

Bogotá, D.C. Marzo 31 de 2018

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACION  
CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVIDA 2  
Ciudad

## Revisión Estados Financieros Acumulados a Febrero 28 de 2018

Por medio del presente comunicado doy a conocer a ustedes los resultados de la revisión realizada a la información contable, financiera, administrativa, jurídica y tributaria del conjunto acumulada a Febrero 28 de 2018:

### PROCEDIMIENTO

- Se tomo como base para el desarrollo de la auditoria, los estados financieros y documentación en general que soporta los procesos contables y administrativos; el presupuesto general de gastos e ingresos aprobados por la Asamblea y las demás decisiones tomadas por la Asamblea General.
- Se realizo la revisión de la información y se generaron en su momento las observaciones de la auditoria realizada y fueron enviadas con anterioridad al Administrador y al Contador del Conjunto

### AUDITORIA TEMAS FINANCIEROS

#### 1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

##### a) Caja menor

El conjunto cuenta con un fondo fijo de caja menor por valor de \$2.343.000, que se encuentra cuadrado con corte a febrero de 2018.

##### b) Bancos

Con corte a febrero 28 de 2018 y comparado con el mes de enero, el saldo de los bancos según extracto quedó así:

Descripción	Saldo a Febrero 28/2018	Saldo a Enero 31 /2018
Cuenta Corriente Av Villas # 7656 - Cuotas ordinarias	62.328.919,53	32.933.462,53
Cuenta Ahorros Av Villas # 4633 - Extraordinaria zonas comunes	34.222.185,84	33.288.227,78
Cuenta Ahorros Av Villas # 7631 - Fondo de Imprevistos	56.103.063,36	54.780.803,37

### Observaciones

- En la cuenta corriente Av Villas # 7656, con corte a febrero 28, quedaron \$16.441.401 como cheques pendientes de cobro, que afectan el saldo mencionado en el extracto con corte a esta misma fecha.
- El último cheque utilizado en el mes de enero de 2018 fue el 6482309 con el comprobante de egreso 1538
- En el mes de febrero el primer cheque utilizado fue el 4622310 con el comprobante de egreso 1552 y el último fue el 9840274 con el comprobante de egreso 1575.

Nota: Con corte a febrero 28 continúan pendientes de cobro cheques girados desde el mes de diciembre por valor de \$1.164.683

#### 2. CUENTAS POR PAGAR

El estado de las cuentas por pagar con corte a noviembre 30, por los diferentes servicios contratados y productos adquiridos por la copropiedad es el siguiente:

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a Febrero 28	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios -Contador	Rubio Villada Luz Adriana	\$1.500.000	Mes febrero

Honorarios - Revisor Fiscal	Ardila Pico Martha Lucía	\$1.100.000	Mes febrero
Honorarios- Administrador	Galeano Quimbaya Martha	\$ 3.600.000	Mes Febrero
Contrato Servicio de Aseo	Grandesa Ltda.	\$31.046.026	Meses de enero y febrero
Contrato Vigilancia	VIGIASER LTDA	\$54.187.890	Mes febrero
Contrato Monitoreo CCTV	TORONTO DE COLOMBIA	\$ 7.224.621	Mes febrero
<b>MANTENIMIENTOS</b>			
	Incomelec SAS	\$ 195.500	Mes febrero
Eléctricos	Ferrelécticos DJM	\$ 799.819	Mes febrero
Ascensores	THYSSENKRUPP	\$ 231.948	Este valor corresponde a repuestos, las facturas del valor del contrato mensual no se han recibido por los meses de enero y febrero por temas administrativos al interior de la empresa
	Fluical J.W.A SAS	\$1.874.500	Mes febrero
<b>OTROS PASIVOS</b>			
Revisión NVR10	IUTUM COLOMBIA	\$ 398.327	
Revisión técnica y Física red cito fonos	J&D Ingenieros	\$1.092.500	Febrero
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 0	El pago de este servicio se encuentra al día, se cancelaron la suma de \$16.210.970 por el mes de febrero y por enero de 2018 la suma de \$12.451.330
<b>RETENCION EN LA FUENTE</b>			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 622.235	Valor por pagar con corte a febrero 28, cancelado en marzo de 2018.

## AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

### PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- 1) Muebles y enseres y equipos
  - Se está realizando la depreciación de los muebles y enseres y equipos, de acuerdo a las políticas definidas.
- 2) Equipos de computación y comunicación
  - Igualmente la depreciación se esta realizando de acuerdo a las políticas definidas en el manual
- 3) Se esta afectando el gasto por depreciación mensual por un monto de \$519.685

### ANTICIPOS A PROVEEDORES

- En el mes de febrero de 2018 se anticiparon al empleado Víctor Julio Barón la suma de \$881.519, que se descuentan de manera quincenal.

### GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

- a) POLIZA DE AREAS COMUNES

- En este rubro se contabiliza la póliza de las áreas comunes que se tomó con SHUBB de Colombia en el mes de febrero de 2017 y que tiene una vigencia de febrero 28 de 2017 a febrero 28 de 2018 por valor de \$80.238.676. Mensualmente se lleva al gasto la suma de \$6.686.556 y en el mes de febrero de 2018, se finaliza la amortización del total de la póliza.
- Con respecto al pasivo de esta deuda, se pactaron cinco (5) cuotas sin interés de marzo a julio de 2017 por valor de \$ 16.047.735 cada una; en las cuales el conjunto cumplió de manera oportuna con cada una y a la fecha la copropiedad está al día en este pasivo.

## **BENEFICIOS A EMPLEADOS**

### **a) RETENCIONES Y APORTES DE NOMINA**

En este rubro se registran los aportes de las personas que tienen contrato de trabajo con el conjunto a las entidades promotoras de salud, que en el caso particular del conjunto son Famisanar y capital salud; los aportes a la ARL POSITIVA y los aportes parafiscales (CAJA, SENA Y ICBF).

#### **HALLAZGOS**

- Los aportes correspondientes al mes de enero y febrero de 2018, se cancelaron de manera oportuna dentro de las fechas límites establecidas a las diferentes entidades mencionadas.
- Se había solicitado a la Administración en el mes de junio, un estado de cuenta de los aportes realizados a las diferentes administradoras por el mes de retiro del Colaborador Michael Calderón, quien trabajó con la copropiedad hasta el 06 de mayo. En el mes de julio fue entregado dicho informe; donde se evidencia que efectivamente en el pago realizado en mayo que corresponde a los aportes del mes de abril, se pagaron seis días y no 30 y era en el pago realizado en junio que corresponde a mayo, donde se debía reportar el retiro y pagar los seis días.

#### **RECOMENDACIÓN**

Solicitar a las Administradoras un estado de cuenta a la fecha de Michael Calderón, para asegurar que el conjunto quede a paz y salvo por este concepto y evitar reclamaciones y cobros futuros.

### **b) ACREEDORES VARIOS**

En este rubro se contabilizan los aportes de las personas que tienen contrato de trabajo con el conjunto a los fondos de pensiones que en el caso particular son protección y porvenir.

#### **HALLAZGOS**

- Los aportes correspondientes a los meses de enero y febrero de 2018, se cancelaron de manera oportuna dentro de las fechas límites establecidas a las diferentes entidades mencionadas.

### **c) PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES**

En este rubro se deben registrar de manera mensual las provisiones para las prestaciones sociales de las personas que tienen contrato de trabajo firmado con la copropiedad, que son: Cesantías, intereses sobre las cesantías, Vacaciones y prima de servicios

#### **HALLAZGOS**

- En los meses de enero y febrero de 2018, se realizaron las provisiones de las prestaciones sociales de acuerdo a los porcentajes establecidos.

## **AUDITORIA AL PATRIMONIO**

### **A) FONDO DE IMPREVISTOS**

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a febrero 28 de 2018, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$56.095.671

## HALLAZGO

- El saldo que nos refleja el extracto bancario en la cuenta de ahorros Av Villas # 7631 - destinada con el fin de depositar este fondo, con corte a febrero 28 de 2018, es por la suma de \$56.103.063,36 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$56.095.671: *de acuerdo a lo anterior a febrero 28 de 2018, el fondo de imprevistos está completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001; Con la aclaración que falta actualizar el fondo de acuerdo al nuevo presupuesto aprobado en asamblea desde el mes de enero y consignar a esta cuenta el faltante correspondiente.*

## INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

En esta cuenta se registran los dineros por diferentes conceptos que el conjunto recauda de parte de los copropietarios, pero que no puede disponer de ellos, porque le pertenecen a un tercero como respuesta a un contrato firmado:

### a) Cobros Jurídicos

Corresponde a los honorarios pendientes de pagar a abogados por cobros de cartera ya realizados y cobrados a los copropietarios en el momento en que ingresa el pago o abono correspondiente y costas procesales:

#### HALLAZGOS

- Con corte a febrero 28 de 2018 las cuentas por pagar a abogados presentan los siguientes saldos:

COVINET LTDA - HONORARIOS	\$1.444.584
Costas Procesales COVINET	\$ 0
CUERVO & CUERVO - HONORARIOS	\$3.575.845,20
Costas Procesales CUERVO & CUERVO	\$ 60.000
RICARDO RODRIGUEZ - HONORARIOS	\$ 273.199
Costas procesales - Ricardo Rodríguez	\$ 72.000
FINANCROBRANZAS -HONORARIOS	\$ 1.569.396
<del>Costas Procesales Financobranzas</del>	<del>\$ 948.000</del>
VALIENTE Y ABOGADOS -HONORARIOS	\$ 1.134.308,50
Costas Procesales - Valiente y Abogados	\$ 0

### b) CUOTAS EXTRAORDINARIAS

#### 1) Abogado Orlando Herrán

Corresponde a dineros recaudados por la cuota extraordinaria que se pidió para el abogado contratado para el caso de cobro de pasivos contra AR construcciones

#### HALLAZGOS

- Con corte a febrero 28/18 se está debiendo al abogado Herrán Vargas Orlando la suma de \$4.614.879 y por cobrar por este concepto a los copropietarios sólo nos queda un saldo de \$717.425 lo que significa que la diferencia ya fue recaudada y debe estar disponible para el momento en que tenga que realizar este pago.

#### Observaciones y seguimiento a este caso:

- El día jueves 12 de abril se llevará a cabo una audiencia en el juzgado 11 civil del circuito en la carrera 9 No. 11-45 piso 4, estaré presente en esta reunión como testigo de las pruebas testimoniales presentadas por parte del Conjunto en esta demanda contra AR Construcciones.

## AUDITORIA DE GESTION A LA EJECUCION PRESUPUESTAL

### a) EJECUCION DE GASTOS

En el siguiente cuadro se muestran los rubros de gastos que con corte a febrero 28, están por encima del valor mensual del presupuesto aprobado por la asamblea:

Concepto de gasto	Ejecución Acumulada a Febrero 28/18	Presupuesto acumulado a Febrero 28/18	Observaciones
Elementos de mantenimiento	\$ 1.812.519	\$ 800.000	
Mantenimiento tubería agua potable	\$5.642.000	\$ 1.600.000	
Fumigaciones	\$ 680.000	\$ 300.000	
Mantenimiento cito fonos	\$ 1.130.500	\$ 1.100.000	
Elementos de dotación para el conjunto	\$1.615.402	\$1.400.000	

## AUDITORIA DE SEGUIMIENTO A CONTRATOS FIRMADOS POR LA COPROPIEDAD VIGENTES

Contrato	Contratista	Valor	Duración	Objeto	Seguimiento de Revisoría Fiscal
Vigilancia No. 2017-0163	VIGIASER LTDA NIT: 830.049.560-6	\$54.294.454, Includo IVA Valor año 2017 \$51.269.550	Del 12 de Julio de 2017 al 11 de Julio de 2018	Servicio de Vigilancia y seguridad: ocho (8) servicios 24 horas 6 sin arma y dos con arma no letal y dos (2) servicios de 12 horas sin arma; todos con radio.	Nota: Los \$25.000.000 que esta empresa se comprometió a dar al conjunto serán girados al proveedor que realizó el proyecto de las puertas de entrada a las torres. Con respecto a los pagos a este Contratista se debe sólo el valor correspondiente al mes de febrero de 2018; se confirmó que el incremento fuera del 5.9% según el contrato.
Aseo # 094	GRANDESA LTDA NIT:860.401.982-	\$15.076.847 incluido el IVA. El neto a pagar después de retención es \$15.049.900	De julio 08 de 2016 a julio 07 de 2017 Se realizaron prórrogas al contrato	Prestar los servicios de aseo y mantenimiento preventivo y correctivo a zonas y áreas comunes (7 aseadoras y 1 sin elementos)	Los pagos se encuentran hasta el 31 de diciembre de 2017 Se deben los meses de enero y febrero de 2018 Nota: El día 01 de marzo de 2018 la Representante legal envía carta a la empresa, informando que el contrato finaliza el 31 de marzo.
Seguro áreas comunes	CHUBB DE COLOMBIA Póliza 43194915 y 43195777 AVANTI LTDA	\$ 80.238.676	De febrero 28 de 2017 a febrero 28 de 2018	Seguro áreas comunes de la copropiedad	Los pagos se encuentran al día con corte a febrero 28/18
ASCENSORES # 20477	THYSSENKRUPP ELEVADORES	\$715.850 + IVA Ascensor 27 paradas \$ 472.450 + IVA Ascensor 8 paradas \$14.538.185	Del 01 de enero de 2017 al 31 de diciembre de 2017	Mantenimiento preventivo sin repuestos a los 19 ascensores del conjunto	Los pagos se encuentran hasta el 31 de diciembre de 2017 Se deben los meses de enero y febrero de 2018, la empresa no ha enviado las facturas por problemas internos de la compañía.
CONTRATO MANTENIMIENTO CITOFONOS # 20160401-1	FABIO ELIECER URREGO FRANCO C.C. 19.261.192-4	\$6.000.000 \$500.000 mensuales	De enero 01 de 2017 a diciembre 31 de 2017	Mantenimiento de redes verticales y horizontales de citofonía torres 1 -6	Con corte a febrero 28, están cancelados todos los servicios facturados. El consejo está evaluando la continuidad o no de este contrato.
DEMANDA AR CONSTRUCCIONES	ORLANDO HERRAN VARGAS	10% del total provisional \$16.500.000	Del 19 de noviembre de 2014 -	Actuar, iniciar y adelantar hasta su culminación demanda	Queda un saldo pendiente por cancelar de \$4.614.879 Nota: la demanda se encuentra

	C.C.19.378.142		abierto	contra AR CONSTRUCCIONES por deuda.	radicada en el juzgado 11 civil del circuito Se realizará audiencia el día 12 de abril de 2018
COBRO CARTERA	DE COVINET LTDA NIT 900.034.614	De acuerdo al recaudo	De enero 15 de 2015 al 14 de enero de 2016 prorrogado	Cobro cartera vencida judicial y extrajudicial	Saldo pendiente por pagar con corte a febrero 28, según recaudos es de \$1.444.584, se está cumpliendo con el contrato.
COBRO CARTERA	DE ESPERANZA CUERVO C.C. 53.124.825	De acuerdo al recaudo	Del 17 de enero de 2015 - Abierto	Cobro jurídico cartera morosa a partir de la tercera cuota en mora. Presentación de informes de manera bimensual	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 28 \$3.635.845,20 se está cumpliendo con el contrato
COBRO CARTERA	DE Ricardo Rodríguez Gómez C.C. 80.435.519	De acuerdo al recaudo		Cobro cartera morosa 10% pre jurídico y 20% jurídico	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 28 \$345.199, se está cumpliendo con el contrato
COBRO CARTERA	DE VALIENTE & ABOGADOS	De acuerdo al recaudo		Cobro cartera morosa 10% pre jurídico y 20% jurídico	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 28 \$1.134.308,50 se está cumpliendo con el contrato
COBRO CARTERA	DE FINANCOBRA NZAS SAS	De acuerdo al recaudo		Cobro cartera morosa 10% pre jurídico y 20% jurídico	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 28 \$2.517.396 se está cumpliendo con el contrato
SERVICIO DE ADMINISTRACION	MARTHA LUCIA GALEANO Q. C.C. 51.793.387	\$3.600.000	De septiembre 11 de 2017 hasta la próxima asamblea	realizar las funciones de Administrador establecidas en el artículo 51 de la Ley 675	Esta cancelado este servicio hasta el mes de enero de 2018.
ASESORIA CONTABLE	LUZ ADRIANA RUBIO VILLADA C.C. 53.165.309	\$1.500.000	De Mayo 01 de 2016 a Marzo de 2017 según fecha de asamblea	Servicios Profesionales de Contador Público	Esta cancelado este servicio hasta el mes de enero de 2018
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	YULIANA ROJAS GONZALEZ	\$950.000	Tiene un contrato de trabajo con la copropiedad a término indefinido, que inició el 01 de mayo/15	Labores Administrativas	Los pagos de acuerdo al contrato tanto de seguridad social y parafiscales y sueldos se encuentran al día con corte a febrero 28 de 2018  Nota: Para quedar al día con la dotación a diciembre 31, falta entregar zapatos y una camisa
ASISTENTE ADMINISTRATIVO	Víctor Julio Barón Segura C.C. 79.454.32	\$950.000	Tiene un contrato de trabajo a término Fijo que inició el 05 de mayo de 2017 y finaliza el 04 de agosto de 2017	Auxiliar de oficina, labores administrativas	Los pagos de acuerdo al contrato tanto de seguridad social, parafiscales y sueldos se encuentra al día con corte a febrero 28 /18 Este contrato se prorrogó por un año  Nota: Para quedar al día con la dotación a diciembre 31, falta entregar zapatos y un buzo
REVISOR FISCAL	Martha Lucía Ardila Pico	\$1.100.000	De abril 01 de 2017	Servicios profesionales de	Esta cancelado este servicio hasta el mes de enero de 2018

			hasta la nueva asamblea	Revisoría Fiscal según detalle del Contrato	
PC CONSULTORES JURIDICOS NIT:830.078.520-5 Noviembre 22 de 2016.	Carlos Alberto Porras Casas C.C. 79.484.657	\$86.400.000 más IVA 25% Firma; 25% Entrega AZ; 15% entrega (3) informes técnicos;15% entrega (7) informes;20% entrega informe definitivo	Aproximado nueve (9) meses , puede ser ajustado , acuerdo con las partes	Servicios Profesionales de consultoría y peritaje técnico al estado de las áreas comunes del conjunto	Con corte a febrero 28 de 2018, los pagos están al día.
IUTUM COLOMBIA NIT: 900.451.574-5	Michel Capelo portillo C.C. 1.027.211.950	\$394.931.473,24 incluido IVA F1:\$178.863.644,83 F2:\$ 44.847.938,54 F3:\$161.485.214,16 F4:\$ 9.734.675,71 Fase1: Anticipo del 55% y 50% de la instalación de la F4 \$99.517.279,16	Según cronograma de implementación general	Compraventa y servicio en diseño e implementación circuito cerrado de TV para el conjunto En cuatro (4) fases	Con corte a febrero 28 de 2018, los pagos están al día.
IMPLEMENTACION DEL SG -SST	C&VM CONSULTING SAS	\$3.570.000 IVA incluido	Dos meses a partir de abril 01 de 2017 a mayo 31/17	Implementación del sistema de gestión de la seguridad y salud en el trabajo.	Con corte a febrero 28 de 2018, los pagos están al día.
Contrato PBZSR-060-07-2017	TORONTO DE COLOMBIA LTDA NIT:830.080.092-0	\$7.323.620 mes	De agosto 01 de 2017 al 31 de julio de 2018	Monitoreo del Circuito Cerrado de TV en las instalaciones del Conjunto 24 horas	Los pagos se encuentran realizados hasta el mes de enero de 2018. Se confirmó el incremento del 5.9%

#### REVISION TEMAS TRIBUTARIOS Y LEGALES

- Se verificó el tema de la retención en la fuente correspondiente a los meses de enero y febrero de 2018, los cuales se pagaron de manera oportuna de acuerdo a las fechas establecidas por la DIAN.
- Se prestó asesoría durante el mes en cuanto a preguntas sobre tarifas a aplicar en retención y demás conceptos solicitados.

#### ACTIVIDADES DE CONTROL Y RECOMENDACIONES

- Se identificaron gastos a nombre de la Representante Legal y del Administrador delegado por conceptos como: mantenimiento de zonas comunes, elementos de mantenimiento, elementos de cafetería, elementos de dotación para el conjunto y teléfono; que deben estar registrador con el nombre y NIT del proveedor correspondiente, los únicos gastos que deben estar a nombre del Administrador son los de transporte.

Es importante identificar el tercero en cada caso y hacer la corrección correspondiente.

- Con respecto a los reembolsos de caja menor, no se está cumpliendo con el procedimiento cuando dice que se debe hacer reembolso cuando se haya utilizado máximo el 70% del fondo, se está dejando agotar más del 80% y de igual forma se ha evidenciado un incremento en los gastos de transporte.
- No se evidenció en los meses de enero y febrero de 2018, el envío a los copropietarios de los recibos de caja de los pagos realizados como lo indican las políticas contables.

## 1. REVISION CUMPLIMIENTO MANUAL DE POLITICAS CONTABLES

Dentro de la auditoría realizada al cumplimiento del manual de políticas establecidas en la copropiedad, se evidencio que no se está cumpliendo con los siguientes aspectos:

- Las facturas y/o cuentas de cobro deben llevar un sello de pagado o cancelado
- Todo comprobante de egreso y su soporte debe llevar un sello de verificado
- Todos los soportes de caja menor también deben llevar el sello de contabilizado en el reembolso
- Los pagos realizados por transferencia también deben llevar un sello de transferencia, según se detalla en el manual de políticas
- Se debe elaborar una bitácora de control, diseñada para registrar las diferencias presentadas en los estados de cartera y debe ser revisada todos los meses antes de generar las cuentas de cobro.

### ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS A FEBRERO 28 DE 2018.

He examinado el Estado de Situación Financiera al 28 de febrero de 2018; así como el Estado de Resultados y Ganancias Acumuladas del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2 Propiedad Horizontal terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración del Conjunto; quien los prepara conforme al Decreto 3022 de 2013, la ley 675 de agosto de 2001, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal, junto con el Manual de Políticas contables, adoptadas y aprobadas al interior de esta copropiedad una de mis funciones consiste en examinarlos y expresar una opinión sobre ellos.

En mi opinión, los estados financieros antes mencionados, tomados fielmente de los libros de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2 Propiedad Horizontal al 28 de febrero de 2018 y el resultado de sus operaciones por el mes que termina en esa fecha.

Cordialmente

  
MARTHA LUCÍA ARDILA PICO  
Revisor Fiscal  
Tel. 313 8328010  
mluciardila@hotmail.com