CUMPLIMIENTO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL (Ley 675 de 2001) COMO MARCO PARA EL LOGRO DE UNA CONVIVENCIA SANA EN EL CONJUNTO CAMINOS DEL PORVENIR ETAPA VI EN LA CUIDAD DE BOGOTÁ

Johan Sebastián Cantor Nope

Norma Esteissy Ramírez Santa

Andrés Vicente Tovar Ermida

DIRECTOR DEL TRABAJO DE GRADO

Néstor Eduardo Daza Corredor

CORPORACIÓN UNIFICADA NACIONAL DE EDUCACIÓN SUPERIOR-CUN

ESCUELA DE ADMINISTRACIÓN

TÉCNOLOGO EN CONTADURÍA PÚBLICA

2019

Tabla de contenido

Planteamiento del problema 7

Formulación del problema 8

Proceso organizacional 9

Desarrollo de la estrategia 10

Justificación 10

Marco conceptual 11

Régimen de propiedad horizontal: 11

Reglamento de propiedad horizontal: 12

Edificio: 12

Conjunto: 12

Edificio conjunto de uso residencial: 12

Edificio o conjunto de uso comercial: 12

Edificio o conjunto de uso mixto: 12

Bienes privados o de dominio particular: 13

Bienes comunes: 13

Bienes comunes esenciales: 13

Expensas comunes necesarias: 13

Objetivo General 13

Objetivos específicos 14

Organizacional 14

Financiero 14

Mercadeo 14

Talento Humano 14

Legal 15

Estrategia Metodológica 15

Enfoque: Cualitativo: 15

Tipo de estudio 16

Descriptivo: 16

Método 16

inductivo: 16

Población y muestra 16

Fuentes técnicas e instrumentos 17

Fuentes primarias 17

Fuentes secundarias 17

Técnicas 17

Población y muestra **¡Error! Marcador no definido.**

Encuesta 1: 18

Estructura Organizacional del conjunto Residencial Caminos del porvenir VI. P.H 18

Análisis Dofa 19

Matriz de factores internos y externos 22

Misión 23

Visión 23

Encuesta 24

Conclusiones 34

Recomendaciones 35

Preguntas a los empleados o colaboradores 36

Preguntas administrador 37

Estados financieros 37

Aspectos legales 49

Análisis de la ley 675 49

Art 46 49

Cronograma 51

Referencias bibliográficas 51

Anexos 52

Anexo 1 Reglamento 52

Ilustraciones

Ilustración 1¿Existe comité de convivencia? Fuente: Autores 24

Ilustración 2¿Conoce las funciones del comité de convivencia? Fuente: Autores 25

Ilustración 3¿Existe consejo de administración en el conjunto? Fuente: Autores 25

Ilustración 4¿El consejo de administración está constituido según lo reglamenta la ley de la propiedad horizontal? Fuente: Autores 26

Ilustración 5¿Conoce la ley que rige las propiedades horizontales en Colombia? Fuente: Autores 27

Ilustración 6¿Conoce sus derechos, deberes y obligaciones contempladas en el manual de convivencia? Fuente: Autores 27

Ilustración 7¿Cuál es su nivel de conformidad con la administración en su conjunto? Fuente: Autores 28

Ilustración 8¿Conoce usted qué tipo de multas o sanciones tiene el manual de convivencia? Fuente: Autores 29

Ilustración 9¿Se aplica el debido proceso ante la imposición de sanciones o multas en el conjunto? Fuente: Autores 29

Ilustración 10¿Conoce usted quien impone las sanciones o multas? Fuente: Autores 30

Ilustración 11¿Considera usted que existe cultura organizacional en el conjunto? Fuente: Autores 31

Ilustración 12¿Que percepción tiene sobre la seguridad del conjunto? Fuente: Autores 31

Ilustración 13 Organice de acuerdo a su opinión "de la más grave a la más leve" los problemas que presenta su conjunto residencial. Fuente: Autores 32

Ilustración 14 Para usted como residente le parece más favorable que la administración la realice. Fuente: Autores 33

Ilustración 15Estados Financieros Fuente: Autores 38

Ilustración 16 Cronograma fuente: Autores 51

Introducción

En el presente trabajo se realizara una investigación la cual permita tener una visión sobre el correcto manejo y aplicación del manual de convivencia en el conjunto caminos del Porvenir etapa VI, verificar que métodos se usan para la solución de los conflictos y de qué manera se puede ayudar a que exista una sana convivencia en dicha propiedad, es importante verificar el correcto cumplimiento del manual de convivencia ya que este ayuda a tener un buen ambiente en el lugar donde se vive, se mejora el entorno, la tolerancia, la relación con los propietarios y copropietarios.

Se procederá a solicitar el manual de convivencia con el fin de observar que aspectos se tratan en este, posterior a ello, se harán encuestas tanto a los propietarios, copropietarios y demás personas que formen parte del conjunto, esto con el propósito de saber si conocen el manual de convivencia, sus derechos y deberes, cuál es su percepción en cuanto a cómo se manejan los conflictos en dicha propiedad, como los solucionan, si hay multas para los infractores y si existe un comité de convivencia.

Además, este trabajo de investigación tiene información sobre el Régimen de propiedad Horizontal en Colombia, el cual es un tema que existe en el país desde hace más de 70 años con la ley 182 de 1948, se tomará como referencia al Conjunto Caminos del Porvenir Etapa VI, para analizar su manual de convivencia, determinar falencias hay en el cumplimiento de la ley ya mencionada, y brindar posibles mejoras a plantear después de hecha la investigación.

La propiedad horizontal hoy en día ha venido en aumento esto debido al crecimiento de la población, por ejemplo en Bogotá son muchos los conjuntos que están en construcción, en venta, donde el modelo de unidades residenciales unifamiliares ha quedado atrás, porque hoy en día las nuevas construcciones se han centrado en proyectos de conjuntos de casas y apartamentos ,donde además de ser por causa del aumento de la población es también debido a

que estos nuevos proyectos urbanísticos comparten muchas zonas llamadas áreas comunes, donde la gente busca poder relacionarse ,tener convivencia en comunidad ,buscando fortalecer y trabajar en pro de esta .

La ley 675 del 2001, le da vida al régimen de propiedad horizontal, esta contiene además los requisitos para la constitución de este tipo de vivienda, aspectos a tener en cuenta del cómo proceder en estas propiedades, además establece los lineamientos de una sana convivencia, las funciones del administrador, de la asamblea, consejo de administración, deberes y derechos de los propietarios etc. Se puede decir que esta es una ley muy completa ya que sobre esta se deben regular los tantos conjuntos y propiedades horizontales que existen, así como los centros comerciales, aeropuertos, terminal de transportes, zonas francas, estadios de futbol, que igualmente se deben regir bajo esta ley.

Planteamiento del problema

La propiedad en Colombia se puede remontar a los años 1948 cuando con la ley 182 de 1948 se empezaba a reglamentar esta modalidad inmobiliaria, la cual buscaba dar una respuesta y solución al crecimiento acelerado que se presentaba en las ciudades así como el alto costo de los terrenos y de las construcciones, cada vez se cedía el paso de las viviendas unitarias y separadas, a los grandes conglomerados de edificios en los cuales se combinan las copropiedades dando lugar a la integración de actividades ya sean comerciales, recreativas o residenciales.

Teniendo entendido esto, el 3 de agosto del 2001 nace la ley 675 en la cual se ordena bajo un régimen especial las actividades de propiedad horizontal en el cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados así como derechos de copropiedad sobre el terreno y demás bienes comunes, esto con el fin de poder garantizar una sana convivencia tanto una buena seguridad tal y como se menciona en la ley 675 del 2001, En un régimen especial de

dominio, en el cual concurren dos elementos 1. Propiedad privada sobre un bien de forma exclusiva. 2. La comunidad que surgen en torno a los bienes comunes, en la cual los propietarios de unidades privadas de forma exclusiva son propietarios en conjunto de los bienes comunes tales como parqueaderos, salones comunales, vías de acceso, espacios públicos, porterías entre otros que hayan sido delimitados como bienes comunes.

La propiedad horizontal ha permitido que se desarrolle una manera de integración de las personas, las cuales conllevan a una asociación entre los copropietarios los cuales deben de cumplir una serie de requisitos que permitan una sana convivencia, cuando se vive en una propiedad horizontal en donde se comparten zonas comunes con otras personas puede implicar el riesgo de entrar en conflicto con otros habitantes de estas propiedades, ya que las actividades que se desarrollen, no deben afectar el bienestar de los demás habitantes, es por ello la importancia de regular las actividades mediante manuales de convivencia que estén conforme a lo que menciona la ley 675 del 2001 así como tener un buen administrador el cual pueda velar por el cumplimiento de esta normatividad.

Por lo tanto, se decide realizar la investigación en el Conjunto Caminos del Porvenir etapa VI para poder constatar el cumplimiento y la sana convivencia entre los habitantes, propietarios y copropietarios que viven en esta propiedad horizontal, así como establecer si los propietarios y copropietarios tienen conocimiento sobre la ley 675 del 2001 y saber que opiniones tienen acerca de cómo se administra la propiedad horizontal.

Formulación del problema

¿Qué consecuencias podría generar el incumplimiento de la ley 675 de 2001 en referencia al manual de convivencia de la propiedad horizontal Caminos del Porvenir etapa VI, situada en la localidad de Bosa Porvenir cuidad de Bogotá?

El cumplimiento de la ley 675 del 2001 que regula el régimen de propiedad horizontal, en donde se determina los parámetros para que exista una sana convivencia dentro de esta, donde debe prevalecer el respeto por el ser humano, la convivencia pacífica entre la comunidad y que la solución de los conflictos que se presenten sea siempre por la vía conciliatoria.

Dicho estudio surge por la necesidad de que los propietarios y copropietarios conozcan más de cerca los deberes y derechos que tienen como integrantes de este régimen ya que como habitante de esta copropiedad se ha notado fallas en la solución de conflictos internos entre propietarios, por lo tanto se busca fomentar la convivencia pacífica en el conjunto caminos del porvenir etapa VI con el fin de que de estas discordias sean siempre por la vía conciliatoria y ante el ente o personas encargadas como lo son el comité de convivencia.

Proceso organizacional

Proceso organizacional son un conjunto de acciones que una empresa u organización en cooperación con todos los integrantes de esta buscan lograr los objetivos y metas establecidas para llevar a la empresa u organización a un crecimiento y mejoramiento.

En el conjunto caminos del Porvenir etapa VI, en la actualidad no existe un proceso organizacional, solamente se establece un presupuesto de gastos e ingresos para el año siguiente, sin embargo, no se tiene un plan definido de estrategias que se deban desarrollar con el fin de que esta propiedad Horizontal mejore día a día en sus diferentes aspectos tales como, convivencia, uso adecuado de los recursos disponibles, cumplimiento de los deberes y obligaciones entre otros lo cual hace ocasiona que este conjunto no tenga una planeación a posibles contingencias o sucesos adversos que puedan causar que la copropiedad se desestabilice financieramente.

Desarrollo de la estrategia

Como se mencionó en esta copropiedad no existen estrategias definidas para desarrollar e implementar, por lo tanto, en esta investigación se plantea formular al final una serie de opciones de posibles mejoras, acciones y procedimientos que se puedan ejecutar logrando que esta propiedad horizontal se pueda fortalecer en varios aspectos como en lo financiero, comunicación, convivencia etc.

Justificación

En el presente trabajo de investigación se entiende la importancia de la propiedad horizontal ya que esta se ha convertido en una de las principales alternativas al problema de construcción y sobre población que se puede presentar en la ciudades, los conjuntos residenciales al estar enmarcados en estos dominios de propiedad horizontal, hace que se deban dar cumplimiento de la ley 675, en la cual la relación entre copropietarios o inquilinos debe ser de manera agradable y tranquila, entendiéndose esto y como marco para el cumplimiento de una convivencia sana en el conjunto caminos del porvenir etapa VI, se busca determinar el correcto cumplimiento de la norma, puesto que los propietarios de dichas copropiedades con este manual de convivencia se autorregulan y restringen el uso adecuado de los bienes comunes, para así imponer reglas necesarias para el buen ambiente en la comunidad.

También es necesario que en estos manuales de convivencia existan sanciones para los infractores, con el fin de poder controlar y disminuir los inconvenientes, es importante además que todos los propietarios tengan conocimiento de lo contenido en este manual puesto que el desconocimiento de este da lugar al riesgo de que no se aplique de manera correcta, por último, el manual de convivencia es una herramienta que ayuda a la óptima solución de conflictos y así proponer métodos de solución a problemas que se presenten en la propiedad horizontal.

Con esta investigación se busca verificar si el conjunto caminos del porvenir etapa VI cuenta con un manual acorde a la ley 675, investigar si sus copropietarios conocen y saben de la existencia de este y que mejoras se pueden plantear frente a lo hallado.

Marco conceptual

La propiedad horizontal lleva más de 70 años en el país, nació con la ley 182 de 1948, ahora bien, pasando a nivel internacional, el tema de propiedad horizontal surge en el código civil francés de 1804, conocido como “código Napoleón” En su artículo 664 este código legislaba sobre el caso en el cual "distintos pisos de un edificio pertenecen a diferentes propietarios". (Dutti, s.f). Y establecía una serie de reglas rudimentarias referidas a las obligaciones de dichos propietarios respecto de las mejoras y el mantenimiento del edificio.

Basados en este artículo, los diferentes países empezaron a elaborar teorías jurídicas acerca de este tipo de propiedad, en Colombia como anteriormente se había mencionado empezó en el año1948 con la ley 182 y la ley 13512, posteriormente en 1985 se genera la ley 16 en la cual nace la figura de ente jurídico, la cual se fusionó con las anteriores y trabajaban de manera simultánea.

En 1986 surge el decreto 1365 y en 1998 aparece la ley 428 unidades inmobiliarias cerradas, donde finalmente el 03 de agosto del 2001 se expidió la ley 675, la cual es una compilación de leyes y es la única que rige a la propiedad horizontal actualmente.

En el siguiente trabajo se abarcarán las siguientes definiciones de acuerdo a lo mencionado en la ley 675 del 2001.

Régimen de propiedad horizontal:

Es un sistema el cual debe ser el que regula el sometimiento a propiedad horizontal, de conjuntos construidos o a construir

Reglamento de propiedad horizontal:

El reglamento es un estatuto en el cual se determinan que derechos y obligaciones tienen los propietarios y copropietarios de la propiedad horizontal.

Edificio:

Es aquella construcción que se encuentra ubicada en un lote o terreno la cual tiene uno o más pisos uno sobre encima del otro el cual se conformara por medio de bienes privados y por bienes comunes una vez se encuentre sometido bajo el régimen de propiedad horizontal

Conjunto:

un conjunto es aquella área de terreno específica en la cual se encuentran varios edificios conformados por uno o varios pisos uno encima del otro, bien sean unidades de vivienda o negocios comerciales, así mismo, en el conjunto se comparten áreas comunes las cuales deben ser cuidadas por los propietarios y copropietarios.

Edificio conjunto de uso residencial:

son aquellas estructuras en las cuales su uso está destinado para la vivienda, tal y como lo determina la normatividad, es por eso que estos inmuebles no pueden ser destinados para otra actividad que no sea la de vivienda

Edificio o conjunto de uso comercial:

Inmuebles agrupados que pertenecen a un dominio particular y su objetivo es la comercialización o el ejercicio de actividades mercantiles

Edificio o conjunto de uso mixto:

Inmuebles cuyos bienes tienen distintos objetivos como vivienda, comercio, arrendamiento, de industria o de oficina, siempre y cuando se realice el cumplimiento normativo vigente.

Bienes privados o de dominio particular:

Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Bienes comunes:

Conjunto espacio o parte de la propiedad horizontal que pertenece a todos los integrantes del conjunto o espacio, con el objetivo de permitir una estabilidad, goce, seguridad, explotación particular y demás acciones en pro al objetivo común.

Bienes comunes esenciales:

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Estos bienes permiten el crecimiento del inmueble y garantiza la permanencia de propiedad horizontal.

Expensas comunes necesarias:

Salidas o erogación de recursos generador por la administración necesarios para la garantía de seguridad, convivencia, y armonía en un conjunto o inmueble común. Estas salidas permiten el mantenimiento, reparación de inmuebles comunes y esenciales para la garantía básica de la propiedad horizontal. (Ley 675 del 2001, art.3).

Objetivo General

Verificar el correcto cumplimiento de la ley 675 del 2001 en el conjunto caminos del Porvenir etapa VI, con respecto a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de los

propietarios y copropietarios, teniendo en cuenta el manual de convivencia establecido por la propiedad horizontal.

Objetivos específicos

Examinar los artículos de la ley 675 el 2001, para así verificar que posibles falencias se presentan en cuanto a la sana convivencia.

Analizar como el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal sirve para lograr una sana convivencia en el conjunto caminos del porvenir etapa VI.

Plantear mejoras al manual de convivencia una vez efectuada la investigación.

Organizacional

Identificar como está conformado organizacionalmente el conjunto, si la propiedad horizontal cuenta con estrategias de alianzas con empresas que presten los servicios de administración, de seguridad, aseo y servicios de mantenimiento.

Analizar la matriz DOFA para determinar que estrategias de financiación, dirección, control y organización se encuentran la propiedad horizontal.

Financiero

Verificar y evaluar el presupuesto establecido por la propiedad horizontal, su correcta ejecución e identificar sus diferentes fuentes de ingresos.

Mercadeo

Identificar como es el mercadeo interno del conjunto en cuanto a los cobros de administración, multas y como se manejan las necesidades de los copropietarios.

Talento Humano

Identificar el personal que hace parte de la propiedad horizontal, tales como el administrador, contador, vigilantes, personal de mantenimiento.

Legal

Examinar los artículos de la ley 675 el 2001, con el fin de determinar que posibles falencias se presentan en cuanto a la sana convivencia.

Determinar como el cumplimiento de la ley de propiedad horizontal sirve para lograr una sana convivencia en el conjunto caminos del porvenir etapa VI.

Analizar que alcance tiene el código Nacional de Policía en las propiedades Horizontales, para si poder determinar en qué ocasiones es necesario acudir al uso de este para mantener la seguridad y la sana convivencia.

Estrategia Metodológica

Enfoque: Cualitativo:

La investigación cualitativa tiene como principal característica el desarrollo y la aplicación desde un la lógica y el proceso inductivo. Este tipo de investigación va de los particular a lo general Por ejemplo, en un estudio cualitativo típico, el investigador entrevista a una persona, analiza los datos que obtuvo y saca conclusiones; posteriormente, entrevista a otra persona, analiza esta nueva información y revisa sus resultados y conclusiones.

Se utiliza este enfoque para poder identificar el cumplimiento del conocimiento que tienen las personas en cuanto a la ley de propiedad horizontal. Se va a desarrollar mediante la metodología de encuesta a una muestra especifica. También se va a desarrollar entrevista al administrador con el fin de identificar la aplicación y el desarrollo de esta normatividad

Esto también se realizará con los integrantes del consejo, administración. Contador y demás personas competentes que integren el organigrama de dicha propiedad Horizontal.

La idea principal de este proceso es recolectar datos que permitan la identificación y alcance del cumplimiento en cuanto a la normatividad vigente de la propiedad horizontal, por otro lado

es importante analizar el cumplimiento de esta, y la tolerancia que la comunidad ha desarrollado en él.

Tipo de estudio

Descriptivo:

Se escogió este tipo de investigación ya que este busca especificar las propiedades, las características, los comportamientos actitudes, tendencias; en este caso de los propietarios, copropietarios del conjunto Caminos del Porvenir etapa VI, para así poder observar y evaluar que percepción y conocimiento tiene esta comunidad frente al ámbito legal que regula este tipo de Régimen.

Para Tamayo (1998) la investigación descriptiva:

> "Comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual, composición o procesos de los fenómenos. El enfoque que se hace sobre conclusiones es dominante, o como una persona, grupo o cosa, conduce a funciones en el presente. La investigación descriptiva trabaja sobre las realidades de los hechos y sus características fundamentales es de presentarnos una interpretación correcta" (p. 54).

Método

inductivo:

Ya que se empezará por la observación de la información suministrada realizada en las entrevistas y encuesta desarrollada al administrador, propietarios y copropietarios para registrarla y poder determinar un porcentaje que permita observaciones y decisiones completas

Población y muestra

Se realizarán dos tipos de instrumentos de recolección de datos en esta investigación a treinta personas de la comunidad e integrantes de la propiedad Horizontal con el fin de poder

saber si se está cumpliendo con la ley de propiedad Horizontal y como esta ayuda para el logro de una convivencia sana en el conjunto cerrado Caminos del Porvenir etapa VI en la cuidad de Bogotá.

Fuentes técnicas e instrumentos

Fuentes primarias

Se dice que una información es primaria porque es nueva, entonces es donde se emplearan entrevistas y cuestionarios para poder obtener la recolección de los datos.

Entonces las fuentes primarias serán los propietarios y copropietarios donde ellos a partir de un cuestionario donde darán su testimonio de los hechos.

Fuentes secundarias

Estas se encuentran conformada por documento recopilados por otras personas, por ejemplo, leyes, reglamentos, censos, estadísticas, actas de la junta directiva y tesis.

Para este trabajo las fuentes secundarias empleadas están conformadas por las leyes, actas de la junta directiva y tesis realizadas de este mismo tema.

Técnicas

Entrevistas y encuestas

Fuentes primarias encuesta a propietarios, copropietarios y colaboradores.

Entrevista al administrador y consejo de administración.

Fuentes secundarias: Revisión de la ley 675, código de policía, tesis relacionadas y actas de la junta directiva.

Con el propósito de llevar a cabo una investigación veraz, se empleó tres instrumentos de recolección de datos con el fin de poder verificar el cumplimiento de la ley de propiedad

horizontal en el conjunto caminos del porvenir etapa VI de la localidad de Bosa Bogotá quedando así:

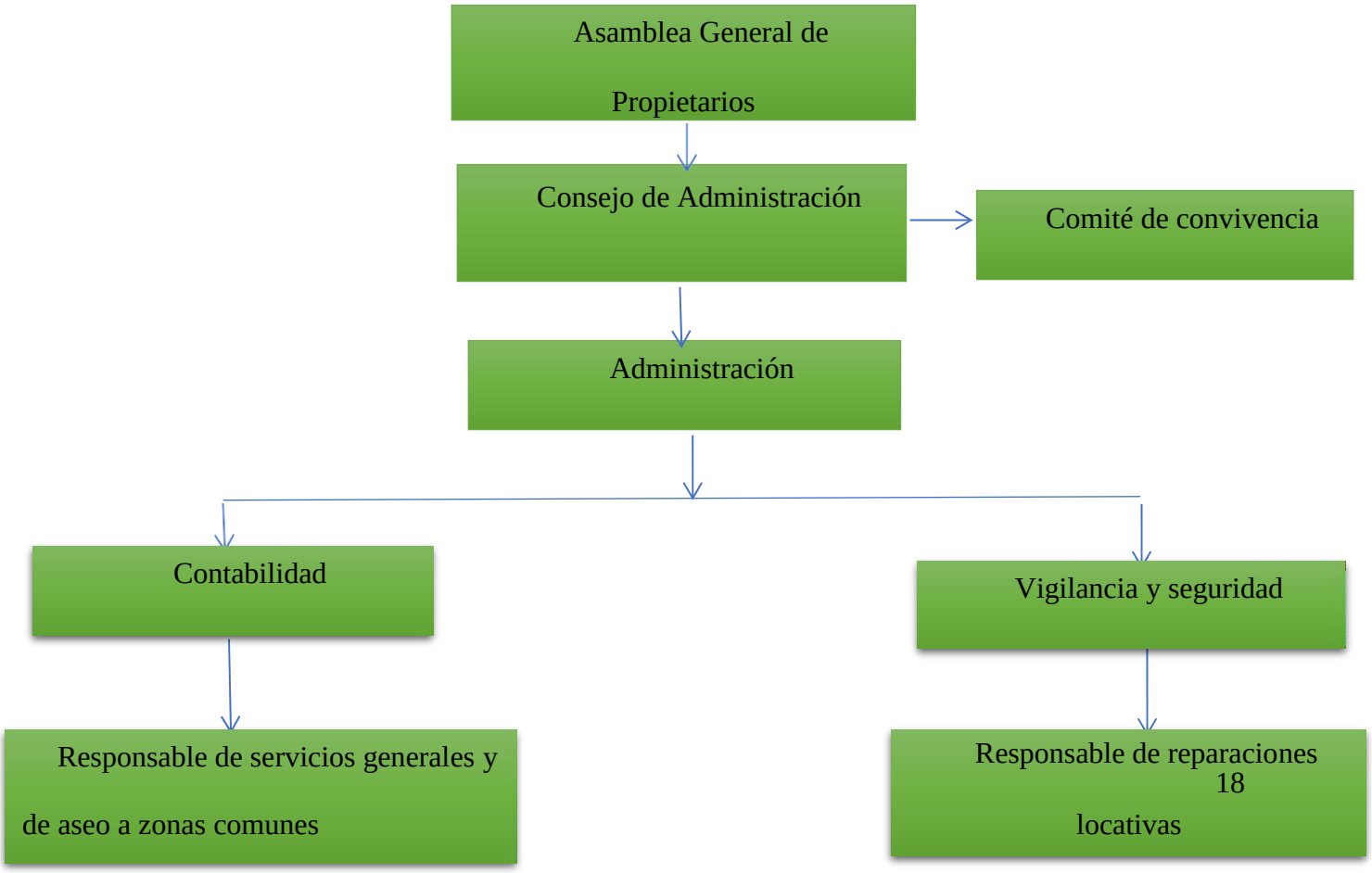
Encuesta 1: Propietarios y copropietarios

Se determinó de acuerdo a la cantidad de casas que tiene el conjunto caminos del porvenir las cuales son 99, donde se tomó el 30% de esta cantidad siendo encuestadas 30 casas al azar, donde habitan en un promedio de tres personas por casa.

Encuesta 2 Colaboradores:

Estructura Organizacional del conjunto Residencial Caminos del porvenir VI. P.H

Siempre en toda organización se debe contar con una estructura organizacional que permita conocer cómo se encuentra integrada jerárquicamente dicha empresa en este caso el régimen de propiedad horizontal también cuenta con él, además para así poder saber que responsabilidades se tienen y quienes son los encargados de cada área.



Análisis Dofa

El análisis Dofa es una técnica que se utiliza para realizar estudios sobre escenarios y momentos específicos a desarrollar. Generalmente se utiliza para la gestión y planificación estratégica de una compañía.

Se presenta la matriz Dofa porque es una herramienta que hace un diagnostico real de la investigación, que permite saber cómo vamos, como estamos, nos enseña la realidad, para poder así tomar decisiones acertadas ya que permite conocer las debilidades, saber que se puede hacer y que no, para evitar asumir riesgos y por último permite conocer que debemos mejorar.

Fortalezas	Debilidades
• Conocimiento general Se posee con un conocimiento general en contabilidad y finanzas el cual es fundamental para el desarrollo de la propiedad horizontal, esto permite manejar el tema de manera apropiada. • Trabajo en grupo Los integrantes del proyecto de investigación poseen conocimiento en contabilidad y finanzas, a su vez el desarrollo de la investigación se	• Experiencia Los integrantes que desarrollaran la investigación son personas sin experiencia certificada en el manejo desarrollo de la propiedad horizontal, obligando a obtener conocimientos básicos y generales de la regulación y manejo total en Colombia específicamente en los inmuebles investigados • Vacío de información

realiza con la opinión y apoyo de todos • Acceso a la información Aunque es simple la información encontrada, la propiedad horizontal es un concepto mundial que se realiza en todos los terrenos comunes. • Modelo de negocio La investigación puede generar influencia para el desarrollo de nuevas bases de convivencia y reglamentación en la propiedad horizontal • Innovación El desarrollo de la investigación se realiza por jóvenes que generan conocimiento adicional y conceptos nuevos que pueden llegar a ser desarrollados en la propiedad horizontal	La información encontrada de la regulación y adecuada ejecución se encuentra en la ley 675 de 2001; sin embargo, esta ley presente bastantes vacíos que son importantes aclarar por parte del estado. • Recursos La investigación a desarrollar genera costos y tiempo de disponibilidad; en ocasiones puede no ser suficiente presupuestado para un proyecto de calidad • Disponibilidad Un proyecto de investigación se fundamenta con tiempo y disposición que se le dedique al desarrollo de la pregunta problema. • Manejo oportuno de información Se requiere una atención especial de la persona que direcciona el trabajo, en ocasiones la comunicación puede ser compleja generando retrasos al desarrollo del temario
<u>Oportunidades</u>	<u>Amenazas:</u>

• Capacidad de aprendizaje La investigación desarrollada permite adquirir conocimiento adicional en lo que refiere a la propiedad horizontal, generando un crecimiento profesional. • Direccionamiento El estudio realizado permite en un futuro desarrollar nuevos proyectos de investigación liderando y direccionando nuevos conceptos para realizar. • Remuneración El desarrollo de esta investigación puede ser leída por algún ente interesado en desarrollar a partir de este una mejora de la propiedad horizontal generando poder adquisitivo. • Investigación cualitativa Para el desarrollo de la investigación se escogió la metodología cualitativa, esto podrá generar en los	• Investigaciones posteriores El desarrollo de esta investigación puede desencadenar nuevos argumentos y estudios contradiciendo el juicio principal de la compañía. • Contradicción de integrantes Para determinar hallazgos y una conclusión definitiva, es importante unificar los conceptos y juicios de cada integrante lo que en ocasiones es muy complejo determinarlo • Hallazgo final La conclusión final puede generar tiempo de análisis y contratiempos • Validación La investigación a realizar debe validarse por un jurado con experticia en el tema, puede ocasionar insatisfacciones o recomendaciones por corregir • Explicación La investigación se debe presentar ante un jurado calificador que

integrantes un sentido crítico y de análisis a cualidades por analizar. • Oportunidad de mejora El desarrollo de la investigación se realizará con el apoyo de una directriz contable, que generará oportunidades de mejora, y tips para realizar una investigación de manera adecuada.	interpretara los objetivos, y finalidad del proyecto investigativo; es fundamental realizar una exposición clara y entendible para que el proyecto pueda ser aprobado y redireccionado a un ente de investigación.

Matriz de factores internos y externos

Factores para el cumplimiento de la investigación			
Fortalezas	Peso	Calificación	Total, Ponderado
1. Conocimiento general	0.5	1	0.5
2. Trabajo en equipo	1.5	1	1.5
3. Acceso a la información	1.5	1	1.5
4. Modelo de negocio	0.5	1	0.5
5. Innovación	1	1	1
Debilidades			
1. Experiencia	1	1	1
2. Vacío de información	1	1	1
3. Recursos	2	1	2
4. Disponibilidad	0.5	1	0.5
5. Manejo oportuno de info.	0.5	1	0.5

Factores para el cumplimiento de la investigación			
Oportunidades	Peso	Calificación	Total, Ponderado
1. Capacidad de aprendizaje	1.	1.	1
2. Direccionamiento	1.	1.	1
3. Remuneración	2.	1.	1
4. Investigación cualitativa	0.5	1.	0.5
5. Oportunidad de mejora	0.5	1.	0.5
Amenazas			
1. Investigaciones posteriores	0.5	1	0.5
2. Contradicción de integra.	1	1	1
3. Hallazgos finales	0.5	1	0.5
4. Validación	1	1	1
5. Explicación	2	1	2

Misión

Evidenciar, transmitir y hallar un marco de manual de convivencia que pueda ser desarrollado por las propiedades horizontales que generen un mejoramiento considerable en la convivencia de un inmueble en conjunto, mediante el desarrollo de la presente investigación, dando como prioridad y tomando como matriz el conjunto caminos del porvenir etapa VI en la ciudad de Bogotá D.C.

Visión

La visión del proyecto de investigación es que a corto plazo el tema pueda ser reconocido por los directivos que ejercerán como jurados calificativos; posteriormente este proyecto podrá

generar el desarrollo de otras técnicas y temas investigativos en lo que concierne a la propiedad horizontal.

Encuesta

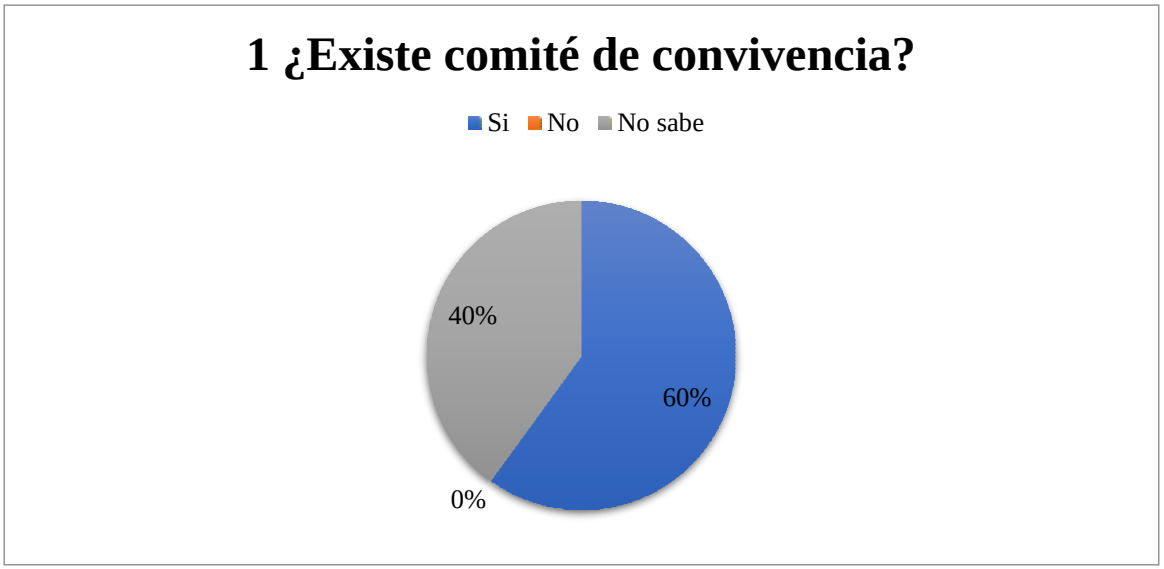


Ilustración 1¿Existe comité de convivencia? Fuente: Autores

En la figura 1 se observa que el 60% de las personas conoce y sabe que existe un manual de convivencia, y el 40% no sabe

La existencia del manual de convivencia es vital para poder autorregular la sana convivencia en la propiedad y se observa que en el conjunto caminos del porvenir etapa VI la gran mayoría sabe que existe**.**

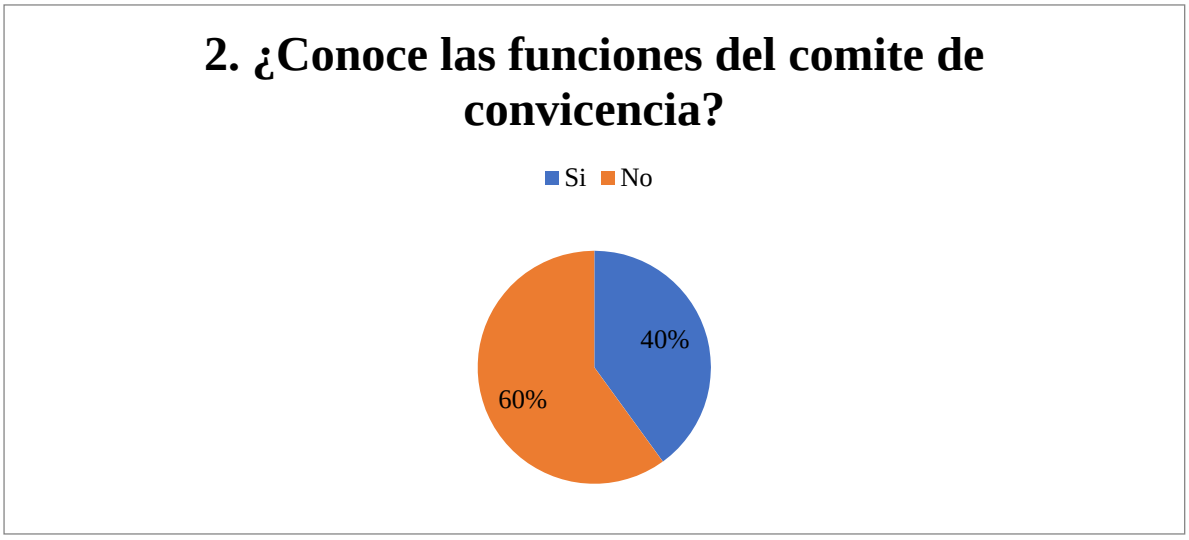


Ilustración 2¿Conoce las funciones del comité de convivencia? Fuente: Autores

En esta figura se observa 40% si conoce las funciones del comité de convivencia y la mayoría el 60% no sabe.

Que los propietarios conozcan las funciones del comité de convivencia es importante ya que saben que es lo que le compete a este organismo, pero se evidencia el desconocimiento de la gran mayoría de propietarios.

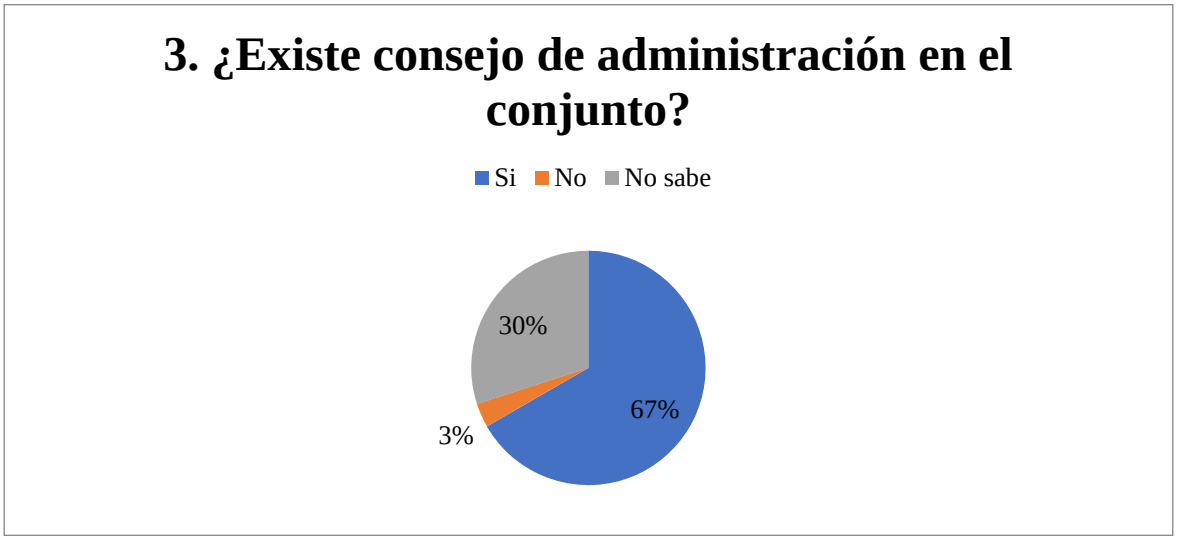


Ilustración 3¿Existe consejo de administración en el conjunto? Fuente: Autores

En la figura se observa que la gran mayoría el 67% sabe que existe consejo de administración, un 30% dice que no existe y tan solo un 3% manifiesta que no sabe.

La mayoría de personas saben que existe el consejo de administración lo cual es importante ya que este es de vital importancia para ayudar al administrador en sus funciones.

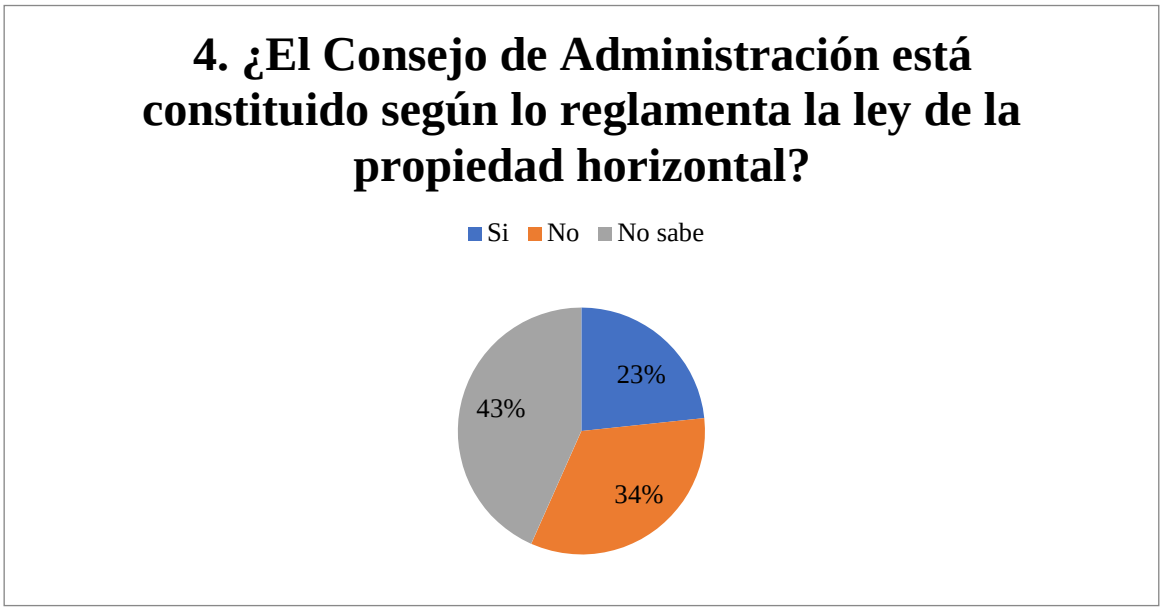


Ilustración 4¿El consejo de administración está constituido según lo reglamenta la ley de la propiedad horizontal? Fuente: Autores

En la figura se observa que el 23% de los encuestados manifiestan que el consejo si está constituido como lo reglamenta la ley, el 34% dice que no y el 43% contestó que no sabe.

Los habitantes desconocen bastante de la ley de propiedad horizontal, por ende, tampoco saben si el consejo está o no conformado como esta lo estipula.

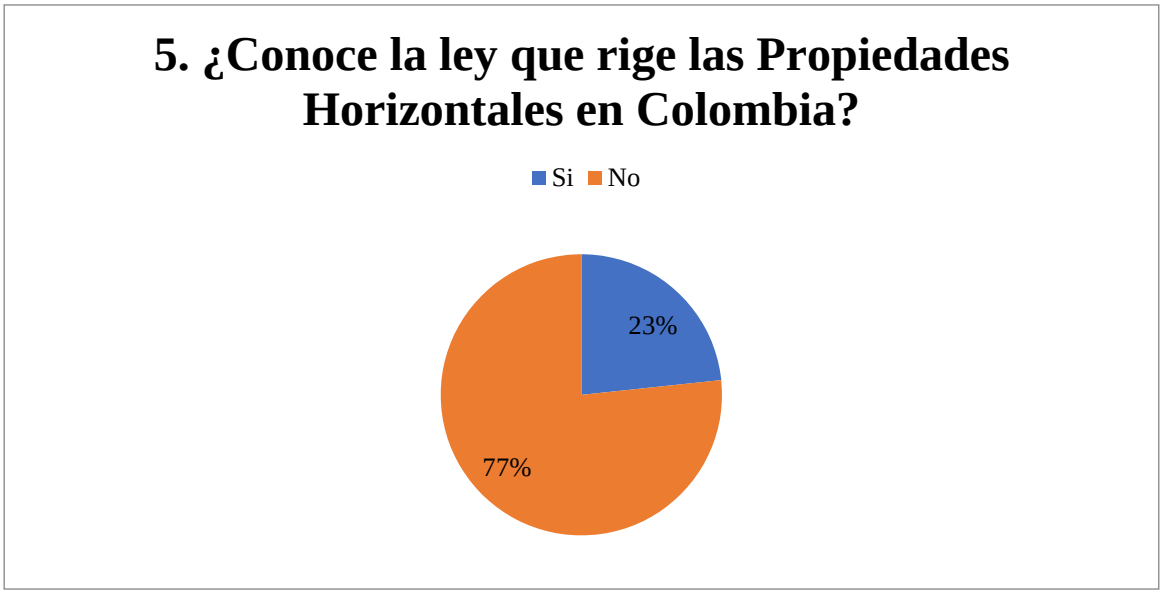


Ilustración 5¿Conoce la ley que rige las propiedades horizontales en Colombia? Fuente: Autores

Se observa que la gran mayoría el 77% de los propietarios no conocen la ley de propiedad horizontal y tan solo un 23% dice si conocerla.

El conocimiento y socialización de las leyes es importante para poder saber y ejercer control sobre quienes las aplican.

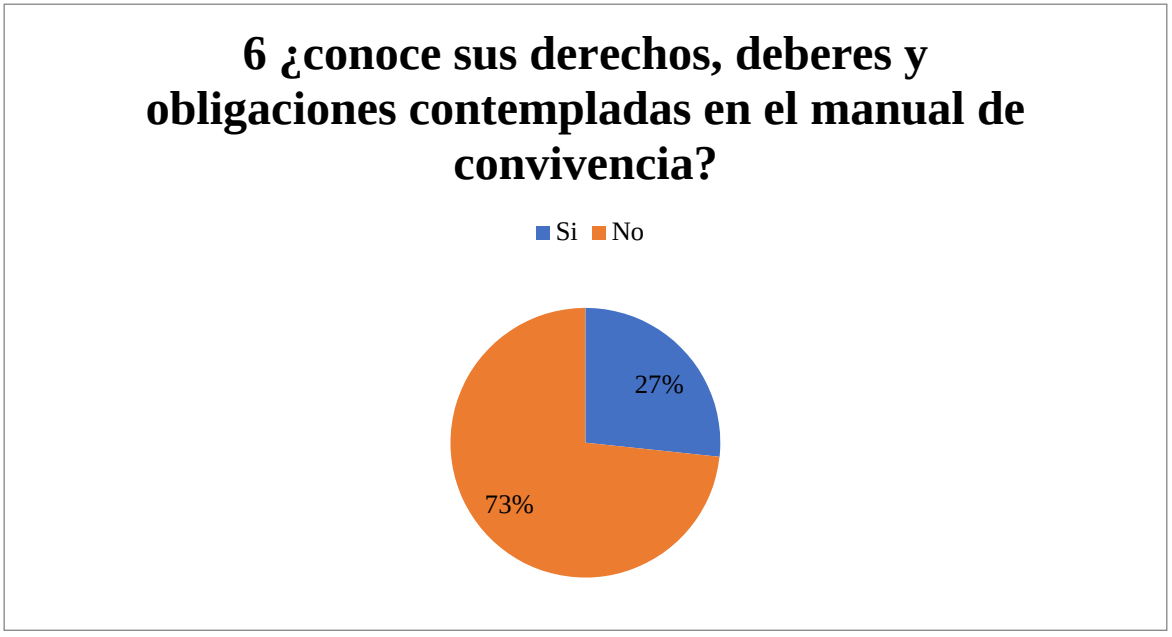


Ilustración 6¿Conoce sus derechos, deberes y obligaciones contempladas en el manual de convivencia? Fuente: Autores

La figura nos muestra que el 27% si conoce sus deberes, derechos y obligaciones y la gran mayoría el 73% no. Se puede observar que en cuanto al manual de convivencia muchas personas saben que existe, pero pocos conocen su contenido por falta de socialización de este.

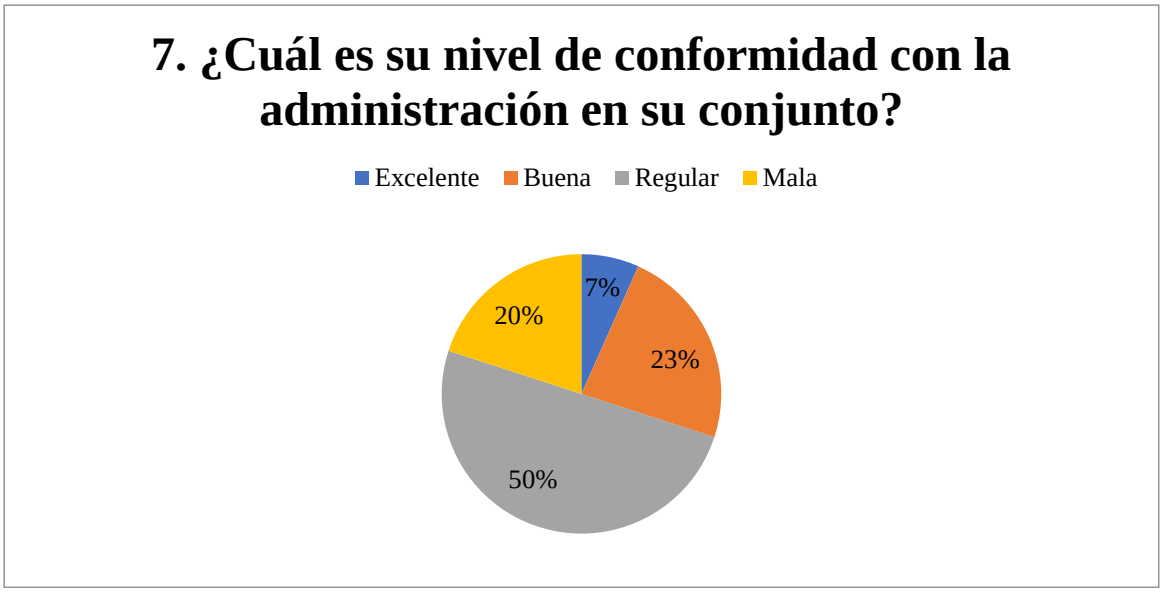


Ilustración 7¿Cuál es su nivel de conformidad con la administración en su conjunto? Fuente: Autores

La figura nos muestra que tan solo un 7% manifiesta que el nivel de conformidad con la administración es excelente, el 23% que es bueno, la gran mayoría el 50% que es regular y el 20% que es mala.

Podemos evidenciar que la labor que está realizando el administrador no es percibida de la mejor manera por los propietarios ya que el indicador más alto es el de regular.

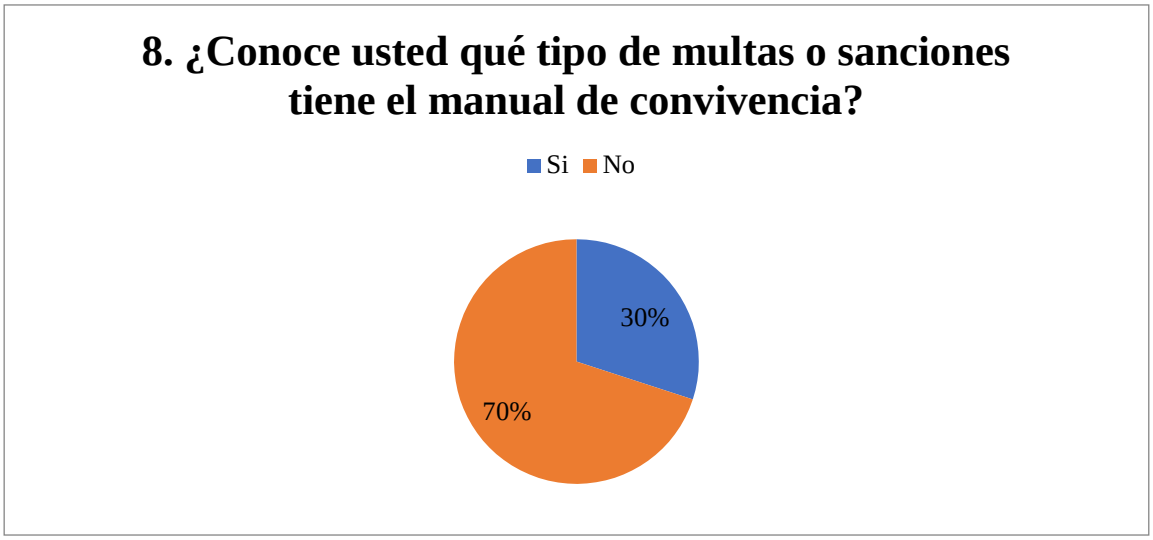


Ilustración 8¿Conoce usted qué tipo de multas o sanciones tiene el manual de convivencia? Fuente: Autores

La figura nos muestra que el 70% de las personas no conoce que tipo de multas existen en la propiedad y el 30% contesta que sí.

El tema del manual de convivencia en cuanto a multas y sanciones cada vez que se profundiza más, se observa a sí mismo el desconocimiento por falta de socialización, lo cual afecta en la ejecución y el control de la ley y por ende en la convivencia de los propietarios.

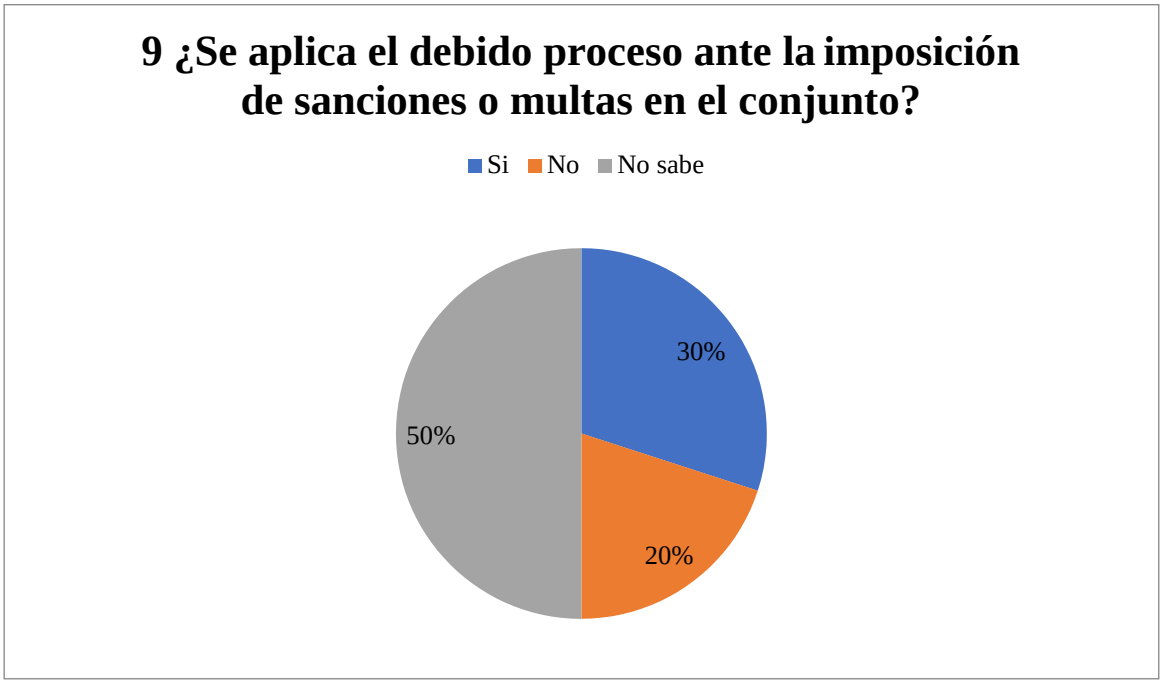


Ilustración 9¿Se aplica el debido proceso ante la imposición de sanciones o multas en el conjunto? Fuente: Autores

En la figura se observa que el 30% informa que, si se aplica el debido proceso ante la imposición de multas o sanciones, el 20% manifiesta que no y la mayoría el 50% dice no saber.

Al analizar la pregunta anterior la mayoría de personas no tienen claro conocimiento de que tipo de multas existen así mismo, tampoco saben cómo es el proceso y aplicación de estas.

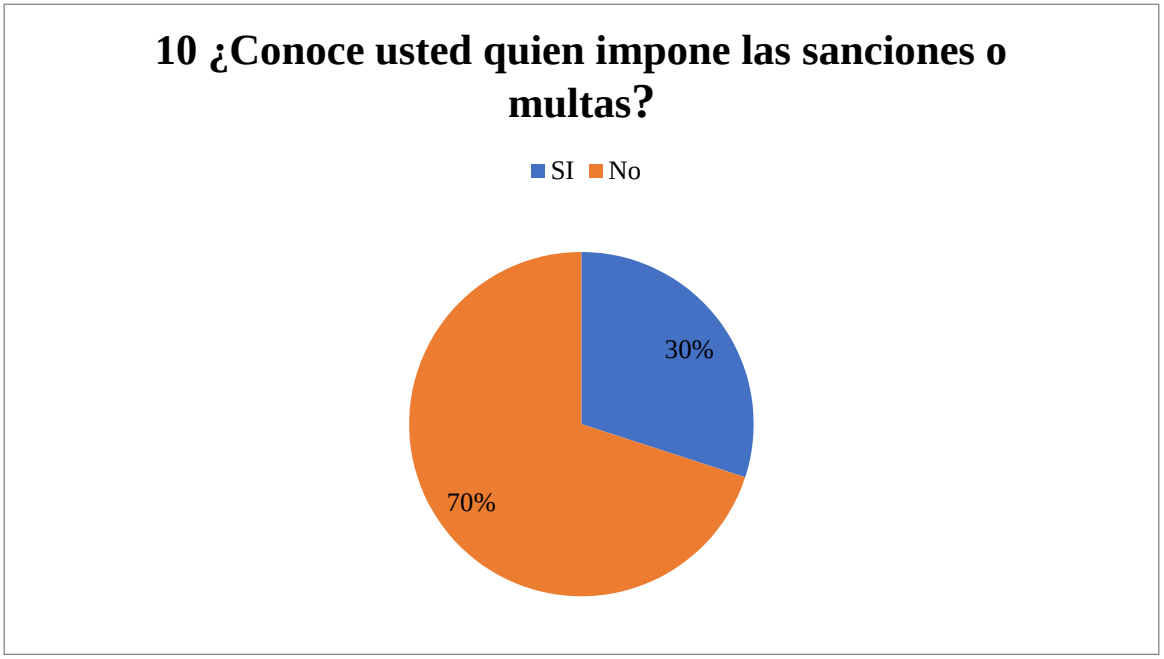


Ilustración 10¿Conoce usted quien impone las sanciones o multas? Fuente: Autores

En la figura se observa que el 30% informa que, si se aplica el debido proceso ante la imposición de multas o sanciones, el 20% manifiesta que no y la mayoría el 50% dice no saber.

Como se ha indicado los propietarios no tienen casi conocimiento de todo lo relativo a multas, que clase de multas, quien las impones, por lo cual se observa la necesidad de una socialización de estos temas.

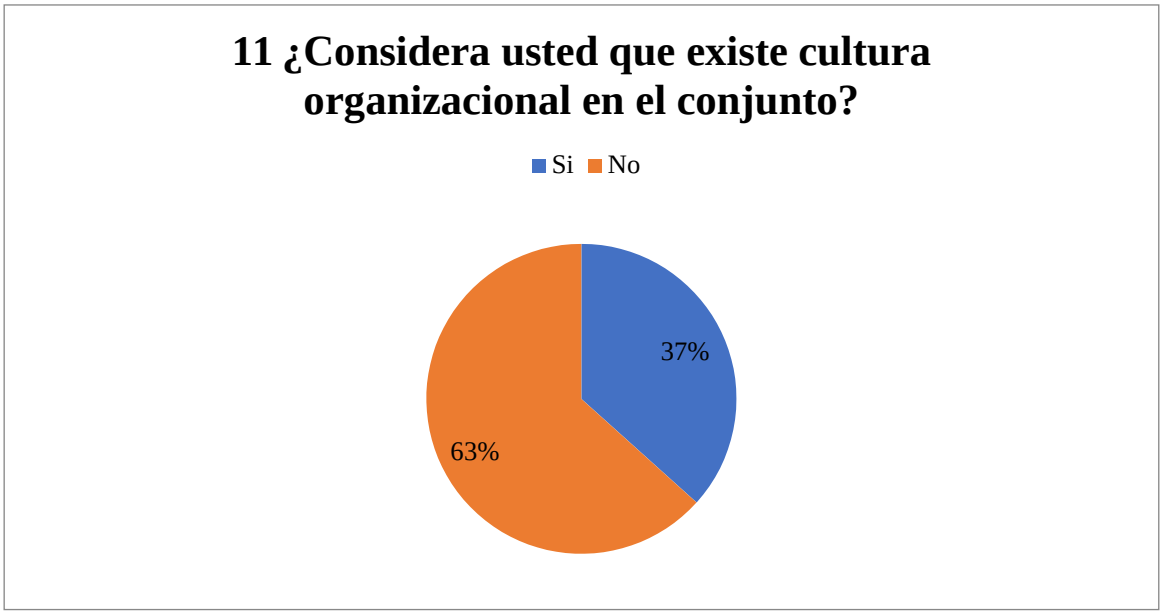


Ilustración 11¿Considera usted que existe cultura organizacional en el conjunto? Fuente: Autores

En la figura se observa que el 37% de los propietarios manifiestan que existe cultura organizacional y el 63% que no.

La mayoría de propietarios y copropietarios están de acuerdo en que no existe cultura organizacional debido a que no hay socialización de temas importantes y relevantes en dicha propiedad.

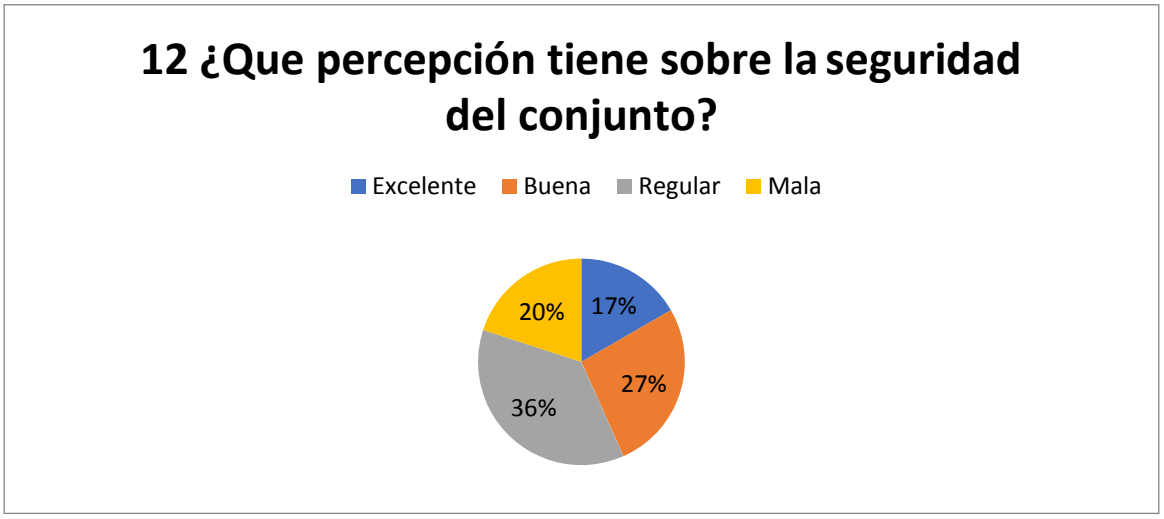


Ilustración 12¿Que percepción tiene sobre la seguridad del conjunto? Fuente: Autores

La figura muestra que el 17% de las personas afirman que la seguridad en el conjunto es excelente, el 27% manifiestan que es buena, el 37% la mayoría dicen que es regular y que es mala el 20%.

Se puede evidenciar que la percepción de seguridad en el conjunto no es buena ya que los porcentajes más altos están el regular y mala, debido a esta es de gran importancia poder analizar cuales hechos o razones hacen que la comunidad tenga esta percepción.

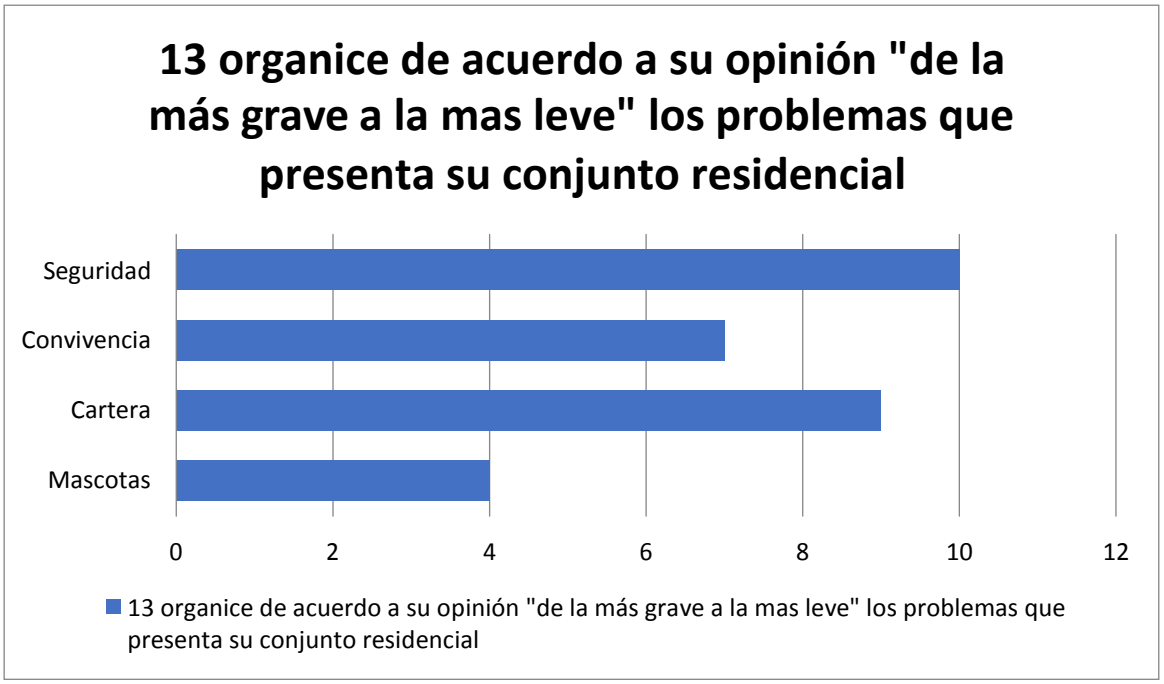


Ilustración 13 Organice de acuerdo a su opinión "de la más grave a la más leve" los problemas que presenta su conjunto residencial. Fuente: Autores

En la figura se observa que el problema más grave que se presenta en el conjunto residencial es la seguridad son un total de 10 personas que manifiestan su inconformidad, luego el tema de cartera con 9 personas, después la convivencia con 7 personas y por ultimo las mascotas con u total de 4 personas.

Se observa que el tema de seguridad al igual que en la pregunta anterior se encuentra con unos porcentajes altos de percepción mala, seguido de la cartera de difícil cobro por tener

propietarios morosos, también el tema de la convivencia requiere de atención ya que también tiene una cifra significativa y papara terminar el tema de las mascotas porque hay muchos propietarios de estas que no recogen los excrementos que estos hacen en las zonas comunes.

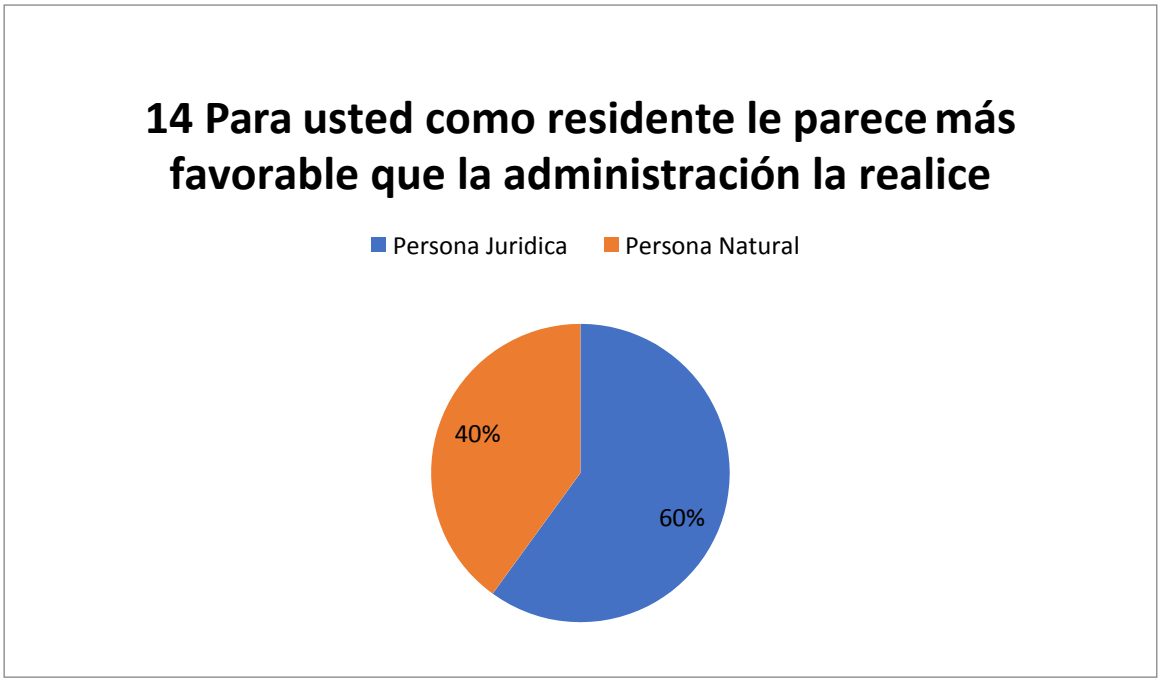


Ilustración 14 Para usted como residente le parece más favorable que la administración la realice. Fuente: Autores

La figura muestra que los propietarios prefieren que la administración sea realiza por una persona jurídica con un porcentaje del 60% y el 40% que sea por una persona natural.

Se puede deducir entonces que para los residentes es mejor que una persona Jurídica ejecute el cargo de administrador porque esto les brinda más seguridad, porque este está respaldado por una empresa que presta este tipo de servicios, y si es persona natural a la hora de alguna irregularidad es más difícil que responda por sus errores.

Conclusiones

A continuación, están los resultados y el análisis de las encuestas realizadas a 30 personas la cual consta de 14 preguntas cerradas, las entrevistas hechas a los colaboradores y el administrador.

Se concluye que hay un alto desconocimiento por parte de los propietarios y copropietarios de la ley, ya que la mayoría no saben ni siquiera de su existencia, lo cual hace imprescindible que sea socializada, puesto que el desconocimiento crea incertidumbre, además que no podría ejercerse un control por parte de la comunidad frente a temas como la correcta administración, la convivencia, sus derechos y deberes, por otro lado el tema del manual de convivencia, el cual es el contenido central de esta investigación; se encuentra que existe pero la comunidad no tiene el conocimiento de sus derechos, deberes, multas ,entonces como poder exigir, reclamar sobre lo que no se tiene claro.

Otro aspecto importante que se encontró es que los problemas de convivencia, seguridad y cartera son los más graves en el conjunto caminos del porvenir etapa VI , en cuanto a la convivencia es por tema de mascotas y ruidos las personas no son conscientes o como no conocen de sus deberes y obligaciones al estar sometidos a este tipo de régimen ,se podría decir que pasan por alto estos asuntos ,por otro lado la seguridad es un tema importante ya que solo cuentan con un vigilante de día y otro de noche ,lo cual es complicado para poder velar por la protección de todos los propietarios y la cartera es también un tema critico ya que hay muchos deudores morosos ,donde ha faltado más rigurosidad en las sanciones para estos, todos estos comentarios son hechos por la comunidad donde expresan su inconformidad en los asuntos mencionados.

Además, los propietarios y copropietarios encuestados expresan su desacuerdo con respecto a sanciones que se les han impuesto donde no se les ha aplicado el debido proceso, también

expresan que el comité de convivencia solo lo eligen para dar cumplimiento a la ley pero este brilla por su ausencia ya que no conocen ni siquiera sus funciones.

Se solicitó al administrador el acceso a la información de la PH Caminos del porvenir etapa VI, y se pudo evidenciar el no cumplimiento con lo establecido en la ley 675 de 2001 en lo concerniente a:

En cuanto a las actas de las asambleas, no cumplen con todo lo establecido por la ley, no está incluido el listado de los presentes, entonces no hay como verificar el quórum para las decisiones tomadas, tampoco se sabe si estos asistentes están en calidad de propietarios, inquilinos o representantes.

Algo para recalcar que es de suma importancia es la inexistencia del sistema de seguridad y salud en el trabajo -SG-SST donde la resolución 1111 de 2017 del Ministerio de Trabajo define los estándares mínimos que esta debe cumplir, Para contratantes y empleadores. Donde esta es de obligatorio cumplimiento por todas las empresas, incluyendo a las propiedades horizontales, para terminar, es evidente las falencias presentadas en el manual de convivencia, o reglamento de la copropiedad, en lo que se refiere a la ley de propiedad Horizontal.

Recomendaciones

Se solicita hacer una socialización de la ley 675 de 2001, de manera resumida donde se traten los temas más importantes, también dar conocimiento del manual de convivencia existente, como por ejemplo sacando una copia o elaborando un cuadernillo, el cual se entregue en la asamblea ordinaria o extraordinaria, pero lo importante es que cada casa, dueño, propietario, inquilino cuente con este ,también se recomienda que el administrador sea una persona jurídica ,ya que así lo expresaron las personas encuestadas y el que actualmente se está desempeñando

con este cargo es persona natural, al ser contratado por una empresa hay más seguridad de que respondan a la hora de una mala gestión ,robo , malos procedimientos entre otros.

Adicional con respecto a las sanciones pecuniarias y no pecuniarias se solicita que se realice el debido proceso dando la oportunidad a las personas de defenderse por los procesos en su contra.

Preguntas a los empleados o colaboradores

Conoce usted la ley de propiedad horizontal

Los colaboradores manifiestan que desconocen la ley de propiedad horizontal, ya que no cursaron estudios superiores, pero también es cierto que existe responsabilidad por parte de la propiedad horizontal en la que laboran por no dar a conocer estos remas, esta norma que los rige y a la cual pertenecen.

Considera usted que existe cultura organizacional en el conjunto

Manifiestan que, si hay, porque hay un buen trato por parte de los propietarios copropietarios, también dicen que existe respeto, buenas costumbres, lo cual conlleva a que exista un buen ambiente laboral.

Se vive pacíficamente en el conjunto cerrado

Todos están de acuerdo en que dentro de lo normal se vive pacíficamente en el conjunto, existe respeto entre propietarios, inquilinos, colaboradores y demás personas que viven en la propiedad.

Conoce sus derechos, deberes y obligaciones contemplados en el manual de convivencia

En la mayoría de personas encuestadas informan que no conocen ninguna de estas opciones a pesar de saber que existen, expresan que no han sido socializados estos temas por parte del administrador y del consejo.

Preguntas administrador

El actual administrador Alirio Moyano Camacho se encuentra ocupando este cargo como persona natural, contrato por prestación de servicios desde el año 2016, ya que la anterior administración presento irregularidades, desvíos de dinero, entre otras.

El manifiesta que en el conjunto caminos del porvenir existe manual de convivencia, comité de convivencia, consejo de administración y asamblea todo con base al cumplimiento de la ley.

También dentro de sus colaboradores expresa que esta la contadora, pero revisor fiscal no por el tamaño y tipo de conjunto el cual es de tipo residencial y expresa que no se requiere además por la cantidad de ingresos percibidos son pocos, se maneja una contabilidad muy pequeña.

Adicional en el conjunto aún no se ha aplicado el sistema de seguridad y salud en el trabajo -SG-SST.

Estados financieros

EEFF PH.xlsx

Ilustración 15Estados Financieros Fuente: Autores

CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DEL PORVENIR VI

BALANCE GENERAL A 31 DE DICIEMBRE

(VALORES EXPRESADOS EN PESOS COLOMBIANO)

ACTIVO	NOTA	2018		2017
EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO				
Caja	COP	1.502.223,00	COP	116.123,00
Bancos	COP	589.859,00	COP	1.373.792,00
Cuentas de ahorros	COP	1.050.307,00	COP	500.068,00
TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES	**COP**	**3.142.389,00**	**COP**	**1.989.983,00**
DEUDORES				
Copropietarios	COP	16.285.844,00	COP	16.344.542,00
TOTAL DEUDORES	**COP**	**16.285.844,00**	**COP**	**16.344.542,00**
PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO				
Maquinaria y Equipo	COP	794.000,00	COP	794.000,00
Equipo de oficina (Muebles y enseres)	COP	1.708.000,00	COP	1.708.000,00
Equipo de comp. y comun (camaras)	COP	2.741.000,00	COP	2.242.000,00
Depreciacion	-COP	474.396,0		
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	**COP**	**4.768.604,00**	**COP**	**4.744.000,00**
GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO				
Poliza de seguro	COP	2.246.399,00	COP	-
TOTAL GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO	**COP**	**2.246.399,00**	**COP**	**-**
TOTAL ACTIVO	**COP**	**26.443.236,00**	**COP**	**23.078.525,00**

PASIVO	NOTA	2018		2017
CORRIENTE				
Gastos por pagar	COP	6.176.779,00	COP	6.082.669,00
Retencion en la fuente	COP	115.169,00	COP	79.566,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE	**COP**	**6.291.948,00**	**COP**	**6.162.235,00**
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO				
Ingresos recibidos por anticipado	COP	576.760,00	COP	284.000,00
TOTAL INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO	**COP**	**576.760,00**	**COP**	**284.000,00**
OTROS PASIVOS				
Fondos de imprevistos	COP	1.510.080,00	COP	688.080,00
Valores recibidos para terceros	COP	167.900,00		
TOTAL OTROS PASIVOS	**COP**	**1.677.980,00**	**COP**	**688.080,00**
TOTAL PASIVO	**COP**	**8.546.688,00**	**COP**	**7.134.315,00**
PATRIMONIO				
Resultado del presente ejercicio	COP	1.952.338,00	-COP	5.464.533,00
Resultadode ejercicios anteriores	COP	15.994.210,00	COP	21.408.743,00
TOTALPATRIMONIO	**COP**	**17.946.548,00**	**COP**	**15.944.210,00**
TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO	**COP**	**26.493.236,00**	**COP**	**23.078.525,00**

INFORME DE AUDITORÍA SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS

DEL CONJUNTO RESIDENCIAL CAMINOS DEL PORVENIR VI PH

(Ejercicio Finalizado el 31 de Diciembre de 2018)

A la entidad responsable

Conjunto residencial caminos del porvenir VI PH.

La entidad responsable, en su carácter de auditor externo independiente, ha examinado los estados financieros detallados, por el ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2018, correspondientes al conjunto residencial caminos del porvenir VI PH.

I- ESTADOS AUDITADOS

1. Estado de Activos y Pasivos al 31 de diciembre de 2018, comparativo con el ejercicio anterior, expresado en pesos colombianos o pesos equivalentes y notas anexas que forman parte integrante del mismo.

2. Detalle de los Gastos del Período para el año terminado el 31 de diciembre de 2018 y acumulado, Resumen por Categorías, expresado en pesos colombianos o pesos equivalentes.

La información precedente fue preparada por la administración del conjunto residencial caminos del porvenir VI PH sobre la base de registros llevados en pesos. Los estados definitivos fueron presentados formalmente a esta auditoría con fecha 08/11/2019 y se adjuntan inicialados por nosotros a efectos de su identificación con este dictamen

El objetivo de nuestro examen es expresar una opinión basada en el examen de auditoría realizado, habiéndose efectuado el trabajo en el mes de noviembre 2019.

II- ALCANCE DEL TRABAJO DE AUDITORÍA

El examen fue practicado de conformidad con las Normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales son compatibles con las de aceptación general en la República de

Colombia para la profesión contable y con las recomendadas por la Organización Internacional de Entidades administrativas, incluyendo las pruebas y demás procedimientos que se consideraron necesarios en las circunstancias.

III- ACLARACIONES PREVIAS

1) Si bien en el presente ejercicio realizado para identificar en forma analítica cada transferencia de fondos efectuadas a los distintos agentes pagadores para el pago de ayudas económicas con las respectivas rendiciones, también registró en el rubro erogaciones correspondientes no se relacionan con transferencias pendientes. Al respecto, tal como se señalará en nuestro informe del ejercicio anterior, dichas acreencias se cancelaron en forma global.

2) Con referencia a los activos fijos cabe aclarar que no se realizó un registro de peritaje para identificar el método de valoración y si este es acorde a la realidad económica en su plenitud.

3) No se logró identificar una provisión correspondiente al posible vencimiento de cartera reconocido en el estado de situación financiera.

4) No se detalló de manera comprensible todos los ingresos recibido por anticipado generado un pasivo en el estado de la situación financiera.

5) Existe un error en la NOTA 5 a los estados financieros. Al respecto, de la discriminación de los activos fijos frente al principio de esencia sobre la forma.

IV- DESARROLLO

ACTIVO:

EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

CUENTA	2018	2017

Caja General	1.502.223	116.123
Banco Cja social 4708	589.859	1.373.792
Banco Cja social 4834	1,050.307	500.068
TOTAL	**3.142.389**	**1.989.983**

Observaciones:

- Se identifica partidas conciliatorias en el banco caja social 4834, sin identificar; esto genera una pequeña desviación en el saldo real de liquidez.
- Se identifica diferencia en el saldo físico de caja menor, por una cuantía menor a 10.000 pesos colombianos.
- La nota 3 de los estados financieros describen que la cuenta corriente 4708 tiene como finalidad la consignación y erogación de dinero para imprevistos poco comunes; sin embargo se evidencian salidas de dinero para cubrir expensas diarias.

DEUDORES:

CUENTA	**2018**	**2017**
Administración	12.093.364	13.876.344
Intereses de mora	1.771.460	0
Parqueadero vehículos	1.164.710	1.126.550
Parqueadero motos	487.760	534.000
Recargo Administración	76.540	198.000
Sanción inasistencia	356.610	523.000
Sanción convivencia	43.500	0
Parqueaderos externos	0	60.000

Cobros Jurídicos	291.900	26.648
Total Copropietarios	**16.285.844**	**16.344.542**

Observaciones:

- Se presenta un vencimiento mayor a 120 días en el cobro por concepto de parqueadero de motos, no se ha reconocido un posible castigo de cartera; y en su defecto una provisión reconocible en los estados financieros, como lo estipula la política del conjunto residencial.
- La cuenta por cobrar que corresponde a sanción por convivencia no evidencio acuerdo de pago; o soporte comprobable de esta cuenta por cobrar
- La cuenta por cobrar por concepto de cobro jurídico no presenta gestión para el recaudo y liquidez de la misma; la entidad financiera encargada no presenta de manera correcta la gestión.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

CUENTA	**2018**	**2017**
Maquinaria y Equipo	794.000	794.000
Equipo de Oficina	1.708.000	1.708.000
Eq computación	2.741.000	2.242.000
Depreciación	-474.396	0
Total Propiedad planta	**4.768.604**	**4.744.000**

Observaciones:

- El saldo de depreciación causada en el año presenta diferencia al realizar el cálculo contable mediante el principio de línea recta, como está estipulado en la política contable del conjunto residencial

- Se evidencia diferencia al reconocer el principio de medición que en la política contable está estipulado y es el valor razonable; el peritaje y valor comercial debe ser actualizado.

PASIVOS

CUENTA	**2018**	**2017**
Servicio Administración	423.600	300.000
Limpieza Metropolitana	14.000	300.000
Vigilancia	3.824.800	3.800.000
Servicios Públicos	0	250.933
Chubb de Colombia	0	1.431.736
Servifin	1.914.379	0
TOTALES	**6.176.779**	**6.082.660**

Observaciones:

- Se evidencia un faltante en el extracto del préstamo servifin, para evidenciar el saldo real de la deuda presente con corte a 31 de diciembre 2019.
- Existe un saldo por pagar de limpieza metropolitana que no ha sido cancelado; y que tiene una vigencia mayor a 6 meses.
- Se evidencia un pasivo por concepto de administración, que identifica el servicio prestado por una persona natural, sin cumplir al 100% con los requisitos fiscales para poder tomar este costo y gasto como deducible en la declaración de renta y complementarios.

INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

CUENTA	2018	2017
Anticipado de administración	576.760	284.000
TOTALES	**576.760**	**284.000**

OTROS PASIVOS (FONDOS DE IMPREVISTOS)

Se evidencia el correcto cumplimiento establecido por la ley 675 de 2001 y el cumplimiento profesional recibido por el consejo técnico de la contaduría pública expedida el 18 de julio de 2008, que especifica la creación de un fondo de imprevistos para las futuras contingencias. El saldo corresponde a 1,510.080.

PATRIMONIO

CUENTA	2018	2017
Resultad. Ejercicios anteriores	15.944.210	21.408.743
Resultado ejercicio 2018	1.952.338	- 5.464.533
TOTAL, PATRIMONIO	**17.896.548**	**15.944.210**

Observaciones

- Se evidencia que en la reunión anual para la presentación de estados financieros; no se evidencio registro de la reinversión a realizar en la utilidad obtenida durante el 2018.
- La variación obtenida en el resultado de ejercicios es mayor al 100% frente al año inmediatamente anterior, generando un posible análisis de las operaciones realizadas en dicho año fiscal y contable.

ANÁLISIS EN EL DESARROLLO DE INGRESOS Y GASTOS

INGRESOS

CUENTA	2018	2017
Cuotas de administración	61.964.000	57.104.000
Parqueaderos carros	9.170.000	9.285.600
Parqueaderos motos	4.897.100	4.536.000
Intereses de mora	3.090.210	0
Recargo de administración	0	449.000
Multas asamblea	584.000	886.000
Sanciones convivencia	252.000	96.000
Parqueaderos externos	0	1.807.000
Descuento pronto pago	-1.759.830	-668.445
Rendimientos financiero	239	68
Carnet	0	52.000
Salón social	370.000	220.000
Parqueadero visitante	2.468.500	1.721.000
Alquiler sillas	0	79.200
Tarjetas parqueaderos	0	14.000
Donaciones	1.272.600	100.000
Otros ingresos	6.718	55.000
TOTALES INGRESOS	**82.315.537**	**75.736.423**

GASTOS

CUENTA	2018	2017
Honorarios contabilidad	3.776.300	3.600.000
Seguros	1.618.954	3.538.736
Servicios	62.952.948	59.414.396
Legales	18.000	5.470
Mantenimiento y reparación	5.059.895	6.856.999
Adecuación e instalación	491.650	345.300
Depreciación	474.396	0
Diversos	**3.599.580**	**4.566.360**
Actividades y eventos	1.398.610	1.461.970
Elementos de aseo	442.950	991.860
Elementos de cafetería	371.270.	0
Útiles, papelería	225.150	950.500
Transp. urbano	0	65.650
Gastos de asamblea	339.600	167.300
Daños	0	241.000
Fondo de imprevistos	822.000	688.080
TOTAL GASTOS	77.991.723	78.327.261

IV- DICTAMEN

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A la asamblea general de copropietarios

Conjunto residencial caminos del porvenir VI

He auditado los Estados de Situación Financiera del conjunto residencial caminos del porvenir VI. al 31 de diciembre de 2018 y sus correspondientes Estados de Pérdida y Ganancias, notas a los mismos por los años terminados en esas fechas. Dichos estados financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la administración. Una de mis obligaciones es la de expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en mi auditoría.

Realicé mi auditoría de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia. Esas normas requieren que se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de las evidencias que respalda las cifras y las notas informativas sobre en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de las normas o principios contables utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la Administración, así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente la situación financiera del conjunto residencial caminos del porvenir VI. al 31 de diciembre de 20018 de conformidad con normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados uniformemente.

Además, en mi opinión, la compañía ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores de la sociedad, se ajustan a los estatutos y a las decisiones de la asamblea general de accionistas y de la junta directiva; la correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones, en su caso, se llevan y conservan

debidamente; y la compañía ha observado las medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de sus bienes y de los terceros que pueden estar en su poder.

Nombre y Firma

Tarjeta Profesional

Bogotá D.C., 09 de noviembre 2019

Aspectos legales

Análisis de la ley 675

Art 46

El la ley dice que debe existir un reglamento el cual es obligación, pero como tal la ley no menciona al manual de convivencia en ninguna parte dice que es obligación tener manual de convivencia es el marco donde se desarrolla la ley 675 en cuya parte fundamental del contenido de los estatutos y el reglamento habla de la fijación de una norma de convivencia

El manual de convivencia es un documento en el cual los propietarios y copropietarios se regulan y autorregulen cuanto a temas de usos de parqueaderos ,zonas comunes ,piscina entre otros temas , dicho documento debe ser dado por más de 70% coeficiente presente en la asamblea ordinaria o extraordinaria dicho manual debe tener sanciones ya que un manual sin sanciones no sirve para nada, entonces dentro del manual de convivencia se puede imponer unos castigos ,restricciones, multas, para poder así contribuir a controlar las malas conductas de los propietarios y copropietarios.

Adicional a lo anterior el manual de convivencia es un documento que contiene todas las decisiones adoptadas que ayudan a tener una mejor calidad de vida, este es elaborado, aprobado y redactado con el consenso de toda la comunidad.

Los manuales de convivencia no van por escritura pública ya que saldría muy costoso además el manual de convivencia es un documento cambiante.

Dice la ley 675 Los requisitos para la aplicación del manual de convivencia es que la imposición de cualquier sanción debe tener unos elementos fundamentales que la ley los fijo

El debido proceso

Derecho a la defensa

Derecha a la contradicción

La impugnación

Y para que esta multa nazca a la vida jurídica se deben evaluar varios aspectos y emanan precisamente de la misma ley que hace una descripción detallada en el Art 58trata el tema que se debe evaluar la intensión que tuvo el infractor, la capacidad física y mental de quien actúa o a propiciado ese problema con el resto de la comunidad, el nivel de negligencia, y la existencia o no de circunstancias agravantes o atenuantes de dicha responsabilidad, además debe existir proporcionalidad entre la falta que comete la persona y la sanción debe tener gradualidad dentro de la falta por eso deben estar descritas por toda la comunidad ,debe valorarse el nivel de daño causado a ese tercero ,si es residente.

Ahora se tratará el tema del comité de convivencia el cual es un órgano disuasorio, que acompaña, que escucha, que genera espacios para que las personas solucionen sus diferencias; pero de ninguna manera se le pueden generar responsabilidades como lo son la imposición y la ejecución de las sanciones, porque ellos no son órganos para esos menesteres, el responsable de hacer efectiva las sanciones es el administrador.

Cuando ya se han agotado todos los recursos internos de la propiedad horizontal entonces se recurre al ámbito policivo, al código de policía porque si existen eventos que son un riesgo para la comunidad deben mitigarse o contrarrestarse a través de este medio, a las autoridades policivas les compete dentro del control que ellos deben hacer lo siguiente la tenencia de animales, del ruido, maltrato entre vecinos, entre otros

Cronograma

Actividad	Tiempo de duraciòn											
	Agosto		Septiembre				Octubre				Noviembre	
	Semana 3	Semana 4	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Semana 1	Semana 2	Semana 3	Semana 4	Seman 1	Semana 2
Lluvia de ideas												
introduccion,planteamiento del problema,juctificaciòn y												
Primera revision del trabajo escrito												
Correciòn de comentarios												
Enfoque metodològico,matriz Dofa,marco conceptual												
Enfoque metodològico,elaboraciò n de encuestas												
Diligenciamiento de encuestas y entrevistas a los propietarios ,colaboradores y administrador												
Tabulaciòn de encuestas												
Analisis de graficas y entrevistas												
Auditoria a los estados financieros												
Conclusiones y recomendaciones												
Entrega final del trabajo para revisiòn												

Ilustración 16 Cronograma fuente: Autores

Referencias bibliográficas

Domingo, B. (1980). Diccionarios de Bibliotecologìa . En B. Domingo, *Diccionarios de Bibliotecologìa* (pág. 500). Buenos Aires Argentina: Marymar .

Dutti, A. (11 de 09 de s.f). *Monografías.* Obtenido de Monografías: https://www.monografias.com/trabajos93/derecho-propiedad-horizontal/derecho-propiedad-horizontal.shtml#obligacioa

Ley 675 del 2001. (03 de agosto de 2001). Regimen de porpiedad Horizontal. *Regimen de porpiedad Horizontal*. Bogota, Colombia.

Buonacore, Domingo (1980) Diccionarario de Bibliotecología. (2 ed.). Buenos Aires, Argentina: Marymar.

Anexos

Anexo 1 Reglamento

reglamento.pdf