

Bogotá D.C. 02 diciembre de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de octubre 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 Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal** con Nit. 900.637.537-2, a 31 de octubre del 2024 y cuya información contable se analizó previamente con él envío 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.

1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (disponible):

Efectivo y Equivalente al efectivo						
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación		
		sep.-24	oct.-24	Valor	%	
Moneda nacional	\$ 12.099.651	\$ 98.389.022	\$ 33.920.653	-\$ 64.468.369	-66%	
Caja general	\$ -	\$ 1.383.931	\$ 1.706.031	\$ 322.100	23%	
Fondo de bancos	\$ 598.459	\$ 273.346	\$ 273.346	\$ -	0%	
Total	\$ 12.698.110	\$ 100.046.299	\$ 35.900.030	-\$ 64.146.269	-64,12%	

El Disponible a 31 de octubre de 2024 presenta una disminución del 64.12% con respecto a septiembre 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 160.902.959 los giros realizados fueron de \$ 225.049.228. Lo anterior quiere decir que salieron \$64.146.269 más de lo que ingreso.

CDT						
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación		
		sep.-24	oct.-24	Valor	%	
CDT av villas No. 190205001033	\$ 7.511.378	\$ 41.037.287	\$ 41.037.287	\$ -	0,00%	
CDT Credifinanciera	\$ 75.124.480	\$ 91.404.164	\$ 91.404.164	\$ -	0,00%	
CDT caja social 9918	\$ 41.037.287	\$ 7.633.963	\$ 7.633.963	\$ -	0,00%	
Total	\$ 123.673.145	\$ 140.075.414	\$ 140.075.414	\$ -	0,00%	

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

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Administracion	\$ 181.312.909	\$ 205.539.506	\$ 208.919.369	\$ 3.379.863	1,6%
Intereses de mora	\$ 85.377.191	\$ 94.347.063	\$ 96.637.841	\$ 2.290.778	2,4%
Parqueadero comunal	\$ 379.020	\$ 1.002.900	\$ 1.370.500	\$ 367.600	36,7%
Ext recepcion areas comunes	\$ 515.070	\$ 506.550	\$ 506.550	\$ -	0,0%
Retroactivo	\$ 398.400	\$ 2.264.400	\$ 2.103.000	-\$ 161.400	-7,1%
Sanciones y recargos	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ -	0,0%
Abogado	\$ 16.102.221	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Honorarios abogado	\$ 24.000	\$ 17.117.143	\$ 17.094.331	-\$ 22.812	-0,1%
Intereses cuota extraordinaria	\$ 1.035.757	\$ 1.156.557	\$ 1.167.157	\$ 10.600	0,9%
Extraordinaria cubiertas 2021	\$ 637.000	\$ 455.000	\$ 455.000	\$ -	0,0%
Daños areas comunes	\$ 175.692	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Gastos documentos procesos	\$ 4.779.800	\$ 2.828.800	\$ 2.828.800	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 291.218.610	\$ 325.699.469	\$ 331.564.098	\$ 5.864.629	1,8%
Anticipos y avances	\$ 4.332.478	\$ 2.836.365	\$ 2.836.365	\$ -	0,0%
Consignaciones x ident caja social	-\$ 15.139.898	-\$ 10.604.924	-\$ 9.236.112	\$ 1.368.812	-12,9%
Deudores varios	\$ 22.168.337	\$ 5.335.000	\$ 7.902.000	\$ 2.567.000	48,1%
Provisiones	-\$ 128.125.536	-\$ 128.125.536	-\$ 128.125.536	\$ -	0,0%
Consignaciones por identificar	-\$ 455.673	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sub total	-\$ 117.220.292	-\$ 130.559.095	-\$ 126.623.283	\$ 3.935.812	-3,0%
Total	\$ 173.998.318	\$ 195.140.374	\$ 204.940.815	\$ 9.800.441	5,0%

Los Deudores presentan a 31 de octubre de 2024 un saldo de \$ 331.564.098 comparados con septiembre de 2024 cuyo saldo fue de \$ 325.699.469 se genera un aumento del 1.8 %:

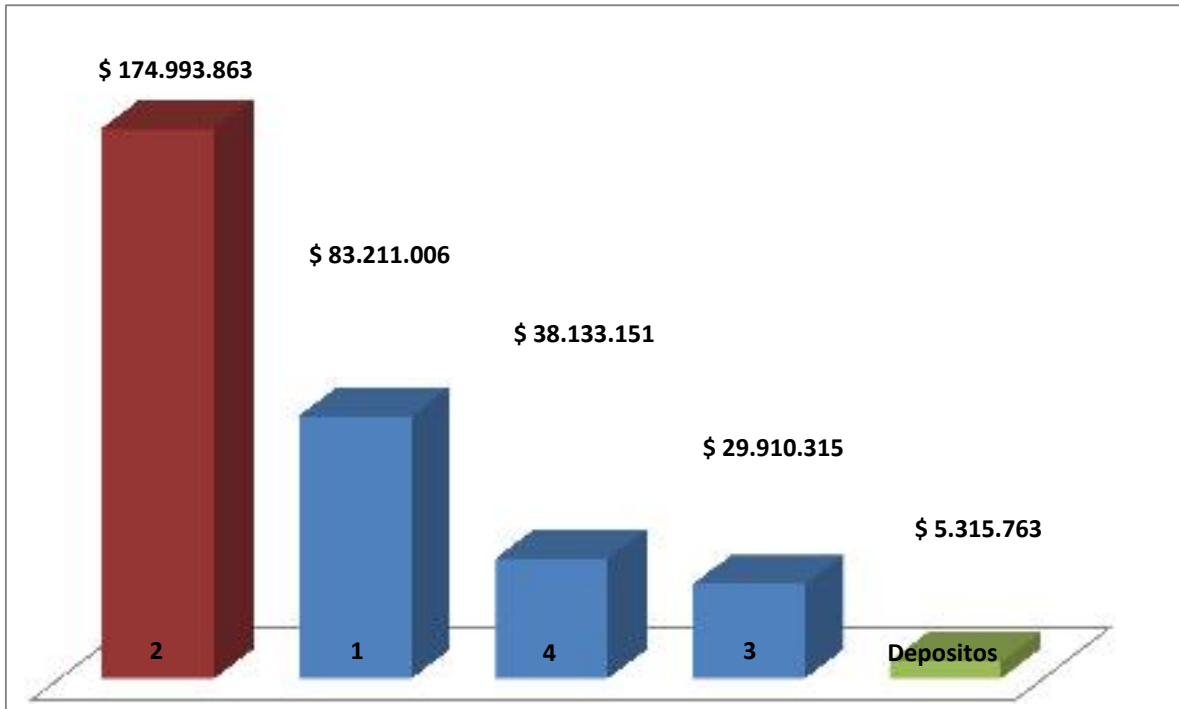
Análisis de la cartera



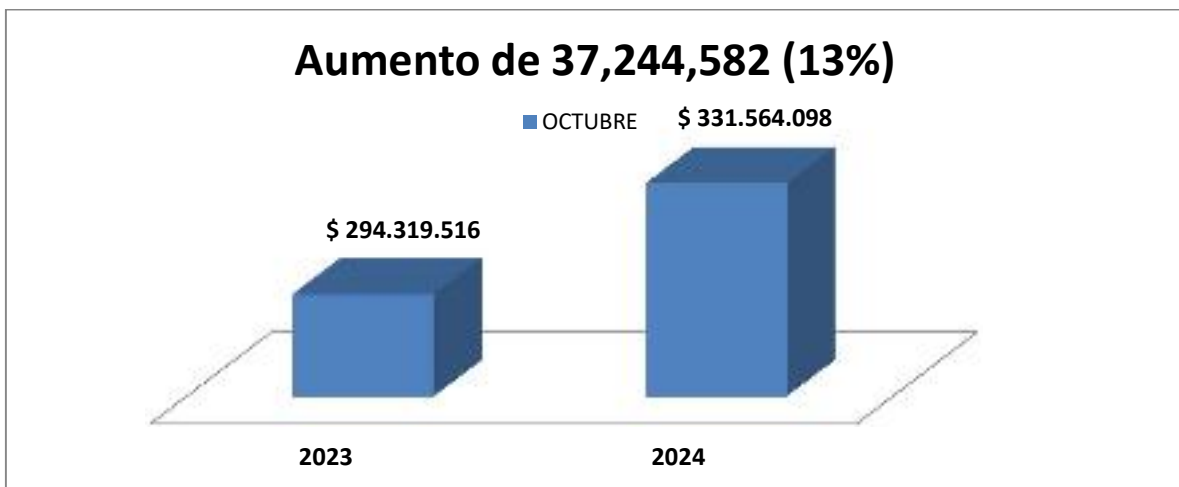
De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de octubre y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 meses y 05 días del presupuesto anual aprobado.

Cartera por torres (4 torres)



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 55.859.096	7.771.200
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 51.054.985	7.750.100
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 35.290.517	6.750.300
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 28.615.416	6.195.400
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 14.644.400	4.903.100
6	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.520.022	-1.712.200
7	20302	\$ 4.743.200	\$ 7.379.200	2.636.000
8	41305	\$ 4.369.527	\$ 7.092.527	2.723.000
9	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.900.900	2.672.000
10	20102	\$ 3.724.800	\$ 6.623.500	2.898.700
11	30906	\$ 2.994.100	\$ 6.607.600	3.613.500
12	30704	\$ 2.439.200	\$ 6.305.000	3.865.800
13	41107	\$ 3.726.268	\$ 5.081.254	1.354.986
14	20208	\$ 1.626.583	\$ 3.794.983	2.168.400
15	704	\$ 3.358.154	\$ 3.759.254	401.100
16	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.743.058	2.273.358
17	20506	\$ -	\$ 3.657.800	3.657.800
18	21903	\$ 1.717.300	\$ 3.507.900	1.790.600
19	30301	\$ 2.165.100	\$ 3.492.600	1.327.500
20	41605	\$ -	\$ 3.000.600	3.000.600
21	31005	\$ 2.345.520	\$ 2.701.357	355.837
22	40203	\$ -	\$ 2.610.900	2.610.900
23	11301	\$ 2.239.700	\$ 2.400.900	161.200
24	11003	\$ 1.104.056	\$ 2.396.156	1.292.100
25	40701	\$ -	\$ 2.209.272	2.209.272
26	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.856.700	191.300
27	41902	\$ -	\$ 1.845.600	1.845.600
28	31203	\$ -	\$ 1.732.500	1.732.500
29	10301	\$ -	\$ 1.688.000	1.688.000
30	21204	\$ -	\$ 1.545.300	1.545.300
31	21708	\$ -	\$ 1.537.340	1.537.340
32	20307	\$ -	\$ 1.481.060	1.481.060
33	20807	\$ -	\$ 1.410.600	1.410.600
34	41205	\$ 2.728.550	\$ 1.392.700	-1.335.850
35	20104	\$ -	\$ 1.320.200	1.320.200
36	31605	\$ -	\$ 1.251.300	1.251.300
37	41207	\$ -	\$ 1.231.900	1.231.900
38	40904	\$ -	\$ 1.082.000	1.082.000
39	40803	\$ -	\$ 1.052.100	1.052.100
40	20306	\$ 22.692.020	\$ 942.904	-21.749.116

41	31803	\$ 1.030.481	\$ 736.181	-294.300
42	10507	\$ 1.671.280	\$ 636.000	-1.035.280
43	21908	\$ 1.115.500	\$ 446.600	-668.900
44	20407	\$ 1.001.300	\$ 267.200	-734.100
45	21707	\$ 1.418.225	\$ 202.335	-1.215.890
46	12002	\$ 1.835.900	\$ -	-1.835.900
47	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
48	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
49	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
50	31505	\$ 2.503.600	\$ -	-2.503.600
51	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
52	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
		\$ 258.296.940	\$ 300.907.717	\$ 42.610.777
		79%	91%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 36 apartamentos que debían más de un millón y a octubre del 2024 son 39. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 36 apartamentos que debían en diciembre del 2023 se lograron poner al día en lo que va del año 2024 7 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$20.395.540.

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	12002	\$ 1.835.900	\$ -	-1.835.900
2	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
3	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
4	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
5	31505	\$ 2.503.600	\$ -	-2.503.600
6	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
7	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
				-20.395.540

2. 8 de los 36 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2023 al mes actual han 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 \$ 28.745.636.

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.520.022	-1.712.200
2	41205	\$ 2.728.550	\$ 1.392.700	-1.335.850
3	20306	\$ 22.692.020	\$ 942.904	-21.749.116
4	31803	\$ 1.030.481	\$ 736.181	-294.300
5	10507	\$ 1.671.280	\$ 636.000	-1.035.280
6	21908	\$ 1.115.500	\$ 446.600	-668.900
7	20407	\$ 1.001.300	\$ 267.200	-734.100
8	21707	\$ 1.418.225	\$ 202.335	-1.215.890
				-28.745.636

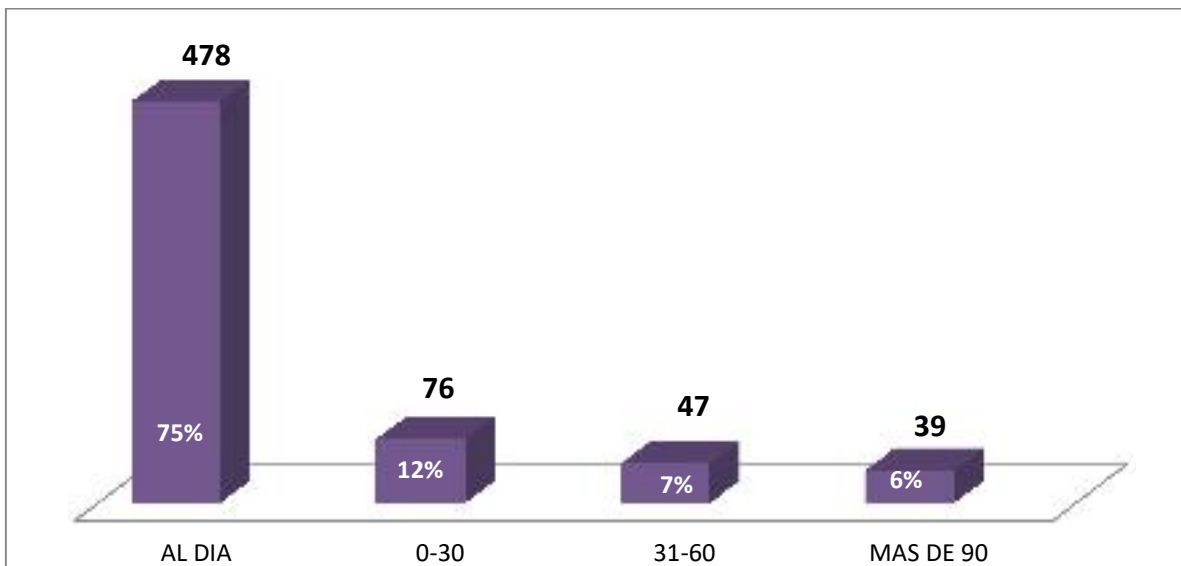
3. Al mes actual hay 16 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 8.656.472.

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	20506	\$ -	\$ 3.657.800	3.657.800
2	41605	\$ -	\$ 3.000.600	3.000.600
3	40203	\$ -	\$ 2.610.900	2.610.900
4	40701	\$ -	\$ 2.209.272	2.209.272
5	41902	\$ -	\$ 1.845.600	1.845.600
6	31203	\$ -	\$ 1.732.500	1.732.500
7	10301	\$ -	\$ 1.688.000	1.688.000
8	21204	\$ -	\$ 1.545.300	1.545.300
9	21708	\$ -	\$ 1.537.340	1.537.340
10	20307	\$ -	\$ 1.481.060	1.481.060
11	20807	\$ -	\$ 1.410.600	1.410.600
12	20104	\$ -	\$ 1.320.200	1.320.200
13	31605	\$ -	\$ 1.251.300	1.251.300
14	41207	\$ -	\$ 1.231.900	1.231.900
15	40904	\$ -	\$ 1.082.000	1.082.000
16	40803	\$ -	\$ 1.052.100	1.052.100
				28.656.472

4. De los 39 morosos que hay actualmente estos 21 apartamentos son los 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	oct.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 55.859.096	7.771.200
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 51.054.985	7.750.100
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 35.290.517	6.750.300
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 28.615.416	6.195.400
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 14.644.400	4.903.100
6	20302	\$ 4.743.200	\$ 7.379.200	2.636.000
7	41305	\$ 4.369.527	\$ 7.092.527	2.723.000
8	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.900.900	2.672.000
9	20102	\$ 3.724.800	\$ 6.623.500	2.898.700
10	30906	\$ 2.994.100	\$ 6.607.600	3.613.500
11	30704	\$ 2.439.200	\$ 6.305.000	3.865.800
12	41107	\$ 3.726.268	\$ 5.081.254	1.354.986
13	20208	\$ 1.626.583	\$ 3.794.983	2.168.400
14	704	\$ 3.358.154	\$ 3.759.254	401.100
15	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.743.058	2.273.358
16	21903	\$ 1.717.300	\$ 3.507.900	1.790.600
17	30301	\$ 2.165.100	\$ 3.492.600	1.327.500
18	31005	\$ 2.345.520	\$ 2.701.357	355.837
19	11301	\$ 2.239.700	\$ 2.400.900	161.200
20	11003	\$ 1.104.056	\$ 2.396.156	1.292.100
21	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.856.700	191.300
		\$ 259.107.303	\$ 63.095.481	

Cartera por edades año 2024 (640 Aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Seguros y fianzas	\$ 14.362.502	\$ 51.638.358	\$ 41.310.686	-\$ 10.327.672	-20,00%
Total	\$ 14.362.502	\$ 51.638.358	\$ 41.310.686	-\$ 10.327.672	-20,00%

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

Pasivos					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Honorarios	\$ 3.713.055	\$ 2.962.333	\$ 1.893.207	-\$ 1.069.126	-36%
Servicio de mantenimiento	\$ 8.471.460	\$ 26.469.915	\$ 17.104.386	-\$ 9.365.529	-35%
Mantenimiento de ascensores	\$ 15.818.990	\$ 33.335.090	\$ 20.879.360	-\$ 12.455.730	-37%
Vigilancia	\$ 69.107.597	\$ 57.190.085	\$ -	-\$ 57.190.085	-100%
Servicio de aseo	\$ 10.566.768	\$ 18.218.125	\$ 14.775.500	-\$ 3.442.625	-19%
Servicios publicos	\$ 16.584.290	\$ 1.094.650	\$ -	-\$ 1.094.650	0%
Seguros	\$ 12.061.675	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Serv de administracion	\$ 4.743.000	\$ 105.721.585	\$ 105.721.585	\$ -	0%
Control caja menor	\$ 1.027.040	\$ 1.018.800	\$ 1.018.800	\$ -	0%
Proveedores	\$ 16.877.199	\$ 61.652.300	\$ 49.621.284	-\$ 12.031.016	-20%
Retencion en la fuente	\$ 1.814.730	\$ 2.289.360	\$ 355.821	-\$ 1.933.539	-84%
Sub total	\$ 160.785.804	\$ 309.952.243	\$ 211.369.943	-\$ 98.582.300	-31,81%
Pasivos estimados y provisiones	\$ 89.462.917	\$ 64.802.977	\$ 64.802.977	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ 136.701	\$ 1.714.290	\$ 1.714.290	\$ -	0%
Anticipo por multa	\$ 101.900	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Anticipo administracion	\$ 21.379.172	\$ 20.191.464	\$ 20.429.184	\$ 237.720	1%
Sub total	\$ 111.080.690	\$ 86.708.731	\$ 86.946.451	\$ 237.720	0%
Total	\$ 271.866.494	\$ 396.660.974	\$ 298.316.394	-\$ 98.344.580	-25%

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 octubre del 2024 del 31.81%, 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	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Reservas	\$ 85.986.560	\$ 98.794.667	\$ 100.217.790	\$ 1.423.123	1%
Utilidades o excedentes	\$ 49.394.976	\$ (10.660.493)	\$ (10.660.493)	\$ -	0%
TOTAL	\$ 135.381.536	\$ 88.134.174	\$ 89.557.297	\$ 1.423.123	1,61%

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

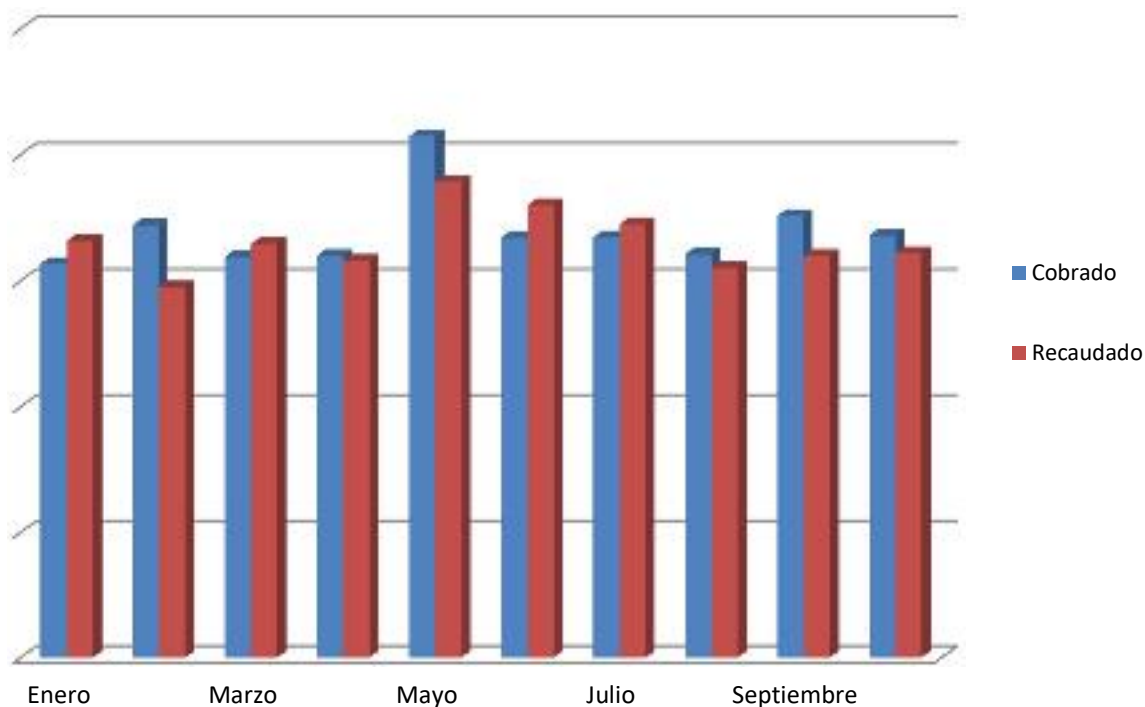
conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

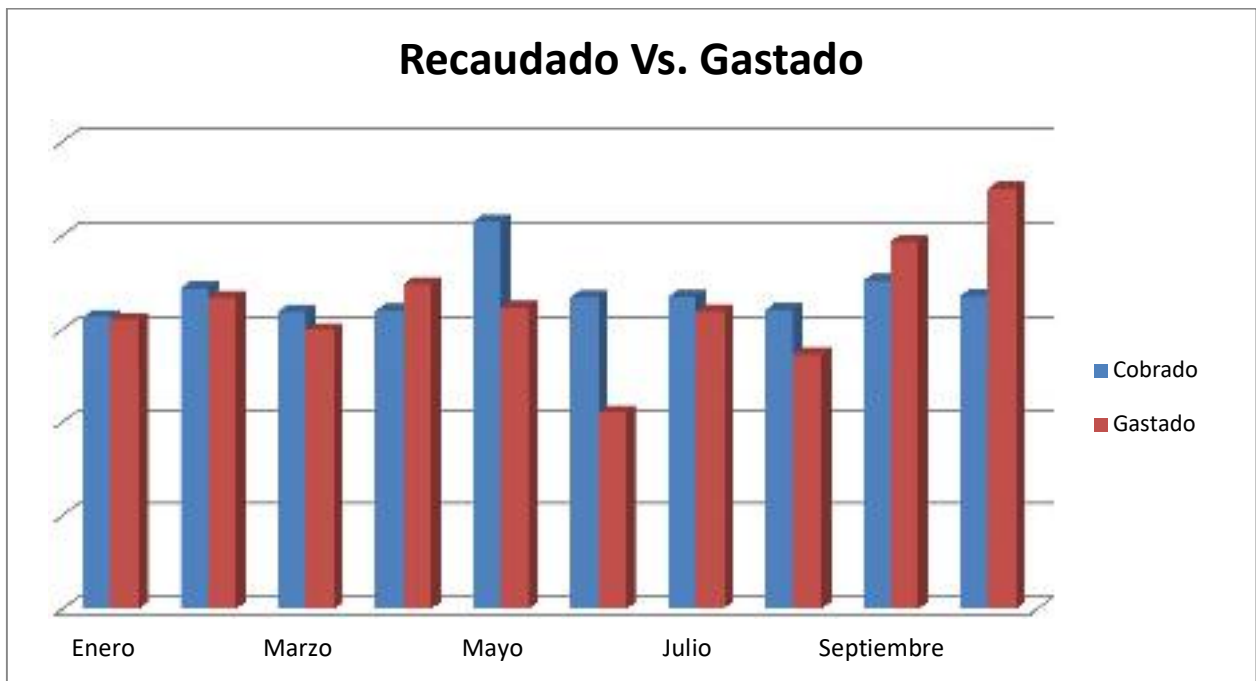
CAPITAL DE TRABAJO		-\$ 220.844.450	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Moneda nacional	\$ 35.626.684	Cuentas por pagar	\$ 211.369.943
		Pasivos estimados y provisiones	\$ 64.802.977
Inver. CDT	\$ 140.075.414	Anticipo administracion	\$ 20.429.184
Fondo de bancos	\$ 273.346	Fondo de imprevistos	\$ 100.217.790
TOTAL ACTIVO	\$ 175.975.444	TOTAL PASIVO	\$ 396.819.894

Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 156.721.401	\$ 165.880.164	\$ (9.158.763)	\$ 155.275.678	\$ (10.604.486)
Febrero	\$ 172.046.116	\$ 147.517.447	\$ 24.528.669	\$ 166.836.927	\$ 19.319.480
Marzo	\$ 159.443.600	\$ 164.705.633	\$ (5.262.033)	\$ 149.665.624	\$ (15.040.009)
Abril	\$ 159.944.961	\$ 158.024.559	\$ 1.920.402	\$ 173.973.263	\$ 15.948.704
Mayo	\$ 207.432.052	\$ 189.244.127	\$ 18.187.925	\$ 161.719.984	\$ (27.524.143)
Junio	\$ 167.067.428	\$ 179.902.564	\$ (12.835.136)	\$ 105.076.633	\$ (74.825.931)
Julio	\$ 167.176.959	\$ 172.414.491	\$ (5.237.532)	\$ 159.507.759	\$ (12.906.732)
Agosto	\$ 160.520.558	\$ 155.165.969	\$ 5.354.589	\$ 136.664.512	\$ (18.501.457)
Septiembre	\$ 175.754.794	\$ 159.903.148	\$ 15.851.646	\$ 196.689.533	\$ 36.786.385
Octubre	\$ 167.898.680	\$ 160.902.959	\$ 6.995.721	\$ 225.049.228	\$ 64.146.269
Total	\$ 1.694.006.549	\$ 1.653.661.061	\$ 40.345.488	\$ 1.630.459.141	\$ (23.201.920)

Recaudado VS. Cobrado





Control de la ejecución presupuestal (Pendiente análisis)

RECOMENDACIONES AÑO 2024 A OCTUBRE

5. RECOMENDACIONES OCTUBRE 2024 (con vísperas a cierre de año)

Recomendación 01: Que medidas se van a tomar con respecto a la seguridad en épocas decembrinas.

Recomendación 02: Legalizar y cancelar la caja menor en su totalidad a 31 de diciembre.

Recomendación 03: El valor en libros y el valor en bancos debe ser igual según políticas nif. No deben quedar en el pasivo cheques o transferencias pendientes de cobro para enero 2025.

Recomendación 04: Se recomienda para la facturación de enero del 2025 enviarla previamente a la revisoría fiscal y en trabajo mancomunado con el contador hacer las respectivas depuraciones de ser el caso.

Recomendación 05: Hacer circularización de cartera y de las consignaciones por identificar antes de terminar el año.

Recomendación 06: Todos los anticipos sin excepción deben quedar legalizados o reconocidos en el gasto a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 07: Revisar el manual de políticas contables del conjunto y ajustarla en los estados financieros en cuanto al deterioro de cartera.

Recomendación 08: Imprimir los libros oficiales a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 09: Tener libro de actas de consejo y de asamblea junto con el libro de propietarios al día a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 10: Hacer circularización y solicitud de los proveedores que prestaron servicios o suministros durante el año 2024 de paz y salvos y/o estados de cuenta para poder certificar los pasivos de la copropiedad a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 11: Redondear a miles la retención en la fuente y debe coincidir exactamente con lo pagado en enero del 2025.

Recomendación 12: Imprimir y enviar un estado de cuenta de la dian a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 13: Provisionar servicios públicos que llegan en enero del 2025 pero que son gastos del año 2024 proporcionalmente al igual que los rubros presupuestados pero no ejecutados durante el presente año.

Recomendación 14: Monetizar el fondo de imprevistos de tal manera que el valor en contabilidad y en bancos coincidan fielmente.

Recomendación 15: De contar el flujo y la liquidez, se recomienda cancelar la mayoría de pasivos en el mes de diciembre para mostrar unas cifras reales y fáciles de digerir a la asamblea. (de ser así y por cierre de año y de las oficinas de los bancos se pide hacer los pagos antes del 24 de diciembre con el único propósito de que si devuelven algún pago, tener el tiempo para poder volver a girarlo y que todo quede cancelado dentro del año).

Recomendación 16: Con el fin de que los colaboradores del conjunto (personal de aseo y vigilancia) cumplan sus labores de manera segura y efectiva, es menester que las empresas mencionadas entreguen la relación y el soporte de que este personal recibió la dotación correspondiente como lo cita el artículo 230 del código sustantivo del trabajo. Adicional a eso y basándonos en que el conjunto es solidario en estos casos, se requiere un cronograma de vacaciones con el fin de poder llevar el control y tener la certeza de que estas empresas están cumpliendo con todo lo de ley. Así mismo Teniendo en cuenta la ley 1857 del 2017 en el cual cita que El empleador debe brindar al trabajador dos días libres al año para compartir con su familia semestralmente, es menester que la empresa de vigilancia y aseo anexe cronograma de descansos del personal y que esta se este cumpliendo.

Recomendación 17: Según Artículo 10 del decreto 1575 del año 2007 y la resolución N° 4145.0.21.0382 del 21 de noviembre del 2014. Enviar la certificación de los dos lavados de tanques año 2024 y las dos fumigaciones junto con Lavado hidro sanitario (lavado de bajantes, sifones, cajas de aguas lluvias y caja de aguas negras) del mismo periodo en mención.

Recomendación 18: Dejar al día todos los pendientes de las recomendaciones que durante el año he venido haciendo.

Recomendación 19: Enviar borrador del presupuesto para el año 2025 e irlo estudiando con tiempo.

Recomendación 20: Por tema de planeación y para que los consejeros y la parte administrativa se prepare, es menester estipular una fecha de asamblea con anterioridad.

Recomendación 21: Llevar un abanico de propuesta de una posible utilización de los remanentes y o recuperación de cartera, recordar que la nueva reforma tributaria busca grabar a las entidades sin animo de lucro que dejen excedentes en sus estados financieros (así estén representados en la cartera).

Recomendación 22: Dar un estatus del estado en que se encuentra el sistema de gestión y el habeas data en el conjunto, manual de compras, manual de pagos y las políticas contables. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 23: Relación de procesos jurídicos con números de proceso para consultarlos en la pagina de rama judicial directamente y ver el

estado de los mismos y poderlos comparar con el informe que de el abogado para la asamblea de ser el caso.

Recomendación 24: Enviar relación de activos actualizado a cierre de año.

Recomendación 25: Enviar relación de contratos actualizado con el nit valor y fecha de vencimiento del contrato. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 26 : Enviar bitácoras de mantenimiento de los equipos y hoja de vida de los mismos. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 27 : Dar un status de la red contra incendios y plan de emergencia junto con el sistema de gestión y seguridad en el trabajo y botiquines actualizados según la normatividad vigente.

Recomendación 28: poner a consideración por medio de una encuesta a la comunidad de como quieren la asamblea el próximo año. Virtual o presencial.

Recomendación 29: Para presentar el presupuestó el siguiente año es menester restar los apartamentos que no pagaron su cuota de administración durante el año 2024. Esto no solo muestra la realidad económica si no que ayuda a que se ejecuten los rubros en un 100 % el siguiente año.

Recomendación 30: Para tener en cuenta en el presupuesto del año siguiente es importante tener en cuenta los incrementos adicionales en las tarifas de vigilancia según decreto 1561 del 5 de agosto del 2022 (suben en promedio un 3 % adicional promedio al salario mínimo en julio del año 2025). Al igual que los rubros de energía que para el año 2024 subieron en promedio un 8 % adicional al ipc.

Recomendación 31: antes de realizarse la asamblea es menester empastar todos los libros de contabilidad con los comprobantes de egreso, informes de gestión contables y revisoría fiscal junto con los estados financieros firmados.

Recomendación 32: Según la ley 1968 del 11 de julio del 2019 se recomienda empezar a provisionar de ahora en adelante hasta el 2024 un valor especifico para el cambio del techo en asbesto si el conjunto maneja tejas de eternil.

Recomendación 33: enviar personería jurídica actualizada. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 34: Revisar que rubros del presupuesto están pendientes por ejecutar para tratar de ejecutarlos en lo que queda del año. Por otro lado justificar aquellas partidas sobre ejecutadas para la asamblea.

Recomendación 35: llevar a la asamblea el manejo que se va a dar en cuanto al cobro por el uso de zonas comunes como lo son : parqueaderos, salones comunales, BBQ etc.

Recomendación 36: Enviar certificación de puertas y certificación de ascensores, enviar licencias de office, dominios del correo, licencia del software contable y antivirus del año 2024.

Recomendación 37: Causar rendimientos de los CDT a 31 de diciembre.

Nota 1: En mi opinión los Estados Financieros, fielmente tomados de los libros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del CONJUNTO al mes actual y el resultado de sus operaciones correspondientes al mes terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. También en mi opinión, el CONJUNTO, mantuvo, en todos los aspectos importantes, un control interno adecuado sobre el reporte financiero al mes en mención.

Nota 2: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2024, como soporte de la contabilidad del **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**

Nota 3: Se informa que la revisoría fiscal para el mes en mención reviso y firmo la retención en la pagina de la Dian.

Atentamente,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**

Artículo de interés OCTUBRE

¿Principales y suplentes pueden participar simultáneamente en el Consejo de administración?



En reciente concepto, el Ministerio de Vivienda se refirió a la posibilidad de que los miembros suplentes del consejo de administración, participen de las reuniones de este órgano administrativo.

En efecto, mediante concepto 2024EE0044176, el Ministerio de Vivienda respondió la pregunta de un particular, relativa a la participación de la totalidad de los miembros de un consejo de administración compuesto por 5 principales y 5 suplentes.

La pregunta fue la siguiente:

"El Consejo de Administración está integrado por 10 Propietarios (5 principales y 5 suplentes) según el Reglamento No.0317 del Conjunto (...)":

- 1. ¿Para la elección del Representante Legal y/o Administrador, existe un porcentaje (%), que cumpia con la votación de su elección?, de los 10 Consejeros.*
- 2. ¿La Ley 675 de 2001 y el Reglamento del Conjunto no lo estipula en su articulado?"*