

Respetados Copropietarios

INFORME COMPLEMENTARIO AL DICTAMEN DE LA REVISORIA FISCAL PRESENTADO A LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS PARQUE RESIDENCIAL RESERVA DE NORMANDIA P.H.

En concordancia con el concepto de la Revisoría Fiscal Integral, expongo a los Honorables Asambleístas el resultado de las auditorías practicadas, con el fin de aportar criterios para la formulación de las directrices o derrotero en esta Asamblea.

A. GESTION DE LA REVISORIA FISCAL.

Desde el momento en el cual fue aceptada mi postulación como Revisor fiscal, desde mi experticia profesional en propiedad horizontal, mi reto profesional ha sido defender sus intereses, cuidar su patrimonio y brindar un esquema de control, con una actitud de mejoramiento continuo capacitándome en la ley 675 y normas complementaria; con el ánimo de realizar un seguimiento preventivo y correctivo a la gestión Administrativa dentro del marco legal y estatuario.

Mis funciones fueron ejecutadas conforme a las disposiciones emanadas de la Ley 43 de 1990, el reglamento interno de la Copropiedad, el Código del comercio Artículos 207, La ley 675 de 2001, y el Anexo 3 del Marco Técnico normativo para microempresas, reglamentado en el título 3 del decreto 2420 de 2015

Los informes fueron presentados en forma oportuna a la administración y al consejo de Administración; cuando las circunstancias lo requirieron. El trabajo realizado por esta revisoría fue ejercido de manera preventiva. En cumplimiento de la ley, basada en mi criterio personal y profesional, mis actuaciones fueron desarrolladas con independencia y acción de criterios. Estuve ajeno a todo conflicto de intereses, y a cualquier tipo de subordinación respecto de la Administración, quien fue sujeto positivo de mi control y de algunos residentes.

Sin embargo menciono que conforme a las NIF, al igual que al seguimiento de algunos procesos Administrativo mejoraron; con respecto a la vigencia anterior. Pero según lo tratado en algunas cesiones de Consejo, el tema de convivencia hay que ponerle mucha atención para la tranquilidad de los propietarios en aras de tener una buena convivencia.

En mis informes periódicos impartí las recomendaciones que consideré oportunos y necesarios para fortalecer el control interno de la copropiedad. Recomendaciones que fueron tenidas en cuenta tanto por la Administración como por el consejo de Administración.

B. AUDITORIA FINANCIERA.

Mi trabajo estuvo orientado en la evaluación permanente de las operaciones financieras de la copropiedad, cuyo primordial objetivo: Es medir el alcance de la razonabilidad y seguridad de las cifras de los Estados Financieros, a través de las revelaciones o notas certificadas conforme a las Nif. Observando el cumplimiento de los principios básicos de la contabilidad; conforme al decreto reglamentario 2420 de 2015. y la Normatividad que rige la propiedad Horizontal en Colombia (Ley 675 de 2001), otras normas complementarias.

Una auditoria de Estados Financieros incluye examinar, sobre bases selectivas, la evidencia documentaria que soporta las cifras y revelaciones de los Estados Financieros; también incluye evaluaciones de la aplicación de los principios contables y de las estimaciones significativas hechas por la Administración. Considero que mis pruebas de auditoría proveen una base razonable para fundamentar mi dictamen.

Realicé análisis de los documentos que soportan las cifras, tales como comprobantes de egreso, recibos de caja, cuentas de cobro, facturas de proveedores, conciliaciones bancarias, contratos, practica de Arqueos de Caja Menor; respecto de los cuales se realizaron las recomendaciones pertinentes sobre el manejo y control de los mismos.

A continuación, se presenta un resumen de la situación financiera de la copropiedad así:

COMPONENTE	OBSERVACION									
Efectivo y sus equivalentes a efectivo. .	Según saldo en efectivo y sus equivalentes en efectivo Con corte 31 de Diciembre de 2017 y corte revisión analítica; prueba de ingresos no existe diferencia Al saldo registrado en el Estado de Situación Financiera al corte 31 de Diciembre 2017. El valor arqueado fue de \$ 7.814.628.00 en Caja General, Fondo fijo Caja Menor por valor de \$ 400.000.00 y disponible en Bancos 43.521.104.00 TOTAL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES EN EFECTIVO \$ 51.735.732.00									
Total Activos -Y/o Recursos :	Representa el total de Recursos que tiene la copropiedad para respaldar las Acreencias y /o deudas de la Copropiedad los valores más Representativos de los Estados Financieros se detallan así : <table><tr><th>CONCEPTO</th><th>NOTA E.F</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Estado de Situación Financiera (Activos)</td><td>5 a 10</td><td>118.907.686</td></tr><tr><td>TOTAL RECURSOS</td><td></td><td>118.907.686</td></tr></table>	CONCEPTO	NOTA E.F	VALOR	Estado de Situación Financiera (Activos)	5 a 10	118.907.686	TOTAL RECURSOS		118.907.686
CONCEPTO	NOTA E.F	VALOR								
Estado de Situación Financiera (Activos)	5 a 10	118.907.686								
TOTAL RECURSOS		118.907.686								
Total Acreencias- Deudas	Representa los compromisos u obligaciones que posee la copropiedad frente a terceros y presenta el siguiente detalle: <table><tr><th>CONCEPTO</th><th>NOTA E.F</th><th>VALOR</th></tr><tr><td>Estado de Situación Financiera (Pasivos)</td><td>11 a 13</td><td>11.613.082</td></tr><tr><td>TOTAL DEUDAS</td><td></td><td>11.613.082</td></tr></table>	CONCEPTO	NOTA E.F	VALOR	Estado de Situación Financiera (Pasivos)	11 a 13	11.613.082	TOTAL DEUDAS		11.613.082
CONCEPTO	NOTA E.F	VALOR								
Estado de Situación Financiera (Pasivos)	11 a 13	11.613.082								
TOTAL DEUDAS		11.613.082								

COMPONENTE	OBSERVACION																		
Recursos Patrimoniales	<div>Está representado por el siguiente Detalle:</div> <table><thead><tr><th>CONCEPTO</th><th>REFA BG</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Fondo de imprevistos (*1)</td><td>14</td><td>14.165.400</td></tr><tr><td>Excedentes o Déficit del Ejercicio años ant. (Reservas)</td><td></td><td>89.356.575</td></tr><tr><td>Remediación ajustes NIF</td><td></td><td>4.109.000</td></tr><tr><td>Excedentes o Deficit del Ejercicio</td><td>15</td><td>(336.371)</td></tr><tr><td>TOTAL RECURSO PATRIMONIAL</td><td></td><td>107.294.604</td></tr></tbody></table> <div>(*1) El fondo de Imprevisto se encuentra cubierto en efectivo según las normas legales vigentes para estos efectos. (Fondos restringidos \$ 18.155.683.00 nota 5)</div>	CONCEPTO	REFA BG	VALOR	Fondo de imprevistos (*1)	14	14.165.400	Excedentes o Déficit del Ejercicio años ant. (Reservas)		89.356.575	Remediación ajustes NIF		4.109.000	Excedentes o Deficit del Ejercicio	15	(336.371)	TOTAL RECURSO PATRIMONIAL		107.294.604
CONCEPTO	REFA BG	VALOR																	
Fondo de imprevistos (*1)	14	14.165.400																	
Excedentes o Déficit del Ejercicio años ant. (Reservas)		89.356.575																	
Remediación ajustes NIF		4.109.000																	
Excedentes o Deficit del Ejercicio	15	(336.371)																	
TOTAL RECURSO PATRIMONIAL		107.294.604																	
Presupuesto Vigencia 2017	<div>Su ejecución de detalla en el Estado Resultado del periodo comprendido entre 01 de Enero al 31 de Diciembre de 2017 así:</div> <table><thead><tr><th>CONCEPTO</th><th>REF A PG</th><th>VALOR</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ingresos</td><td>15 y 18</td><td>587.876.104</td></tr><tr><td>Gastos-Administración</td><td>17</td><td>583.415.049</td></tr><tr><td>Gastos-Financieros</td><td>19</td><td>4.797.426</td></tr><tr><td>DEFICIT O EXCEDENTE</td><td></td><td>(336.371)</td></tr></tbody></table> <div>Los valores fueron cotejados con la ejecución presupuestal del periodo corte 01-01-17 al 31-12-17 y presenta un Déficit por valor \$ (336.371).00 y se sustentan en pruebas sustantivas de INGRESOS Y EGRESOS O DESEMBOLOS de los periodos objeto de análisis.</div>	CONCEPTO	REF A PG	VALOR	Ingresos	15 y 18	587.876.104	Gastos-Administración	17	583.415.049	Gastos-Financieros	19	4.797.426	DEFICIT O EXCEDENTE		(336.371)			
CONCEPTO	REF A PG	VALOR																	
Ingresos	15 y 18	587.876.104																	
Gastos-Administración	17	583.415.049																	
Gastos-Financieros	19	4.797.426																	
DEFICIT O EXCEDENTE		(336.371)																	
Estados Financieros	Las Revelaciones en las notas y los Estados Financieros forman parte integral de Este informe al igual que los anexos explicativos.																		

✓ Seguimiento al componente de Cartera Copropietarios:

Esta Revisoría participó en las diferentes reuniones del Consejo de Administración evaluando conjuntamente con la Administración este componente de Cartera al igual con el Contador del Conjunto: Que en algunos casos son favorables y en otros casos desfavorables: El cual se ha concluido con la Administración que la Cartera Rotativa genera regularmente variación del recaudo, así como los Morosos, al igual que la Cartera Jurídica perjudican las finanzas y Gestión de la Administración y del Consejo de Administración. Independientemente de las políticas adoptadas por la Administración y circularización de cartera realizada. A continuación presento comportamiento de la Cartera:

ANALISIS COMPARATIVO DE CARTERA				2017 VS 2016		2016 VS 2015	
CONCEPTOS	AÑO 2017	AÑO 2016	AÑO 2015	VARIACION	%	VARIACION	%
BALANCES	29.628.584	31.279.034	44.958.214	-1.650.450	-5,28%	-13.679.180	-30,43%
TOTALES	29.628.584	31.279.034	44.958.214	-1.650.450	-5,28%	-13.679.180	-30,43%

ANALISIS COMPARATIVO DE CARTERA				DIC VS NOV 2017		NOV VS OCT 2017	
CONCEPTOS	DIC 2017	NOV 2017	OCT 2017	VARIACION	%	VARIACION	%
BALANCES	29.628.584	38.486.915	41.703.065	-8.858.331	-23,02%	-3.216.150	-7,71%
TOTALES	29.628.584	38.486.915	41.703.065	-8.858.331	-23,02%	-3.216.150	-7,71%

Deterioro de cartera: De acuerdo a las políticas establecidas preliminarmente por parte del Consejo de Administración y la Administración, garantía del bien sobre la deuda y la probabilidad de cobro de parte de los Abogados se ha concluido efectuar provisión de cartera por valor de \$ 4.386.176. y con afectación a largo plazo.

C. AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO Y DE GESTION

Esta Revisoría Fiscal, observo que los actos del Administrador estuvieron ajustados a las normas legales y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración. El proyecto de presupuesto vigencia 2017 fue aprobado por la Asamblea. Sin embargo como se evidencia en la ejecución presupuestal algunos son de carácter legal y de obligatorio cumplimiento por disposición legal. Los gastos Jurídicos fueron aprobados por el Consejo de Administración en pleno conforme a su criterio y su responsabilidad.

La Administración cuenta con póliza de manejo de zonas comunes amparada por la compañía CHUBB DE COLOMBIA CIA DE SEGUROS S.A al corte 31 de diciembre cual se encuentra vigente. Valor vigencia 2017 \$ 35.642.724.00

Se certifica la prestación del servicio de la compañía de Vigilancia Seguridad Tecnocol Ltda. Al cierre 31 de diciembre de 2017 vencimiento del contrato 30-04-2018 valor desembolso vigencia 2017 \$ 222.427.284.00 adicionalmente informo que: La supervigilancia certifica que la licencia de renovación está en trámite. Se le recomienda a la Administración la cancelación protocolaria del presente contrato para evitar la prórroga del mismo.

La Empresa de Aseo del conjunto al corte 31 de diciembre de 2017 estaba representada por la Compañía Servimos integral SAS. Valor desembolso vigencia 2017 \$ 68.662.625.00

La Administración realiza la reserva del fondo de imprevistos equivalente al 1% del presupuesto el cual se evidencia que está depositado en la cuenta de ahorros del Banco Av. Villas. por valor de \$ 18.155.683.

Dentro de la auditoría de gestión, se tiene como objetivo evaluar de manera permanente la eficiencia del trabajo adelantado por la administración y el consejo de administración.

Durante este periodo El consejo de administración sesiono en forma ordinaria y extraordinaria con la frecuencia que se requería para la toma de decisiones. Con toda la responsabilidad y compromiso; aunque dos (2) de los integrantes del Consejo nombrado inicialmente no cumplieron con los requisitos del reglamento interno Conjunto y la ley 675 de 2001 para ser nombrados. Es mi función en principio aplicar el principio de la buena fe y confianza que deposita la A. en el

abstenerse de sus postulaciones quienes no sean propietarios conforme al reglamento interno de la Copropiedad.

D. AUDITORIA LEGAL.

El principal objetivo de la auditoria legal es la prevención de sanciones por parte de las autoridades competentes, las denuncias y demandas en contra o a favor de la copropiedad. También se tiene como objetivo verificar la confiabilidad, exactitud de las informaciones. Verificar si se cumplen las normas y reglamentaciones en términos de la ley 675 y sus normas complementarias.

Se verificaron Los contratos tanto de vigilancia, aseo, ascensores y otros de menor cuantía; los mismos han sido elaborados bajo los parámetros legales exigiendo: pólizas y demás requisitos con el Aval de la Señora Administradora como responsable directa de la Administración del Conjunto y con el apoyo consultor del Consejo de Administración.

En cuanto al cumplimiento de obligaciones fiscales se presenta el siguiente estado al corte 31 de diciembre de 2017:

ENTIDAD A REPORTAR	OBLIGACION LEGAL	CUMPLIMIENTO			
		SI	NO	P	T
DIAN	RETENCION EN LA FUENTE	X			
DIAN	INFORMACION EXOGENA	X			
TESORERIA DISTRITAL	INFORMACION EXOGENA	X			
ARL	SISTEMA DE GESTION DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO				X
SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO	HABEAS DATA			X	
P= PENDIENTE T= EN TRAMITE					

Dentro de las obligaciones legales de la Revisoría Fiscal esta: la verificación y certificación del pago de los aportes parafiscales y la seguridad social de los contratistas y prestadores de servicio. Teniendo en cuenta lo anterior se certifica el pago de los mismos conforme a los artículos 108,114 y 664 del estatuto tributario. Pero se evidencia que algunos pagos de los prestadores de servicios se cancelaron de manera extemporánea y otros de menor cuantía no se acredita el pago.

El Consejo de Administración, La Administración, un Abogado consultor al igual que esta Revisoría hemos recomendado el recaudo de los \$ 50.000.000.00 como un ingreso producto de una indemnización por la demora en la entrega de las zonas comunes, pero ha sido imposible ponernos de acuerdo con la Constructora; en razón que quieren llevar este preacuerdo de Consejos anteriores. A un contrato de transacción pero con situaciones desfavorables para la Copropiedad.

al interior de esta Asamblea nuevamente recomendando las siguientes opciones con respecto a la Constructora Capital independientemente de lo tratado y concluido en Asamblea Extraordinaria y ordinaria del año anterior:

Recomiendo: las siguientes soluciones a este proceso: **A)** Cerrar el proceso recibiendo los \$50.000.000.00 con la modalidad contrato de transacción con las condiciones de la Constructora **B)** continuar con el proceso conciliatorio bajo los términos y recomendaciones del Abogado Consultor **C)** o Interponer la demanda a la Constructora Capital por todas las reclamaciones de la Administración con el Aval del Consejo por la no conformidad en la entrega de las Zonas Comunes.

Adicionalmente en la actualidad se presenta una nueva situación según queja de los propietarios del apartamento 1010 frente a la presunta instalación ilegal de los domos en los apartamentos 110 y 111 respectivamente.

Independientemente del conflicto recomendando contratar si la Asamblea lo desea; en caso de una demanda a favor o en contra del edificio, un abogado urbanístico con el fin de dirimir el conflicto. Es importante aclarar para quienes no son abogados que esto conlleva a un proceso y será el juez quien determine la acción a ejecutar.

En calidad de invitado por la Administración, estuve presente en una reunión con las partes involucradas, la cual preliminarmente emití mi concepto; en cuanto a : Que dichas zonas son zonas comunes de uso exclusivo; según lo plasmado en la Ley 675 de 2001, conforme a los artículos 22 y 46 de la misma Ley.

También informo que solicite al corte 31 de diciembre de 2017 el informe del Abogado; el cual informa lo siguiente apartamentos: 817,1005, y 906 al cierre 2017 cancelación de la obligación total apartamento 117 pendiente por cancelar \$ 4.665.086.00 valor en libros incluido honorarios del Abogado y está en poder de Davivienda.

Apartamento 207 este proceso canceló el pago total de la obligación en el mes de Enero de 2018.

Apartamento 613: Esta demanda tiene mandamiento de pago, a la fecha de emisión del presente comunicado 15-03-2018 se está en negociación con la Abogada que contrató el propietario para el pago de la Obligación.

La Administración informa que no existe ningún proceso en contra de la Copropiedad.