

INFORME SOBRE REVISIÓN DOCUMENTAL DE LA GESTIÓN SALIENTE

Ref.: Evaluación y análisis de la documentación entregada por la Junta de Condominio Saliente, en fecha 01 de abril de 2024.

ANTECEDENTES

En fecha 24 de marzo del 2024, la Junta de Condominio del Conjunto Residencial Los Altos I (periodo 2022-2023), realizó las elecciones para la nueva Junta de Condominio; a cuyos efectos participaron dos planchas; la primera conformada por los ciudadanos: Héctor Segovia (Apartamento 1-21); Lisset González Apartamento 6-42), Karen Rondón (Apartamento 1-32), Carlos Meza (Apartamento 8-41), Reina Arévalo (Apartamento 12-32) y Willy Jiménez (apartamento 4-42), optando a los cargos de Presidente, Vicepresidente, Tesorera y los tres últimos vocales, respectivamente; la segunda integrada de la siguiente manera: Maritza Gutiérrez Jiménez (Apartamento 8-24), José Luis Aguilera (Apartamento 11-12), Ysabel Méndez (Apartamento 4-41), Arturo Zavala (Apartamento 18-33), María García (Apartamento 11-14) y Sonia Durán (Apartamento 14-24); optando a los cargos de Presidente, Vicepresidente, Tesorera y los tres últimos de los nombrados en los cargos de vocales, respectivamente; quedando como ganadora la Plancha Nro. 2.

En fecha 01 de abril de 2024, nos reunimos a puerta cerrada en la Junta de Condominio, la Junta de Condominio Saliente, integrada por los ciudadanos Héctor Segovia y Karen Rondón, ya identificados y los miembros de la Junta de Condominio entrante a excepción de la ciudadana Ysabel Méndez (Tesorera); así como, testigos Jhoana Meza, Lisset González, su pareja y la ciudadana María Contreras de Aguilera; a los fines de recibir la Oficina de la Junta de Condominio, sus pertenencias y la documentación correspondiente.

Es importante acotar, que no se recibió informe de memoria y cuenta de la gestión anterior, tampoco el inventario de bienes muebles; sólo se recibió una carpeta

Oslo con estados de cuenta de Bancaribe de los meses de enero a diciembre de 2023 y enero, febrero y marzo 2024 y estados de cuenta de mercantil desde mayo a diciembre 2023; asimismo, no se recibió relación de gastos, ni el listado de morosos en físico, sólo online y unas carpetas contentivas de información incompleta del personal obrero del Conjunto Residencial Los Altos I.

OBSERVACIONES:

De la revisión documental y financiera durante el periodo diciembre 2023 al 31 de marzo 2024, se observó lo siguiente:

- Se constató que en las facturas de Hidrocapital el monto real no se facturaba en los recibos de condominios, reflejándose diferencias mayores a lo facturado por Hidrocapital. Ejemplo. Factura real de Hidrocapital fue de Bs. 48.684,48 y facturado por recibo de condominio Bs. 68.050,00. Asimismo, los retiros que se efectuaron por concepto de Hidrocapital, no corresponden con los montos facturados por dicha empresa.
- Se observó en el servicio de Corpoelec, que venían facturando por recibos de condominio cantidades mayores; no obstante, los montos pagados eran bajos; por ejemplo, según recibo de cobro del mes de octubre fueron Bs. 15.000,00 y por estados de cuenta del banco se pagaban Bs. 5.800,00.
- Respecto al Alquiler del Parque Infantil, durante el periodo 2023 a marzo 2024, no se constató el monto del ingreso obtenido por concepto del alquiler, ni la inversión que se hizo con los fondos obtenidos por dicho concepto; sólo se hizo entrega de una carpeta contentiva de cinco (5) contratos, donde consta que el monto pagado fue de 20\$ en cada uno de ellos; lo cual suma un monto de 100\$.
- Se observaron varias notas de débito sin justificación alguna por montos pequeños que al ser recurrentes sumaron cifras importantes. Por ejemplo, en el mes de enero de 2024 se observó que al 21-01-2024, se sufragaron gastos que sumaron la cantidad de Bs.10.450,00. Así mismo, no se

obtuvieron facturas por concepto de gastos de bolsas, productos de limpieza, etc, lo cual impide conocer los gastos por dichos conceptos.

- Se observó que para el 01 de abril de 2024, se efectuaron retiros por las cantidades de Bs. 500,00, Bs. 1.550,00 y Bs. 2.156, para un total de Bs. 4.206,00; gastos que debían ser autorizados por la nueva Junta; según mensaje de audio la administración saliente, mencionó que Bs. 500,00 corresponden a 50 bolsas para basura; no obstante, el costo de las bolsas son Bs. 5.45, que no corresponden a 500,00; sino a Bs. 272,73; las cantidades de Bs. 1.550,00 y Bs. 2.156,00, según aseveró corresponden a los camiones que retiraron la maleza de los depósitos de las entradas A y C; no obstante, no nos suministraron ningún soporte de pago.

De la revisión de los Expedientes del personal se observó lo siguiente:

:

- Se constató que la carpeta del trabajador Pedro José Yanez, contiene el cálculo de las vacaciones para el periodo 2021-2022, por la cantidad de Bs. 293,80; así mismo, el cálculo de las vacaciones del periodo 2022-2023, por la cantidad de Bs. 302; así mismo, se observó los recibos de pago del mes de enero a diciembre de 2023; no obstante no se constó los pagos de nómina de enero a marzo de 2024.

Al comparar los montos de los estados de cuenta del Banco Bancaribe y Banco Mercantil, se observó que los montos no se corresponden al recibo de cobro del condominio, Ejm. Según el estado de cuenta del mes de marzo de los entidades financieras Bancaribe y Mercantil, los débitos por concepto de nómina muestran Bs.10.110,00, mientras que por los recibos de nómina se facturó Bs. 500,00; lo que evidencia que no se colocaba el monto real del gasto, lo cual significa que no se recuperaban en su totalidad el monto realmente pagado, siendo irrisoria la cantidad que se colocaba en los recibos de cobro mensuales.

Asimismo, tampoco se encontraron recibos de pago del Señor Nicasio Blanco, ni de su ayudante Jean Paul, que respalden los pagos efectuados, para efectos de la contabilidad.

- Se observó que los fondos por concepto de prestaciones sociales fueron utilizada para otros fines; por lo tanto, no se cuenta con recursos para liquidar a los obreros que están activos; así, en el caso del empleado Andrés que tiene alrededor de 24 años de servicio y se encuentra de reposo por motivos graves de salud que le impiden continuar con sus labores; lo que amerita su liquidación de manera perentoria.
- En cuanto a la relación por las cuentas por cobrar a propietarios que mantenían deudas en las gestiones anteriores a la administración saliente; se constató que en la relación de morosos que dejó ON LINE, la administración saliente; no tomó en cuenta la deuda anterior, siendo que se encontró un listado del periodo 2021-2022; en donde se refleja alta morosidad; lo cual afecta el patrimonio del Conjunto Residencial. Por tal motivo, se debe hacer una revisión exhaustiva para sincerar la deuda real del conjunto.
- Por último, tampoco se evidenció inventario de bienes en custodia de la Junta de Condominio; por lo tanto se están ubicando inventarios anteriores para verificar que bienes existían y proceder al levantamiento del mismo.

CONCLUSIÓN

De lo expuesto anteriormente, se evidencia la falta de controles, seguimiento y supervisión por parte de los propietarios; siendo que los fondos que se administran son producto de los pagos recibidos para sufragar gastos de los bienes comunes, servicios, mantenimiento y pagos del personal que labora en el Conjunto Residencial de Los Altos I.

RECOMENDACIÓN

Se recomienda que las Administraciones salientes, entreguen memoria y cuenta de su gestión; se deben llevar diariamente los gastos que se realicen en el mes, a

los fines de su conciliación, incluirlos como anexo aparte en los recibos de cobro mensuales; así como estimar todos los gastos en el recibo para recuperar los fondos invertidos.

LA JUNTA DE CONDOMINIO