Bogotá D.C. Abril 26 de 2015

Señores:

Urbanización Mazuren 13 P.H.

Consejo de Administración

Atte.: Sres. Consejo de administración y administrador

Ciudad.

Informe N°. 28 sugerencias sobre los estados financieros a marzo de 2015

Señores consejeros:

Reciba un cordial saludo y mis votos por el éxito de sus actividades diarias.

En aras de buscar una excelente gestión tanto del Consejo como de la Administración y su equipo de trabajo, a continuación me permito hacer una serie de observaciones, recomendaciones y sugerencias, las cuales espero redunden en beneficios de todos los propietarios, inquilinos y residentes de la Urbanización Mazuren 13 P.H.

Certifico que ha sido tarea de todo el equipo administrativo el vigilar, supervisar y controlar los diferentes ingresos y egresos en que ha incurrido la administración, velando así por dar cumplimiento a lo aprobado en la Asamblea General de copropietarios, al igual que a las decisiones del Consejo de Administración, sin que hasta la fecha se haya presentado irregularidad que no se hayan podido superar.

Hasta la fecha puedo certificar que se me han presentado los libros oficiales debidamente diligenciados así:

1. **Libro de Diario**:

Autorizaciones de inscripción

Día 21 de Julio de 2006 folios 001 al 800,

A la fecha se encuentra registrado oficialmente hasta el mes DICIEMBRE de 2011 el cual termina en el folio 319.

1. **Libro Mayor y Balance**:

Autorizaciones de inscripción

Día 21 de JULIO de 2006 folios 001 al 200,

A la fecha se encuentra registrado oficialmente hasta el mes DICIEMBRE de 2011 el cual termina en el folio 80

1. **Acta de Consejo**: Existen dos libro de actas así:
   1. **Libro 1**- INSCRITO EN LA cámara DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 01216411 DEL LIBRO VII DE REGISTRO MERCANTIL, Foliado de la página 1 a la 100 El folio número 001 inicia con el acta de JUNIO de 2006 y en forma continua llega hasta el folio 100 que corresponde al acta de asamblea del 27 de OCTUBRE de 2009.
   2. **LIBRO 2 BAJO EL NUMERO 0150509505 DEL LIBRO 7 REGISTRO MERCANTIL FOLIADO DE LA 1 A LA 100 LA NUMERO 1 CONTINUIDAD TERMINA ACTA 75 DEL 10 DICIEMBRE DE 2011 FOLIO 42.**
2. **Libro actas de Asamblea**: Se cuentan con varios libros así:
3. Inscrito en la Cámara de Comercio el 01 de agosto de 2006 bajo el número 01216410 Foliado del número 001 al 100 se inicia con el acta 001 del 20 de junio de 2006 hasta el acta 010 del 16 de diciembre del 2011 hasta el folio 100.

**COMO LO HE MANIFESTADO DESDE EL INICIO DE MI GESTION NO ME HAN VUELTO A PRESENTAR NINGUN LIBRO OFICIAL**

**TEMAS PENDIENTES**

1. **Banco Colpatria:** identificado con el código 11100501, en el mes de marzo se tiene un saldo en bancos por valor de $1.866.843 de los cuales se tienen comprometidos $2.768.936 que equivalen al 59.73%.
2. **Banco Colpatria:** identificado con el código 11201002, en el mes de marzo se tiene un saldo en bancos por valor de $5.138.560.43 de los cuales se tienen comprometidos $162.908 que equivalen al 3.17%.

**EN EL MES DE MARZO DE DEJO DE CONTABILIZAR E IDNETIFICAR UN DEBITOSEGUN EL BANCO POR VALOR DE $170.000 QUE AFECTA TANTO EL SALDO EN EL BANCO COMO EN EL RESULTADO DEL EJERCICIO.**

LES RECOMIENDO NUEVAMENTE QUE SE HAGAN LAS CONCILIACIONES BANCARIAS Y SE CUADREN EN EL ESTADO FINANCIERO SI NO QUE SENTIDO TIENE HACER ESTE EJERCICIO

1. **Banco Colpatria:** identificado con el código 11201003, en el mes de marzo se tiene un saldo en bancos por valor de $36.143.100.68 de los cuales se tienen comprometidos $0 que equivalen al 0%.
2. **Datafono Colpatria:** En el mes de septiembre de 2014 se crea este **DEUDOR** bajo el código 13809503 la cual se siguió incrementando en el mes de octubre, COORESPONDEN A DINEROS RECIBIDOS POR DATAFONO PERO CONSIGNADOS A LA CUENTA DE OTROS EDIFICIO EN LA CIUDAD DE CALI LLAMADO ***BALCONES DEL LIMONAR*** la administración hizo las reclamaciones pertinentes, al mes de marzo quedo un saldo pendiente por que nos devolvieran de $320.000 los cuales se siguen tramitando.
3. **Cuotas de administración:** En el mes de Diciembre de 2014 se terminó con un saldo en esta cuenta de $25.729.350 al mes de marzo del 2015 presenta un saldo es de $27.173.263 este corresponde a un incremento del **5.61**%.
4. **COMPROBANTE DE EGRESO:** 
   1. La norma contable establece que los COMPROBANTES DE EGRESO deben venir en original y copia, esto con el propósito de que el original firmado quede en el edificio y la copia es para la contabilidad del proveedor.
   2. **C.E. 2266** Por valor de $715.830 **NO** tiene ningún soporte que lo respalde son reintegros de gastos los cuales deberían venir anexos.
5. **C.E. 2276** Por valor de $1.000.000 **NO** tiene ningún soporte que lo respalde como puede ser la copia del respectivo contrato. Además no aparece el deudor en los estados financieros.
6. **C.E. 2274** Por valor de $3.000.000 **NO** tiene ningún soporte que lo es giro para gastos del mes de marzo, estamos en Abril y ya deberían estar justificados. Además no aparece el deudor en los estados financieros.
7. **C.E. 2279** Por valor de $500.000 **NO** tiene ningún soporte que lo respalde como puede ser la copia del respectivo contrato. Además no aparece el deudor en los estados financieros.

**Con el C.E. 2285 se esta cruzando la información de los anticipos del administrador una sugerencia seria que en dicho comprobante relacionaran los comprobantes de egreso que están cruzando**

**RECOMENDACIONES DE AJUSTES A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

1. **Consignaciones sin identificar:** En el mes de Diciembre de 2014 se terminó con un saldo en esta cuenta de $1.483.689 al mes de marzo el saldo es de $1.919.300 esto corresponde a un incremento del **29.36**%. Esta pasivo es igual al ***7.063% del total de Las cuotas de administración.***

**VEO CON PREOCUPACIÓN QUE EL LISTADO DE LAS CONSIGNACIONES QUE PERTENECIAN AL BANCO CAJA SOCIAL HAN VENIDO CAMBIANDO SIN JUSTIFICACIÓN PRESENTADA A ESTA REVISORIA, CAMBIANO LOS VALORES QUE TRAIAMOS POR OTROS RECOMIENDO SE PIDA LA JUSTIFICACIÓN DE DICHOS MOVIMIENTOS- lo manifeste desde mi informe del mes de enero de 2015**

1. **Ingresos recibidos por anticipado:** Se registran bajo el código 270550 en el mes de marzo encontré lo siguiente:
   1. El apartamento 301 de la torre 3 aparece con un saldo a favor de $160.000 pero está debiendo por administración $21.000, por multas $178.000 y por llaveros $28.000 Recomiendo primero cancelar todas las obligaciones y lo que quede sí clasificarlo como anticipo.

**EN EL MES DE MARZO DE 2015 APARECE EN ESTE PASIVO UNA OBLIGACION DEL CONJUNTO CONTRA EL CONJUNTO POR VALOR DE $364.000 LO CUAL NO TIENE NINGUN SENTIDO**

**LO QUE SE ESTA DICIENDO EN ESTA CUENTA ES QUE UNA PLATA ENTRO A LOS BANCOS Y ERA DEL EDIFICIO Y QUE SE LE ESTA DEBIENDO AL EDIFICIO**

**INFORMACION ADMINSTRATIVA**

**CONTRATOS QUE TIENE LA COPROPIEDADA**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Concepto** | **EMPRESA** | **VIGENCIA** | **POLIZA** |
| Vigilancia |  | |  |  | | --- | --- | |  |  | | |  |  | | --- | --- | |  |  | |
| Aseo | Asertad Ltda.  830.138.249 | |  |  | | --- | --- | | 1-abr-2011 | 30-MAR-2015 | |  |
| Seguro área común | **Chubb de Colombia** | |  |  | | --- | --- | | 31-Dic-2013 | 31-dic-2014 |   Póliza N° 43048007 | Vr. asegurado $13.107.411.329  Avaluó por reconstrucción $13.255.422.898 |
| Administrador | Carlos Alejandro Garzón | |  |  | | --- | --- | |  |  | |  |
| Contador | Efraín Guerrero A. | |  |  | | --- | --- | |  |  | | T.P. 70948-T |
| Revisoría Fiscal | Germán E. González | |  |  | | --- | --- | |  |  | | T.P. 114658-T |
| Exógena | DIAN | Vigencia 2014 |  |
|  | SHD | Vigencia 2014 |  |

|  |  |
| --- | --- |
| **D E T A L L E** | **V A L O R** |
| Áreas comunes | 11.225.775.698 |
| Cimentación | 2.029.647.200 |
| Muebles y enseres | 1.230.000 |
| Equipo Eléctrico | 70.730.000 |
| Maquinaria y Equipó | 483.464.038 |
| Responsabilidad extracontractual | $100.000.000 |
| Manejo Global | $20.000.000 |
| Directores y administradores | 100.000.000 |

1. Para la generación de las **cuentas de cobro** de administración por el mes de marzo se hace por medio de **cuentas de cobro** que para este mes corresponden al número 15.010 a la 15.171

En el mes de marzo de 2015 hizo falta la factura 15.170

1. **Intereses**: La copropiedad presenta un saldo en intereses de $1390.800 los cuales se encuentran registrados en **CUENTAS DE RESULTADOS**

**El área contable NO informa la tasa de interés que está aplicando en el mes de Marzo de 2015 que debe ser él intereses de usura establecidos por la superbancaria para el trimestre Ene-Mar**

**Comprobantes de INGRESO (Recibos de caja)**: Que fueron utilizados así:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Mes | Ene. | Feb. | Mar. |
| Del | 14790 | 14932 | 15090 |
| Al | 14931 | 15089 | 15243 |
| Cantidad | 142 | 158 | 154 |

De acuerdo al análisis efectuado por la revisoría al mes de marzo de 2015, puedo decir con respecto a la cuenta de **DEUDORES** que 84 apartamentos se encuentran al día con las cuotas de administración que equivale al 52.50% del total del Conjunto.

Respecto a la **Cuota Extraordinaria** puedo certificar que 1 apartamentos **NO** han cancelado la totalidad de la misma que equivale al 0.625% del total de conjunto.

1. Los comprobantes de **EGRESO** utilizados en el mes de Marzo al igual que los cheques del Banco Colpatria fueron así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Ene. | Feb. | Mar. |
| 2237 | 2247 | 2259 |
| 2246 | 2258 | 2285 |

Los siguientes comprobantes de egreso que tienen condiciones especiales se verificaron que cumplan, con los requisitos establecidos así:

* **C.E. 2260 :Servicio de Aseo y mantenimiento:** presenta documentación completa así
  + Empresa: Asertar Ltda.
  + **Factura N° 1459**
  + **Mes: febrero**
  + **Seguridad Social:** SI Esta cancelando **EPS** del mes de febrero y la **AFP y otros** del mes de enero.
  + Firmado: SI.
* **C.E. 2262: Servicio de Vigilancia:** presenta documentación completa así
  + **Empresa: P.P.H. Vigilancia Ltda.**
  + **Factura N° 20787**
  + **Mes: febrero**
  + **Seguridad Social: Seguridad Social:** presenta planilla de pago **EPS** del mes de febrero y **AFP** del mes de enero reportando 4 vigilantes afiliados con un Salario de ($XXX) y 3 vigilantes con un salario de ($XXX)
  + **Firmado:** **SI**

Se le está pagando el mes de enero **y los aportes a la seguridad social corresponden al mes** de diciembre, es decir para el último pago no anexaron los soportes correspondientes, favor antes de realizar el pago verificar que los soportes cumplan con lo establecido

* **C.E. 2261 :Mantenimiento Ascensores:** presenta documentación completa así
  + **Empresa: SIGMA –Lucky Global Elevators**
  + **Factura N° 92186**
  + **Mes: febrero**
  + Firmado: Consignado banco AV Villas
* **C.E. 2282 :Mantenimiento Bombas:** presenta documentación completa así
  + **Empresa: Hydro Pinzón**
  + **Factura N° 5157**
  + **Mes: marzo**
  + Firmado: **SI**
* **Servicio Energía** así:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **DEL** | **17 Ene.** | **17 Feb.** |
| **AL** | **17 Feb.** | **17 Mar.** |
| **Cte. E.** | 2258 | 2283 |
| **Valor** | 2.184.070 | 2.215.460 |

**Recomendaciones**:

* El administrador como trabajador independiente debe estar aportando al sistema general de salud (Salud, pensión) y debe informar en su respectiva cuenta de cobro por intermedio de que operador lo está haciendo y el número que identifica su aporte.
* Igual mente recomiendo que los pagos de los diferentes proveedores se realicen con cheque y si se sigue con la modalidad de pago en efectivo se solicite el respectivo recibo de caja por cada pago que se haga, **IGUAL MENTE RECOMIENDO SOLICITAR UN PAZ Y SALVO A TODAS LAS EMPRESAS QUE LES HEMOS PAGADO EN EFECTIVO Y DE ESTA FORMA PODER GARANTIZAR LOS PASIVOS DE LA COPROPIEDAD REFLEJADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 28 DE MARZO DEL 2014**

Los siguientes 18 inmuebles son los que se encuentran en mora superior a tres meses de administración y representan un 67.28% de la cartera en este mes, recomiendo se empiecen a tomar las medidas para el cobro jurídico.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Torre | Apto | Valor | Torre | Apto | Valor |
| 1 | 102 | 872.200 | 1 | 403 | 1.271.905 |
| 1 | 603 | 832.600 | 1 | 701 | 1.689.800 |
| 2 | 102 | 1.052.900 | 2 | 401 | 789.200 |
| 2 | 403 | 590.900 | 3 | 304 | 576.900 |
| 3 | 402 | 561.000 | 3 | 602 | 2.039.400 |
| 3 | 804 | 3.887.495 | 4 | 101 | 757.700 |
| 4 | 103 | 1.672.800 | 4 | 104 | 879.300 |
| 4 | 302 | 5.003.500 | 4 | 401 | 729.700 |
| 4 | 802 | 1.982.900 | 5 | 301 | 549.800 |
|  |  |  |  | TOTAL | 25.740.000 |

**El resultado del ejercicio al mes de Marzo es de $12.127.896.58**

Lo expuesto anteriormente es con el fin de que el Consejo de Administración, la administración y el área contable hagan los respectivos ajustes a los estados financieros y se tomen las medidas de vigilancia y control necesarios para garantizar la correcta ejecución de los diferentes rubros

También garantizarle a los propietarios y residentes que la administración este dando cumplimiento al reglamento de la copropiedad, a la correcta ejecución del gasto de acuerdo al presupuesto aprobado por la Asamblea, al pago oportuno de las obligaciones fiscales, laborales y comerciales; al igual que la conservación y resguardo del archivo y del patrimonio de URBANIZACIÓN MAZUREN 13 PH.

Atentamente,



Germán Eduardo González Moncada

Revisor Fiscal

T.P. 114658 - T