

Bogotá D.C. 22 de agosto 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de julio del 2024

Respetados Señores:

Me permito presentar el Informe con el desarrollo de la revisión y análisis de la información financiera y gestión realizada por parte de la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I-PROPIEDAD HORIZONTAL con Nit. 830.031.638-2, a 31 de julio del 2024 y cuya información contable se analizó previamente con él envió de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2024. El alcance del análisis y revisión de los estados financieros del año en referencia fue realizado con base en los documentos que soportan los movimientos contables, los auxiliares de las cuentas, las conciliaciones bancarias y la ejecución presupuestal.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (disponible):

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 47.353.748	\$ 58.286.686	\$ 10.932.938	23%
Remesas en tránsito	\$ 600.000	\$ 2.735.000	\$ 527.400	-\$ 2.207.600	-81%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.988.210	\$ 2.988.488	\$ 278	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 53.984.958	\$ 62.710.574	\$ 8.725.616	16,16%

El Disponible a 31 de julio de 2024 presenta un aumento del 16.16% con respecto a junio 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$118.919.968, los giros realizados fueron de \$ 110.194.353. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 8.725.615 menos de lo que ingreso.

CDT

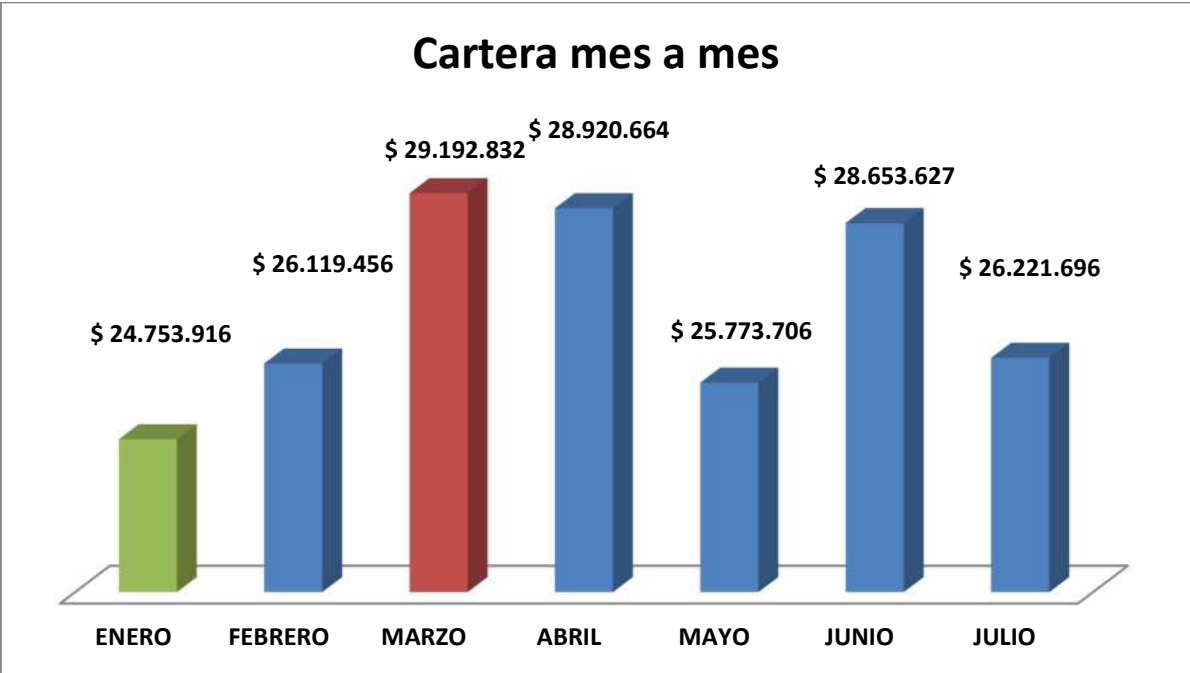
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%

1.1. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR (Cartera)

Los Deudores presentan a 31 de julio de 2024 un saldo de \$ 26.221.696 que comparados con junio de 2024 cuyo saldo fue de \$ 28.653.627 se genera una disminución del 8.5 %:

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 27.325.950	\$ 24.894.023	-\$ 2.431.927	-8,9%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 440.500	\$ 493.100	\$ 52.600	11,9%
Sancion asamblea	\$ -	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ -	100,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 117.471	\$ 64.867	-\$ 52.604	-44,8%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 21.062.067	\$ 28.653.627	\$ 26.221.696	-\$ 2.431.931	-8,5%
Otros	\$ -	\$ 1.155.000	\$ -	-\$ 1.155.000	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 29.808.627	\$ 26.221.696	-\$ 3.586.931	-12,0%

Análisis de la cartera

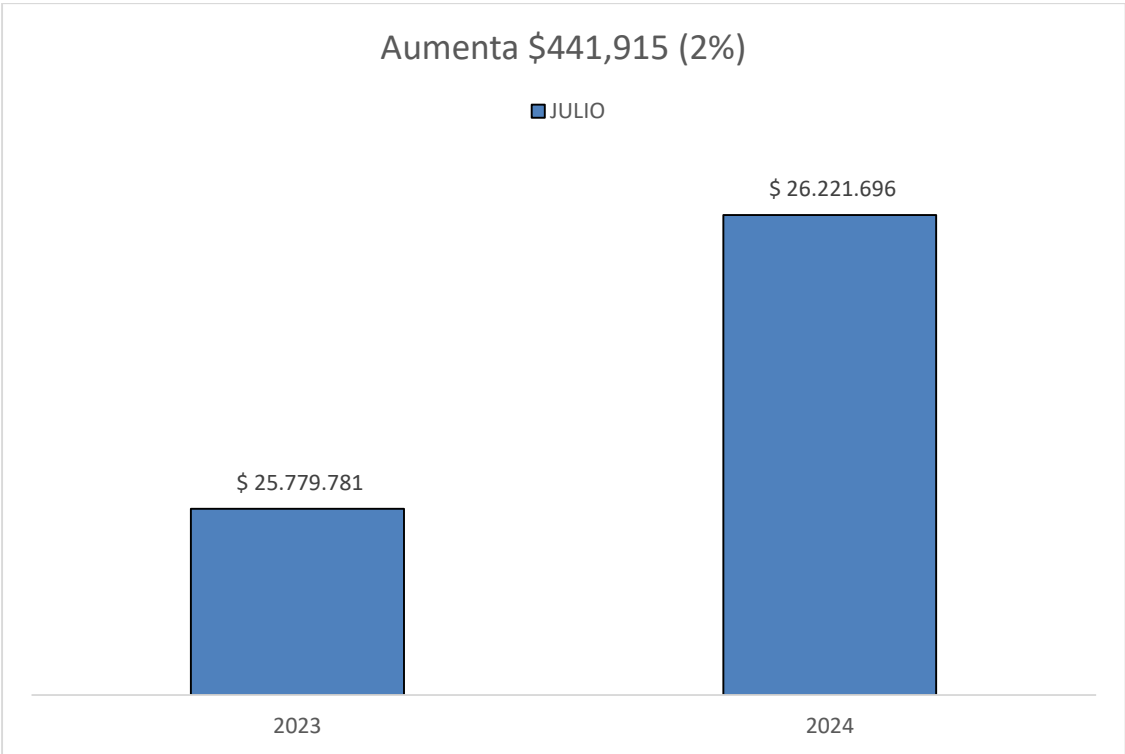


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de marzo y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 09 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 12.754.117	3.685.605
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.114.829	823.596
3	6-203	\$ -	\$ 1.988.792	1.988.792
4	10-103	\$ -	\$ 1.442.751	1.442.751
5	10-303	\$ 1.828.245	\$ 777.546	-1.050.699
6	9-501	\$ 1.694.850	\$ 689.712	-1.005.138
7	6-402	\$ 2.276.968	\$ 491.368	-1.785.600
8	3-103	\$ 1.136.370	\$ 452.700	-683.670
		\$ 17.296.178	\$ 20.711.815	\$ 3.415.637
		82%	79%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a julio del 2024 son 4. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 6 apartamentos que debían en diciembre del 2023 se lograron poner al día 0 apartamentos en lo que va del año 2024. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
0				
				0

2. 4 de los 6 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2023 al mes actual ha mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 4.525.107.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	10-303	\$ 1.828.245	\$ 777.546	-1.050.699
2	9-501	\$ 1.694.850	\$ 689.712	-1.005.138
3	6-402	\$ 2.276.968	\$ 491.368	-1.785.600
4	3-103	\$ 1.136.370	\$ 452.700	-683.670
				-4.525.107

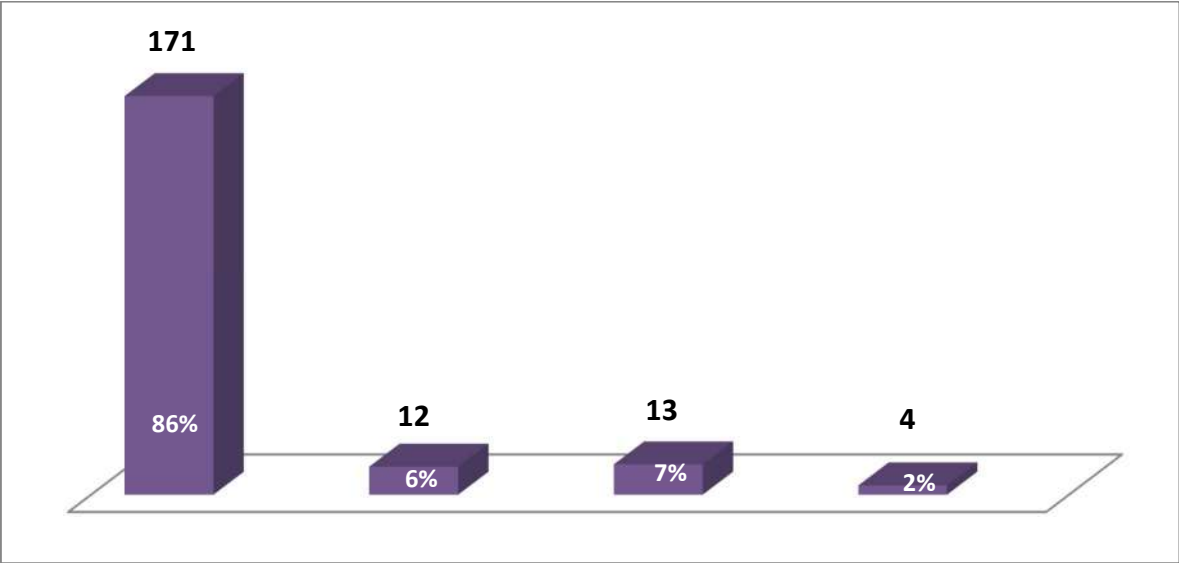
3. Al mes actual hay 2 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 3.431.543.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	6-203	\$ -	\$ 1.988.792	1.988.792
2	10-103	\$ -	\$ 1.442.751	1.442.751
				3.431.543

4. De los 4 morosos que hay actualmente 2 apartamentos más críticos, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2023 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

N°	Torre/apto	dic.-23	jul.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 12.754.117	3.685.605
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.114.829	823.596
			14.868.946	4.509.201

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 9.641.472	\$ 4.820.735	-\$ 4.820.737	-50,00%
Total	\$ 38.565.894	\$ 9.641.472	\$ 4.820.735	-\$ 4.820.737	-50,00%

2. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 874.390	\$ -	-\$ 874.390	100%
Vigilancia	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Cheques pendientes de cobrar	\$ -	\$ 505.456	\$ -	-\$ 505.456	100%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 7.288.171	\$ 3.116.834	-\$ 4.171.337	-57%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 529.634	\$ 450.429	-\$ 79.205	-15%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 9.197.651	\$ 3.567.263	-\$ 5.630.388	-61,22%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 6.494.170	\$ 10.799.507	\$ 4.305.337	66%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 1.826.725	\$ 1.947.675	\$ 120.950	6,62%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 8.320.895	\$ 12.747.182	\$ 4.426.287	53,19%
Total	\$ 17.089.153	\$ 17.518.546	\$ 16.314.445	-\$ 1.204.101	-6,87%

El Pasivo externo, que básicamente corresponde a pagos pendientes de realizar por efecto de la contratación de bienes y servicios, tributarias e ingresos recibidos por anticipado, presenta la siguiente información:

Las cuentas por pagar presentan una disminución con respecto al mes de julio del 2024 del 61.22%, por efecto de los pagos normales durante el periodo analizado.

Los registros contables corresponden a hechos económicos por compra de bienes y servicios necesarios para el adecuado funcionamiento y mantenimiento de equipos y demás procesos administrativos y que se encuentran debidamente previstos en el presupuesto aprobado.

De la cuenta del anticipo a cuotas de administración no tengo comentarios al respecto.

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jun.-24	jul.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 142.607.456	\$ 143.779.696	\$ 1.172.240	0,82%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 209.573.590	\$ 210.745.830	\$ 1.172.240	0,56%

En el presente mes las cuentas presentan el siguiente movimiento:

Según se puede observar, solo presenta movimiento el rubro de fondo de imprevistos.

De los remanentes acumulados se puede decir que este recurso se encuentra representado en la cartera y hasta que no se logre recuperar no se podrá hacer uso de estos remanentes.

Capital de trabajo

(Es con lo que el conjunto cuenta en caso de una emergencia sin tener que gastar su fondo de imprevistos y pagando todas sus obligaciones)

El capital de trabajo tiene relación directa con la capacidad del conjunto de generar flujo de caja. El flujo de caja o efectivo, que el conjunto genere será el que se encargue de mantener o de incrementar el capital de trabajo.

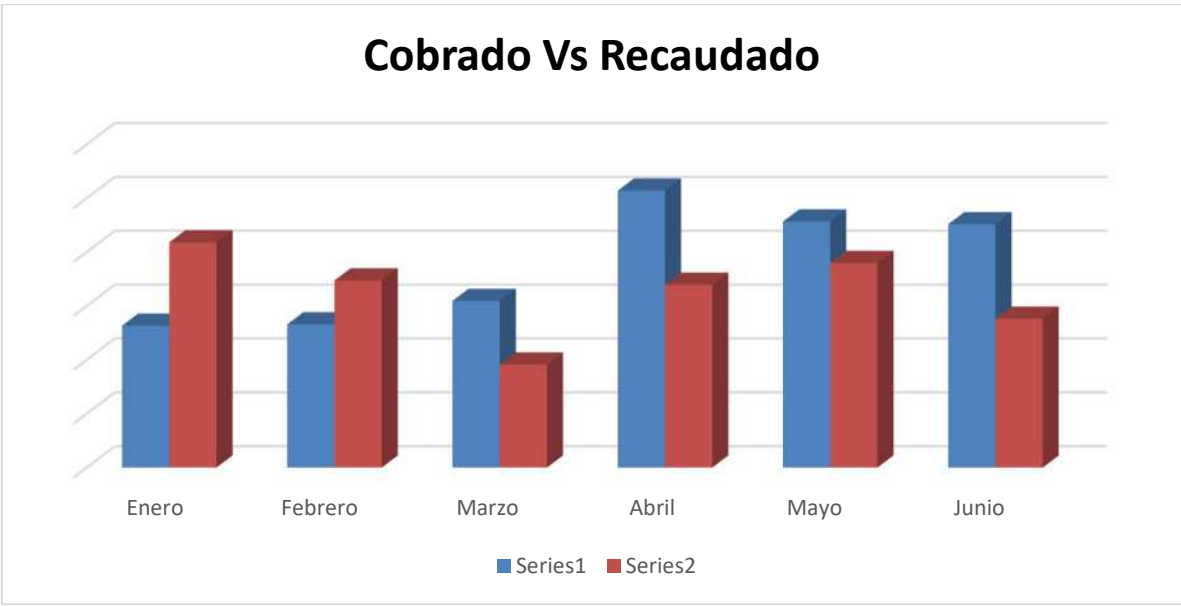
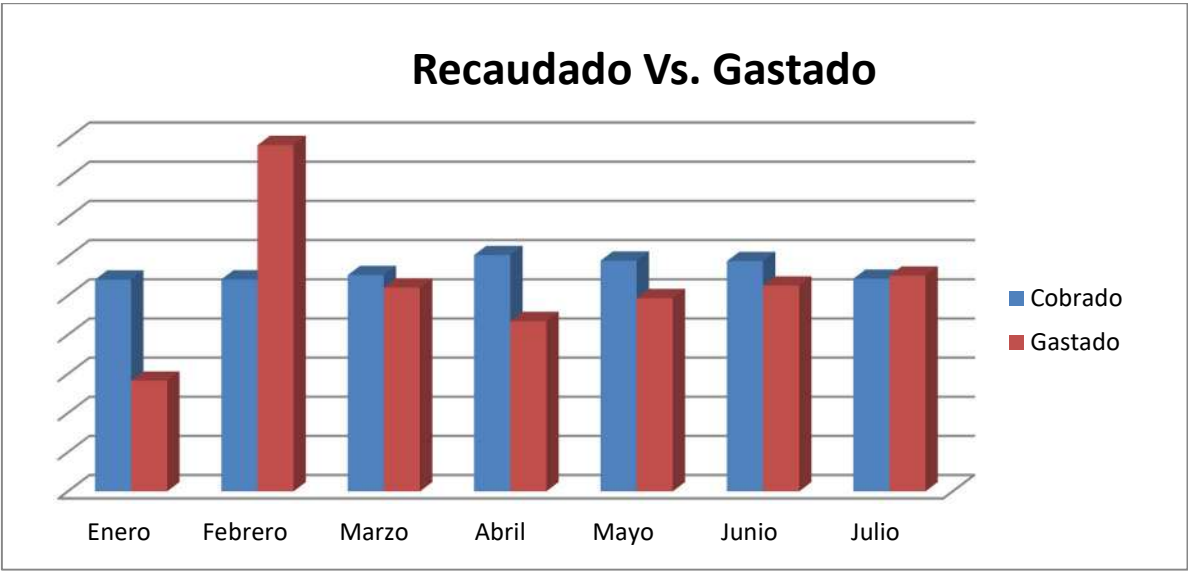
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las cuotas extraordinarias.

Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			\$	56.611.846
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$	3.567.263
Remesas en transito	\$ 527.400	Anticipo Cuotas Admon	\$	10.799.507
Davivienda n° 002569998756	\$ 58.286.686	Otros pasivos	\$	1.947.675
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.988.488	Fondo Imprevistos	\$	143.779.696
Cdt Davivienda	\$ 153.995.413			
TOTAL ACTIVO	\$ 216.705.987	TOTAL PASIVO	\$	160.094.141

Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 108.173.950	\$ 115.907.464	\$ 7.733.514	\$ 56.551.669	\$ (59.355.795)
Febrero	\$ 108.300.963	\$ 112.370.538	\$ 4.069.575	176781722	\$ (112.370.538)
Marzo	\$ 110.478.137	\$ 104.570.188	\$ (5.907.949)	\$ 104.103.040	\$ (467.148)
Abril	\$ 120.705.262	\$ 111.977.422	\$ (8.727.840)	\$ 87.017.175	\$ (24.960.247)
Mayo	\$ 117.840.583	\$ 113.987.540	\$ (3.853.043)	\$ 98.698.408	\$ (15.289.132)
Junio	\$ 117.596.128	\$ 108.826.024	\$ (8.770.104)	\$ 105.106.737	\$ (3.719.287)
Julio	\$ 108.623.750	\$ 118.919.968	\$ 10.296.218	\$ 110.194.353	\$ (8.725.615)
Total	\$ 791.718.773	\$ 786.559.144	\$ (5.159.629)	\$ 738.453.104	\$ 48.106.040



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Honorarios	\$ 451.916
Asesoría técnica	\$ 451.319
Sistema de gestión	\$ 450.836
Procesamiento electrónico	\$ 571.500
Medios magnéticos	\$ 150.000
Fumigación	\$ 1.602.200
Repuestos equipo de bombeo	\$ 250.000
Equipo de oficina	\$ 1.298.150
Equipo de compu y comunicación	\$ 272.573
Página web	\$ 492.573
Adecuación e instalaciones	\$ 4.696.908
Instalaciones eléctricas	\$ 521.973
Reparaciones locativas	\$ 4.384.935
Diversos	\$ 109.191
Elementos de aseo y cafetería	\$ 811.027
Papelería	\$ 549.506
Total	\$ 17.064.607

Para mejor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas.

RECOMENDACIONES JULIO 2024

Recomendación 1: Expedir paz y salvos o estados de cuenta a corte de julio del 2024.

Recomendación 2: Cumpliendo con mi cronograma de trabajo y mi promesa ante la asamblea, para el siguiente mes se realizará atención exclusivamente a propietarios y que previamente se organizara con la administración fecha y hora para la divulgación de la misma.

Recomendación 3: Anexar presentación información exógena distrital.

Recomendación 4: en vista del vencimiento de la póliza me permito hacer las siguientes recomendaciones para la renovación respectiva.

La Póliza que va obtener Alcazar es Excelente, si:

- 1) Cubre no solo incendio y terremoto, sino los demás riesgos aliados Como Explosión, daños por agua, inundación, granizo, vendaval, impacto de vehículos, etc., además de riesgos políticos como motín, huelga, terrorismo o actos mal intencionados de terceros (Amit).
- 2) Ampara daño interno en Maquinarias y Equipos Electrónicos.
- 3) Otorga cobertura para Vidrios, espejos, lámparas, unidades sanitarias y demás frágiles.
- 4) Ampara la Responsabilidad Civil Extra-contractual a Terceros a cargo de la Copropiedad por una suma amplia y suficiente.
- 5) Otorga amparo para delitos de terceros como Sustracción y Manejo o infidelidad de Empleados.
- 6) Otorga cobertura para Transporte de dinero y valores con destino a Bancos y/o viceversa.
- 7) Tiene cobertura para Remoción de escombros, Preservación de bienes, Gastos de extinción y Honorarios de profesionales necesarios para la reconstrucción.

Además de eso sí:

- 8) No aplica Deducibles para Daños por incendio y riesgos aliados. Otorga cobertura para Cerramientos, mallas y rejas exteriores.
- 9) Ampara bienes comunes ubicados dentro de los predios pero fuera de las edificaciones.
- 10) Si se ampara la posible Responsabilidad Civil por pérdida o daño de vehículos en Parqueaderos.
- 11) Cubre responsabilidad civil de Contratistas y Subcontratistas.
- 12) Cubre Asistencia Domiciliaria para Urgencias en Áreas Comunes.
- 13) Cubre Asistencia para Consulta Jurídica para temas relacionados con la Copropiedad.
- 14) Otorga posibilidad de Anticipos de Indemnización en caso de pérdida de cuantía.

Y si además de lo anterior cubre lo siguiente Sería una póliza perfecta:

- 15) Ampara conjuntamente Bienes Comunes + Bienes Privados.
- 16) Cubre Costo de adecuación a nuevas Normas de Sismo-resistencia.
- 17) Otorga Cobertura de Manejo para personas Administradoras bajo contrato por prestación de servicios.
- 18) Cubre costo de obtener Licencias y Permisos de reconstrucción.
- 19) Otorga cobertura para Cimientos y Muros de contención.
- 20) El Deducible para Terremoto es aplicable sobre la Pérdida y no sobre el Valor Asegurable.
- 21) Otorga posibilidad de Cobertura para Suelos y terrenos en caso de ser necesario.
- 22) Cubre costos de reconstrucción por destrucción de archivos, documentos y contabilidad.
- 23) Ampara la reposición del agua tratada de piscinas afectadas por siniestros.
- 24) Ampara Responsabilidad Civil de Administradores y miembros del Consejo de Administración.

Hay “Plus” en estos momentos que están ofreciendo y Que sería beneficioso sacarle el máximo provecho si se puede tales como:

- 25) Otorga descuento por Buena Experiencia para la renovación de nuevas vigencias de la Póliza.
- 26) No aplica deméritos por uso y vetustez para pérdida total de Equipos electrónicos y Maquinaria.
- 27) Amparo para daños en jardines, prados y caída de árboles por siniestro.
- 28) Cubre Gastos de traslado y alojamiento temporal para Copropietarios en caso de siniestro.
- 29) Cubre Asistencia Domiciliaria para Urgencias en las Unidades Privadas.
- 30) Ampara pérdida de Depósitos Bancarios de la Copropiedad.
- 31) Cubre Cuotas de Administración en caso de Muerte Accidental o Invalidez total y permanente de Copropietarios.

- 32) Descuento especial en Seguros Personales para los Copropietarios, tales como Hogar, Vida, Autos, etc.
- 33) Cobertura de “Área protegida” brindando servicio de ambulancia para traslado de urgencia de personas accidentadas o por enfermedad súbita grave, ocurrida dentro de los predios de la Copropiedad.
- 34) Programa de Capacitación en Riesgos y Seguros para el Hogar, Autos, Pymes, Salud, Seguro Educativo, etc.

asegúrese de estar seguro.

Como revisor fiscal le recomiendo:

- 1) Leer las Condiciones Generales y Particulares de su Póliza de Seguro para la Copropiedad: Establezca cuáles Eventos y Bienes no están cubiertos, las Garantías que le exigen cumplir, los Deducibles aplicables por siniestro y la forma de hacerlo. Puede sonar coloquial lo que voy a decir pero “no hay que tragar entero”.
- 2) Revise que las sumas aseguradas de los Bienes Comunes (Conjunto y contenidos) correspondan al valor de reconstrucción o reposición a nuevo, para evitar la aplicación de la Regla de Infra segura, común a todos los Seguros de Daños y lesiva a sus intereses.
- 3) Verificar si los puntos expuestos anteriormente están contemplados en su Programa de Seguros. Analice el tema con su Intermediario de Seguros y tome las decisiones correctas para tener una Póliza de Excelencia para su Copropiedad (De ello depende el futuro del conjunto).
- 4) Haga “Simulacros de Liquidación de Pérdidas” considerando diferentes escenarios de siniestros: Verifique qué está cubierto y qué no, cómo le pagarían y qué requisitos o garantías debe cumplir, cuáles deducciones le harán y cómo le aplican el deducible en caso de siniestro.
- 5) Revisar con lupa los Contratos celebrados con terceros proveedores, establezca las obligaciones y garantías, su cumplimiento y alcance de responsabilidades. No hay que confiar.
- 6) Establezca si el Conjunto está construido de acuerdo a las nuevas normas de construcción sismo-resistente (la última, la Norma NSR-10 está vigente desde 2.010). En caso de siniestro, el mayor costo para la adecuación de la estructura, se considera una mejora no cubierta por la Póliza, a menos que previamente se haya contratado cobertura para la misma.

Sin otro particular me despido, esperando a que esta información pueda servir a la hora de tomar decisiones por este concepto.

Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2024, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

Nota 2: Se revisó y se firmó la retención en este mes y se encuentra al día con las obligaciones tributarias.

En mi opinión los Estados Financieros con sus respectivas Revelaciones, fielmente tomados de los libros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I. al mes en mención y el resultado de sus operaciones correspondientes al mes terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Nota 3: como fue compromiso en reunión de consejo, reunirnos con el inmueble 9-503 y posterior mente sacar un informe me permito decir lo siguiente:

- 1) Nos reunimos en la oficina de administración el consejero Francisco, la administración y la revisoría fiscal para escuchar nuevamente a la propietaria del inmueble. Lamentablemente por temas personales la ultima mencionada no pudo asistir.
- 2) Se evidencia un acta de asamblea extraordinaria del 10 de noviembre del 2010 con un punto en el cual la asamblea aprobó el cobro de esta zona (terrazas).
- 3) Se evidencio un acuerdo firmado por el inmueble 9-503 y otros inmuebles directamente involucrados por el cobro de las terrazas en el 2011 y el consejo de su momento. Allí básicamente cita que ellos aceptan ese cobro correspondiente al 5 % del valor de la administración con el compromiso de no seguir con el proceso de impugnación de la decisión de la asamblea extraordinaria del 10 de noviembre del 2010.
- 4) El inmueble pago el uso de terrazas durante el año 2011-2012-2013 cumplidamente como lo decía su cuenta de cobro.
- 5) Una vez revisados los pagos se evidencia que si bien es cierto la propietaria del inmueble 9-503 desde el 2011 pago algunos meses de mas, hay otros meses que pago con el descuento sin merecerlo lo que causo que al final de cada mes el software contable a la hora de aplicar el pago no tomara el descuento y generara una mora que se cruzaba con estos saldos a favor durante los años 2011-2012-2013-2014-2015.

- 6) Revisando el historial de pagos se evidencia que dichos anticipos o dinero de mas que consignaba en algunos meses compenso con los descuentos por pronto pago que no se debió a ver tomado y se tomo lo que genero que a partir del 2016 empezara con mora en adelante hasta la fecha del suscrito informe.
- 7) Se evidencia también como se ha venido comentando en reuniones de consejo, que el saldo de los 12 millones que presenta a hoy se debe a la aplicación de los pagos según el código civil en el cual cita que se debe aplicar a lo mas antiguo y por ultimo a la cuota de administración o expensas ordinarias.
- 8) Por solicitud del Sr Francisco y del suscrito se recomienda revisar el software contable frente al cobro de los intereses por mora y llevarlo para la siguiente reunión de consejo.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración respecto a este Informe.

Atentamente,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés Julio

¿Nuevo administrador puede investigar situaciones que sucedieron antes de su nombramiento?

Cuando se nombra un nuevo administrador en la Propiedad Horizontal, es común que los propietarios lo visiten y le soliciten actuar sobre algunas situaciones que sucedieron en la copropiedad años atrás.

Por ejemplo, que exija el cumplimiento del Reglamento de Propiedad Horizontal a aquellos que realizaron construcciones por fuera de los límites establecidos o investigue sobre el manejo de algunos contratos y pagos no autorizados por las asambleas, o cualquier otra situación sobre la que no se le informó al administrador al momento de su empalme.

Ante esta situación, que es bastante común, **el administrador se pregunta si él tiene facultades para actuar sobre hechos que sucedieron antes de ser nombrado, o por el contrario, tiene algún impedimento legal para hacerlo.**

Intentaremos resolver esta inquietud, desde nuestro punto de vista jurídico y conforme con la experiencia de más de 25 años en el mundo de la P.H.



Obligación de cumplir la ley y el R.P.H.



Respeto al principio de seguridad jurídica para fijar competencia del administrador



Cuándo se acude a la autoridad administrativa o el juez

conforme con el artículo 138 del Código Nacional de Convivencia y Seguridad Ciudadana (Código de Policía), (03 años)



CONCLUSIONES:

Como conclusiones de este análisis de obligaciones, funciones y principios de derecho, podríamos indicar:

- Los nuevos administradores y los consejos de administración nombrados cada año, no tiene competencia para investigar o iniciar reclamaciones por hechos que hubiesen sucedido en años anteriores, a menos que ya existan reclamaciones en curso
- La asamblea general de propietarios sí puede decidir investigar hechos pasados, de acuerdo con su gravedad.
- Las autoridades urbanísticas pierden facultades para sancionar por construcciones sin licencia o por fuera de la ley, después de 3 años de haberse terminado la construcción sin que la sanción se haya impuesto.
- Los jueces pueden conocer de procesos por conflictos entre la persona jurídica de la propiedad horizontal y los propietarios, en cualquier tiempo, pero la parte demandada puede alegar como excepción la prescripción del derecho y con eso se perdería la demanda.
- El propietario que se sienta perjudicado por la violación del reglamento de propiedad horizontal o la ley, puede actuar de forma individual ante las autoridades administrativas o los jueces.