	17178614	CORRIENTE	057461477	366850	BANCO DE BOGOTÁ	BOGOTA	CREDITO A CC
sinetic montajes	NIT	900852019	AHORROS	009200791615	1914480	BANCO DAVIVIENDA S.A.	BOGOTA	CREDITO A AH
dact chemical	NIT	900520303	CORRIENTE	21003048349	7392190	BANCO CAJA SOCIAL	BOGOTA	CREDITO A CC
estilo ingenieria	NIT	860063830	AHORROS	049205958	1404200	BANCO DE BOGOTÁ	BOGOTA	CREDITO A AH
limpiera metropolitana	NIT	901157840	AHORROS	24082504771	3391500	BANCO CAJA SOCIAL	BOGOTA	CREDITO A AH
eléctrica telefonía	NIT	800041673	CORRIENTE	001971006117	452200	SCOTIABANCK COLPATRIA	BOGOTA	CREDITO A CC
gilberto ballesteros	CC	11433883	AHORROS	427989566	235000	BANCO AV VILLAS	BOGOTA	CREDITO A AH
extintores american	NIT	900998757	AHORROS	666034368	2788500	BANCO AV VILLAS	BOGOTA	CREDITO A AH
granitos gravillas castro	NIT	8301382936	CORRIENTE	032387821	1000000	BANCO DE BOGOTÁ	BOGOTA	CREDITO A CC
armando gil zomosa	CC	8787117	AHORROS	91200711608	673920	BANCOLOMBIA	BOGOTA	CREDITO A AH

Por otro lado, si se trata de generar el archivo plano correspondiente a los datos consignados en este archivo MS Excel, el archivo no es generado debido a un error en la Celda A33 como se observa a continuación. Esto indica que con los datos tal y como están consignados en el archivo Exepagos, no se podría generar un archivo de dispersión de pagos hasta no se corrijan los errores que se encuentren.



De haberse realizado una corrección a este archivo, dichos cambios no fueron guardados por el usuario por lo que no es posible reconstruir lo que el usuario pudo haber hecho después de la hora en la que se realizó la última modificación de este archivo. A continuación, se muestra la aparición del error en cuestión:

Por otro lado, el archivo de dispersión de pagos identificado (ArchivoACH.txt). Tiene como horas de creación y de última modificación las 14:04:00 de 29 de julio de 2021. Momento que es posterior a que se cargara al portal ICBS el archivo de dispersión de pagos con el cual se materializaron las transacciones materia de investigación. Este archivo tiene un total de 13 registros y un monto total de transacciones de \$48.387.673.

```
1084090398 OPP2021072900000090108114703san diego 0001PPD0000004
22200070001 9005126370364487964441 0intelift 00000000002037701001
23200520001 90097324603081160301 1zephyr security 00000000026222294001
23200320001 10490236470124073930011 1sergio ropero 0000000003000000001
23200510001 5200764801008300265801 1gloria hernandez 0000000000850000001
23200070001 12334948470104500011071 1ANAMARIA DUARTE 00000000000320000001
23200190001 52212145014572010970 1ANDREA CORTES 00000000000900000001
22200070001 8600013000304400130008 0ignacio gomez 00000000001432018001
2220010001 1717861401057461477 0jose forero 00000000000366850001
22200320001 9005203030321003048349 0dact chemical 00000000007392190001
23200010001 86006383003049205958 1estilo ingenieria 00000000001404200001
23200520001 90099875703666034368 1extintores american 00000000002788500001
22200010001 830138293603032387821 0granitos gravillas 00000000001000000001
23200070001 87871170191200711608 1armando gil zomosa 00000000000673920001
400000013000000004838767300
```

A pesar de que tanto el monto total y el número de registros (13) coincide con el que fue cargado al portal ICBS. Se puede evidenciar que se trata de archivos diferentes dado que sus valores hash son diferentes. El archivo encontrado en el dispositivo analizado tiene como hash SHA 256 el valor 0d8fcd2cde173225024a3dceb8b277f48e145bc198562e65730d0eb53aaeb20, mientras que el archivo que fue cargado al servidor tiene como Hash SHA256 el valor 2746f714e5d0cc2cb2ff61ca831531b852909d9433d03d7807ca049d6c8d1b40.

Adicionalmente, no se puede afirmar que dicho archivo fue el que fue cargado al portal bancario debido a que, como se mencionó anteriormente, su fecha de creación en el sistema de archivos es posterior a los eventos registrados en la bitácora relacionados con el cargue del archivo de dispersión de pagos.

Tampoco se encontró otro archivo plano de dispersión de pagos o un fragmento de este que hiciera referencia a la fecha y/o monto de los hechos materia de investigación y que pudiera enmarcarse en el lapso en el que ocurrió específicamente entre la hora de la última modificación del archivo Exepagos (las 13:33:49 horas del día 29 de julio de 2021) y la hora de la creación del archivo de nombre ArchivoACH.txt a las 14:04:00 horas del 29 de julio de 2021.

Lo anterior permite concluir que el archivo plano de dispersión de pagos que fue cargado al portal ICBS del banco con la información de las transacciones no reconocidas, fue eliminado del sistema más allá de toda posibilidad de recuperación.

### Conclusiones:

La investigación realizada por el Banco respecto a las transacciones motivo de reclamación, demuestra que los mecanismos de seguridad con los que cuenta el Banco para brindarles seguridad a sus clientes y usuarios, nunca fue vulnerado, accedido o penetrado por algún tipo de intruso. Por lo anterior y teniendo en cuenta los hallazgos de la investigación realizada, el Banco no encuentra los elementos suficientes que permitan atender de manera favorable la solicitud de reintegro del dinero reclamado.

Respecto a los mecanismos control de acceso al portal empresarial (BBS-ICBS), el banco cuenta con los siguientes componentes de autenticación, autorización, validación, control de acceso, y bloqueo para garantizar la seguridad transaccional de nuestros clientes:

- Autenticación del usuario por medio de Token físico (Clave temporal de único uso en un determinado tiempo).
- Autorización de acceso al portal en horas determinadas (horarios definidos por el cliente).
- Validación de no repudio (Código de confirmación generado al autenticarse exitosamente haciendo uso del Token).
- Control de acceso desde las direcciones IP registradas por del cliente.
- Bloqueo de la cuenta de usuario cuando se identifican más de tres intentos fallidos de autenticación.
- Intercambio de información entre las partes de forma cifrada en todo momento a través de certificados digitales, firmados por VeriSign.
- Respecto a las transacciones realizadas a través portal empresarial, el banco cuenta con los siguientes mecanismos de control para garantizar la seguridad en las transacciones de nuestros clientes
  - Doble autorización para realizar una transacción.
  - Roles de usuario que permite la segregación de funciones (Usuarios definidos por el cliente).
  - Topes máximos para las transacciones (Topes establecidos por el cliente para).
  - Topes máximos para tranzar por usuario y horario.
- Respecto a la seguridad de los componentes del ambiente tecnológico del banco que soportan el canal para empresas, el banco ejecuta los siguientes mecanismos de prevención, control, y monitoreo contra amenazas externas que tengan como objetivo comprometer la confidencialidad, integridad, y disponibilidad de la información transaccional del cliente.
  - Control de acceso de red a través de Firewall perimetral.
  - Sistema de IPS (Sistema detector de intrusos por sus siglas en ingles), que analiza todas las tramas de tráfico dirigidas hacia el portal de BBS para detectar

y eliminar tramas mal intencionadas que pretendan explotar vulnerabilidades en los componentes tecnológicos del sistema BBS con el fin de comprometer los datos transaccionales del cliente.

- Ejecución periódica de escaneo de vulnerabilidades y remediación de las mismas.
- Ejecución periódica de pruebas de penetración ejecutadas por un tercero especializado.
- Implementación de estándares de seguridad definidos por el banco para el aseguramiento (En términos de seguridad informática) de los componentes tecnológicos del sistema BBS.
- Monitoreo de eventos de seguridad los 7 días de la semana, las 24 horas del día con el fin de identificar y mitigar oportunamente amenazas externas.

De acuerdo con información relacionada y con la solicitud presentada nos permitimos hacer las siguientes recomendaciones para evitar futuros incidentes:

- No compartir, divulgar, dejar en lugar visible o proporcionar a otra persona, los usuarios y password asignados para el ingreso al portal. Recuerde que estos son datos de seguridad personales e intransferibles.
- Emplear en lo posible un número de equipos limitado para la ejecución de transacciones a través del portal, es decir, tratar de emplear el mismo equipo y no recurrir a equipos externos que no pertenezcan a la organización.
- Evitar hacer operaciones bancarias desde computadores públicos o desconocidos como, cafés internet, aeropuertos, hoteles o universidades.
- Mantener las actualizaciones del sistema operativo del computador al día. Estas son importantes para arreglar las fallas de seguridad de los sistemas.
- Cuando se esté usando la página del banco no dar clic sobre las ventanas emergentes (pop-ups). Cíerrelas usando los comandos de teclas Alt+F4 o Alt+X.
- Al finalizar una transacción por Internet asegúrese de cerrar la sesión, borrar los archivos temporales y NUNCA almacenar contraseñas en el navegador.
- Cuando compre por internet haga sus transacciones desde un computador seguro y verifique que el sitio donde deja la información de su tarjeta es un sitio web de confianza.
- En Internet evite usar la misma contraseña para sus diferentes cuentas de correo o donde maneje datos personales, de sus cuentas o productos financieros.
- Use antivirus y antispyware: Existen software para proteger su equipo tanto pagos como gratuitos. Lo importante es asegurarse que tenga uno para reducir el riesgo de software malicioso.
- Siempre escanee con su antivirus los dispositivos de almacenamiento (USB, Mem SD, mp3, discos externos, etc) que conecta en su computador.
- Recuerde que el Banco AV Villas NUNCA enviara, contactara y jamás solicitará mediante correos electrónicos o páginas web diferentes a nuestra entidad, que ingrese información confidencial como números de tarjetas, claves, clave de Token.
- No compartir el uso ni las claves temporales generadas por el TOKEN asignado.

- Procura cambiar periódicamente (cada mes) las contraseñas de los usuarios de acceso al portal, o antes si sospechas que has perdido la confidencialidad.
- Establezca las direcciones o rangos de direcciones IPs desde las cuales se realizan las transacciones de su empresa, en el portal empresarial.
- Por último, se recuerda que es responsabilidad del usuario primario la ejecución de operaciones bajo su respectivo usuario y password a través de los diferentes canales transaccionales.

Atentamente,

Jefatura de Gestión de Fraudes

Bogotá, 24 de septiembre de 2021

Señores:

**CONSEJO CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA  
DE SAN DIEGO**

Ciudad

## **REFERENCIA: INFORME DIAGNOSTICO**

Respetados Señores

En atención a la oferta presentada, referente a la evaluación de los hechos acaecidos el día 26 de julio de 2021, respecto del proceso de preparación autorización y realización de pagos a 13 proveedores por valor de \$48.387.673, los cuales no llegaron a sus destinatarios por cambio de planilla cargada al sistema, dando como resultado el pago a dos personas naturales que nada tienen que ver con los proveedores.

Así las cosas, el presente se sustenta en los elementos materiales probatorios, evidencia física e información legalmente obtenida recolectados en visita presencial por quien suscribe este documento, teniendo documentación del asunto que permite referir las siguientes:

## **CONSIDERACIONES**

1. Dentro de esta consideración es pertinente referir que, dentro del ámbito penal de la situación descrita se pueden dilucidar conductas punibles como las que traigo a colación a continuación:

*“**ARTÍCULO 246. Estafa. Modificado por el art. 33, Ley 1474 de 2011. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.***

*En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado.*

*La pena será de prisión de uno (1) a dos (2) años y multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.”*

**ARTÍCULO 249. Abuso de confianza.** *El que se apropie en provecho suyo o de un tercero, de cosa mueble ajena, que se **le haya confiado o entregado por un título no traslativo de dominio**, incurrirá en prisión de uno (1) a cuatro (4) años y multa de diez (10) a doscientos (200) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

*La pena será de prisión de uno (1) a dos (2) años y multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.*

*Si no hubiere apropiación sino uso indebido de la cosa con perjuicio de tercero, la pena se reducirá en la mitad.*

**ARTÍCULO 17. Administración desleal.** *La Ley 599 de 2000 tendrá un artículo 250B, el cual quedará así:*

**El administrador de hecho o de derecho, o socio de cualquier sociedad constituida o en formación, directivo, empleado o asesor, que en beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo, disponga fraudulentamente de los bienes de la sociedad o contraiga obligaciones a cargo de está causando directamente un perjuicio económicamente evaluable a sus socios,** *incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de diez (10) hasta mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.” (Negrilla y Subrayado Propio)*

De la adecuación de los tipos penales frente a la situación presentada se puede indicar que, del estudio de los documentos recopilados es necesario tener presente lo siguiente:

- Desde el momento en que los recursos fueron destinados a personas que no correspondían como proveedores, se ha realizado un trámite por parte de la copropiedad a la entidad bancaria, superintendencia financiera, póliza de seguros y la interposición de denuncia respecto de la ya sabida situación.
- Dentro de respuesta del Banco AV Villas fechada del 02 de septiembre de 2021, se indicó que el usuario AV0811473651, cargó el archivo plano AS3004MWDJ y el usuario CARLOSOSA autorizó el archivo.
- Del punto anterior, podría inferirse que dentro de lo que se revisa por la entidad bancaria se cargó un solo archivo que fue pagado a los destinatarios finales del dinero, de lo cual se haría necesario verificar el archivo plano que fuese cargado si corresponde al que se allegó en visita realizada al conjunto residencial del cual reposa copia.
- Dentro de la verificación de las acciones realizadas en cabeza de la administración, es claro que el punto nodal de la situación radica entre el procedimiento de cargue del archivo plano al momento de ser pagado, no se encuentra ningún otro momento relevante a indagar, no obstante, ese procedimiento en aras de dilucidar la imputación del tipo penal respectivo o dentro del cual puedan enmarcarse los hechos es necesario contar con un

informe forense informático, en la medida que, se podría determinar el usuario desde el cual se cambió el archivo plano o si por el contrario el que se cargó inicialmente es el mismo que se pagó.

- En este mismo sentido, al momento de adecuar una conducta punible es necesario que se cumplan los elementos objetivos del tipo penal teniendo en cuenta los aspectos determinantes para la comisión de la conducta a saber: la inducción o manteniendo en error a través de artificios o engaños para la estafa; la apropiación de recursos cuando estos fueron entregados bajo un título no traslativo de dominio, para el abuso de confianza; y finalmente, la disposición fraudulenta de bienes puestos en cabeza del administrador de una sociedad, para la administración desleal.
- En la misma línea, las conductas descritas en modalidad de comisión dolosa, por ende tendría que, tenerse elemento de inferencia del cumplimiento de dicha modalidad.
- Finalmente en este punto, de los elementos estudiados probatoriamente falta suficiencia para dar soporte a lo requerido por el legislador.

2. De los delitos informáticos: son aquellos que fueron incluidos dentro de la codificación penal a través de la ley 1273 de 2009, incluyendo el bien jurídico para la protección de la información y de los datos, dentro de estos se establecen ciertas conductas que pueden ser realizadas a través de los sistemas informáticos y que pueden afectar a cualquier persona.

Así las cosas, es pertinente señalar que, no debe pasarse por alto la vulnerabilidad de los sistemas de la información, adicional a la posibilidad de ser víctima de delitos de esta naturaleza, frente a la situación conocida por parte de ustedes es necesario referir el delito que se relaciona a continuación:

**“Artículo 269J: Transferencia no consentida de activos. El que, con ánimo de lucro y valiéndose de alguna manipulación informática o artificio semejante, consiga la transferencia no consentida de cualquier activo en perjuicio de un tercero, siempre que la conducta no constituya delito sancionado con pena más grave, incurrirá en pena de prisión de cuarenta y ocho (48) a ciento veinte (120) meses y en multa de 200 a 1.500 salarios mínimos legales mensuales vigentes. La misma sanción se le impondrá a quien fabrique, introduzca, posea o facilite programa de computador destinado a la comisión del delito descrito en el inciso anterior, o de una estafa.**

*Si la conducta descrita en los dos incisos anteriores tuviere una cuantía superior a 200 salarios mínimos legales mensuales, la sanción allí señalada se incrementará en la mitad.”*  
(Negrilla y Subrayado Propios)

De lo anteriormente referido, con los elementos de prueba recolectados es probable referir que, podría verse inmersos como víctimas de dicho delito, no obstante tampoco se encuentran elementos de juicios suficientes para ir más allá de la simple probabilidad, en punto de marcar un derrotero significativo para dar las luces necesarias en los hechos objeto de análisis.

## ACCIONES A REALIZAR

1. En este punto se hace imprescindible una pericia forense informática, es el elemento material probatorio más importante en este caso, con el fin de determinar el usuario por medio del cual se cargó el archivo plano con destinatarios diferentes a los 13 proveedores a los cuales debería haberse hecho el pago, con este informe podrán saber si fue un usuario interno con las credenciales que lo facultaban para hacerlo o si por el contrario provino de un externo.
2. Fue puesto en conocimiento por parte del administrador de la copropiedad que la entidad financiera se encuentra realizando un proceso de investigación frente a la transacción objeto del presente estudio, al momento de elaboración del presente informe no se conoce el resultado de la misma, no obstante, se conoció que fue examinado el elemento de computo de la administración, hay un aspecto significativo para resaltar y es que ese computador trabaja con escritorio remoto.
3. La Superintendencia Financiera, tiene conocimiento del caso en cuestión y requirió a la entidad financiera para que hiciera lo correspondiente a las averiguaciones del caso, así las cosas si esta última no informa el producto de su investigación en los plazos señalados, es necesario acudir nuevamente a este organismo de inspección control y vigilancia, así como al defensor del consumidor financiero.
4. La reclamación ante la aseguradora tiene en este mismo sentido una verificación de la situación presentada, con el fin de establecer si el siniestro cumple con los requisitos para el pago o si por el contrario es imputable al asegurado, se debe tener estricto seguimiento con esta reclamación.
5. Fue interpuesta denuncia bajo el número de radicación 110016000050202159403, surtiéndose el reparto correspondiente siendo competente para las labores de indagación la fiscalía 163 local.

En este numeral, pueden tomarse dos acciones a considerar respecto de la solicitud de este servicio, encontrando nuevos elementos materiales de prueba que coadyuven con el esclarecimiento de los hechos, tales como la pericia forense, el resultado de las investigaciones de la entidad bancaria y/o la aseguradora con sus respectivos informes, pueden ser allegados a este número de noticia criminal con el fin de ayudar a la consecución de elementos de prueba a la fiscalía que lleva el asunto.

Por otra parte, si es deseo del consejo interponer otra denuncia, se tendrán que recolectar más elementos de prueba referentes a los ya mencionados para sustentar la presunta comisión de la conducta imputable a una persona determinada, es determinante poder sustentar el cambio o cargue errado del archivo plano, existe la posibilidad que de radicarse una nueva denuncia con la mencionada en el párrafo anterior, por identidad fáctica se proceda por parte de la fiscalía a unificar la investigación en el número de noticia criminal inicial.

6. En punto contable y revisoría fiscal, con el desarrollo de las acciones tendientes a realizar las reclamaciones a la entidad financiera y la afectación de la

póliza se encuentra adecuado tener contablemente ese monto en ese ítem, no obstante es necesario que cuando se tenga informes de los resultados de las reclamaciones respectivas cada una de estas personas presenten un informe de la situación para que coadyuve al sustento de la investigación penal.

Agradezco la atención y confianza.

Cordialmente,

Mg. Diego Armando Lesmes Orjuela.

Bogotá, 17 de noviembre de 2021

Señor:

**FISCAL 163 LOCAL**  
**FISCALÍA GENERAL DE LA NACIÓN**  
[mariad.medina@fiscalia.gov.co](mailto:mariad.medina@fiscalia.gov.co)  
Carrera 33 No. 18-33 Piso 1 Bloque A  
**E.S.D**

**Asunto:** Ampliación de Denuncia Artículos 69. Ley 906 de 2004, de Radicado: 110016000050202159403.

Reciba un Cordial Saludo,

**JENNY SUNLEY ROLDAN CUARTAS**, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como Administradora y Representante Legal del Conjunto Residencial Alameda de San Diego, me permito mediante el presente escrito realizar ampliación de la denuncia descrita en el asunto, conforme a lo normado en los Artículos 66 y Ss. Del Código de Procedimiento Penal Colombiano Ley 906 de 2004, en la medida que, han sido de conocimiento de mi representada elementos materiales probatorios, evidencia física e información legalmente obtenida, se ha evidenciado la presunta comisión de los delitos de **ESTAFA**, **ADMINISTRACIÓN DESLEAL** por parte del ciudadano en mención, tal conducta punible se encuentra descrita en el Código Penal Colombiano Ley 599 de 200 en sus artículos 246, 289 Y 296 sustentado en los siguientes:

## HECHOS

1. El día 06 de agosto de 2021, se presentó a la Fiscalía General de la Nación, noticia criminal por parte del entonces administrador de la copropiedad Alameda de San Diego, el señor Sergio Pastor Roperio Portuguez, de los hechos acaecidos el día 29 de julio de 2021, con relación a la perdida de la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TETENTA Y TRES PESOS (\$48.387.673), dinero que se destinaba al pago de unos proveedores de la copropiedad, que se cargaban a la plataforma de la entidad bancaria AV Villas, del mismo modo, el archivo pagado no fue direccionado a los proveedores sino que, se dirigieron a las personas naturales identificadas así: Michael Romero Cc. 79.577.273 y Carlos Mejía Cc. 71.293.333, sin que estos fuesen los destinatarios del dinero en mención generando un provecho para los precitados.

2. Dicha noticia criminal fue radicada y por reparto correspondió a su despacho para lo concerniente a la indagación de la situación fáctica respectiva, ha de resaltarse que, la puesta en conocimiento de la misma, careció en su

momento de la identificación de los posibles autores o partícipes de las presuntas conductas punibles que afectaron el patrimonio económico del Conjunto Residencial que represento, de igual manera, siendo acompañada de unos elementos materiales probatorios superfluos que no permiten dilucidar la comisión de conductas punibles.

3. Es necesario precisar que, quien interpuso la noticia criminal fue el señor Sergio Pastor Ropero Portuguez, que al momento de la presentación de la presente ampliación de denuncia ya no funge como representante de la copropiedad víctima del presunto punible.

4. El día 02 de septiembre de 2021, la entidad financiera AV VILLAS, en respuesta a radicación 11571800, indicó lo siguiente: "(...) de acuerdo con su solicitud radicada el 27 de agosto de 2021, relacionada con la información de los usuarios que prepararon, autorizaron, y realizaron el pago con fecha 29 de julio de 2021, desde la cuenta \*\*\*\*\*0398, lo siguiente: Realizadas las validaciones les indicamos que el usuario AV0811473651 cargó el archivo AS3004MWDJ a las 01:53:56 y el usuario CARLOSOSA, autorizó el archivo a las 06:19:11, de acuerdo a la configuración de autorizaciones solo se requiere una firma"

5. Adicional a ello, el día 03 de septiembre de 2021, la entidad financiera AV VILLAS contrato una consultoría externa con la compañía FALCON EYE SAS, con el fin de realizar una auditoria forense a los dispositivos de la copropiedad que intervinieron en el pago objeto de la noticia criminal.

6. El día 30 de septiembre de 2021, se allega a la copropiedad que represento las conclusiones del resultado forense realizado por la compañía descrita en el numeral anterior, teniendo de presente lo siguiente:

- "(...) El usuario **AV0811473651** asignado a Señor Sergio Ropero Portuguez C.C. 1.049.023.647, **fue el utilizado para autorizar las transacciones reclamadas.**

*Así mismo, el señor Sergio Ropero Portuguez se encontraba habilitado dentro de las condiciones de manejo solicitadas en la apertura de la cuenta quien figura a su vez como representante legal"*

- "(...) Considerando que, de acuerdo con la bitácora generada por el banco (sección antecedentes), el evento de carga del archivo de dispersión de pagos a la plataforma ICBS ocurrió a las 13:53:35 del 29 de julio de 2021. Evento que coincide con la entrada 10 de la tabla, donde se observa el texto "FILE\_MANAGER\_DO\_UPLOAD" el cual corresponde a la operación de cargue de un archivo a la plataforma bancaria.

*Dado lo anterior, se confirma que desde el computador analizado se inició la sesión en el portal ICBS del banco a través del cual se cargó el archivo de dispersión de pagos relacionado con las transacciones materia de investigación. Y por otro lado, se descarta la posibilidad de que algún tercero haya obtenido las credenciales de autenticación del usuario para ingresar al portal transaccional del banco AV Villas mediante la aplicación de alguna técnica de Phishing (ver glosario) o algún tipo de aplicación maliciosa.*

*(...) La investigación realizada por el Banco respecto a las transacciones motivo de reclamación, demuestra que los mecanismos de seguridad con los que cuenta el banco para brindarles seguridad a sus clientes y usuarios, nunca fue vulnerado, accedido o penetrado por algún tipo de intruso” (Negrilla y subrayado propios)*

7. Es pertinente referir que, el señor Sergio Pastor Ropero Portuguez, presentó renuncia al Conjunto Residencial Alameda de San Diego la cual se hizo efectiva, razón por la cual fungo como nueva representante de la copropiedad y por ende representante de la víctima en los hechos que son de conocimiento de su despacho.
8. Es necesario referir que, de las circunstancias conocidas por su despacho y ampliadas mediante el presente escrito, surgen elementos materiales probatorios, evidencia física e información legalmente obtenida, que coadyuvan a su despacho en etapa de indagación para continuar formalmente con las etapas del proceso penal correspondiente.
9. Coligiendo, resulta relevante para el derecho penal que se realice la investigación respectiva en contra de los ciudadanos mencionados, en la medida que, el señor Ropero Portuguez administrador para la fecha de los hechos de la copropiedad, garante de los recursos de la misma, realizó unos pagos presuntamente defraudando las arcas de su administrada, generando un provecho pecuniario a favor de los señores Romero y Mejía con la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TETENTA Y TRES PESOS (\$48.387.673)

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

La presente ampliación de denuncia se radica con sustento normativo regulado en la Ley 906 de 2004, en su artículo 69 que refiere:

*“ARTÍCULO 69. Requisitos de la denuncia, de la querrela o de la petición. La denuncia, querrela o petición se hará verbalmente, o por escrito, o por cualquier*

medio técnico que permita la identificación del autor, dejando constancia del día y hora de su presentación y contendrá una relación detallada de los hechos que conozca el denunciante. Este deberá manifestar, si le consta, que los mismos hechos ya han sido puestos en conocimiento de otro funcionario. Quien la reciba advertirá al denunciante que la falsa denuncia implica responsabilidad penal.

En todo caso se inadmitirán las denuncias sin fundamento.

**La denuncia solo podrá ampliarse por una sola vez a instancia del denunciante, o del funcionario competente, sobre aspectos de importancia para la investigación.**

Los escritos anónimos que no suministren evidencias o datos concretos que permitan encauzar la investigación se archivarán por el fiscal correspondiente.”(Negrilla y subrayado propios)

De la situación fáctica presentada así como de la información que se allega a su despacho, es posible dilucidar que la presente no es en contra de persona indeterminada sino frente a los señores: **SERGIO PASTOR ROPERO PORTUGUEZ** c.c. 1.049.023.647, como administrador y usuario privilegiado de los dineros de la copropiedad y del cual se hizo la dispersión de los dineros que afectaron el patrimonio del conjunto residencial Alameda de San Diego, así como de los señores **MICHAEL ROMERO CC.** 79.577.273 y **CARLOS MEJÍA CC.** 71.293.333, quienes se beneficiaron con las sumas de dinero consignados a su favor, presuntamente incurrieron en los punibles que se describen a continuación o los que su despacho evidencie:

Ley 599 de 2000 Código Penal Colombiano

**“ARTÍCULO 246. Estafa. Modificado por el art. 33, Ley 1474 de 2011. El que obtenga provecho ilícito para sí o para un tercero, con perjuicio ajeno, induciendo o manteniendo a otro en error por medio de artificios o engaños, incurrirá en prisión de dos (2) a ocho (8) años y multa de cincuenta (50) a mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes.**

En la misma pena incurrirá el que en lotería, rifa o juego, obtenga provecho para sí o para otros, valiéndose de cualquier medio fraudulento para asegurar un determinado resultado.

La pena será de prisión de uno (1) a dos (2) años y multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, cuando la cuantía no exceda de diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

**ARTÍCULO 250-B. ADMINISTRACIÓN DESLEAL.** <Artículo adicionado por el artículo 17 de la Ley 1474 de 2011. El nuevo texto es el siguiente:> **El administrador de hecho o de derecho, o socio de cualquier sociedad constituida o en formación, directivo, empleado o asesor, que en beneficio propio o de un tercero, con abuso de las funciones propias de su cargo, disponga fraudulentamente de los bienes de la sociedad o contraiga obligaciones a cargo de esta causando directamente un perjuicio económicamente evaluable a sus socios, incurrirá en prisión de cuatro (4) a ocho (8) años y multa de**

diez (10) hasta mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes." (Negrilla y subrayado propios)

## SOLICITUD

Respetuosamente, ruego a su digno despacho investigar y así mismo vincular, los hechos que revisten la presunción de delitos realizados por los ciudadanos **SERGIO PASTOR ROPERO PORTUGUEZ** c.c. 1.049.023.647, como administrador y usuario privilegiado de los dineros de la copropiedad y del cual se hizo la dispersión de los dineros que afectaron el patrimonio del conjunto residencial Alameda de San Diego, así como de los señores **MICHAEL ROMERO CC. 79.577.273** y **CARLOS MEJÍA CC. 71.293.333**, quienes se beneficiaron con las sumas de dinero consignados a su favor, y los demás que su despacho identifique, que fueron descritos en denuncia del 06 de agosto de 2021 y en la presente ampliación que tienen como consecuencia jurídico penal, y que se encuentran sustentados en los documentos que acompañan el presente escrito, .

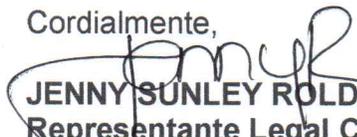
## ANEXOS

1. Expediente de la situación presentada, compilado por el Conjunto Residencial Alameda de San Diego.
2. Respuesta Banco AV Villas de fecha 02 de septiembre de 2021.
3. Autorización de adquisición de imágenes forenses de fecha 03 de septiembre de 2021.
4. Resultados de la investigación forense de fecha 30 de septiembre de 2021.
5. Acta 091 del 29 de septiembre de 2021, por medio de la cual se designa representante legal.
6. Certificación de Representación Legal suscrito por la Alcaldía Local de Engativá, del 10 de noviembre de 2021.

Manifiesto que los hechos aquí denunciados obedecen a la realidad y que se encuentran sustentados en los elementos materiales probatorios y evidencia física que se anexan a la presente dándose cumplimiento a lo establecido por el legislador en Artículos 66 y Ss. Ley 906 de 2004

Agradezco la atención prestada,

Cordialmente,

  
**JENNY SUNLEY ROLDAN CUARTAS**  
Representante Legal Conjunto Residencial  
Alameda de San Diego  
CC. 52.887.903 de Bogotá

Bogotá, 29 de noviembre de 2021

Señores:

**CONJUNTO RESIDENCIAL**

**ALAMEDA DE SAN DIEGO**

[alamedadesandiego@gmail.com](mailto:alamedadesandiego@gmail.com)

Asunto: Concepto situación administrativa perdida de dineros de la copropiedad.

Reciban un cordial saludo,

Con toda atención me permito dirigirme a ustedes para establecer las posibilidades de impetrar acciones administrativas respecto de la perdida de dineros de a copropiedad, de los hechos acaecidos el día 29 de julio de 2021, con relación a la perdida de la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS TETENTA Y TRES PESOS (\$48.387.673), dinero que se destinaba al pago de unos proveedores de la copropiedad, dichas acciones pueden sintetizarse desde dos perspectivas, la primera un procedimiento administrativo sancionatorio y la segunda una acción de protección al consumidor financiero, para dilucidar el tema se desarrollara de la siguiente manera:

### **Procedimiento Administrativo Sancionatorio**

El presente se interpone a través de una queja ante la Superintendencia Financiera, lleva consigo la intención de verificar la responsabilidad de las actuaciones del proveedor financiera Banco AV Villas, en los hechos referidos y una posible sanción administrativa, dicho procedimiento se encuentra regulado por el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo de la siguiente manera:

***“ARTÍCULO 47. Procedimiento administrativo sancionatorio.** Los procedimientos administrativos de carácter sancionatorio no regulados por leyes especiales o por el Código Disciplinario Único se sujetarán a las disposiciones de esta Parte Primera del Código. Los preceptos de este Código se aplicarán también en lo no previsto por dichas leyes.*

**Las actuaciones administrativas de naturaleza sancionatoria podrán iniciarse de oficio o por solicitud de cualquier persona.** Cuando como resultado de averiguaciones preliminares, la autoridad establezca que existen méritos para adelantar un procedimiento sancionatorio, así lo comunicará al interesado. **Concluidas las averiguaciones preliminares, si fuere del caso, formulará cargos mediante acto administrativo en el que señalará, con precisión y claridad, los hechos que lo originan, las personas naturales o jurídicas objeto**

**de la investigación, las disposiciones presuntamente vulneradas y las sanciones o medidas que serían procedentes** Este acto administrativo deberá ser notificado personalmente a los investigados. Contra esta decisión no procede recurso.

Los investigados podrán, dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación de la formulación de cargos, presentar los descargos y solicitar o aportar las pruebas que pretendan hacer valer. Serán rechazadas de manera motivada, las inconducentes, las impertinentes y las superfluas y no se atenderán las practicadas ilegalmente.

**PARÁGRAFO 1.** Las actuaciones administrativas contractuales sancionatorias, incluyendo los recursos, se regirán por lo dispuesto en las normas especiales sobre la materia.

(Parágrafo 1, modificado por el Art. 3 de la Ley 2080 de 2021)

**PARÁGRAFO 2. En los procedimientos administrativos sancionatorios fiscales el término para presentar descargos y solicitar o aportar pruebas será de cinco (5) días.**

(Parágrafo 2, adicionado por el Art. 3 de la Ley 2080 de 2021)" (Negrilla y subrayado propios)

Revisado lo anterior, la finalidad de la presente es buscar una sanción administrativa para el Banco AV Villas que implicaría una multa y algunas restricciones en su operación, vale aclarar que la multa que se aplicaría luego del procedimiento anteriormente descrito no tendría incidencia alguna en la copropiedad en la medida que, tales dineros se consignarían a favor de la Superintendencia Financiera sin retribución alguna para el Conjunto Residencial Alameda de San Diego.

Adicional a lo anterior, dentro de los elementos de prueba que reposan en la copropiedad no existe algún medio que, indique siquiera con inferencia razonable un mal actuar en los procedimientos que realizó la entidad bancaria al momento en que se aprobaron y giraron los recursos producto de la pérdida.

### **Acción de Protección al Consumidor Financiero**

Esta acción es con base a las funciones jurisdiccionales que le asisten a la Superintendencia Financiera, es decir, dentro de este ente de inspección, control y vigilancia pueden ser radicadas demandas que buscan unas pretensiones respecto de una relación contractual entre una persona natural o jurídica con una

entidad bancaria, buscando el resarcimiento de perjuicios que le fuesen ocasionados por el desarrollo de actividades propias del sistema financiero, en esta acción respecto del caso objeto de estudio podría utilizarse para que la entidad bancaria AV Villas, después de un trámite litigioso reembolse a la copropiedad los dineros que disminuyeron el patrimonio económico en la transferencia objeto de estudio, tal acción se encuentra regulada por la Ley 1328 de 2009 y se indica el paso a paso de la siguiente manera:

*“– Decidir ante qué autoridad quiere interponer la acción pues puede acudir ante un juez o ante la Superintendencia Financiera.*

*– Solo podrá interponer la demanda ante una de las dos autoridades, es decir ante el Juez o ante la- Previamente el consumidor financiero debe reclamar directamente ante la entidad vigilada la reclamación y su respuesta deben adjuntarse o acompañar la demanda.*

*– Formular la demanda contra la entidad vigilada de manera verbal, si se trata de una cuantía mínima, o por escrito en los demás casos.*

*La demanda debe tener obligatoriamente debe contener los siguientes requisitos:*

*. Identificación de las partes, es decir, el nombre completo, el documento de identificación y el lugar de habitación del consumidor financiero, y el nombre de la entidad vigilada.*

*. La dirección donde el demandante, es decir la o las personas que presentan la demanda, o su representante, recibirán notificaciones.*

*. Las pretensiones, es decir lo que busca obtener o lo que pretende que la Superintendencia declare en la sentencia.*

*. Manifestar bajo la gravedad de juramento la estimación razonada de la cuantía de las pretensiones. Debe indicarse para determinar si el trámite corresponde a un proceso de mínima cuantía (menos de 40 salarios mínimos legales), menor cuantía (entre 40 y 150 salarios mínimos legales) o mayor cuantía (más de 150 salarios mínimos legales).*

*. Comparecer al proceso por conducto de abogado inscrito cuando los asuntos sean de menor y mayor cuantía. Los procesos de mínima cuantía no requieren actuar por medio de un apoderado”*

Dada la naturaleza de esta acción, se vislumbra como la más adecuada para interponer en el presente caso, no obstante la elaboración de la respectiva demanda junto con las pretensiones que quieran hacerse valer, deberán encontrarse sustentadas en elementos de prueba razonables que indiquen con

probabilidad de verdad la afectación del consumidor financiero por parte de la entidad bancaria, cabe resaltar que, las pruebas que obran dentro de la situación presentada en la copropiedad, dentro de las cuales reposa una pericia realizada por el banco no establecen luces necesarias para determinar una indebida actuación de la entidad bancaria, máxime cuando de los resultados de las mismas arrojan unos movimientos y transacciones realizadas por quien en su momento fungía como administrador y no se establece algún tipo de vulneración a los sistemas de seguridad de la plataforma de la entidad financiera.

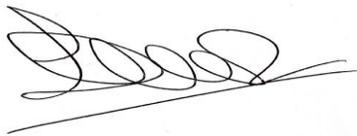
Aunado a lo anterior, es menester precisar que, si de tomarse la determinación de poner en movimiento el aparato jurisdiccional con la acción de protección al consumidor será necesario robustecer los elementos de prueba con los cuales se cuentan a través de peritos auxiliares que logren controvertir el dictamen realizado por el banco.

Finalmente, por solicitud de la junta y la administración se procederá a tasar una posibilidad de honorarios frente a la interposición de las acciones administrativas que se explicaron con antelación de la siguiente manera:

- Procedimiento Administrativo Sancionatorio: Cinco (5) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigente (Smlmv), que consisten en la radicación de la queja, seguimiento y elaboración de alegatos de conclusión hasta primera instancia.
- Acción de Protección al Consumidor: Seis (6) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigente (Smlmv), que consisten en radicación de la demanda, seguimiento, asistencia a audiencias y alegaciones hasta primera instancia.

Agradeciendo como siempre su confianza depositada, me suscribo de ustedes.

Cordialmente,



Mg. Diego Armando Lesmes Orjuela.



**A&L ARQUITECTURA S.A.S**  
**NIT 900181149-9**

**INFORME FINAL DE LOS HALLAZGOS  
RECIBIMIENTO DE ZONAS COMUNES  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO**

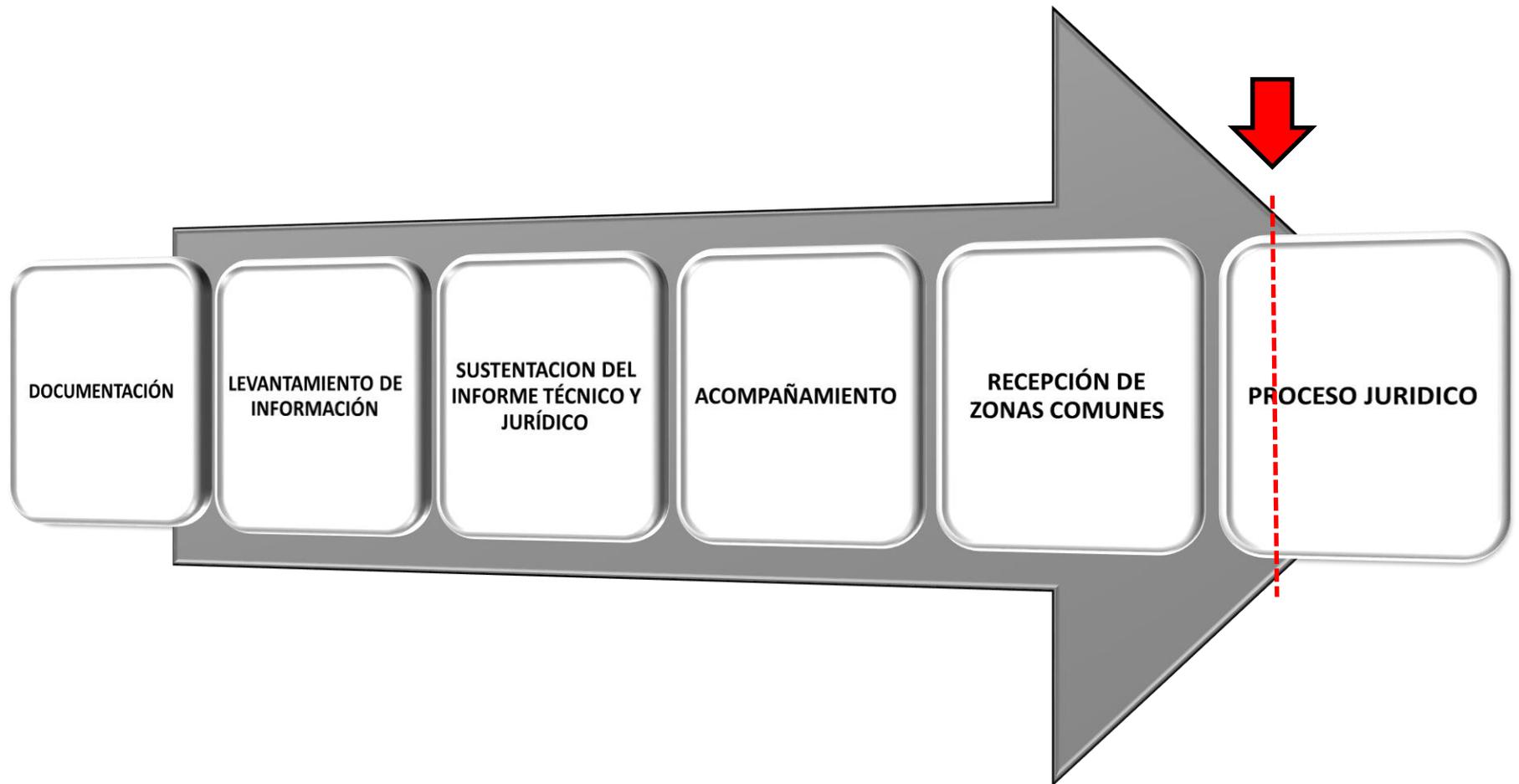
Marzo 18 de 2022  
Bogotá D.C.



**A&L ARQUITECTURA S.A.S**  
**NIT 900181149-9**

# AVANCE DEL PROCESO DE RECIBIMIENTO DE ZONAS COMUNES

## DESCRIPCIÓN DEL PROCESO.



# PROCESO REALIZADO DE RECIBIMIENTO DE ZONAS COMUNES

## Actividades Ejecutadas.

- 1 • Revisión documental, levantamiento y auditoría de instalaciones en sitio.
- 2 • Elaboración y presentación del informe de inspección realizado por profesionales en cada una de las especialidades, donde se encontraron 342 deficiencias constructivas, de norma y/o de sentido común, en las áreas que componen las zonas comunes del inmueble.
- 3 • Sustentación del informe de inspección ante las instancias definidas por la copropiedad para el proceso y radicado ante la constructora.
- 4 • Desarrollo de mesas técnicas de trabajo, definición de obras a ejecutar y planificación de proceso de recepción definitiva de áreas comunes.
- 5 • Ejecución de obras e implantación de soluciones a conformidad de los interesados.
- 6 • Se ha realizado varias visitas a las instalaciones del conjunto para recibir las obras realizadas por la constructora, en las cuales se han identificado unas a satisfacción y otras que no cumplen con los requerimientos idóneos para ser recibidas.
- 7 • La constructora no ha cumplido con la programación entregada por ellos.
- 8 • Nuestra compañía como asesor de la copropiedad, debido al incumplimiento en la programación de las actividades que debe realizar la constructora, aconseja el inicio de un proceso jurídico.



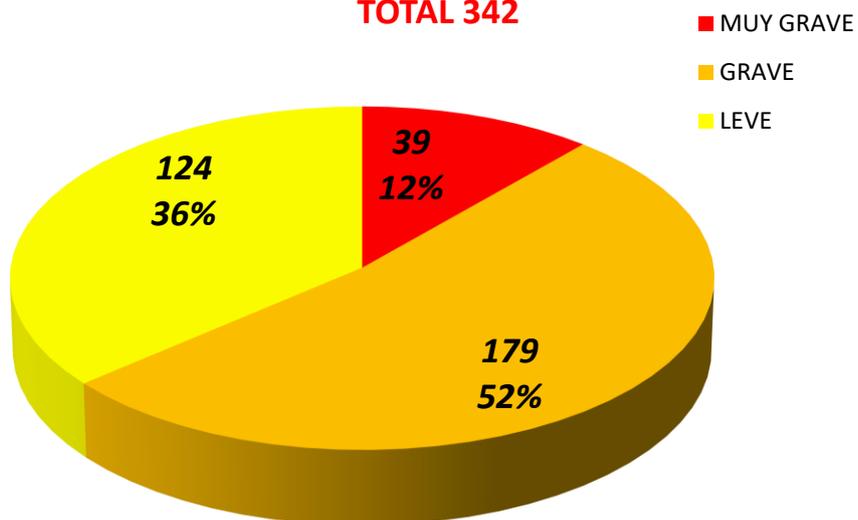
# RESUMEN NO CONFORMIDADES INFORME AGOSTO-2020

## NO CONFORMIDADES ENCONTRADAS EN INSPECCIÓN DE ZONAS COMUNES

DISCIPLINA	MUY GRAVE	GRAVE	LEVE	TOTAL POR DISCIPLINA
ARQUITECTURA	27	108	100	235
ELECTRICIDAD	5	43	19	67
INSTALACIONES HIDRÁULICAS	7	26	0	33
ESTRUCTURA	0	0	5	5
LEGALIDAD	0	2	0	2
<b>TOTAL POR PRIORIDAD</b>	<b>39</b>	<b>179</b>	<b>124</b>	<b>342</b>

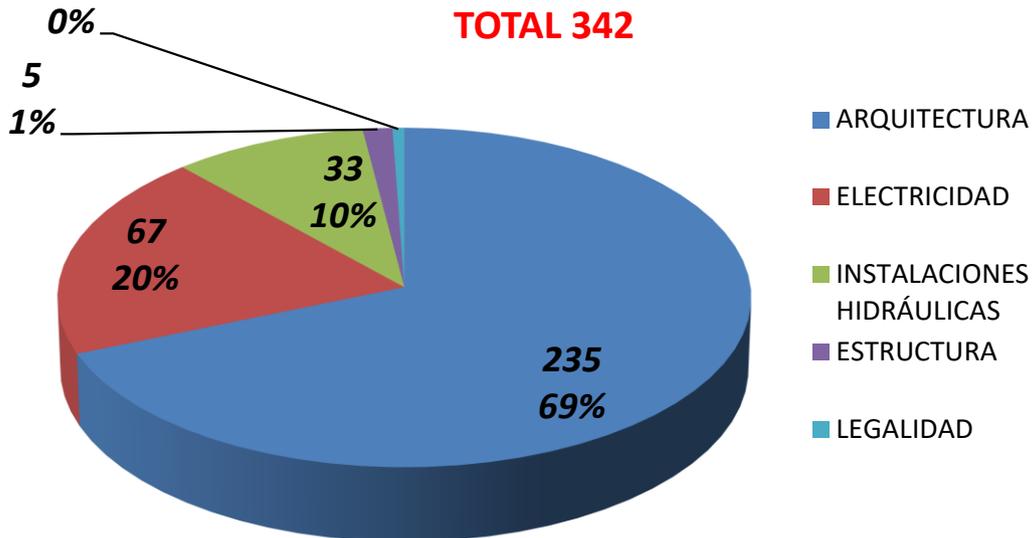
### NO CONFORMIDADES POR PRIORIDAD

**TOTAL 342**

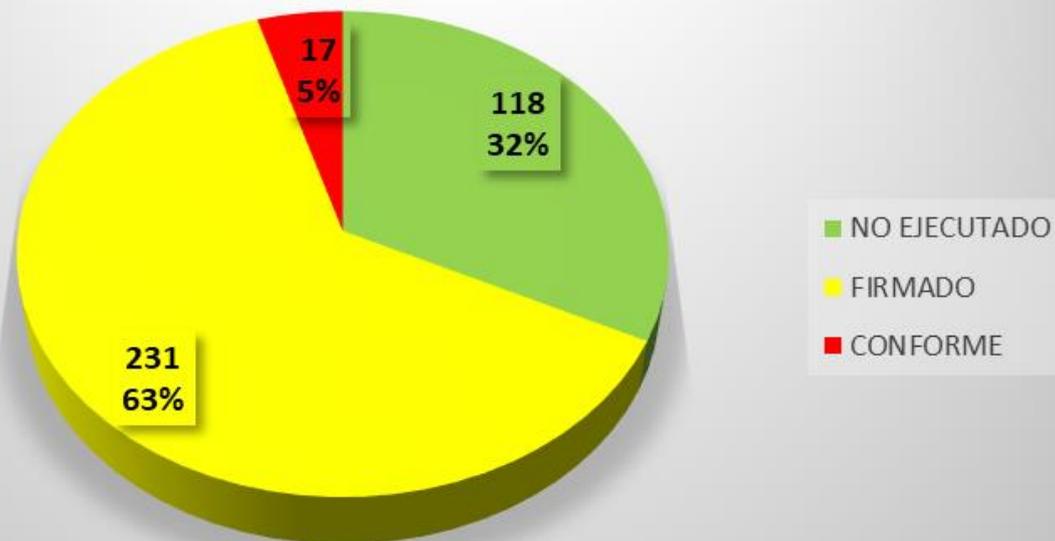


### NO CONFORMIDADES POR DISCIPLINA

**TOTAL 342**



## CUADRO RESUMEN



CUADRO RESUMEN	
NO EJECUTADO	118
FIRMADO	231
CONFORME	17
<b>TOTAL ACTIVIDADES</b>	<b>366</b>



**GRACIAS POR SU ATENCIÓN**



**A&L ARQUITECTURA S.A.S**  
**NIT 900181149-9**



**A&L ARQUITECTURA S.A.S**

**NIT 900181149-9**



SECRETARÍA DEL  
HÁBITAT

## RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Proceso 1-2018-03167-1

### LA SUBSECRETARÍA DE INSPECCIÓN, VIGILANCIA Y CONTROL DE VIVIENDA DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DEL HÁBITAT

De conformidad con lo establecido en los Decretos Leyes No 2610 de 1979 y 078 de 1987, el Acuerdo No 79 de 2003, el Acuerdo No 735 de 2019, el Decreto Reglamentario No 405 de 1994, Decretos Distritales No 121 de 2008 modificado por el Decreto Distrital No 578 de 2011; y el Decreto Distrital 572 de 2015, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, demás normas concordantes y,

#### CONSIDERANDO

##### A. Fundamento Legal

Que el Acuerdo Distrital 257 de 2006, *“Por el cual se dictan normas básicas sobre la estructura, organización y funcionamiento de los organismos y de las entidades de Bogotá, distrito capital, y se expiden otras disposiciones”*, creó la Secretaría Distrital del Hábitat, asignándole a ésta, entre otras funciones, la inspección, vigilancia y control al ejercicio de las actividades de enajenación y arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda.

Que mediante el artículo 20 del Decreto Distrital 121 de 2008 (el cual derogó el decreto 271 de 2007 que a su vez modificó el Decreto Distrital 571 de 2006) por medio del cual se modifica la estructura organizacional y las funciones de la Secretaría Distrital del Hábitat, asignó a la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, entre otras, las funciones de control y vigilancia establecidas en las Leyes 66 de 1968 y 820 de 2003, los Decretos Leyes 2610 de 1979 y 078 de 1987 y demás normas concordantes; disposición que fue modificada por el Decreto Distrital 578 de 2011, que en su literal i establece:

*“i. Emitir los actos administrativos para resolver los recursos de la vía gubernativa que se interpongan en contra de los actos administrativos emanados de las direcciones que dependen de esta Subsecretaría”.*

##### B. Hechos

1.- La presente investigación inicia por queja instaurada por la señora DIANA SOLANO VASQUEZ, en su condición DE propietaria del apartamento 1032 del conjunto residencial ALAMEDA DE SAN DIEGO- PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la carrera 123A N. 77B-86, de Bogotá D.C, en razón a las presuntas irregularidades presentes en las zonas comunes del citado proyecto, actuación a la que le correspondió el radicado No. 1-2018-03167 del 07 de febrero de 2018. (Folio 1).

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022***“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

2. – Los días 08 de junio y 12 de octubre de 2018, se realizaron visitas técnicas (Folio 150 y 199), a partir de la cual se elaboró Informe de Verificación de Hechos No. 19-1100 del 08 de octubre de 2019 (Folios 201-213), en el que se indicó la existencia de deficiencias constructivas en algunos de los hechos así:

“(…)

**HALLAZGOS**

*Se constatan los hechos consignados en la queja:*

1. *“CUARTO DE BOMBAS”  
“TANQUE DE AGUA”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de uso y funcionamiento de los bienes comunes, que no afectan las condiciones estructurales, pero no garantiza las condiciones en materia de seguridad humana, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

2. *“FILTRACIONES DE AGUA POR PLATAFORMA”  
“EFLORESCENCIAS DEL CONCRETO EN ENTREPSIO PARQUEADEROS PRIMER NIVEL”  
“FILTRACIONES POR JUNTAS CONSTRUCTIVAS PLATAFORMA”  
“FILTRACIONES EN LAS PLACAS DE LOS PARQUEADEROS”  
“PISO DETERIORADO EN PLAZOLETA”  
“HUMEDAD PISO PARQUEADERO 336”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

3. *“PISO DETERIORADO EN LA RECEPCIÓN”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN LEVE.*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

4. *“HUMEDAD ESCALERA SÓTANO”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

5. *“PISO DE PARQUEADEROS CON FISURAS”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

6. *“HUMEDAD EN LA BASE DE LAS COLUMNAS”*  
*“FILTRACIÓN MURO PROVISIONAL SÓTANO”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

7. *“SHUT DE BASURAS Y CUARTO DE BASURAS”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN LEVE.*

8. *“RAMPAS CON TOPES”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

9. *“UBICACIÓN PARQUEADEROS DE VISITANTES”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

10. *“PORTERÍA”*

10.1. *“Diseño mueble portería”*  
*“Visibilidad de los Vehículos”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

10.2. *“Humedad en muro”*  
*“Ventanales”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

11. *“PERFILERÍA PUERTA VEHÍCULAR”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que no afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes, siendo una AFECTACIÓN LEVE.*

12. *“MURO EN SÓTANO FISURADO”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

*Fisura en muro.*

*Fisura en muro.*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

13. *“SISTEMA ELÉCTRICO CON FALLAS”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

14. *“DIMENSIÓN PASILLOS ZONA DE PARQUEADEROS”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

15. *“ESCALERA DE EVACUACIÓN PLATAFORMA”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

16. *“CERRAMIENTO FACHADA NORTE – TORRE 3 ETAPA 2”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

17. *“ESCALERA DE EVACUACIÓN DEL SÓTANO A LA CALLE”*

...

*Por lo anterior, no se establece deficiencia constructiva.*

*Escalera de evacuación sótano.*

*Salida de la escalera de evacuación.*

*Escalera de evacuación sótano.*

18. *“VENTILACIÓN DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN”*

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

19. “JARDINERAS”

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

20. “ANCHO DE CIRCULACIÓN ACCESO VEHICULAR”

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE.*

21. “TUBERÍA DE FACHADA INTERNA TORRES”

...

*Por lo anterior, se establece deficiencia constructiva que afecta las condiciones de habitabilidad, uso y funcionamiento de los bienes comunes que no implican daño estructural, siendo una AFECTACIÓN GRAVE””*

3.- De acuerdo con lo anterior, a través de Auto No. 5130 del 12 de diciembre de 2019, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de esta Subsecretaría, abrió investigación administrativa en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A., hoy CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. (Folios 214-228)

4.- El Auto No. 5130 del 12 de diciembre de 2019, fue notificado electrónicamente al representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., el día 24 de noviembre de 2020 (Folios 230-231), por otra parte, se comunicó al representante legal del proyecto ALAMEDA DE SAN DIEGO, mediante radicado 2-2019-70836. (Folios 232-233)

5- La Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, agotado el trámite administrativo que trata el Decreto 572 de 2015, mediante Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021, falló la investigación administrativa adelantada en contra de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (antes CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A), sancionándola con multa por valor de NUEVE MILLONES CINCUENTA Y SEIS MIL SETENTA Y DOS PESOS (\$9.056.072) M/CTE. (Folios 313 a 333)

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Así mismo, requirió a la sociedad enajenadora *“para que dentro del término de SEIS (6) MESES (calendario) siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo se acoja a la normatividad infringida, para lo cual para lo cual deberá solucionar en forma definitiva los hechos 2. “FILTRACIONES DE AGUA POR PLATAFORMA”, “EFLORESCENCIAS DEL CONCRETO EN ENTREPISO PARQUEADEROS PRIMER NIVEL”, “FILTRACIONES POR JUNTAS CONSTRUCTIVAS PLATAFORMA” “FILTRACIONES EN LAS PLACAS DE LOS PARQUEADEROS”, “PISO DETERIORADO EN PLAZOLETA”, “HUMEDAD PISO PARQUEADERO 336”; 3. “PISO DETERIORADO EN LA RECEPCIÓN”; 5. “PISO DE PARQUEADEROS CON FISURAS”; 12. “MURO EN SÓTANO FISURADO”; 18. “VENTILACIÓN DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN”; 20. “ANCHO DE CIRCULACIÓN ACCESO VEHICULAR”; 21. “TUBERÍA DE FACHADA INTERNA TORRES”.*

6.- La Resolución sanción fue notificada personalmente por medio electrónico a la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, el día 13 de abril de 2021, (Folios 343-344), por otra parte, se notificó personalmente al señor SERGIO PASTOR ROPERÓ PORTUGUEZ, autorizado del proyecto de vivienda ALAMEDA DE SAN DIEGO- PROPIEDAD HORIZONTAL, el día 26 de marzo de 2021. (Folio 335)

7.- Estando dentro del término legal establecido para tal efecto, el 27 de abril de 2021 con radicado No. 1-2021-17815, la señora ELIANA KATHERINE VILLA MENDOZA, en calidad de representante legal suplente para asuntos judiciales de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, interpuso recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021. Adicionalmente, el 02 de junio de 2021, a través de radicado 1-2021-23314, replicando los argumentos del recurso inicialmente interpuesto dentro de la oportunidad legal correspondiente (Folios 345 al 397).

8. En atención al recurso de reposición interpuesto contra la Resolución sanción, la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, profirió la Resolución No. 2154 de 06 de octubre de 2021, y resolvió no reponer la resolución impugnada, disponiendo confirmar en todas sus partes la Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021. (Folios 398 al 406).

9. La Resolución por medio de la cual se resolvió el recurso de reposición fue notificada personalmente por medio electrónico al representante legal de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S, el día 05 de noviembre de 2021, (folios 411 al 412), así mismo se procedió a comunicar dicho acto administrativo al representante legal del proyecto de vivienda mediante radicado No. 2-2021-55895 el 11 de octubre de 2021 como consta a folio 413 a 414.

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

La señora ELIANA KATHERINE VILLA MENDOZA, en calidad de representante legal suplente para asuntos judiciales de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.Á.S (antes CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A), sustentó el recurso de apelación interpuesto contra la Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021, de la siguiente manera:

“(...)

**FUNDAMENTOS DEL RECURSO**

...

*CONSTRUCTORA COLPATRIA en su calidad de enajenador responsable siempre ha estado en disposición de acogerse a la normatividad vigente aplicable y en ese orden de ideas ha venido realizando las intervenciones correspondientes a subsanar los hechos correspondientes a: "2. FILTRACIONES DE AGUA POR PLATAFORMA, EFLORESCENCIAS DEL CONCRETO EN ENTREPISO PARQUEADEROS PRIMER NIVEL, FILTRACIONES POR JUNTAS CONSTRUCTIVAS PLATAFORMA, FILTRACIONES EN LAS PLACAS DE LOS PARQUEADEROS, PISO DETERIORADO EN PLAZOLETA, HUMEDAD PISO PARQUEADERO 336; 3. PISO DETERIORADO EN RECEPCION" (sic), yendo más allá de ellos mismos. en procura de atender de manera efectiva las solicitudes presentadas en diversos escenarios por parte de la Copropiedad del conjunto Residencial ALAMEDA DE SAN DIEGO, como argumentamos a continuación:*

**"2. FILTRACIONES DE AGUA POR PLATAFORMA, EFLORESCENCIAS DEL CONCRETO EN ENTREPISO PARQUEADEROS PRIMER NIVEL, FILTRACIONES POR JUNTAS CONSTRUCTIVAS PLATAFORMA, FILTRACIONES EN LAS PLACAS DE LOS PARQUEADEROS, PISO DETERIORADO EN PLAZOLETA, HUMEDAD PISO PARQUEADERO 336"**

*Para el efecto, traemos a colación lo manifestado por esta subdirección en RESOLUCIÓN No. 138 DEL 19 DE MARZO DE 2021 la cual expresa "... la sociedad enajenadora aporto medios de prueba como el correo electrónico del día 7 de febrero de 2020, donde adjunto plano de las áreas intervenidas. Por lo anterior este Despecho entiende por superadas las filtraciones de agua por plataforma. por lo anterior, compartimos lo expresado por esta subdirección y damos por subsanados los hechos "2. FILTRACIONES DE AGUA POR PLATAFORMA, FILTRACIONES POR JUNTAS CONSTRUCTIVAS PLATAFORMA, FILTRACIONES EN*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**LAS PLACAS DE LOS PARQUEADEROS, PISO DETERIORADO EN PLAZOLETA, HUMEDAD PISO PARQUEADERO 336”**

*Ahora bien, en relación con "EFLORESCENCIAS DEL CONCRETO EN ENTREPISO PARQUEADEROS PRIMER NIVEL" y, conforme a lo manifestado por esta subdirección en Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021, la cual expresa "...es una deficiencia constructiva producto de las filtraciones y humedades que se presentaban en el proyecto", informamos que, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., ha decidido que procederá a coordinar 'con la Administración del conjunto ALAMEDA DE SANDIEGO la intervención de este hallazgo, para subsanarlo de manera definitiva, por lo tanto, una vez surtidas las actividades a que haya lugar, se remitirán a esta subdirección las pruebas correspondientes a la atención y recibo del mismo.*

**"3. PISO DETERIORADO EN LA RECEPCION"**

*Teniendo en cuenta lo manifestado por esta subdirección en Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021 la cual expresa "... el Despacho reconoce que se adelantaron una seña de obras en los acabados de la portería, dichas obras cuentan con soportes tales como la orden de servicio suscrita por la administración Sin embargo, la sociedad enajenadora no apporto ningún medio de prueba que permita determinar si el deterioro de los pisos de la portería de subsanado.", conforme a lo anterior, relacionamos registro fotográfico como prueba fehaciente de la subsanación de hecho.*

*Por lo anteriormente expuesto, consideramos que la Constructora ya no tiene responsabilidad respecto a este hecho por haber sido subsano en oportunidad.*

**"5. PISO PARQUEADEROS CON FISURAS"**

*De acuerdo con lo manifestado por esta subdirección en Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021 la cual expresa "Este Despacho considera que no existe sustento técnico apodado por la sociedad enajenadora que permita establecer la inexistencia de una deficiencia constructiva, de conformidad con. lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1100 del 08 de octubre de 2019.", nos permitimos presentar nuestros argumentos al respecto, estableciendo el cumplimiento de la NSR-IO CAPITULO C.5 CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACION:*

*Teniendo en cuenta lo descrito en el TITULO I - SUPERVISION TECNICA de la NSR-IO - 1.1.2. OBLIGATORIEDAD DE LA SUPERVISION TECNICA, CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S. en su calidad de enajenador responsable cumplió a cabalidad con reglamentado, para el efecto adjunto esta respuesta se anexa certificado de la SUPERVISION TECNICA de fecha octubre de*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

2019, en la cual se puede constatar el cumplimiento de lo descrito por la **CAPITULO C.5 CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACION:**

**3.3 PROGRAMA DE ASEGURAMIENTO DE CALIDAD,** *El proyecto Alameda de san Diego etapa 3, cumplió con los medios de: Mano de obra, maquinaria y equipos, suministro de materiales y direccionamiento adecuado para el cumplimiento de/ programa de control de calidad consignado en el plan de desarrollo de Payc.*

**3.4 LABORATORIO DE ENSAYOS DE MATERIALES,** *En el proyecto Alameda de San Diego etapa 3, se contó con la empresa de ensayos Concrelab la cual cumple con los requerimientos de calidad ICONTEC, Supervisión Técnica solicito los certificados de calibración de los equipos, los cuales se encuentran debidamente calibrados.*

**3.5 ENSAYOS DE CONFORMIDAD CON LAS NORMAS Y ENSAYOS DE CONTROL DE CALIDAD,** *Se cumplió con las especificaciones de los materiales establecido en planos y en el Reglamento, el cumplimiento del plan de ensayos aprobado por la Supervisión Técnica, y la verificación de resultados de todos los ensayos realizados. "*

*Por lo anteriormente expuesto, reiterarnos la respuesta otorgada a esta subdirección el pasado 1.1 de marzo de 2021 en referente al Auto Apertura Investigación No. 59 del 18 de febrero de 2021, la cual expresaba: "Reiteramos que el concreto endurecido está construido por una mezcla de materiales heterogéneos (grava, arena, cemento). La aparición de fisuras en los elementos de concreto no estructurales (Pisos), se consideran de comportamiento normal, y son inherentes en su mayoría a asentamientos diferenciales menores y/o esfuerzos internos de retracciones en sus materiales por cambios de temperatura.*

*Al respecto se indica en el Manual de Operación y Mantenimiento Zonas Comunes Esenciales, Capítulo SISTEMA ESTRUCTURAL Página 13: "La edificación presentará asentamiento, el cual ocurrirá a través del tiempo, apareciendo fisuras en los muros y losas de entrepiso sin que esto implique riesgo estructural o deterioro de la vivienda, por lo tanto, es recomendable no colocar acabados especiales durante' el primer año de uso de su apartamento. "*

*La aparición de esta fisuración no constituye preocupación ni riesgo para ningún componente de la estructura, debido a que hay continuidad mecánica y estructural en sus elementos por el acero de refuerzo instalado*

*En este orden de ideas, las labores de mantenimiento de fisuras consisten en hacer su revisión y reparación o resane, por lo menos cada año, actividades que a la fecha de la queja y: actualmente no son atribuibles a responsabilidad de esta Constructora."*

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

**"12. MURO EN SÓTANO FISURADO"**

*Conforme con lo manifestado por esa Subdirección en Resolución NO. 138 del 19 'de marzo de 2021 la cual expresa "Este Despacho considera que no existe sustentó técnico aportado por la sociedad enajenadora que permita establecer la inexistencia de una deficiencia constructiva, de conformidad con IO señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 19-1100 del ,08 de octubre de 2019...", informamos que CONSTRUCTORA COLPATRIA ha decidido que procederá a coordinar con la Administración del conjunto ALAMEDA DE SAN DIEGO la intervención del hallazgo de: "se evidencia fisuras en la parte superior de unos machones de mampostería ubicados en el sótano del conjunto. Por dichos muros, pasa parte de la tubería que se encuentra descolgada por debajo de la placa de entepiso y, debido a! asentamiento del edificio y a los movimientos normales, dicha tubería también se ha movido generando fisuras en estos muros; no obstante, estos no hacen parte de la estructura", para subsanarlo de manera definitiva, por lo tanto, una vez surtidas las actividades a que haya lugar, se remitirán a esta subdirección las pruebas correspondientes a la atención. y, recibo del mismo.*

**"18. VENTILACIÓN DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN"**

*CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., en su calidad de enajenador responsable siempre ha estado en disposición de acogerse a la normatividad vigente aplicable y en ese orden de ideas ha decidido que procederá a coordinar con la Administración del conjunto ALAMEDA DE SAN DIEGO la intervención del hallazgo de conformidad con lo señalado en el Informe de Verificación de Hechos No. 193100 del 08 de octubre de 2019 respecto a: "...el Título K de la NSR-IO dice claramente que, todos los medios de evacuación deben estar provistos de iluminación artificial y de emergencia."*

*Por lo tanto, una vez surtidas las actividades a que haya lugar, se remitirán a esta Subdirección las pruebas correspondientes a la atención y recibo del mismo.*

**"20. ANCHO DE CIRCULACIÓN ACCESO VEHICULAR"**

*Tal y como lo describe esta subdirección en la Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021 en donde expresa: "... se verifica que el ancho del acceso vehicular al primer nivel, tomándolo de muro a muro es de 5m, así como esta dispuesto en los planos de la Modificación de la Licencia de construcción MLC 15-2-1574 del 15 de septiembre de 2016. El marco de la puerta reduce su dimensión en 30 cm a cada lado aproximadamente dejando un ancho de 4.40 m, ya que cuenta con unos elementos en e piso que hacen reducir mas la dimensión. El ancho de maniobra en esta zona cumple con lo requerido por la norma.", se concluye que, el Conjunto Residencial ALAMEDA DE*

## RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*SAN DIEGO se construyó conforme a los planos aprobados en Curaduría y de acuerdo a la expedición de la Licencia de Construcción ajustada a la Ley, por lo tanto, teniendo en cuenta que el proyecto se encuentra construido es claro que, garantizar los 5M, estaría comprometiendo el funcionamiento del proyecto.*

*No obstante, conforme a lo informando en respuesta dada por esta constructora el pasado 11 de marzo de 2021 en referente al Auto Apertura Investigación: 59 del 18 de febrero de 2021 en la cual expresamos: "Para el contexto correspondiente informamos que, la administración del Conjunto Residencial ALAMEDA DE SAN DIEGO contrato a la firma de interventoría A&L ARQUITECTURA S.A.S., la cual el 26 de octubre de 2020 radico en nuestros canales de servicio al cliente informe con los hallazgos correspondientes dentro de los cuales se encuentra el hecho en comento, por lo tanto, conforme a los acuerdos generados, se implementara una solución para evitar accidentes debido a la reducción del área efectiva de acceso y salida de los parqueaderos tales como señalización", esta Constructora en su calidad de enajenador responsable procederá dentro de un plazo máximo de dos (2) meses con la coordinación y atención del hecho, por lo tanto, una vez surtidas las actividades se notificará a esta subdirección con las pruebas correspondientes la atención y subsanación de este hecho de manera definitiva.*

### **"21. TUBERÍA DE FACHADA INTERNA TORRES"**

*CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S., en su calidad de enajenador responsable siempre ha estado en disposición de acogerse a la normatividad vigente aplicable y en ese orden de ideas procederá con la subsanación del hecho conforme a lo señalado en el Informé de Verificación de Hechos No. 19-1100 del 08 de octubre de 2019 respecto a: "...se observa que, la tubería hidrosanitaria que va por la fecha interna de las torres no tiene ningún amarre al muro y esta soportada, como se ve en la imagen, Sobre un ángulo para que no se descuelgue. Por lo anterior, se debe dar cumplimiento al Acuerdo 20 de 1995", para lo cual procederemos a coordinar con la Administración del conjunto ALAMEDA DE SAN DIEGO la intervención del hallazgo, y por lo tanto, una vez surtidas las actividades se notificará -a esta subdirección con las pruebas correspondientes la atención y subsanación de este hecho de manera definitiva. (...)"*

### **CONSIDERACIONES DEL DESPACHO**

Teniendo en cuenta lo anterior, procede este Despacho a resolver el recurso de apelación presentado por la señora ELIANA KATHERINE VILLA MENDOZA, en calidad de representante legal suplente para asuntos judiciales de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (antes CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A), contra la Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021.

## RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Inicialmente, debe recalcarse que esta Subsecretaría cumple las funciones de inspección, vigilancia y control exclusivamente sobre las personas naturales o jurídicas que desarrollen cualquiera de las actividades descritas en la Ley 66 de 1968, los Decretos Ley 2610 de 1979 y 078 de 1987 y el Decreto Nacional 2391 de 1989.

En lo respectivo, la sociedad enajenadora expone que ha venido realizando las intervenciones correspondientes a subsanar los hechos *filtraciones de agua por plataforma, eflorescencias del concreto en entrepiso parqueaderos primer nivel, filtraciones por juntas constructivas plataforma, filtraciones en las placas de los parqueaderos, piso deteriorado en plazoleta, humedad piso parqueadero 336, y piso deteriorado en la recepción*; asimismo, manifiesta su voluntad para hacer las intervenciones que tengan lugar con ocasión del acto administrativo sancionatorio en estudio, atinentes a: *eflorescencias del concreto en entrepiso parqueaderos primer nivel; muro en sótano fisurado; ventilación de escaleras de evacuación; y tubería fachada interna torres*.

Así las cosas, corresponde a esta Subsecretaría precisar respecto a lo manifestado por el enajenador en cuanto a los hallazgos ***FILTRACIONES DE AGUA POR PLATAFORMA, EFLORESCENCIAS DEL CONCRETO EN ENTREPISO PARQUEADEROS PRIMER NIVEL, MURO EN SOTANO FISURADO, VENTILACIÓN DE ESCALERAS DE EVACUACIÓN, ANCHO DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, TUBERÍA DE FACHADA INTERNA TORRES***, que la mera manifestación de realizar una intervención no tiene la vocación para desvirtuar los hechos endilgados en el acto sancionatorio objeto de recurso, por tanto, estos argumentos de reparaciones futuras sin soporte probatorio alguno, no tiene mérito alguno que permita a esta instancia modificar o revocar la decisión adoptada por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda, en el acto administrativo 138 del 19 de marzo de 2021.

En cuanto a ***PISO DETERIORADO EN LA RECEPCIÓN***, aduce la representante de la sociedad investigada que aporta registro fotográfico que da cuenta de la subsanación del hecho, sobre este particular, debe precisarse que el área técnica de esta Entidad corroboró que existió vulneración a la normatividad urbanística por parte de la sancionada, ahora bien, el material fotográfico aportado, no es contundente en demostrar que se realizó la subsanación total del hallazgo, esto sumado a la poca claridad de las dos fotos aportadas, lo que impide que el hecho sea desvirtuado. Por consiguiente, la Subdirección expuso razonadamente el mérito asignado a cada prueba allegada al proceso, por lo que es dable manifestar que la Resolución que sanciona a la sociedad enajenadora dio cuenta de los fundamentos fácticos y jurídicos en el acto administrativo, de acuerdo con la normatividad vigente, teniendo en cuenta que reposa en la legitimidad de su órbita funcional y estando dentro de la oportunidad correspondiente. De igual forma, el Artículo 167 del Código General del Proceso, en cuanto a la carga de la prueba, dispone que incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen, no obstante, la enajenadora, no demostró previo a la expedición del acto sancionatorio objeto de recurso cumplimiento de la normatividad que rige su actividad de enajenación,

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

aspecto que impide a esta Subsecretaría adoptar una decisión diferente a la resuelta en sede de primera instancia.

Es preciso señalar que en el Informe Técnico que reposa en la actuación administrativa se contempla el conjunto de procedimientos, evidencia fotográfica y conocimiento aplicado a la tarea específica de verificar los hechos determinados en la investigación que da origen a la actuación administrativa y que obtiene como resultado una identificación plena de las irregularidades o deficiencias para el caso en estudio y su correlación con la norma objeto de infracción por parte de la sociedad enajenadora.

Por otra parte, en lo atinente al hecho **PISO PARQUEADEROS CON FISURAS**, aduce la recurrente que la enajenadora dio cumplimiento a lo descrito en la *NSR-10 CAPITULO C.5. CALIDAD DEL CONCRETO, MEZCLADO Y COLOCACIÓN (...)* sobre este particular, inicialmente debe precisar esta Subsecretaría que en el Informe de Verificación de Hechos 19-1100 del 08 de octubre de 2019, en ningún momento se estableció que la aparición de las fisuras constituye riesgo estructural, aclara este Despacho que el fundamento de la sanción es precisamente el **incumplimiento a la normatividad vigente en materia de construcción de vivienda en el Distrito Capital**, por lo que dentro de las obligaciones del enajenador se encuentra la de entregar en perfecto estado las obras o proyectos que desarrolle dentro de su actividad y atender los requerimientos cuando se presenten fallas, desmejoramientos o deficiencias en los mismos, para garantizar el derecho a una vivienda digna de todos los habitantes.

Vale la pena precisar que en el referido informe se constató la presencia de varias fisuras en el acabado del piso de la placa de entrepiso del sótano, de las que no se evidenció sellamiento alguno, siendo estas generadas *por la retracción del concreto en el momento del curado, ya que están presentes desde la entrega del conjunto*, aspecto que constituye una deficiencia constructiva grave y que contraviene la NSR 10 en el título C, por lo que no es dable que se pretenda que las mismas sean asumidas como labores de mantenimiento.

Es indispensable señalar que la Administración cumplió con la carga probatoria que le corresponde y en el proceso administrativo sancionatorio que llevó a cabo la Subdirección, no existen elementos de juicio que permitan establecer el cumplimiento de la normatividad urbanística de la sociedad investigada. Al respecto, el artículo 176 del Código General del Proceso expresa que las pruebas deben ser apreciadas en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, sin perjuicio de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

La valoración probatoria de la sana crítica consiste en un proceso racional en el que el operador jurídico debe recurrir a la capacidad de análisis lógico para llegar a una conclusión producto de las pruebas actuadas en el proceso, significa la libertad de utilizar el método analítico el cual consiste en estudiar la prueba individualmente y después la relaciona en su conjunto. La Corte Constitucional ha conceptualizado el valor de la prueba, en coherencia con la concepción de la sana crítica:

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*“Ese concepto configura una categoría intermedia entre la prueba legal y la libre convicción. Sin la excesiva rigidez de la primera y sin la excesiva incertidumbre de la última, configura una feliz fórmula, elogiada alguna vez por la doctrina, de regular la actividad intelectual del juez frente a la prueba.*

*Las reglas de la sana crítica son, ante todo, las reglas del correcto entendimiento humano. En ellas interfieren las reglas de la lógica, con las reglas de la experiencia del juez. Unas y otras contribuyen de igual manera a que el magistrado pueda analizar la prueba (ya sea de testigos, peritos, de inspección judicial, de confesión en los casos en que no es lisa y llana) con arreglo a la sana razón y a un conocimiento experimental de las cosas.*

*El juez que debe decidir con arreglo a la sana crítica, no es libre de razonar a voluntad, discrecionalmente, arbitrariamente. Esta manera de actuar no sería sana crítica, sino libre convicción. La sana crítica es la unión de la lógica y de la experiencia, sin excesivas abstracciones de orden intelectual, pero también sin olvidar esos preceptos que los filósofos llaman de higiene mental, tendientes a asegurar el más certero y eficaz razonamiento”<sup>1</sup>*

De acuerdo con lo expuesto, la falta sancionable es flagrante y la sociedad debe realizar reparaciones tendientes a dar solución definitiva al hecho sancionado, para que la solución sea eficaz, por lo que a la sociedad enajenadora investigada le corresponde adelantar y cumplir los requerimientos realizados en el acto sancionatorio objeto de recurso.

Bajo la misma tesitura, conviene precisar que la falsa motivación se exhibe cuando el fundamento legal al acto administrativo es inexistente, o cuando los hechos son calificados equivocadamente desde el punto de vista jurídico, generándose en el primer supuesto, el error de hecho, y en el segundo, error de derecho, como modalidades diferentes de la falsa motivación.

La jurisprudencia y la doctrina han establecido que los actos administrativos incurren en la falsa motivación en los siguientes casos: Se presenta inexistencia de fundamentos de hecho o de derecho en la manifestación de voluntad de la Administración Pública; los supuestos de hecho esgrimidos en el acto son contrarios a la realidad, bien sea por error o por razones engañosas o simuladas; el autor del acto le ha dado a los motivos de hecho o de derecho un alcance que no tienen y los motivos que sirven de fundamento al acto no justifiquen la decisión.

Al respecto, la Corte Constitucional se ha pronunciado de la siguiente manera:

*(...)“El deber de motivación de los actos administrativos que (por regla general) tiene la administración, hace efectiva la cláusula de Estado de Derecho, el principio democrático, el*

<sup>1</sup> Sentencia C-202/05, Magistrado Ponente: Dr. Jaime Araujo Rentería.

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

*principio de publicidad en las actuaciones de la administración, al tiempo que permite a los asociados contar con elementos de juicio suficientes para ejercer su derecho de contradicción y defensa a fin de acudir ante las instancias gubernativas y autoridades judiciales para controlar los abusos en el ejercicio del poder. De esta forma a la Administración corresponde motivar los actos, estos es, hacer expresas las razones de su decisión, mientras que a la jurisdicción compete definir si esas razones son justificadas constitucional y legalmente” (...)*<sup>2</sup>

De igual forma, el Consejo de Estado ha conceptualizado la falsa motivación así:

*“La causa o motivo de los actos administrativos (elemento causal) se conforma de los fundamentos de hecho y de derecho que son los que determinan la decisión que la Administración adopta, así cuando existe falsa motivación, se entiende que la sustentación fáctica en que se apoya no corresponde a la realidad.*

*Además, dichos motivos correspondieron a una concreta relación entre los hechos y las consideraciones jurídicas que le asistieron, de tal manera que lo resuelto corresponde a la realidad de los acontecimientos y es indudable que no existió falsa motivación”*<sup>3</sup>

Aunado a lo anterior, es competente afirmar, que el funcionario encargado de realizar la verificación correspondiente cuenta con los conocimientos técnicos y profesionales para emitir y catalogar dentro de los informes respectivos las deficiencias constructivas cuando existan; que se contemplan bajo los parámetros del ámbito de las actividades de enajenación, reglamentación que fue transgredida por parte del sancionado, lo que motivó la sanción impuesta y desde luego que se le impartiera una orden. Razón por la cual no existe falta de motivación por parte de la administración, ya que como se indicó, se actuó con base al acervo probatorio presente en el expediente, comprobándose con suficiencia la vulneración a la norma que rige la actividad de enajenación. Así las cosas, no logró desvirtuar la sociedad sancionada el hecho requerido PISO PARQUEADEROS CON FISURAS.

Por otra parte, se debe tener en cuenta que esta Subsecretaría, en ejercicio de sus funciones adelanta las actuaciones administrativas correspondientes, las cuales están sujetas a los procedimientos contemplados en los Decretos Distritales expedidos para tal efecto, sin que se desconozca el **debido proceso**, el cual ha de entenderse como la aplicación procesal contenciosa del **principio de legalidad** que busca preservar el derecho de defensa del investigado; situación que efectivamente se vislumbra en el caso sub-examine, por cuanto todas las actuaciones administrativas, se desarrollan garantizando la correcta producción de los actos administrativos.

<sup>2</sup> Corte Constitucional SU 917 del 2010

<sup>3</sup> Consejo de Estado, Sección Cuarta, Radicación número: 25000-23-27-000-2005-00279-01(16772)

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**

*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

Por medio de numerosas sentencias la Corte Constitucional se ha pronunciado sobre el debido proceso administrativo estableciendo:

*“Dentro del campo de las actuaciones administrativas “el debido proceso es exigente en materia de legalidad, ya que no solamente pretende que el servidor público cumpla las funciones asignadas, sino además que lo haga en la forma como determina el ordenamiento jurídico”. Efectivamente, las actuaciones de la Administración son esencialmente regladas y están sujetas a dicho principio de legalidad. El poder de actuación y decisión con que ella cuenta no puede utilizarse sin que exista una expresa atribución competencial; de no ser así, se atentaría contra el interés general, los fines esenciales del Estado y el respeto a los derechos y las libertades públicas de los ciudadanos vinculados con una decisión no ajustada a derecho.(subrayado fiero del texto)*

(...)

*En cuanto al derecho de defensa “La efectividad de ese derecho en las instancias administrativas supone la posibilidad de que el administrado interesado en la decisión final que se adopte con respecto de sus derechos e intereses, pueda cuestionarla y presentar pruebas, así como controvertir las que se alleguen en su contra, pues, a juicio de la Corte, de esta forma se permite racionalizar el proceso de toma de decisiones administrativas, en tanto que “ello evidentemente constituye un límite para evitar la arbitrariedad del poder público”. La protección del derecho aludido, en este primer ámbito referido, ha permitido a la Corte manifestar que la vía gubernativa hace viable la garantía de la protección del derecho de defensa (y contradicción) de los administrados ante la propia sede de la Administración”<sup>4</sup>. (Subrayado fiero del texto)*

En aras de preservar el principio constitucional al debido proceso y el principio de legalidad encuentra esta Subsecretaría que la totalidad de las actuaciones administrativas desplegadas, se notificaron tanto al representante del proyecto de vivienda como a la sociedad enajenadora en debida forma, asimismo, se adelantaron los recursos de ley, términos en los cuales se les permitió aportar material probatorio, como esbozar los argumentos que considerara pertinentes. Es por esto, y según lo que se puede percibir, se han respetado y surtido todas las etapas, oportunidades y formalidades aplicables para hacer cumplir los derechos y obligaciones dispuestos en la Ley.

Por consiguiente, este Despacho comparte la decisión adoptada por el *ad quo* al considerar que los argumentos presentados por la apelante no desvirtuaron de manera alguna la responsabilidad que recae sobre la sociedad investigada con ocasión al incumplimiento de la normatividad que regula los procesos constructivos, y en contra posición simplemente expone argumentos de mera expectativa de efectuar las

<sup>4</sup> Sentencia T-1341/01, M.P. Alvaro Tafur Galvis

**RESOLUCIÓN No. 52 DEL 17 DE ENERO DE 2022**  
*“Por la cual se resuelve un recurso de apelación”*

intervenciones requeridas, lo que no permite desvirtuar el juicio de reproche efectuado a la CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (antes CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.)

En mérito de lo expuesto, la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: CONFIRMAR** en todas y cada una de sus partes la Resolución No. 138 del 19 de marzo de 2021, proferida por la Subdirección de Investigaciones y Control de Vivienda de la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de la Secretaría Distrital del Hábitat, de conformidad con lo expuesto en la parte motiva del presente acto.

**ARTÍCULO SEGUNDO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo a la representante legal o quien haga sus veces, de la sociedad enajenadora CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.S (antes CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.), de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO TERCERO: NOTIFICAR** el contenido de este acto administrativo a la representante legal o quien haga sus veces del proyecto de vivienda ALAMEDA DE SAN DIEGO- PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con lo previsto en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**ARTÍCULO CUARTO:** Contra la presente Resolución no procede recurso alguno de conformidad con el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

Dada en Bogotá D.C., a los diecisiete (17) días del mes de enero de 2022.

  
**IVETH LORENA SOLANO QUINTERO**

Subsecretaria de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda de la  
Secretaría Distrital del Hábitat



## **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

**NIT. 901.081.147-9**

### **DICTAMEN ESTADOS FINANCIEROS CORRESPONDIENTES AL AÑO 2021**

Bogotá D.C., 16 de marzo de 2022

Señores

**ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**

Ciudad

En mi calidad de Revisor Fiscal y en cumplimiento de mis funciones establecidas en: la Ley 43 de 1990, Código de Comercio Art. 207, Decreto 2420 y 2496 de 2015 y demás normas que las complementen o sustituyan, Ley 675 del 2001 (Art. 57) y Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto, me permito presentar las revelaciones generales del control interno y dictamen de los estados financieros del año 2021.

La administración es responsable de la preparación y la adecuada presentación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia de conformidad con las NIF para microempresas (Decretos 2420/2015 y 2496/2015 y las demás normas que las complementen o sustituyan). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la presentación y preparación de los estados financieros libres de incorrección material, derivadas de fraude o error. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre ellos basado en los lineamientos de auditoría.

La información para cumplir con mis obligaciones fue entregada de parte de la administración y el contador; los soportes contables entregados fueron verificados, realice mi auditoría con base en las normas de auditoría vigente, las cuales exigen que cumpla los requerimientos de ética y que planifique y ejecute la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de incorrección material.

La auditoría conlleva a la aplicación de procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y la información revelada en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluida la valoración de los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debida a fraude o error. Al efectuar las valoraciones del riesgo, se tiene en cuenta el control interno relevante para la preparación y presentación fiel por parte de la Administración, con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

La auditoría también incluye la evaluación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración del conjunto.

A lo largo del periodo fiscal que inicio con mi nombramiento en la asamblea del 27 de marzo del 2021, socialice con el consejo de administración el plan y cronograma de auditoría y definimos los parámetros de control interno, emití informes periódicos de Control Interno, observaciones de procesos contables y recomendaciones, donde evalué los estados financieros de periodos intermedios; presenté los hallazgos de auditoría en forma oportuna a la Administración y contador con el fin de incluirlas en las acciones de mejoramiento. Las recomendaciones de control interno expedidos por esta Revisoría Fiscal han sido acogidas en su mayoría por parte de la administración.

A continuación, me permito dar a conocer a los Copropietarios los temas relevantes administrativos y financieros para su conocimiento; sin tener impacto sobre mi dictamen:

## **LIBROS**

- El libro de actas de asamblea se encuentra actualizado al mes de diciembre de 2021, siendo la última consignada la asamblea extraordinaria del 25 de septiembre de 2021 (44 folios- Pendiente firma presidente).
- El libro de actas de consejo se encuentra impreso al mes de diciembre de 2021, siendo el último acta registrado la No. 194 del 14 de diciembre de 2021, (de la vigencia 2021 la numeración esta de la 68 a la 82 del 30 de julio de 2021. Y a partir de esta se aportaron 4 actas más, que no siguieron el consecutivo de fechas 7 de septiembre, 29 de septiembre, 16 de octubre y 14 de diciembre de 2021).
- Los libros de contabilidad están impresos a 31 de diciembre de 2021.  
Libro mayor y balance a diciembre de 2021 último folio impreso No.93.  
Libro diario a diciembre de 2021 último folio impreso No.165.  
Libro inventario y balance a diciembre de 2020 último folio impreso No.48.

## **ACCIONES DE LA ADMINISTRACIÓN**

La correspondencia en general se conserva y está archivada adecuadamente, se practicaron adecuadas medidas de conservación y custodia de los bienes muebles e inmuebles, los cuales se encuentran salvaguardados mediante la póliza de seguros y se realizó los mantenimientos básicos preventivos y correctivos de los equipos. La administración propendió por el cumplimiento de los mandatos de asamblea y los lineamientos del Consejo de Administración.

Durante la vigencia 2021 se contó con tres administradores, durante el periodo de la actual administradora se recibió solicitud del propietario de los locales, pidiendo aclaración sobre el cobro de sus expensas comunes. La revisoría fiscal realizó auditoría a los coeficientes de propiedad evidenciando que el presupuestó se ha cobrado para los 10 primeros locales a partir del valor estimado por la constructora durante la administración provisional y para los siguientes locales sobre el coeficiente de propiedad; así se elaboró el presupuesto y se aprobó por asamblea para esta vigencia, sin embargo la administración quien también realizó su verificación y respuesta al propietario coincide con acoger la recomendación brindada por la revisoría fiscal de la necesidad de implementar los módulos de contribución y reorganizar las cuotas de administración, como esta establecido en el reglamento de propiedad horizontal, lo anterior deberá ser aprobado en asamblea.

Igualmente, la asamblea anterior decidió apropiar \$20.000.000 de pesos, sin embargo dicha aprobación no estableció la creación de un fondo de reserva en el patrimonio y su respectiva monetización en cuenta bancaria independiente, por lo anterior se recomienda en el punto de aprobación de los estados financieros revisar la continuidad de esta reserva y aprobar la creación del fondo patrimonial y su monetización en cuenta independiente al recaudo de expensas comunes y fondo de imprevistos.

## **ACCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:**

El Consejo de Administración tuvo reuniones periódicas administrativas y contables hasta el mes de julio en las cuales se realizó seguimiento administrativo y se revisaron los estados financieros intermedios, a las cuales fui invitada, a partir la desviación de la cuenta del Banco AV Villas por valor total de \$48.387.673 y durante el segundo semestre el Consejo de Administración no conto con esta revisoría fiscal para consulta o acompañamiento en los proceso de revisión y seguimiento, tampoco se evidencio actas de las reuniones y



finalmente se me convoco a reunión de cierre de vigencia a presentar mi informe final. La revisoría fiscal recomendó que ellos consignaran las actas de las reuniones que se realizaron y donde constaba los lineamientos entregados en su momento al Señor Sergio Roperero y posteriormente a la Señora Jenny Roldan, para las acciones requeridas en la recuperación de los dineros del evento AV Villas

El trabajo realizado por el Consejo de Administración en mi concepto fue de compromiso, dedicación, constancia y acompañamiento a la gestión realizada por el administrador, acogieron las recomendaciones de la asamblea y propendieron por el bienestar de la comunidad.

## **PARRAFO DE ENFASIS**

El 7 de agosto de 2021 fui informada mediante mensaje de voz enviado a mi celular vía whats app de parte del presidente del consejo, sobre eventos de riesgo financiero realizado a la cuenta corriente por valor de \$48.387.673 de pesos hecho relevante, que afectó los resultados financieros de la vigencia 2021.

La administración en cabeza de la señora Jenny Roldan, continuo los procesos administrativos y legales tendientes a la recuperación de los dineros desviados de la cuenta corriente del Banco AV Villas el 29 de julio de 2021, con las siguientes acciones más relevantes:

- Recibió respuesta de la investigación del banco Av Villas el 30 de septiembre de 2022, respuesta no favorable para el conjunto.
- Por lineamiento del Consejo de administración y acogiendo las recomendaciones dadas en la asamblea extraordinaria realizada el 25 de septiembre de 2021, se contrató un apoderado judicial Dr., Diego Lesmes quien procedió a ampliar el denuncia ante la Fiscalía, vinculando a la investigación al señor Sergio Roperero y a las dos personas que recibieron los fondos del lote dispersado para pago. Lo anterior dado que es la Fiscalía el ente encargado de culminar esta investigación.
- En virtud de la anterior vinculación a otros responsables, se eleva un recurso de reconsideración a la aseguradora Axa Colpatria autorizando quien en principio había negado la cobertura de este siniestro. Solicitud que salió favorable para la agrupación, recibiendo la suma de \$19.000.000 el 22 de febrero de 2022 (el siniestro se elevó por \$20.000.000 monto máximo asegurado y se descontó el deducible equivalente a 1 SMLV \$1.000.000)
- Por último, la Administración y el consejo de Administración con las nuevas circunstancias contrataron concepto jurídico para determinar acciones a seguir en la exigibilidad de la responsabilidad del Banco Av Villas, concepto que describió lo siguiente:  
*“ deberán encontrarse sustentadas en elementos de prueba razonables que indiquen con probabilidad de verdad la afectación del consumidor financiero por parte de la entidad bancaria. Aunado a lo anterior, es menester precisar que, si de tomarse la determinación de poner en movimiento el aparato jurisdiccional con la acción de protección al consumidor será necesario robustecer los elementos de prueba con los cuales se cuentan a través de peritos auxiliares que logren controvertir el dictamen realizado por el banco.”*

La revisoría fiscal evidencio que se siguió los lineamientos entregados por la asamblea y que las propuestas sobre estos nuevos hechos aportados por la administración en su informe es recomendable evaluarse en asamblea y viabilizar a fin de agotar todas las posibilidades jurídicas tendientes a la recuperación de los dineros sustraídos de la copropiedad, y que incluye auditoria al equipo utilizado en la preparación de la transferencias y contratación de un apoderado que represente los derechos de la copropiedad ante la Superintendencia Bancaria.



**Considero que la evidencia de auditoria que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para fundamentar la opinión que expreso a continuación:**

He examinado el estado de situación financiera del "CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL", el estado de resultado integral junto con sus revelaciones a los Estados Financieros, las cuales hacen parte integral de los mismos con corte a 31 de diciembre de 2021 y la ejecución presupuestal del año 2021.

En mi opinión los estados contables arriba mencionados presentan razonablemente la situación financiera del ente "CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL", a 31 de diciembre de 2021 de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF, grupo 3).

Igualmente y fundamentada en los resultados de mi auditoria, conceptuó que: la contabilidad del "CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL", ha sido llevada conforme a las normas legales y la técnica contable vigente, las operaciones registradas en los libros y los actos del administrador se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea, la correspondencia, los comprobantes de las cuentas, existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del conjunto.

Del mismo modo, me permito conceptuar acerca del cumplimiento de las normas sobre propiedad intelectual y derechos de autor por parte del conjunto, tal como lo establece la ley 603 de 2000. Se tiene en uso un equipo y cuenta con licencia de Windows y Office la licencia del software contable está vigente.

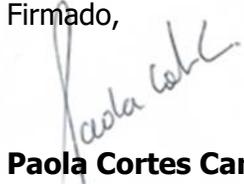
Se comprobó que se cumplió con el recaudo y pago de la retención en la fuente sobre los bienes y servicios recibidos, aplicando en forma adecuada las bases y tarifas vigentes y presentando de manera oportuna las declaraciones mensuales con pago de los meses de enero a diciembre, así como la información exógena o de medios magnéticos exigidos por la DIAN.

En relación con la situación jurídica, el conjunto adelanta acciones legales sobre eventos de riesgo financiero realizado a la cuenta corriente por valor de \$48.387.673 de pesos hecho relevante, que afectó los resultados financieros de la vigencia 2021.

En el curso de mi gestión y en forma permanente, informé a la administración y al consejo de administración sobre los principales comentarios y sugerencias derivados de mi revisión, emitiendo informes de control periódicos y seguimiento sobre los meses anteriores, junto con las observaciones a los estados financieros y a la situación administrativa, a fin de ser comentados y analizados en las reuniones de consejo de administración, los mismos hacen parte integral de este dictamen.

Se emite el presente dictamen el día 16 de marzo de 2022.

Firmado,



**Paola Cortes Carvajalino**

Revisora Fiscal

Contadora Pública

TP 185199-T



**CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS  
AÑO 2021**

Señores  
**Asamblea General de Copropietarios**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H**  
Ciudad

Nosotros la Representante Legal y Contadora Pública certificamos que hemos preparado los Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el Estado Integral de Ingresos y Gastos por los años terminados a esas fechas y el Estado de Ejecución Presupuestal a diciembre 31 de 2021.

En mi calidad de Contadora de **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, me permito certificar que las afirmaciones y ejecuciones contenidas en los Estados Financieros del Conjunto fueron preparados de acuerdo a la información presentada y ejecutada por el Señor Oscar Alexander Gonzalez Rojas en el periodo enero 01 de 2021 a marzo 15 de 2021, el Señor Sergio Roperio Portuguez por el periodo Marzo 16 a octubre 04 de 2021 y la Señora Jenny Roldan Cuartas por el periodo octubre 04 de 2021 a diciembre 31 de 2021 Además:

- ❖ Las cifras son fielmente tomadas de los libros oficiales y auxiliares respectivos emitidos por el Programa Contable Sisco.
- ❖ Los Registros contables se han realizado en base a los documentos soportes entregados por la Administración del Conjunto ente responsable de adquisiciones e inversiones de los diferentes rubros presupuestales asignados y del cumplimiento de los requisitos de los documentos soporte.
- ❖ Garantizamos la existencia de los activos y pasivos cuantificables, así como sus derechos y obligaciones registrados de acuerdo con cortes de documentos y con las acumulaciones y compensaciones contables de sus transacciones en el ejercicio.
- ❖ Confirmamos la integridad de la información proporcionada puesto que todos los hechos económicos, han sido reconocidos en ellos.
- ❖ Los hechos económicos se han registrado, clasificado, descrito y revelado dentro de los Estados Financieros Básicos y sus respectivas notas, incluyendo sus gravámenes y pasivos reales.
- ❖ Los hechos posteriores al cierre del período se informan en la Nota 14 eventos posteriores.
- ❖ En cumplimiento del artículo 1 de la Ley 603/2000, declaramos que el software Sisco utilizado cuenta con las licencias correspondientes y cumple por lo tanto con las normas de derecho de autor.

Se expide en Bogotá, a los nueve (09) días del mes de marzo de 2021.

Atentamente,

*Original Firmado*

**JENNY ROLDAN CUARTAS**  
Representante Legal

*Original Firmado*

**GLORIA C. HERNANDEZ C.**  
Contador Público  
T.P 37749 -T

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE DICIEMBRE DE:**  
**(Expresado en Pesos Colombianos)**

Activo Corriente	NOTA	2021	2020	Variación	%
<b>DISPONIBLE</b>	(4)	<b>63,948,490</b>	<b>53,938,049</b>	<b>10,010,442</b>	<b>18.56%</b>
Caja		0	828,116		
Bancos		39,249,303	29,360,165		
Cuentas de Ahorro		<u>24,699,188</u>	<u>23,749,768</u>		
<b>DEUDORES</b>	(5)	<b>115,478,923</b>	<b>61,186,051</b>	<b>54,292,872</b>	<b>88.73%</b>
Expensas de Administracion		68,607,608	52,102,662		
Consignaciones por Identificar		-1,873,258	-9,430,641		
Reclamaciones		48,387,673	0		
Anticipos y Avances		0	610,330		
Deudores varios		<u>356,900</u>	<u>17,903,700</u>		
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>	(6)	<b>3,876,083</b>	<b>0</b>	<b>3,876,083</b>	<b>100.00%</b>
Equipos de Computo		4,598,000	0		
Depreciacion acumulada		<u>-721,917</u>	<u>0</u>		
Diferidos	(7)	<b>49,712,623</b>	<b>22,153,752</b>	<b>27,558,871</b>	<b>124.40%</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b><u>233,016,119</u></b>	<b><u>137,277,852</u></b>	<b><u>95,738,267</u></b>	<b><u>69.74%</u></b>
<b>PASIVO</b>	(8)				
Costos y Gastos por Pagar		98,522,878	2,668,297		
Retención en la Fuente por Pagar		185,000	290,130		
Pasivos estimados y provisiones		1,412,000	0		
Diferidos		12,441,007	12,228,162		
Otros Pasivos		<u>193,600</u>	<u>725,900</u>		
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b><u>112,754,485</u></b>	<b><u>15,912,489</u></b>	<b><u>96,841,996</u></b>	<b><u>608.59%</u></b>
<b>PATRIMONIO</b>	(9)				
Reserva Fondo de imprevistos		24,698,985	17,078,985		
Reserva - Areas comunes		0	8,717,100		
Reserva - Dotacion y adecuaciones		652,000	21,757,000		
Resultado del Ejercicio		1,098,371	56,086,042		
Resultado de Ejercicios anteriores		93,812,278	17,726,236		
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b><u>120,261,634</u></b>	<b><u>121,365,363</u></b>	<b><u>-1,103,729</u></b>	<b><u>-0.91%</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b><u>233,016,119</u></b>	<b><u>137,277,852</u></b>	<b><u>95,738,267</u></b>	<b><u>69.74%</u></b>

**LAS NOTAS A LOS INFORMES FINANCIEROS FORMAN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

*Original Firmado*

JENNY ROLDAN CUARTAS  
Representante Legal

*Original Firmado*

GLORIA C. HERNANDEZ C.  
Contador Publico  
TP. 37.749 -T

*Original Firmado*

PAOLA CORTES CARVAJALINO  
Revisor Fiscal (Ver Dictamen)  
TP 185.199 -T

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.****ESTADO INTEGRAL DE RESULTADOS AL 31 DE DICIEMBRE**

(Expresado en Pesos Colombianos)

	NOTAS	2021	2020	VARIACION	%
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	(10)	<b>734,131,801</b>	<b>714,319,600</b>	<b>19,812,201</b>	<b>2.77%</b>
Expensas de Administracion		711,466,300	704,959,000		
Fondo de imprevistos		-7,620,000	0		
Intereses de Mora		9,538,501	9,170,600		
Derecho uso salon comunal		2,700,000	190,000		
Cuota depósitos comunales		8,891,100	0		
Cuota parqueadero motos		2,442,900	0		
Cuota parqueadero visitantes		<u>6,713,000</u>	<u>0</u>		
<b>INGRESOS NO OPERACIONALES</b>	(11)	<b>2,858,939</b>	<b>10,557,985</b>	<b>-7,699,046</b>	<b>-72.92%</b>
Financieros		2,355	2,358		
Recuperaciones		773,177	5,958,682		
Tarjetas de acceso		1,430,000	4,595,000		
Donaciones		650,000	0		
Diversos		<u>3,407</u>	<u>1,945</u>		
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	(12)	<b>735,233,008</b>	<b>668,689,637</b>	<b>66,543,372</b>	<b>9.95%</b>
Honorarios		26,766,526	23,341,017		
Seguros de Areas Comunes		49,845,029	52,091,675		
Servicios		542,614,426	456,581,082		
Gastos legales		0	63,000		
Mantenimientos y reparaciones		83,673,609	88,096,845		
Adecuaciones e Instalaciones		2,017,635	3,808,600		
Depreciaciones		721,917	0		
Gastos Diversos Operativos		29,593,866	24,707,418		
Reserva		0	20,000,000		
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	(13)	<b>659,361</b>	<b>101,907</b>	<b>557,453</b>	<b>547.02%</b>
Gastos Financieros		8,100	18,951		
Gastos Extraordinarios		<u>651,261</u>	<u>82,956</u>		
<b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>		<b><u>1,098,371</u></b>	<b><u>56,086,042</u></b>	<b>-54,987,670</b>	<b>-98.04%</b>

LAS NOTAS A LOS INFORMES FINANCIEROS FORMAN PARTE INTEGRAL DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

*Original Firmado**Original Firmado**Original Firmado*JENNY ROLDAN CUARTAS  
Representante LegalGLORIA C. HERNANDEZ C.  
Contador Publico  
TP 37.749 -TPAOLA CORTES CARVAJALINO  
Revisor Fiscal (Ver Dictamen)  
TP 185.199 -T

# **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H**

## **NIT 901.061.147-9**

Revelaciones a Estados Financieros Comparativos A: 31 de diciembre de 2021 y diciembre 31 de 2020

### **NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE E INFORMACIÓN GENERAL**

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., es una entidad de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, de régimen especial, no contribuyente de industria y comercio e impuesto sobre las ventas IVA, sometido al Régimen de Propiedad Horizontal de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., está construido y entregado por etapas por la Constructora Colpatria a diciembre 31 de 2020 construido etapas 1,3 y 4 268 apartamentos y 17 locales de uso mixto ubicado en la calle 78 B carrera 123 de Bogotá

Naturaleza de las operaciones el CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H, tendrá como objeto social desarrollar las siguientes actividades: derechos de uso de salón social, parqueaderos de visitantes y todas sus áreas comunes y así administrar los bienes de uso o servicio común de la copropiedad, con el objetivo de procurar el mantenimiento, conservación, reparación, seguridad, salubridad y pacífica convivencia de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., se encuentra clasificado dentro de la calidad de No Contribuyentes, como entidad sin ánimo de Lucro de acuerdo al Art. 19 del E.T., determinando que los ingresos generados corresponden al objeto social del Conjunto y no son susceptibles de incremento patrimonial (D.R. 187 del año 1975 Art. 17).

CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., se encuentra obligado a llevar contabilidad con el propósito de informar y rendir cuentas a los copropietarios sobre los recursos para atender los gastos de mantenimiento y conservación de la propiedad.

### **NOTA 2. BASES DE ELABORACIÓN**

#### **Declaración de cumplimiento**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con las Normas de Información Financiera NIF, contenidos en el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por el Decreto 2496 de 2015 y otras normas que lo modifican o adicionan, así como la Orientación 15 del Consejo Técnico de la Contaduría.

#### **Moneda funcional**

La moneda funcional del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., es el peso colombiano, de Colombia, y en esta denominación se presentan los estados financieros, las cifras están expresadas en pesos colombianos sin redondeo.

#### **Período Contable**

La copropiedad tiene definido efectuar un corte en sus cuentas, preparar y difundir sus Estados Financieros de Propósito General una vez al año, con corte al 31 de diciembre.

### **NOTA 3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

La presentación de los estados financieros de acuerdo con la NIF exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos. A la fecha no existe un manual de políticas elaborado para el Conjunto Residencial Alameda de San Diego.

El control interno Contable y Administrativo lo ejerce el Administrador, apoyado y soportado en el Consejo de Administración.

El servicio de Administración, fue contratado con CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., por el periodo octubre 7 de 2021 y vigente con la señora JENNY ROLDAN CUARTAS., actuando como representante legal.

#### **Uniformidad de las políticas contables**

Se selecciona y aplica políticas contables de manera uniforme para transacciones, otros sucesos y condiciones que sean similares, a menos que se tenga un caso específico que requiera o permita específicamente establecer categorías de partidas para las cuales podría ser apropiado aplicar diferentes políticas. Durante el mes de septiembre de 2021 se elabora manual de políticas contables para la copropiedad.

Las principales políticas contables que empleó CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., para la elaboración de los estados financieros son:

#### **Conjunto Completo de Estados Financieros**

Los Estados Financieros con Propósito de Información General son aquéllos que pretenden cubrir las necesidades de usuarios, que no están en condiciones de exigir informes a la medida de sus necesidades específicas de información.

La fecha de corte o periodo al cual corresponde la información financiera es el comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre de 2021, la cual corresponde al ciclo normal de operaciones de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

#### **Estado de la Situación Financiera**

Se presenta en el estado financiero los hechos económicos haciendo una separación entre partidas corrientes y no corrientes, partiendo desde los activos por su grado de liquidez y en los activos por su grado de exigibilidad, las partidas son presentadas a nivel de grupo.

Componentes Mínimos: El estado de la Situación Financiera de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H., contendrá por lo menos las siguientes partidas:

- Efectivo y equivalentes al efectivo.
- Otros Activos financieros restringidos.
- Cuentas comerciales por cobrar
- Propiedades, planta y equipo.
- Activos intangibles distintos a la plusvalía.
- Cuentas comerciales por pagar.
- Reservas.

Excedentes o Déficit del ejercicio.  
Excedentes acumulados.

#### **a) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

El efectivo comprende tanto el efectivo en caja menor como los depósitos bancarios a la vista. Los equivalentes de efectivo son inversiones a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, que tienen un riesgo poco significativo de cambio en su valor, y en general se tienen para cumplir compromisos de pago a corto plazo y su aplicación se realiza por:

- Por el recaudo de las cuotas comunes ordinarias de administración y fondo de imprevistos.
- Por el recaudo de las cuotas extraordinarias.
- Por el recaudo de los ingresos causados por el derecho de uso de bienes comunes.
- Por los rendimientos financieros originados en las cuentas bancarios y/o inversiones financieras
- Por el recaudo de los intereses de mora originados en las cuotas ordinarias y extraordinarias, así como por las multas por inasistencias a asambleas.
- Por las contribuciones recibidas de proveedores de bienes y servicios.
- Por las indemnizaciones y/o reclamaciones a las compañías aseguradoras.

#### **Efectivo restringido y con destinación específica**

Corresponde al fondo de imprevistos y las cuotas extraordinarias que se aprueban por Asamblea de Copropietarios.

#### **Fondo de Imprevistos**

El registro y control del Fondo de imprevistos ordenado por el Artículo 35 de la ley 675 de 2001 está orientado a cubrir erogaciones para la existencia, conservación y seguridad de los bienes comunes, en caso de eventos imprevistos no relacionadas en el presupuesto de gastos.

Por su naturaleza y tomando en consideración que se incorpora como parte de los valores causados en el ingreso y recaudados a cargo de los copropietarios se contabiliza en forma simultánea a reserva fondo de imprevistos en el patrimonio.

Se constituye este fondo con el 1% del presupuesto anual de gastos comunes. De estos recursos solo se puede disponer, previa aprobación de la Asamblea General.

#### **b) Deudores - Cuentas por cobrar Copropietarios**

Las cuentas por cobrar corresponden a las cuotas de administración establecidas y causadas de acuerdo con los coeficientes asignados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Se reconocen inicialmente por su costo, esto es el valor registrado en la respectiva cuenta de cobro. La mayoría de los saldos de deudores corresponden a partidas corrientes adeudadas por los copropietarios.

Cuando las cuentas por cobrar no son canceladas en el plazo establecido por la Asamblea de copropietarios se causan intereses de mora a las tasas autorizadas, sin que excedan los límites establecidos en normas legales. Los descuentos por pronto pago de las cuotas ordinarias se reconocen como un menor valor de los ingresos por concepto de cuotas ordinarias.

En el evento que una consignación por concepto de cuotas pagadas por los copropietarios no pueda ser identificada, se reconocerá como un menor valor de las cuentas por cobrar, hasta el momento de su aclaración.

### **c) Propiedad Planta y Equipo y Depreciación**

Son los elementos que se adquieren para ser utilizados por el conjunto en forma permanente en giro normal y funcionamiento del mismo y no están destinados para la venta en el corto y mediano plazo. Se registran por su costo de adquisición. Los bienes comunes y no esenciales cuya propiedad corresponde proindiviso a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular al no considerarse bienes de la copropiedad, no son objeto de reconocimiento contable.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos menos sus valores residuales a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta. En la depreciación de las propiedades, planta y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

Equipo, muebles y enseres      10 años

Equipo de computación          3 años

Las erogaciones que se realizan para atender su mantenimiento y reparación, relacionadas con su conservación se llevan como gasto del ejercicio en que se produzcan.

### **d) Deterioro del valor de los activos**

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las cuentas por cobrar, las propiedades, plantas y equipo, y otros activos, para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado (o grupo de activos relacionados) con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. La pérdida por deterioro es la diferencia entre el valor en libros del activo y la mejor estimación del valor que se recibiría por el activo, si este fuera vendido o realizado, en la fecha de los estados financieros.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo (o grupo de activos relacionados) se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor del activo (grupo de activos) en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

### **e) Acreedores y otras cuentas por Pagar**

Los acreedores y otras cuentas por pagar corresponden al registro de las obligaciones a cargo del conjunto, originadas por la compra de bienes y servicios adquiridos en el desarrollo de las actividades y que representan obligaciones de la copropiedad que por lo general son exigibles en el corto plazo. Estos pasivos se contabilizan por su costo (precio de la transacción) o por el valor acumulado de los saldos por pagar.

#### **f) Impuestos corrientes**

##### **Retenciones en la Fuente por Pagar**

Comprende los importes recaudados por la Agrupación a los terceros sujetos pasivos del impuesto de retención en la fuente. Estos dineros son declarados y pagado a la DIAN dentro del calendario establecido.

#### **g) Ingresos Recibidos por Anticipado**

Comprende las cuotas de administración recibidas por anticipado por concepto de las obligaciones de los copropietarios, se aplican en el mes correspondiente de su causación.

#### **Estado de Resultados Integral**

Se presenta el estado financiero en un único estado del resultado integral, los gastos son presentados por su función, que muestra el resultado de las operaciones y el otro resultado integral.

Las partidas que hacen parte del resultado son:

- Los ingresos de actividades ordinarias.
- Los costos financieros.
- Los gastos del período.
- El excedente o pérdida del período.

Se realizará un desglose de los gastos por su naturaleza en las notas, lo que exige que se agruparan de acuerdo con la naturaleza de los mismos y no por la función que cumplen en el estado de resultados.

#### **h) Ingresos, Costos y Gastos**

Los ingresos, costos y gastos se registran y se representan por el sistema de causación y su realización no implica necesariamente flujos de efectivo, sino la generación de derechos y obligaciones.

Los ingresos de actividades ordinarias proceden en su mayoría de las cuotas de administración causadas a cargo de los copropietarios, sanciones e intereses.

Los otros ingresos proceden de rendimientos financieros en cuentas de ahorro, ingresos por derechos de uso de zonas comunes, reclamaciones aseguradoras y de otras rentas por derecho de uso de zonas comunes.

Los gastos se constituyen por las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de Propiedad Horizontal.

**i) Materialidad:** La información es material y, por ello, es relevante, si su omisión o su presentación errónea pueden influir en las decisiones económicas que los usuarios tomen a partir de los estados financieros. La materialidad (importancia relativa) depende de la cuantía de la partida o del error, juzgados en las circunstancias particulares de la omisión o de la presentación errónea. Sin embargo, no es adecuado incurrir en, o dejar sin corregir, desviaciones que se consideren inmateriales dentro del Marco Normativo de la Norma NIF para las Microempresas, con el fin de obtener una presentación particular de la situación financiera, o de los resultados de la copropiedad.

A continuación se detalla las principales cifras que componen los estados financieros de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.

## ACTIVOS

### **NOTA. No. 4 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

Representa el efectivo del fondo de caja menor, depósitos en bancos y en entidades financieras, así como los equivalentes de efectivo que corresponden a las inversiones financieras de corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles a importes en efectivo, con riesgo poco significativo de cambios en su valor, cuya fecha de vencimiento no exceda de noventa días.

La cuenta corriente se encuentra registrada en el Banco Av Villas, está se encuentran debidamente conciliadas y el saldo a 31 de diciembre representa los recursos de inmediata liquidez para cumplir con las obligaciones y ejecución de presupuesto de gastos e inversiones.

La cuenta de ahorros en Banco Av villas se encuentra como efectivo restringido ya que en esta se encuentra depositado el fondo de imprevistos y parte de recursos de la cuota extraordinaria el cual tiene destinación específica.

DESCRIPCION	2021	2020	% VARIACION
	63,948,490	53,938,049	
Caja Menor (1)	0	828,116	-100.00%
Banco Av Villas - Cuenta corriente (2)	39,249,303	29,360,165	33.68%
Banco Av Villas Cuenta Ahorros (3)	24,699,188	23,749,768	4.00%

(1). Caja menor: El fondo de caja menor se encuentra constituido por \$908.000 el cual al cierre de periodo se deja totalmente legalizado con los respectivos soportes de gastos

(2). El saldo de la cuenta corriente corresponde al valor conciliado así saldo en libros \$39.249.302.56 y saldo en extracto \$38.183.002,56 y su diferencia de \$1.066.300 refleja partidas conciliatorias (pagos y transferencias realizadas después del cierre de año bancario), dichas partidas son reportadas en el sistema de recaudo que se abonan el primer día hábil del mes siguiente.

Los recursos de esta cuenta están disponibles para la cancelación de pasivos corrientes y reservas para dotación en recepción y excedente del año 2020 restringido por la asamblea sin destinación específica de gasto o autorización de utilización

DESCRIPCION	2021	2020
Reserva resultado ejercicio 2020	20,000,000	20,000,000.00
Reserva dotacion	652,000	1,757,000.00
Recursos disponibles	18,597,303	7,603,165.00
<b>Total Cuenta corriente</b>	<b>39,249,303</b>	<b>29,360,165</b>

(3) El saldo en la cuenta de Ahorros corresponde al saldo registrado en el extracto y en esta cuenta se encuentra depositado el fondo de imprevistos dando cumplimiento a la Ley 675 de 2001. Se detalla comparativamente la apropiación de recursos:

DESCRIPCION	2021	2020
Fondo de imprevistos	24,698,985	17,078,985.00
Excedente rendimientos financiero	203	0.00
Recaudo de cuota extraordinaria año 2018	0	6,081,300.00
Recursos pendientes de traslado a cta cte	0	589,483.00
<b>Total</b>	<b>24,699,188</b>	<b>23,749,768</b>

#### **NOTA No. 5 DEUDORES**

##### **EXPENSAS DE ADMINISTRACION**

Son derechos a favor de la Copropiedad que provienen de las operaciones normales que realiza el conjunto: cuotas de administración, cuota extraordinaria, intereses de mora y otros.

DESCRIPCION	2021	2020	%
	67,091,250	61,186,051	VARIACION
<b>EXPENSAS DE ADMINISTRACION</b>	<b>68,607,608</b>	<b>52,102,662</b>	<b>31.68%</b>
Cuotas de Administración	61,843,857	47,097,078	31.31%
Intereses	4,818,164	1,949,884	147.10%
Proceso Juridico	0	124,400	-100.00%
Cuota extraordinaria	136,500	2,635,800	-94.82%
Cuota depositos	1,195,387	0	100.00%
Cuota parqueadero de motos	565,700	0	100.00%
Otras Cuotas- sanciones y multas	48,000	295,500	-83.76%
<b>CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR</b>	<b>-1,873,258</b>	<b>-9,430,641</b>	
Consignaciones pendientes de identificacion a aplicacion	-1,873,258	-9,430,641	-80.14%

A continuación, se detalla los valores registrados en cartera al cierre del año 2021:

**DETALLE CARTERA A DICIEMBRE 31 2021**

INMUEBLE	VALOR		INMUEBLE	VALOR		INMUEBLE	VALOR
1	75,000		519	2,390,240		919	7,100
2	141,500		520	75,000		920	430,000
11	1,362,564		522	145,400		924	252,200
12	1,683,682		523	243,200		927	190,500
13	1,730,800		524	603,860		928	211,700
14	1,474,600		526	236,200		929	401,600
15	1,128,700		532	236,484		931	9,497,000
16	795,500		603	577,400		1002	246,000
17	1,046,446		606	469,600		1004	435,200
107	1,446,900		617	2,039,100		1018	875,500
205	213,700		622	382,900		1020	196,100
220	327,023		623	400		1021	158,600
221	671,700		627	187,500		1022	600
223	252,200		701	220,300		1026	197,800
227	951,200		704	291,200		1030	205,500
229	514,400		705	4,400		1118	164,300
231	4,100		717	524,100		1121	784,500
302	263,100		721	196,100		1124	237,200
303	232,500		722	2,000,200		1125	4,600
319	186,700		723	3,287		1126	30,000
325	20,800		724	674,400		1129	196,700
329	313,300		727	3,240,452		1202	1,328,300
331	430,600		802	5,000		1217	280,300
401	449,200		804	215,500		1220	359,300
405	305,500		805	435,200		1222	486,410
420	2,124,300		820	1,351,918		1223	255,200
428	183,700		827	210,900		1224	272,200
432	705,700		828	40,000		1225	9,637,210
502	1,924,500		829	201,200		1228	585,410
503	215,100		830	190,500		1229	20,000
507	1,512,200		902	282,722			
518	60,000		903	238,700		<b>TOTAL</b>	<b>68,607,608</b>

Los valores correspondientes a consignaciones pendientes de aplicar o identificar se disminuyen del valor de la cartera al cierre del periodo

FECHA	DETALLE	VALOR	FECHA	DETALLE	VALOR
31/12/2020	Pse no detallado 2020	457,749	7/10/2021	Re 230	40,000
1/1/2021	Excedente 1120	500	24/11/2021	Pse 10104	106,000
31/3/2021	Deposito 4575	176,100	30/11/2021	4-532 exc. Rc 8820	4,000
31/3/2021	Deposito 7216	20,000	13/12/2021	Transferencia	25,800
31/3/2021	Ach BBVA	394,000	21/12/2021	Pse 1226	75,000
31/3/2021	Ref 4575	20,000	30/12/2021	Transferencia	243,200
9/4/2021	Excedente rc# 6816	9	31/12/2021	Cree proveedor	68,000
31/5/2021	Ref 1208	242,900	<b>TOTAL</b>		<b>1,873,258</b>

## RECLAMACIONES

Se registra los valores presentados en reclamación al Banco AV Villas por el débito reportado en el extracto del banco del mes de julio día 29 y descrito como DEBITO PAGO PROVEEDOR-NOVD.AUTOM. SISTEMAS desde la cuenta corriente de la copropiedad por la suma de CUARENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS M.L. (\$48.387.673.00). Valor que fue acreditado a cuentas diferentes a las registradas y entregadas en los respectivos comprobantes de egreso los cuales se detallan a continuación:

EGRESO Y BENEFICIARIO	VALOR
CE# 634 DAT CHEMICAL	7,392,190.00
CE# 635 ESTILO INGENIERIA	1,404,200.00
CE# 636 INTERLIFT	2,037,701.00
CE# 637 FORERO NAPOLEON	366,850.00
CE# 638 IGNACION GOMEZ	1,432,018.62
CE# 639 DUARTE ANA MARIA	320,000.00
CE# 640 ROPERO SERGIO	3,000,000.00
CE# 641 CORTES PAOLA	900,000.00
CE# 642 HERNANDEZ GLORIA	850,000.00
CE# 643 ZEPHYR	26,222,294.86
CE# 645 AMERICAN FIRE	2,788,500.00
CE# 646 ZORNOSA PAJARO ARMANDO	673,920.00
CE# 647 GRANITOS Y GRAVILLAS	1,000,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>48,387,674.48</b>

## ANTICIPOS Y AVANCES

A 31 de diciembre de 2021 no se registra avances a proveedores y contratistas y el valor correspondiente al año 2020 correspondía a mayor valor pagado y ajustado por reclamación a Codensa

DESCRIPCION	2021	2020	%VARIACION
<b>ANTICIPOS Y AVANCES</b>	<b>0</b>	<b>610,330</b>	
Codensa	0	610,330	-100.00%

### **DEUDORES VARIOS**

Los deudores varios reflejan el valor por cobrar como reintegro de gastos y cuotas de paz y salvos expedidos, durante el año 2021 se depuro la cuenta y registro los reintegros pendientes de Colpatria de los años 2017-2018-2019 con valores cancelados pendientes de aplicar e identificar.

DESCRIPCION	2021	2020	%VARIACION
<b>DEUDORES VARIOS</b>	<b>356,900</b>	<b>17,903,700</b>	
Reintegro de gastos - Colpatria	0	11,936,305	-100.00%
Cuotas de administración colpatria - mbp	356,900	5,967,395	-94.02%

### **NOTA. No. 6 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

Durante el año 2021 se realizó adquisición de equipos de cómputo cuyo costo supera los dos salarios mínimos legales vigentes y se deprecian mediante el método línea recta a 36 meses

DESCRIPCION	2021	2020	%VARIACION
	<b>3,876,083</b>	<b>0</b>	
Equipo de computo - control visitantes	2,399,000	0	100.00%
Equipo de computo - portatil administracion	2,199,000	0	100.00%
Depreciacion acumulada	-721,917	0	100.00%

### **NOTA. No. 7 DIFERIDOS**

Este rubro presenta el saldo por amortizar de la póliza de áreas comunes adquirida con la compañía **AXXA COLPATRIA.** con vigencia de diciembre 31 de 2021 diciembre 30 de 2022.

DESCRIPCION	2021	2020	%VARIACION
	<b>\$ 49,712,623</b>	<b>\$ 22,153,752</b>	
Poliza de Seguros areas comunes	49,712,623	22,153,752	124.40%

## PASIVOS

### NOTA No. 8      **ACREEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Corresponde a los saldos pendientes de pago a terceros a diciembre 31, por los siguientes diferentes conceptos así:

DESCRIPCION	2021	2020	%VARIACION
	<b>112,754,485</b>	<b>15,912,489</b>	
<b>Costos y Gastos por Pagar</b>	<b>98,522,878</b>	<b>2,668,297</b>	<b>3592.35%</b>
<b>Honorarios</b>			
Roldan Jenny - Administrador	3,100,000	0	
Hernandez C. Gloria - Contador	850,000	0	
Cortes Carvajalino Paola Revisor Fiscal	900,000	0	
Leal Alarcon Aleida - Revisor Fiscal	0	900,000	
Lesmes Orjuela Diego - Juridico	908,526	0	
<b>Servicios Tecnicos</b>			
Sanchez Anzola Monica - Saldo Diseño SGSST	0	277,500	
Duarte Arias Ana Maria - Mantenimiento SGSST	320,000	0	
<b>Servicios De Mantenimiento</b>			
Ascensores - Interlift	0	178,500	
Sistema de acceso - Saavedra Morales Omar	214,200	0	
Mantenimiento - Rojas Caballero David	0	60,000	
Mantenimiento fibra optica - Vera Hoyos Ricardo	0	0	
<b>Servicios públicos</b>			
Energia	8,699,357	12,930	
Acueducto y alcantarillado	0	608,667	
<b>Seguros -Axxa Colpatría financiera</b>	<b>49,851,098</b>	<b>0</b>	
<b>Otros</b>			
Dact Chemical - servicio aseo	7,392,190	0	
Seguridad Santor - servicio vigilancia	26,222,296	0	
Roldan Jenny - caja menor	65,211	0	
Interlif Elevadores SAS - Repuestos	0	630,700	
<b>RETENCION EN LA FUENTE POR PAGAR</b>	<b>185,000</b>	<b>290,130</b>	<b>-36.24%</b>
Declaracion mes diciembre	185,000	290,130	
<b>PASIVOS ESTIMADOS</b>	<b>1,412,000</b>	<b>0</b>	<b>100.00%</b>
Servicios publicos - Acueducto	698,000	0	
Asesoría técnica - A & L Arquitectura	714,000	0	
<b>DIFERIDOS</b>	<b>12,441,007</b>	<b>12,228,162</b>	<b>1.74%</b>
Anticipo Expensas de Administración	12,441,007	12,228,162	
	0	0	
<b>OTROS PASIVOS</b>			
Valores Recibidos para terceros	193,600	725,900	<b>-73.33%</b>

La cuenta otros pasivos: valores recibidos para terceros está constituida por valores retenidos a inmuebles por haber sido enviados a cobro jurídico durante la vigencia del año 2019 y en 2020 en la administración del Sr. William Bu

## PATRIMONIO

### NOTA No. 9 PATRIMONIO

Registra la diferencia entre Activo y Pasivo y discrimina en el el excedente del ejercicio 2021, excedentes de años anteriores, el Fondo de imprevistos que de acuerdo a las NIF debe constituirse como una reserva dentro del patrimonio

DESCRIPCION	2021	2020	% VARIACION
		<b>120,261,634</b>	<b>121,365,363</b>
Resultado de Ejercicios Anteriores (1)	93,812,278	17,726,236	429.23%
Resultado del Ejercicio	1,098,371	56,086,042	-98.04%
Reserva Fondo de Imprevistos (2)	24,698,985	17,078,985	44.62%
Reserva Dotacion (3)	652,000	21,757,000	-97.00%
Reservas Ocasionales (4)	0	8,717,100	-100.00%

(1) El resultado de ejercicios anteriores corresponde a:

Resultados año 2017-2018-2019	17,126,236
Resultado año 2020 no destinada	20,000,000
Resultado ejercicio año 2020	56,086,042
<b>Total</b>	<b>93,212,278</b>

(2) El fondo de imprevistos corresponde a la apropiación acumulada al 31 de diciembre de 2021 el cual se encuentra en Banco Av Villas cuenta de ahorros.

(3) Reserva de dotación este valor corresponde al saldo para dotación de muebles de la recepción.

En el año 2021 se reclasifico \$20.000.000 a resultados de ejercicios anteriores los cuales no fueron aprobados por la asamblea reservar con destinación específica.

(4) Las reservas ocasionales al año 2020 correspondía a los valores pendientes de ejecutar para la interventoría de entrega de áreas comunes ante la constructora, etapa que se finalizó en el año 2021.

## INGRESOS

### NOTA No. 10 INGRESOS OPERACIONALES

En este rubro se causan los diferentes conceptos por expensas ordinarias, intereses por mora y uso de salón social.

DESCRIPCION	2021	2020	% VARIACION
	734,131,801	714,319,600	2.77%
Cuotas de Administración	711,466,300	704,959,000	0.92%
Cuotas de Administración - Fondo de imprevistos	-7,620,000	0	-100.00%
Intereses de Mora Cuotas de Admon	9,538,501	9,170,600	4.01%
Cuota depositos comunales	8,891,100	0	100.00%
Cuota parqueadero visitantes	6,713,000	0	100.00%
Cuota parqueadero motos	2,442,900	0	100.00%
Derecho uso salon comunal	2,700,000	190,000	1321.05%

### NOTA No. 11 INGRESOS NO OPERACIONALES

Se detalla los otros ingresos generados durante el periodo tales recuperaciones de gastos de años anteriores y ajustes al mil.

DESCRIPCION	2021	2020	% VARIACION
	2,858,939	10,557,985	-72.92%
Rendimientos Financieros	2,355	2,358	-0.14%
Tarjetas de acceso (1)	1,430,000	4,595,000	-68.88%
Donaciones (2)	650,000	0	100.00%
Recuperaciones	773,177	5,958,682	-87.02%
Diversos	3,407	1,945	75.16%

(1) Tarjetas de acceso corresponde a lo consignado por los propietarios para la adquisición de tag y tarjetas de acceso.

(2) Se registra como donaciones los valores aportados por la empresa de vigilancia (\$500.000) y aseo (\$150.000) para celebraciones y decoraciones fechas especiales

## GASTOS

### NOTA No. 12 GASTOS OPERACIONALES

Los egresos de la Copropiedad corresponden a los rubros aprobados en Asamblea los cuales han sido ejecutados en su proporción de acuerdo con los requerimientos del Conjunto Residencial y se detallan a continuación:

DESCRIPCION	2021	2020	% VARIACION
	735,233,008	668,689,637	9.95%
<b>Honorarios</b>	<b>26,766,526</b>	<b>23,341,017</b>	<b>14.68%</b>
Revisoria Fiscal	10,800,000	10,009,276	7.90%
Técnica - Concepto areas comunes	1,428,000	0	100.00%
Técnica - Elaboracion protocolos	0	700,000	-100.00%
Técnica - Diseño SGSST	3,390,000	2,775,000	22.16%
Técnica - Elaboracion politica de datos	0	2,406,741	-100.00%
Contabilidad	10,200,000	7,450,000	36.91%
Asesoría jurídica	948,526	0	100.00%
<b>Seguros de Áreas Comunes</b>	<b>49,845,029</b>	<b>52,091,675</b>	<b>-4.31%</b>
<b>Servicios</b>	<b>542,614,426</b>	<b>456,581,082</b>	<b>18.84%</b>
Servicio de Vigilancia	313,441,770	265,571,059	18.03%
Servicio de Aseo	88,935,112	78,659,999	13.06%
Servicio de Acueducto y Alcantarillado	4,855,846	8,135,474	-40.31%
Energía Eléctrica	95,491,759	71,898,254	32.82%
Teléfono	1,159,940	1,059,630	9.47%
Temporales	840,000	0	100.00%
Transportes fletes y acarreos	0	140,000	-100.00%
Servicio de Adminstracion	37,889,999	31,116,666	21.77%
<b>Gastos legales</b>	<b>0</b>	<b>63,000</b>	<b>-100.00%</b>
<b>Mantenimiento y Reparaciones</b>	<b>83,673,609</b>	<b>88,096,845</b>	<b>-5.02%</b>
Areas comunes	7,541,045	18,700,051	-59.67%
Ascensores -mantenimiento preventivo y repuestos	42,513,430	35,217,568	20.72%
Mantenimiento puertas	1,597,800	16,906,783	-90.55%
Motobombas	15,952,022	7,948,729	100.69%
Mantenimiento Jardin	1,487,000	847,300	75.50%
Mantenimiento red de incendio	1,713,600	0	100.00%
Planta Electrica	3,494,302	3,996,000	-12.56%
Extintores	927,750	1,126,800	-17.67%
Citofonos	799,700	80,000	899.63%
Mantenimiento tanque de agua	1,000,000	2,000,000	-50.00%
Mantenimiento camaras	1,416,200	142,800	891.74%
Mantenimiento cajas de aguas negras y lluvias	4,111,500	0	100.00%
Fumigacion	0	361,208	-100.00%
Mantenimiento- actualizacion software contable -dominio-office	1,119,260	769,606	45.43%
<b>Adecuaciones e Instalaciones</b>	<b>2,017,635</b>	<b>3,808,600</b>	<b>-47.02%</b>
Adecuaciones Electricas	2,017,635	3,808,600	-47.02%
<b>Depreciaciones</b>	<b>721,917</b>	<b>0</b>	<b>100.00%</b>
Depreciacion equipos de computo	721,917	0	100.00%
<b>Gastos Diversos</b>	<b>29,593,866</b>	<b>24,707,418</b>	<b>19.78%</b>
Elementos de Aseo, Cafeteria y elementos desinfeccion	3,493,108	5,312,760	-34.25%
Útiles de Papelería y Fotocopias	1,890,450	1,102,014	71.55%
Transportes movilizacion urbana	655,990	155,760	321.15%
Combustibles y Lubricantes	0	311,897	-100.00%
Gastos bancarios	5,359,943	4,075,897	31.50%
Reuniones Asambleas	3,762,000	3,070,200	22.53%
Dotacion- implementos conjunto	3,512,471	3,432,139	2.34%
Celebraciones fechas especiales y decoracion	5,542,604	5,074,021	9.23%
Otros - Implementos cumplimiento SGSST	5,377,300	1,272,730	322.50%
Tarjetas de acceso	0	900,000	-100.00%
<b>Provisiones</b>	<b>0</b>	<b>20,000,000</b>	<b>-100.00%</b>
Reserva mantenimiento y adecuaciones siguiente vigencia	0	20,000,000	-100.00%

### **NOTA No. 13 GASTOS NO OPERACIONALES**

Corresponde a otros gastos incurridos en la copropiedad así:

DESCRIPCION	2021	2021	%VARIACION
	659,361	101,907	547.02%
<b>Gastos Financieros</b>			
Financieros	8,100	18,951	-57.26%
Costos y gastos de ejercicios anteriores	649,400	77,400	739.02%
Diversos ajuste al mil- impuestos asumidos	1,860	5,556	-66.52%

### **NOTA No. 14 EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE REPORTE**

Se registra como evento posterior a la fecha de cierre pago del seguro por reclamación dineros AV VILLAS reconocido por \$20.000.000 y descontando el valor deducible de \$1.000.000,00

### **NOTA No. 15 AUTORIZACION ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros fueron autorizados para su publicación por el Consejo de Administración.

Marzo de 2022

JENNY ROLDAN CUARTAS  
Representante Legal

GLORIA C. HERNANDEZ C.  
TP 37.749-T  
Contadora.

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**

**EJECUCION PRESUPUESTAL 2021**

Descripción	Presupuestado 2021	Ejecutado 2021	% Ejecución %	Diferencia	Variación	
<b>INGRESOS</b>						
						Se registra el valor total facturado incluido el fondo de imprevistos. Que se reclasifica como menor valor \$7.620.000
CUOTAS DE ADMINISTRACION	706,926,000	711,466,300	100.64%	4,540,300	-0.64	
INTERESES POR MORA	9,200,000	9,538,501	103.68%	338,501	-3.68	Intereses de mora facturados.
SANCIONES O MULTAS	1,200,000	0	0.00%	-1,200,000	0.00	No se facturo multas de inasistencia asamblea
CUOTA DEPOSITOS COMUNALES	16,000,000	8,891,100	55.57%	-7,108,900	44.43	
PARQUEADERO VISITANTES	8,000,000	6,713,000	83.91%	-1,287,000	16.09	
CUOTA PARQUEADERO MOTO	0	2,442,900	100.00%	2,442,900	-100.00	
FONDO DE IMPREVISTOS	0	-7,620,000	100.00%	-7,620,000	0.00	Fondo de imprevistos año 2021
APROVECHAMIENTOS	0	407,900	100.00%	407,900	-100.00	
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	2,355	100.00%	2,355	-100.00	
REINTEGRO DE GASTOS	0	365,277	100.00%	365,277	-100.00	Reintegro de gastos anteriores y uso salon anterior
ALQUILER SALÓN COMUNAL	1,500,000	2,700,000	180.00%	1,200,000	-80.00	
TARJETAS Y CHIPS ACCESO	480,000	1,430,000	297.92%	950,000	-197.92	
DONACIONES	0	650,000	100.00%	650,000	-100.00	Aportes de empresa de aseo y vigilancia para decoracion y eventos fechas especiales.
AJUSTE AL PESO	0	3,407	100.00%	3,407	-100.00	
<b>TOTAL</b>	<b>743,306,000</b>	<b>736,990,740</b>	<b>99.15%</b>	<b>-6,315,260</b>	<b>-0.18</b>	
<b>GASTOS</b>						
REVISORIA FISCAL	10,800,000	10,800,000	100.00%	0	0.00	
ASESORIA TECNICA	0	1,428,000		-1,428,000	-100.00	Visita A&L arquitectura
SISTEMA GESTION	3,600,000	3,390,000	94.17%	210,000	5.83	
ASESORIA JURIDICA	0	948,526		-948,526	-100.00	Honorarios concepto reclamacion AV Villas
SERV. CONTABLE	10,200,000	10,200,000	100.00%	0	0.00	
SEGUROS COPROPIEDAD	49,413,000	49,845,029	100.87%	-432,029	-0.87	
ASEO	88,872,000	88,935,112	100.07%	-63,112	-0.07	
VIGILANCIA	315,288,000	313,441,770	99.41%	1,846,229	0.59	
TEMPORALES	770,000	840,000	109.09%	-70,000	-9.09	Registro asistente marzo archivo \$770.000 y aseo salones \$70.000
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	5,040,000	4,855,846	96.35%	184,154	3.65	
ENERGIA ELECTRICA	75,600,000	95,491,759	126.31%	-19,891,759	-26.31	Consumo mayor al valor registrado
TELEFONO	1,320,000	1,159,940	87.87%	160,060	12.13	
SERVICIO DE ADMINISTRACION	36,500,000	37,889,999	103.81%	-1,389,999	-3.81	
NOTARIALES Y DE REGISTRO	240,000	0	0.00%	240,000	0.00	
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	15,000,000	7,541,045	50.27%	7,458,955	49.73	
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	42,180,000	42,370,630	100.45%	-190,630	-0.45	
MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	3,000,000	1,416,200	47.21%	1,583,800	52.79	
MANTENIMIENTO PUERTAS	1,800,000	1,597,800	88.77%	202,200	11.23	
MANTENIMIENTO JARDIN	2,400,000	1,487,000	61.96%	913,000	38.04	
MANTENIMIENTO BOMBA	6,840,000	15,952,022	233.22%	-9,112,022	-133.22	Correctivos equipo de motobombas
MANTENIMIENTO RED DE INCENDIOS	1,200,000	1,713,600	142.80%	-513,600	-42.80	
MANTENIMIENTO PLANTA	4,800,000	3,494,302	72.80%	1,305,698	27.20	
MANTENIMIENTO EXTINTORES	1,320,000	927,750	70.28%	392,250	29.72	

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**

**EJECUCION PRESUPUESTAL 2021**

Descripción	Presupuestado 2021	Ejecutado 2021	% Ejecución %	Diferencia	Variación	
REPUESTOS ASCENSORES	1,200,000	142,800	11.90%	1,057,200	88.10	
MANTENIMIENTO CERCA ELECTRICA	1,200,000	0	0.00%	1,200,000	0.00	
MANTENIMIENTO CITO FONÍA Y TELEFONÍA	1,200,000	799,700	66.64%	400,300	33.36	
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	2,076,000	1,000,000	48.17%	1,076,000	51.83	
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS	5,400,000	3,761,500	69.66%	1,638,500	30.34	
MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS LLUVIAS	2,400,000	350,000	14.58%	2,050,000	85.42	
CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTAS	3,072,000	0	0.00%	3,072,000	0.00	En el año 2021 no se cancelo certificacion ascensores.
COMPUTACIÓN	600,000	660,326	110.05%	-60,326	-10.05	
SOFTWARE SISCO	480,000	458,934	95.61%	21,066	4.39	
PAGINA WEB Y DOMINIO	1,200,000	0	0.00%	1,200,000	0.00	
SUMINISTRO ELÉCTRICOS	3,600,000	2,017,634	56.05%	1,582,365	43.95	
DEPRECIACIÓN EQUIPO DE COMPUTO	0	721,917		-721,917	-100.00	Partida no monetaria
EVENTOS - DECORACION - FECHAS ESPECIAL	4,200,000	5,542,604	131.97%	-1,342,604	-31.97	Tener en cuenta las donaciones de las empresa de aseo y vigilancia de \$650.000 y error al contabilizar gasto de decoracion en asamblea el cual al reclasificar arroja este resultado. Valor excedido \$692.604
ELEMENTOS DE ASEO	5,400,000	2,730,986	50.57%	2,669,014	49.43	
ELEMENTOS DE CAFETERIA	720,000	615,122	85.43%	104,878	14.57	
ELEMENTOS DESINFECCION	2,700,000	147,000	5.44%	2,553,000	94.56	
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1,800,000	1,890,450	105.03%	-90,449	-5.03	
COMBUSTIBLES	1,200,000	0	0.00%	1,200,000	0.00	
MOVILIZACIÓN URBANA	420,000	655,990	156.19%	-235,990	-56.19	
GASTOS FINANCIEROS	4,680,000	5,359,943	114.53%	-679,943	-14.53	
FONDO DE IMPREVISTOS	7,359,360	0	0.00%	7,359,360	0.00	
GASTOS ASAMBLEA	3,000,000	3,762,000	125.40%	-762,000	-25.40	Excedido por hora de asamblea
DOTACION CONJUNTO RESIDENCIAL	4,800,000	3,512,471	73.18%	1,287,529	26.82	Licencia e impresora control parqueaderos, lector \$1.035.100; Pantallas torre 1\$ 879.800; Tel celular \$319.900; horno microondas \$ 217.900; estabilizador \$210.900; menores materia, avisos, tarjetas\$848.870
IMPLEMENTOS SISTEMA GESTION	8,400,000	5,377,300	64.02%	3,022,700	35.98	
OTROS	0	8,100		-8,100	-100.00	
COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIORES	0	649,400		-649,400	-100.00	Partida no monetaria
AJUSTE AL PESO RETEFUENTE	15,636	1,860	11.90%	13,775	88.10	
<b>TOTAL</b>	<b>743,305,996</b>	<b>735,892,367</b>	<b>99.00%</b>	<b>7,413,627</b>	<b>1.00</b>	
<b>Excedentes o Deficit .....</b>	<b>4</b>	<b>1,098,373</b>		<b>1,098,367</b>		

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO  
PROYECTO DE PRESUPUESTO - AÑO 2022**

DESCRIPCIÓN	Ene/21 a Dic/21	AÑO 2022 - 7% incremento	Mensual 2022	NOTAS AL PRESUPUESTO 2022	
<b>INGRESOS</b>					
1	CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	711.466.300	\$ 761.008.800	\$ 63.417.400	Incremento 7 %
2	INTERESES POR MORA	9.538.501	\$ 10.206.200	\$ 850.517	Se presupuesta 7% con respecto al ejecutado
3	SANCIONES O MULTAS	0	\$ -	\$ -	
4	CUOTA DEPOSITOS COMUNALES	8.891.100	\$ 19.000.000	\$ 1.583.333	valor según reporte de depositos arrendados enero 2022+ proyeccion de arrendamiento
5	PARQUEADERO VISITANTES	6.713.000	\$ 13.000.000	\$ 1.083.333	Sobre el promedio de recaudo mensual
6	CUOTA PARQUEADERO MOTO	2.442.900	\$ 8.400.000	\$ 700.000	Valor presupuestado de acuerdo al promedio de recaudo mensual POR 20 CUPOS
7	REINTEGRO DE GASTOS CONSTRUCTORA	365.277	\$ -	\$ -	
8	ALQUILER SALÓN COMUNAL	2.700.000	\$ 4.000.000	\$ 333.333	Estimado alquiler salon.
9	APROVECHAMIENTOS	407.900	\$ -	\$ -	
10	TARJETAS Y CHIPS ACCESO	1.430.000	\$ 1.450.000	\$ 120.833	Se estima ingresos por venta de tag y sticker de acceso.
11	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	2.355			
12	DONACIONES	650.000	\$ -	\$ -	
13	FONDO DE IMPREVISTOS	-7.620.000			
14	AJUSTE AL PESO	3.407			
	<b>Total .....</b>	<b>736.990.740</b>	<b>\$ 817.065.000</b>	<b>\$ 68.088.750</b>	
<b>GASTOS</b>					
15	REVISORIA FISCAL	10.800.000	\$ 10.800.000	\$ 900.000	Honorarios Igual al presupuesto y ejecutado año 2021.
16	ASESORIA TECNICA	1.428.000	\$ -	\$ -	No se presupuesta visitas tecnicas por concepto de empresa de recibimiento de areas comunes.
17	SG-SST	3.390.000	\$ 3.540.000	\$ 295.000	Según contratos suscritos 2022 ( enero ( 320.000) febrero a diciembre (\$220.00 mensuales) + PLAN DE EMERGENCIA \$800.000
18	ASESORIA JURIDICA	948.526		\$ -	No se preupuesta conceptos ni asesoria juridica.
19	SERV. CONTABLE	10.200.000	\$ 10.200.000	\$ 850.000	Honorarios Igual al presupuesto y ejecutado año 2021.
20	SEGUROS COPROPIEDAD	49.845.029	\$ 56.564.632	\$ 4.713.719	Valor sobre poliza ya aprobada 2022, de acuerdo con el AVALUO AÑO 2022
21	ASEO	88.935.112	\$ 97.813.824	\$ 8.151.152	Sobre valor ya con incremento 2022- según ley SMMLV-10,07%
22	VIGILANCIA	313.441.770	\$ 346.447.464	\$ 28.870.622	Sobre valor ya con incremento 2022- según ley- tarifas Supervigilancia- 10,07%
23	TEMPORALES	840.000	\$ -	\$ -	
24	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	4.855.846	\$ 5.128.745	\$ 427.395	Incremento lpc de acuerdo al consumo.
25	ENERGIA ELECTRICA	95.491.759	\$ 108.860.605	\$ 9.071.717	14 % Este rubro se incrementa teniendo en cuenta el consumo de los dos primeros mese del año 2022
26	TELEFONO + INTERNET	1.159.940	\$ 1.225.129	\$ 102.094	Incremento lpc de acuerdo al consumo.
27	SERVICIO DE ADMINISTRACION	37.889.999	\$ 39.116.200	\$ 3.259.683	Valor sobre contrato actual que esta suscrito hasta octubre 2022
28	NOTARIALES Y DE REGISTRO	0	\$ -	\$ -	
29	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	7.541.045	\$ 16.000.000	\$ 1.333.333	Se presupuesta de acuerdo a al necesidad de la copropiedad, puesto que hay varios espacios que requieren mantenimiento. <b>ADICIONAL LOS RUBROS FIJOS SE DEJARON AJUSTADOS A SOLO MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS Y EN ESTE SE INCLUYEN REPUESTOS Y REPARACIONES. veasé rubro de motobombas y repuestos ascensores.</b>
30	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	42.370.630	\$ 44.328.468	\$ 3.694.039	<b>ESTILO</b> \$17,603,520 , según contrato tarifa hasta octubre 2022 + incremento IPC noviembre y diciembre 2022 . <b>INTERLIFT</b> \$26,724,948 IPC . De acuerdo a Contratos suscritos. SOLO MANTENIMIENTOS PREVENTIVOS
31	REPUESTOS ASCENSORES	142.800	\$ -	\$ -	Se deja en rubro de mantenimientos zonas comunes
32	MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	1.416.200	\$ 1.300.000	\$ 108.333	Se presupuesta para
33	MANTENIMIENTO PUERTAS VEHICULARES	1.597.800	\$ 2.160.000	\$ 360.000	Tarifa actual 2022- Solo mantenimiento preventivo bimensual
34	MANTENIMIENTO JARDÍN	1.487.000	\$ 2.000.000	\$ 166.667	Presupuesto adquisicion plantas y adecuacion jardines.

**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO  
PROYECTO DE PRESUPUESTO - AÑO 2022**

DESCRIPCIÓN	Ene/21 a Dic/21	AÑO 2022 - 7% incremento	Mensual 2022	NOTAS AL PRESUPUESTO 2022
35 MANTENIMIENTO BOMBA	15.952.022	\$ 8.117.632	\$ 676.469	Valor calculado para mantenimiento MENSUAL CON TARIFA ACTUAL DE \$654,500 hasta agosto 2022 y septiembre , octubre noviembre y diciembre con incremento según CONTRATO SUSCRITO \$ 720,408. <b>SOLO MANTENIMIENTO PREVENTIVO</b> - las reparaciones se presupuestan en mantenimientos generales zonas comunes ( sobrejecución \$9,112,022)
36 MANTENIMIENTO RED DE INCENDIOS	1.713.600	\$ 1.809.904	\$ 150.825	Sobre ejecutado incremento IPC
37 MANTENIMIENTO PLANTA ELÉCTRICA	3.494.302	\$ 2.277.660	\$ 189.805	Contrato actual , se pagan bimensual \$379,610. Solo mantenimiento Preventivo
38 MANTENIMIENTO EXTINTORES	927.750	\$ 1.444.660	\$ 120.388	Recarga de 90 extintores realizada en febrero de 2022
39 MANTENIMIENTO CERCA ELECTRICA	0	\$ 1.000.000	\$ 83.333	
40 MANTENIMIENTO CITOFONÍA	799.700	\$ 844.643	\$ 70.387	IPC- sobre el ejecutado
41 MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	1.000.000	\$ 2.192.671	\$ 182.723	IPC- Sobre presupuestado, porque en 2021 no se cumplio la norma , de lavar los tanques dos veces
42 MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS NEGRAS	3.761.500	\$ 3.972.896	\$ 331.075	IPC- sobre el ejecutado
43 MANTENIMIENTO CAJAS AGUAS LLUVIAS	350.000	\$ 2.400.000	\$ 200.000	Igual al presupuesto 2021
44 CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTAS	0	\$ 2.650.000	\$ 220.833	Valores ya PAGADOS en enero 2022
45 COMPUTACIÓN ( licencias- antivirus e impresor	660.326	\$ 1.500.000	\$ 125.000	
46 SOFTWARE SISCO	458.934	\$ 484.726	\$ 40.394	IPC- sobre el ejecutado
47 PAGINA WEB Y DOMINIO	0	\$ 1.560.000	\$ 130.000	Contrato mensual \$130.000
48 SUMINISTRO ELÉCTRICOS	2.017.634	\$ 2.131.025	\$ 177.585	IPC- sobre el ejecutado
49 DEPRECIACIÓN EQUIPOS	721.917		\$ -	
50 EVENTOS - DECORACION - FECHAS ESPECIAL	5.542.604	\$ 5.854.098	\$ 487.842	IPC- sobre el ejecutado
51 ELEMENTOS DE ASEO	2.730.986	\$ 2.884.467	\$ 240.372	IPC- sobre el ejecutado
52 ELEMENTOS DE CAFETERIA	615.122	\$ 649.692	\$ 54.141	IPC- sobre el ejecutado
53 ELEMENTOS DESINFECCION	147.000	\$ 155.261	\$ 12.938	IPC- sobre el ejecutado
54 PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	1.890.449	\$ 1.996.692	\$ 166.391	IPC- sobre el ejecutado
55 COMBUSTIBLES	0	\$ 320.000	\$ 26.667	Para la guadaña
56 MOVILIZACIÓN URBANA	655.990	\$ 692.857	\$ 57.738	IPC- sobre el ejecutado
57 GASTOS FINANCIEROS	5.359.943	\$ 5.661.172	\$ 471.764	IPC- sobre el ejecutado
58 FONDO DE IMPREVISTOS	0	\$ 8.089.745	\$ 674.145	1 % del presupuesto anual de gastos comunes de la copropiedad
59 GASTOS ASAMBLEA	3.762.000	\$ 3.500.000	\$ 291.667	
60 DOTACION CONJUNTO RESIDENCIAL	3.512.470	\$ 3.709.871	\$ 309.156	IPC- sobre el ejecutado
61 IMPLEMENTOS SISTEMA GESTION	5.377.300	\$ 5.679.504	\$ 473.292	IPC- sobre el ejecutado
62 OTROS	8.100	\$ -	\$ -	
63 COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS ANTERIO	649.400	\$ -	\$ -	
64 AJUSTE AL PESO RETEFUENTE	1.860	\$ 756	\$ 63	
<b>Total .....</b>	<b>735.892.368</b>	<b>\$ 817.065.000</b>	<b>\$ 68.088.750</b>	
<b>Excedentes o Deficit .....</b>	1.098.372	<b>-\$ 0</b>	<b>-\$ 0</b>	

**Valor cuotas de administración año 2022- con incremento del 7%**

		CUOTA ACTUAL	CUOTA INCREMENTO 7%	VALOR INCREMENTO
INMUEBLE	COEFICIENTE	CUOTA 2021	CUOTA CON REDONDEO 2022	INCREMENTO 2022
1	0,349	76.700	221.300	144.600
2	0,359	79.000	227.700	148.700
3	0,38	83.400	241.000	157.600
4	0,365	80.300	231.500	151.200
5	0,445	97.600	282.200	184.600
6	0,495	108.200	313.900	205.700
7	0,425	93.400	269.500	176.100
8	0,477	104.600	302.500	197.900
9	0,352	77.400	223.200	145.800
10	0,463	101.600	293.600	192.000
11	0,439	266.500	278.400	11.900
12	0,483	293.200	306.300	13.100
13	0,385	233.700	244.200	10.500
14	0,328	199.100	208.000	8.900
15	0,251	152.400	159.200	6.800
16	0,177	107.400	112.300	4.900
17	0,205	124.400	130.000	5.600
101	0,363	220.300	230.200	9.900
102	0,379	230.000	240.400	10.400
107	0,379	230.000	240.400	10.400
108	0,363	220.300	230.200	9.900
201	0,362	219.700	229.600	9.900
202	0,425	258.000	269.500	11.500
203	0,382	231.900	242.300	10.400
204	0,332	201.500	210.600	9.100
205	0,359	217.900	227.700	9.800
206	0,382	231.900	242.300	10.400
207	0,425	258.000	269.500	11.500
208	0,362	219.700	229.600	9.900
217	0,3	190.500	190.300	-200
218	0,345	210.300	218.800	8.500
219	0,311	189.600	197.200	7.600
220	0,29	176.100	183.900	7.800
221	0,29	176.700	183.900	7.200
222	0,311	189.600	197.200	7.600
223	0,388	237.200	246.100	8.900
224	0,342	210.300	216.900	6.600
225	0,343	208.700	217.500	8.800
226	0,39	237.800	247.300	9.500

227	0,315	191.200	199.800	8.600
228	0,291	177.400	184.600	7.200
229	0,291	177.400	184.600	7.200
230	0,315	191.200	199.800	8.600
231	0,347	211.800	220.100	8.300
232	0,3	182.900	190.300	7.400
301	0,363	220.300	230.200	9.900
302	0,425	258.000	269.500	11.500
303	0,383	232.500	242.900	10.400
304	0,355	215.500	225.100	9.600
305	0,355	215.500	225.100	9.600
306	0,383	232.500	242.900	10.400
307	0,425	258.000	269.500	11.500
308	0,363	220.300	230.200	9.900
317	0,345	210.300	218.800	8.500
318	0,345	210.300	218.800	8.500
319	0,311	189.600	197.200	7.600
320	0,289	176.100	183.300	7.200
321	0,289	176.100	183.300	7.200
322	0,311	189.600	197.200	7.600
323	0,388	236.700	246.100	9.400
324	0,388	236.700	246.100	9.400
325	0,389	237.200	246.700	9.500
326	0,389	237.200	246.700	9.500
327	0,313	190.500	198.500	8.000
328	0,29	176.700	183.900	7.200
329	0,29	176.700	183.900	7.200
330	0,313	190.500	198.500	8.000
331	0,346	211.100	219.400	8.300
332	0,346	211.100	219.400	8.300
401	0,363	220.300	230.200	9.900
402	0,425	258.000	269.500	11.500
403	0,383	232.500	242.900	10.400
404	0,355	215.500	225.100	9.600
405	0,355	215.500	225.100	9.600
406	0,383	232.500	242.900	10.400
407	0,425	258.000	269.500	11.500
408	0,363	220.300	230.200	9.900
417	0,345	210.300	218.800	8.500
418	0,345	210.300	218.800	8.500
419	0,311	189.600	197.200	7.600
420	0,289	176.100	183.300	7.200
421	0,289	176.100	183.300	7.200
422	0,311	189.600	197.200	7.600
423	0,388	236.700	246.100	9.400
424	0,388	237.200	246.100	8.900
425	0,389	237.200	246.700	9.500

426	0,389	237.200	246.700	9.500
427	0,313	190.500	198.500	8.000
428	0,29	176.700	183.900	7.200
429	0,29	176.700	183.900	7.200
430	0,313	190.500	198.500	8.000
431	0,346	211.100	219.400	8.300
432	0,346	211.100	219.400	8.300
501	0,363	220.300	230.200	9.900
502	0,425	258.000	269.500	11.500
503	0,383	232.500	242.900	10.400
504	0,355	215.500	225.100	9.600
505	0,355	215.500	225.100	9.600
506	0,383	232.500	242.900	10.400
507	0,425	258.000	269.500	11.500
508	0,363	220.300	230.200	9.900
517	0,345	210.300	218.800	8.500
518	0,345	210.300	218.800	8.500
519	0,311	189.600	197.200	7.600
520	0,289	176.100	183.300	7.200
521	0,289	176.100	183.300	7.200
522	0,311	189.600	197.200	7.600
523	0,388	236.700	246.100	9.400
524	0,388	236.700	246.100	9.400
525	0,389	237.200	246.700	9.500
526	0,389	237.200	246.700	9.500
527	0,313	190.500	198.500	8.000
528	0,29	176.700	183.900	7.200
529	0,29	176.700	183.900	7.200
530	0,313	190.500	198.500	8.000
531	0,346	211.100	219.400	8.300
532	0,346	211.100	219.400	8.300
601	0,363	220.300	230.200	9.900
602	0,425	258.000	269.500	11.500
603	0,383	232.500	242.900	10.400
604	0,355	215.500	225.100	9.600
605	0,355	215.500	225.100	9.600
606	0,383	232.500	242.900	10.400
607	0,425	258.000	269.500	11.500
608	0,363	220.300	230.200	9.900
617	0,345	210.300	218.800	8.500
618	0,345	210.300	218.800	8.500
619	0,311	189.600	197.200	7.600
620	0,289	176.100	183.300	7.200
621	0,289	176.100	183.300	7.200
622	0,311	189.600	197.200	7.600
956	0,388	237.200	246.100	8.900
624	0,388	237.200	246.100	8.900

625	0,389	237.200	246.700	9.500
626	0,389	237.200	246.700	9.500
627	0,313	190.500	198.500	8.000
628	0,29	176.700	183.900	7.200
629	0,29	176.700	183.900	7.200
630	0,313	190.500	198.500	8.000
631	0,346	211.100	219.400	8.300
632	0,346	211.100	219.400	8.300
701	0,363	220.300	230.200	9.900
702	0,425	258.000	269.500	11.500
703	0,383	232.500	242.900	10.400
704	0,355	215.500	225.100	9.600
705	0,355	215.500	225.100	9.600
706	0,383	232.500	242.900	10.400
707	0,425	258.000	269.500	11.500
708	0,363	220.300	230.200	9.900
717	0,345	210.300	218.800	8.500
718	0,345	210.300	218.800	8.500
719	0,311	189.600	197.200	7.600
720	0,289	176.100	183.300	7.200
721	0,289	176.100	183.300	7.200
722	0,311	189.600	197.200	7.600
723	0,388	236.700	246.100	9.400
724	0,388	236.700	246.100	9.400
725	0,389	237.200	246.700	9.500
726	0,389	237.200	246.700	9.500
727	0,313	190.500	198.500	8.000
728	0,29	176.700	183.900	7.200
729	0,29	176.700	183.900	7.200
730	0,313	190.500	198.500	8.000
731	0,346	211.100	219.400	8.300
732	0,346	211.100	219.400	8.300
801	0,363	220.300	230.200	9.900
802	0,425	258.000	269.500	11.500
8	0,383	232.500	242.900	10.400
804	0,355	215.500	225.100	9.600
805	0,355	215.500	225.100	9.600
806	0,383	232.500	242.900	10.400
807	0,425	258.000	269.500	11.500
808	0,363	220.300	230.200	9.900
817	0,345	210.300	218.800	8.500
818	0,345	210.300	218.800	8.500
819	0,311	189.600	197.200	7.600
820	0,289	176.100	183.300	7.200
821	0,289	176.100	183.300	7.200
822	0,311	189.600	197.200	7.600
823	0,388	236.700	246.100	9.400

824	0,388	237.200	246.100	8.900
825	0,389	237.200	246.700	9.500
826	0,389	237.200	246.700	9.500
827	0,313	190.500	198.500	8.000
828	0,29	176.700	183.900	7.200
829	0,29	176.700	183.900	7.200
830	0,313	190.500	198.500	8.000
831	0,346	211.100	219.400	8.300
832	0,346	211.100	219.400	8.300
901	0,363	220.300	230.200	9.900
902	0,425	258.000	269.500	11.500
903	0,383	232.500	242.900	10.400
904	0,355	215.500	225.100	9.600
905	0,355	215.500	225.100	9.600
906	0,383	232.500	242.900	10.400
907	0,425	258.000	269.500	11.500
908	0,363	220.300	230.200	9.900
917	0,345	210.300	218.800	8.500
918	0,345	210.300	218.800	8.500
919	0,311	189.600	197.200	7.600
920	0,289	176.100	183.300	7.200
921	0,289	176.100	183.300	7.200
922	0,311	189.600	197.200	7.600
923	0,388	237.200	246.100	8.900
924	0,388	237.200	246.100	8.900
925	0,389	237.200	246.700	9.500
926	0,389	237.200	246.700	9.500
927	0,313	190.500	198.500	8.000
928	0,29	176.700	183.900	7.200
929	0,29	176.700	183.900	7.200
930	0,313	190.500	198.500	8.000
931	0,346	211.100	219.400	8.300
932	0,346	211.100	219.400	8.300
1001	0,363	220.300	230.200	9.900
1002	0,425	258.000	269.500	11.500
1003	0,383	232.500	242.900	10.400
1004	0,355	215.500	225.100	9.600
1005	0,355	215.500	225.100	9.600
1006	0,383	232.500	242.900	10.400
1007	0,425	258.000	269.500	11.500
1008	0,363	220.300	230.200	9.900
1017	0,345	210.300	218.800	8.500
1018	0,345	210.300	218.800	8.500
1019	0,311	189.600	197.200	7.600
1020	0,289	176.100	183.300	7.200
1021	0,289	176.100	183.300	7.200
1022	0,311	189.600	197.200	7.600

1023	0,388	237.200	246.100	8.900
1024	0,388	237.200	246.100	8.900
1025	0,389	237.200	246.700	9.500
1026	0,389	237.200	246.700	9.500
1027	0,313	190.500	198.500	8.000
1028	0,29	176.700	183.900	7.200
1029	0,29	176.700	183.900	7.200
1030	0,313	190.500	198.500	8.000
1031	0,346	211.100	219.400	8.300
1032	0,346	211.100	219.400	8.300
1101	0,363	220.300	230.200	9.900
1102	0,425	258.000	269.500	11.500
1103	0,383	232.500	242.900	10.400
1104	0,355	215.500	225.100	9.600
1105	0,355	215.500	225.100	9.600
1106	0,383	232.500	242.900	10.400
1107	0,425	258.000	269.500	11.500
1108	0,363	220.300	230.200	9.900
1117	0,345	210.300	218.800	8.500
1118	0,345	210.300	218.800	8.500
1119	0,311	189.600	197.200	7.600
1120	0,289	176.100	183.300	7.200
1121	0,289	176.000	183.300	7.300
1123	0,388	237.200	246.100	8.900
1124	0,388	237.200	246.100	8.900
1125	0,389	237.200	246.700	9.500
1126	0,389	237.200	246.700	9.500
1127	0,313	190.500	198.500	8.000
1128	0,29	176.700	183.900	7.200
1129	0,29	176.700	183.900	7.200
1130	0,313	190.500	198.500	8.000
1131	0,346	211.100	219.400	8.300
1132	0,346	211.100	219.400	8.300
1201	0,363	220.300	230.200	9.900
1202	0,425	258.000	269.500	11.500
1203	0,383	232.500	242.900	10.400
1204	0,355	215.500	225.100	9.600
1205	0,355	215.500	225.100	9.600
1206	0,383	232.500	242.900	10.400
1207	0,425	258.000	269.500	11.500
1208	0,363	220.300	230.200	9.900
1217	0,345	210.300	218.800	8.500
1218	0,345	210.300	218.800	8.500
1219	0,311	189.600	197.200	7.600
1220	0,289	176.100	183.300	7.200
1221	0,289	176.700	183.300	6.600
1222	0,311	189.600	197.200	7.600

1223	0,388	236.700	246.100	9.400
1224	0,388	237.200	246.100	8.900
1225	0,389	237.200	246.700	9.500
1226	0,389	237.200	246.700	9.500
1227	0,313	190.500	198.500	8.000
1228	0,29	176.700	183.900	7.200
1229	0,29	176.700	183.900	7.200
1232	0,346	211.100	219.400	8.300
1122	0,311	189.600	197.200	7.600
1230	0,313	190.500	198.500	8.000
1231	0,346	211.100	219.400	8.300
	100	59.272.800	63.417.400	4.144.600
			<b>761.008.800</b>	



NIT: 901081147-9

Bogotá D.C, marzo 26 de 2022

Señor

**PRESIDENTE**

**ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS- CONJUNTO RESIDENCIAL  
ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H. - NIT: 901081147-9**

Ciudad

**Asunto: PODER.**

El suscrito \_\_\_\_\_ identificado con cedula No. \_\_\_\_\_ Expedida en \_\_\_\_\_, en calidad de propietario (a) del INMUEBLE \_\_\_\_\_, DEL INTERIOR \_\_\_\_\_ del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH. tal y como aparece en el certificado de libertad y tradición del inmueble ya identificado, confiero poder especial al señor (a) \_\_\_\_\_, identificado (a) con cedula de ciudadanía No. \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, para que me represente derecho a VOZ y VOTO en las deliberaciones motivo de la convocatoria de la ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS – NO PRESENCIAL (VIRTUAL) y en el caso de no existir quórum en su primera convocatoria autorizo para que este mismo poder se acepte en la segunda convocatoria.

**COPROPIETARIO**

**APODERADO**

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
C.C. \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Dirección: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_

Tel: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Correo electrónico: \_\_\_\_\_

Anexo: copias de cedula de ciudadanía de apoderado y poderdante.

Calle 78 B No 120 A 55 - Tel 2006895-  3242995853



correo: [admonalamedadesandiego@gmail.com](mailto:admonalamedadesandiego@gmail.com)



[www.alamedadesandiego.com](http://www.alamedadesandiego.com)