

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

Bogotá, abril 24 de 2018

Sra.

LETICIA LONDOÑO S.

Administradora

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I P.H.

Ciudad

REF: Informe Estados Financieros enero, febrero y marzo 2018

Como resultado de la revisión de los estados financieros que resumen las operaciones del conjunto, a continuación, encontrarán el informe correspondiente:

OBJETIVOS DEL TRABAJO

- I. Determinar si las operaciones del Conjunto han sido registradas en forma adecuada en los estados financieros.
- II. Establecer si las operaciones de costos y gastos han sido debidamente autorizadas por el nivel apropiado, si tienen la condición de expensas necesarias, tengan relación de causalidad con las actividades generadoras de los ingresos y sean proporcionadas de acuerdo con la actividad.
- III. Si se han llevado los diferentes costos y gastos al centro de costos respectivo.
- IV. Si el conjunto posee medidas adecuadas de Control Interno que garanticen la salvaguarda de los activos.
- V. Si los saldos de las cuentas de los estados financieros reflejan la realidad económica del conjunto, estos han sido presentados en forma oportuna al Consejo de Administración y este los ha aprobado debidamente.

1

RESULTADOS DEL TRABAJO

1. **OPERACIONES REVISADAS:** Las operaciones revisadas del Conjunto fueron las siguientes:
 - a) Consecutivos de las Cuentas de Cobro de cada mes.
 - b) Conciliaciones Bancarias de las cuentas que se tienen en Davivienda.
 - c) Inversiones en CDT's, en Davivienda y Colpatria.
 - d) Gastos: Energía, Gas, Teléfonos, Acueducto.
 - e) Retención en la Fuente.
 - f) Otros Ingresos.
 - g) Comprobantes de Egreso.
 - h) Ejecución presupuestal acumulada
 - i) Cartera
 - j) Propuesta Reglamento Interno del Consejo de Administración.

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

k) Implementación del Sistema de Gestión de seguridad y salud en el trabajo.

2. OBSERVACIONES:

a) **Cuentas de Cobro:** Está pendiente que se tome por parte del Consejo y la Administración una acción sobre este punto.

Ver informe enviado en mayo 19 de 2015 sobre trabajo realizado a las cuotas de administración en donde se evidencian algunas inconsistencias en cuanto a las áreas reportadas por los residentes a la Administración. Se sugiere ***“que la Administración y el Consejo revisen la asignación de los garajes y depósitos a cada apartamento para determinar los coeficientes exactos de los propietarios a los cuales se ha hecho alusión, para de esta manera asegurar la fijación adecuada de aquellos valores a cobrar en los cuales se presentan diferencias y determinar con toda certeza los coeficientes reales de cada una de las unidades privadas.”***

OBSERVACION PENDIENTE.

b) **Saldos de Cuentas en Bancos y revisión de Conciliaciones:**

2018			
SALDOS CTA AHORROS 8515 DAVIVIENDA			
ENE	FEB	MAR	ABR
12,381,624	12,382,664	12,383,815	
SALDOS CTA CORRIENTE 8756 DAVIVIENDA			
ENE	FEB	MAR	ABR
68,064,178	54,216,531	62,894,183	
CHEQUES PENDIENTES DE COBRO			
ENE	FEB	MAR	ABR
43,943,190	44,781,190	70,071,201	
TOTAL SALDO CUENTAS BANCARIAS			
ENE	FEB	MAR	ABR
150,517,004	111,380,385	145,349,200	0

Cheques pendientes de cobro:

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

Están figurando cheques pendientes de cobro así:

Enero 4 cheques del mes por \$43.943.190.00.

Febrero 6 cheques, 1 del mes de enero de Thyssenkrupp por \$2.030.325 y 5 del mes por valor total de \$44.781.190.00.

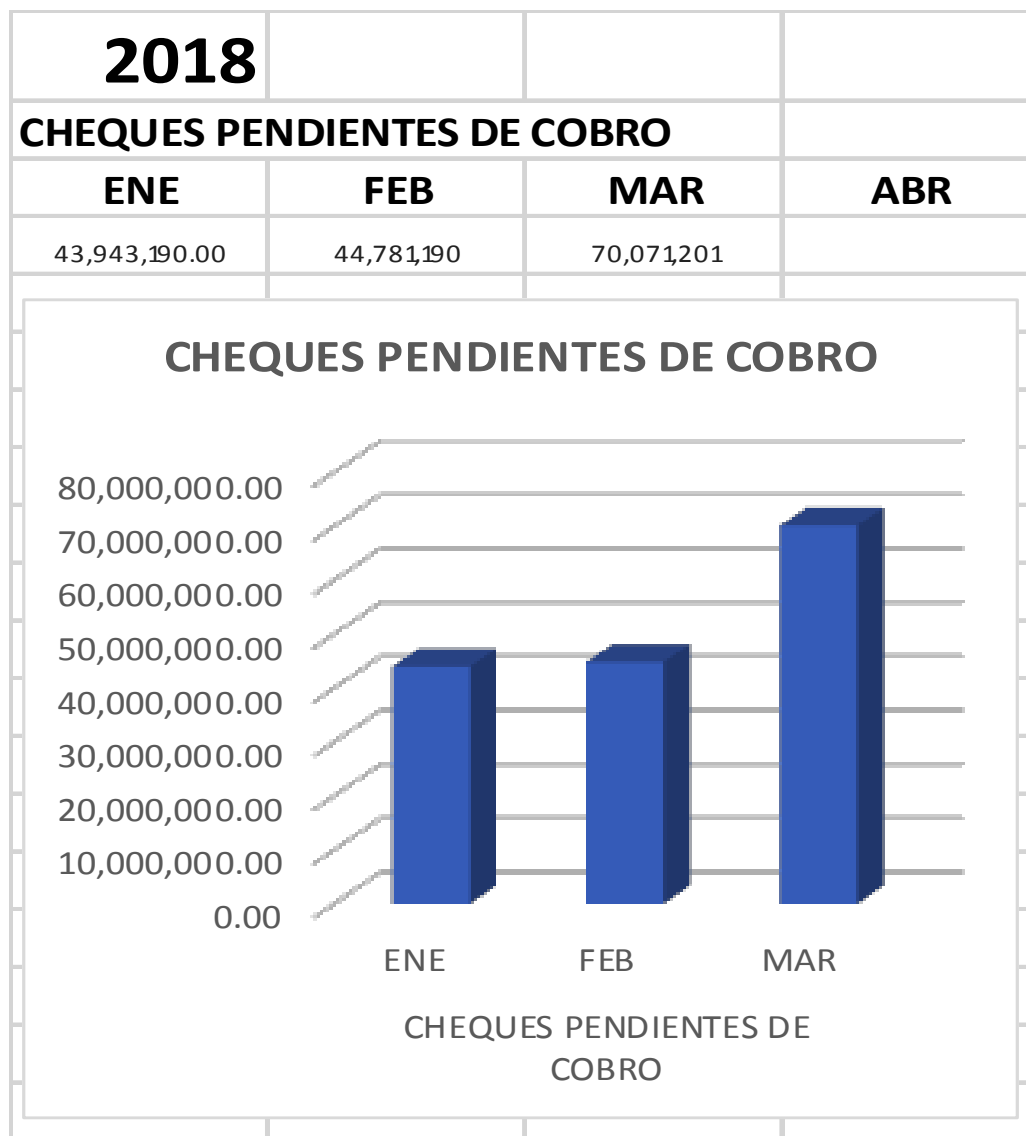
Marzo 22 cheques 1 de enero de Thyssenkrupp por \$2.030.325, 1 de febrero de Adriana Rubiano por \$80.000 y 20 del mes por valor total de \$70.071.201,00.

Sería importante que se adopte la política de que los cheques del mes se entreguen uno o dos días antes del cierre de cada mes para que no se generen tantas partidas conciliatorias.

**LUIS
CALDERON G.**

FERNANDO

**CONTADOR PÚBLICO
CONSULTOR DE NEGOCIOS**



- c) **CDT's:** La información de todos los CDT's tanto de Davivienda como de Colpatria, se está reportando en forma mensual, así como los intereses.

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

2018			
INVERSIONES CDT'S			
CDT TERRAZAS (1)		Vence jul 11/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
8,220,000	8,220,000	8,220,000	
CDT TERRAZAS (2)		Vence abr 11/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
13,612,186	13,612,186	13,612,186	
CDT TERRAZAS (3)		Vence may 5/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
4,667,416	4,667,416	4,667,416	
CDT TERRAZAS (4)		Vence jul 2/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
9,848,000	9,848,000	9,848,000	
CDT TERRAZAS (5)		Vence jun 29/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
10,432,000	10,432,000	10,432,000	
CDT FONDO IMP (1)		Vence jun 7/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
42,972,744	42,972,744	42,972,744	
CDT FONDO IMP (2)		Vence abr 30/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
60,810,048	60,810,048	60,810,048	
CDT FONDO IMP (3)		Vence may 5/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
3,190,017	3,190,017	3,190,017	
CDT FONDO IMP (4)		Vence jul 2/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
8,819,000	8,819,000	8,819,000	
CDT FONDO IMP (5)		Vence jul 2/18	
ENE	FEB	MAR	ABR
8,650,000	8,650,000	8,650,000	
TOTAL CDT'S			
171,221,411	171,221,411	171,221,411	0

5

FONDO DE IMPREVISTOS

Existe una diferencia entre el valor causado en la Contabilidad como cuenta patrimonial y los valores representados en recursos reales en cuentas en los bancos, así:

2018					
FONDO DE IMPREVISTOS		ENERO	FEBRERO	MARZO	
Fondo de Imprevistos (Cuenta Patrim.)		132,933,220.63	133,999,753.63	135,179,333.63	
Fondos representados en CDTs		124,441,808.53	124,441,808.53	124,441,808.53	
Intereses Financieros causados		7,147,702.00	7,492,244.00	7,829,815.00	
Saldo valor pendiente traslado F.I.		1,343,710.10	2,065,701.10	2,907,710.10	
	TOTAL	\$ 132,933,220.63	133,999,753.63	135,179,333.63	

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

FONDO TERRAZAS

2018					
FONDO TERRAZAS		ENERO	FEBRERO	MARZO	
Fondo Terrazas		51,579,399.96	52,628,025.96	53,676,652.96	
Fondos representados en CDTs		46,779,602.00	46,779,602.00	46,779,602.00	
Intereses Financieros causados		3,755,172.00	3,890,798.00	4,026,425.00	
Saldo valor pendiente traslado F.T.		1,044,625.96	1,957,625.96	2,870,625.96	
	TOTAL	\$ <u>51,579,399.96</u>	<u>52,628,025.96</u>	<u>53,676,652.96</u>	

- d) **Gastos:** Se revisaron sin ninguna observación.
e) **Retención en la fuente:** Revisadas y firmadas electrónicamente por Administradora y Revisor Fiscal en el plazo.
f) **Otros ingresos:**

2018			
OTROS INGRESOS	ENERO	FEBRERO	MARZO
	368,000.00	751,000.00	740,000.00
Fecha de la consignación	Enero 31 2018	Febrero 28 2018	Abril 2 2018
Número de recibos	4636-4671	4672-4730	4731-4782

Verificadas las consignaciones según extracto.

- g) **Comprobantes de egreso revisados:**

Enero: del No. 7020 al 7032.

Febrero: del No. 7033 al 7050

Marzo: del No. 7051 al 7075

C.E. No. 7061 María Inés Aristizábal \$875.000 refrigerios y transporte asamblea. Persona que reclama cheque diferente del beneficiario. No se evidencia carta de autorización.

C.E. No. 7060 Margarita Quintero \$1.248.179 Falta planilla de aportes parafiscales.

C.E. No. 7055 Luz Marina Benavides \$996.400 Falta planilla de aportes parafiscales.

- h) **Ejecución Presupuestal acumulada a marzo:**

Fumigación 160% >
Mtto ascensores 285% >
Mtto Motobom 137% >
Mtto Gimnasio 669% >
Mtto Jardinería 104% >
Mtto áreas com. 180% >
Mejoras conjun. 190% >
Elemen. de aseo 147% >

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

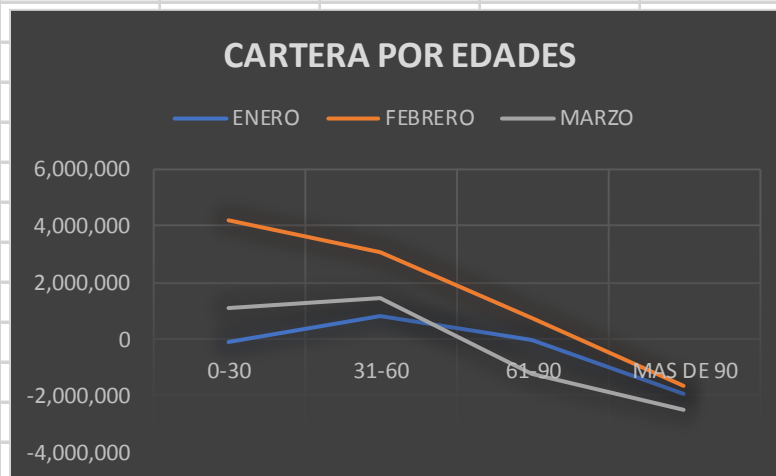
Útiles, papeler. 122% >

Gastos Asambl. 540% >

De 41 ítems que conforman el presupuesto de gastos, 10 están sobre ejecutados lo cual corresponde al 24%.

- i) **Cartera:** Para los meses de enero, febrero y marzo la situación de cartera incluyendo anticipos es la siguiente:

2018					
CARTERA POR EDADES					
	0-30	31-60	61-90	MAS DE 90	TOTAL
ENERO	-99,502	830,991	-2,006	-1,917,939	-1,188,456
FEBRERO	4,164,653	3,063,789	772,144	-1,670,324	6,330,262
MARZO	1,088,100	1,424,398	-1,221,122	-2,503,394	-1,212,018
ABRIL					
MAYO					
JUNIO					
JULIO					
AGOSTO					
SEPTIEM					
OCTUBRE					
NOVIEMBRE					
DICIEMBRE					



j) **Propuesta Reglamento Interno Consejo de Administración**

Esta Revisoría Fiscal presentó al Consejo de Administración una propuesta para que este adopte un Reglamento que normatice las diferentes actividades y evite que exista coadministración, lo cual está prohibido por la Ley 675 y en ese mismo sentido está incluido en el Reglamento. Es importante que el Consejo de Administración acometa esta tarea para que existan reglas claras de funcionamiento y se incorporen algunas establecidas en el Reglamento que no tienen definición. Sería importante que se defina una propuesta cuanto antes para que sea llevada a una próxima asamblea para su aprobación. **El Reglamento Interno del Consejo, debidamente aprobado por la Asamblea del Conjunto se convierte en un instrumento valioso para regular su funcionamiento**

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

y blindar al Conjunto de posibles situaciones que se puedan configurar en extralimitación de funciones y acciones de Coadministración.

RECOMENDACIÓN PENDIENTE

k) LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEBE IMPLEMENTAR UN SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO.

El artículo 2.2.4.6.1 del Decreto 1072 de 2015 establece el campo de aplicación de un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo:

“Artículo 2.2.4.6.1. Objeto y Campo de Aplicación. El presente decreto tiene por objeto definir las directrices de obligatorio cumplimiento para implementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo - SG-SST, que deben ser aplicadas por todos los empleadores públicos y privados, los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, las empresas de servicios temporales y tener cobertura sobre los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión”.

Es posible que una propiedad horizontal no cuente con empleados, pero sí cuente con contratistas, la normatividad es clara: “los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo” deben implementar el SG-SST.

En la Resolución 1111 de 2017 se confirma esta afirmación, en el artículo primero:

“Artículo 1°. Campo de aplicación y cobertura. La presente resolución se aplica a los empleadores públicos y privados, a los trabajadores dependientes e independientes, a los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, a las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, a las agremiaciones u asociaciones que afilian trabajadores independientes al Sistema de Seguridad Social Integral, las empresas de servicios temporales, estudiantes afiliados al Sistema General de Riesgos Laborales y los trabajadores en misión; a las administradoras de riesgos laborales; a la Policía Nacional en lo que corresponde a su personal no uniformado y al personal civil de las fuerzas militares, quienes deben implementar los Estándares Mínimos del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo en el marco del Sistema de Garantía de Calidad del Sistema General de Riesgos Laborales”.

LUIS FERNANDO CALDERON G. CONTADOR PÚBLICO CONSULTOR DE NEGOCIOS

Por lo anterior, no queda duda de la obligación de toda propiedad horizontal con la seguridad y la salud en el trabajo.

Los copropietarios son solidarios en caso de un accidente de trabajo de un empleado o contratista.

Cordialmente,

9



LUIS FERNANDO CALDERON GOMEZ
REVISOR FISCAL

C.C. Consejo de Administración