



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

Bogotá, febrero 22 de 2024

PCBMS-2024-01

Señor@s:

JUNTA DE PROPIETARI@S

PARQUE CENTRAL BAVARIA – COMPONENTE MANZANA 3 - MUSEO

Ciudad

INFORME DE REVISORÍA FISCAL VIGENCIA AÑO 2023 PARQUE CENTRAL BAVARIA PH – COMPONENTE MANZANA 3 - MUSEO

Presentamos a ustedes el informe generado de acuerdo con el seguimiento legal, operativo y financiero del componente Manzana 3 – Museo, realizado por la Revisoría fiscal durante el año 2023, que permitieron establecer el cumplimiento y seguimientos realizados por la administración en los diferentes procesos.

Los aspectos más relevantes evidenciados por la Revisoría Fiscal son:

MEJORAMIENTOS REALIZADOS EN EL AÑO 2023 CON RESPECTO A LAS RECOMENDACIONES REALIZADAS CON CORTE AL AÑO 2022

Con el objetivo de mostrar el seguimiento a las recomendaciones realizadas por la Revisoría Fiscal y presentadas a ustedes en el informe de Junta General del año 2023, nos permitimos relacionar los mejoramientos realizados a estas de acuerdo a la información presentada por la administración.

RECOMENDACIONES RELACIONADAS CON LOS ESTADOS FINANCIEROS

MANUAL POLÍTICAS NIIF

Recomendación realizada en informe de cierre del año 2022:

Se ha realizado la recomendación a la administración de socializar el Manual de políticas NIF actualizado con el 100% de los copropietarios de Parque Central Bavaria, con el objetivo de ser presentado y sometido a aprobación de la Asamblea General para su respectiva aprobación.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó la presentación y sometimiento a votación a la Asamblea General de copropietarios del año 2023 del Manual de políticas NIIF, ajustado a las necesidades y realidad financiera de la copropiedad, siendo aprobado por esta.

COSTOS Y GASTOS POR PAGAR

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022

Se evidencian saldos que no han tenido modificación desde el cierre del año 2020, segregados de la siguiente manera:
ASESORÍA JURÍDICA: Tobón Cárdenas Carlos Enrique \$ 893.100

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración el respectivo ajuste al saldo consultado por Revisoría fiscal.



PASIVO

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022

Se evidencian saldos que no han tenido modificación desde el cierre del año 2020, segregados de la siguiente manera:

OTROS SERVICIOS	Organismo De Inspecciones Técnicas	\$2.759.623
	Junco Sánchez José Maico	\$8.598.060

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración la entrega de la información solicitada por Revisoría fiscal.

Factura 1230 por analisis tecnico y inspeccion de accensores se genero un saldo por error en la realizacion del pago por cuenta bancaria errada y ajustado el día 1 de mayo 2022 con documento CC 1461

OTROS MANTENIMIENTOS:	Castro Gómez Oscar Eduardo	\$3.710.000
------------------------------	----------------------------	-------------

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración la entrega de la información solicitada por Revisoría fiscal.

Factura 1231 el día 10-12-2022 como anticipo para mantenimiento preventivo de terrazas y legalizado el día 1-05-2022 con numero de documento CC 1461

COMPONENTE VIGENCIA ACTUAL:	Manzana 2	\$1.492.298
	Parque Central Bavaria Ph	\$5.432.138

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración la entrega de la información solicitada por Revisoría fiscal.

Recalculo valcas servicio de administración porcenbtaje errado en documento CC 855 del 1-12-2019 y reversado en documento CC 1533 del 1 de mayo 2023 por ajuste cruce reversion del comprobante CC 855

PASIVO ESTIMADOS Y PROVISIONES

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022

Se evidencian saldos que no han tenido modificación desde el cierre del año 2020, segregados de la siguiente manera:

HONORARIOS	Tobón Cárdenas Carlos Enrique	\$ 720.000
-------------------	-------------------------------	------------

Gestión administrativa realizada año 2022:

La administración indica a la Revisoría fiscal:

Tobón Cárdenas Carlos Enrique – Abril Lemus Y Abogados Sas: (Abogados) Con Corte al 30 de noviembre de 2022 estos saldos persisten, son saldos que vienen desde el año 2016, los cuales la administración está gestionando para poder cancelar en la contabilidad estos saldos.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración la entrega de la información solicitada por Revisoría fiscal.

Ajuste realizado el 1 de diciembre del 2022 cruce cancelacion saldo correo gerencia general paz y salvo recibido por Jorge alirio roa- abogado carlos Tobon



INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022

La Revisoría fiscal hace referencia sobre el saldo negativo por \$16.840.364 registrado en el tercero Núñez Salamanca Yolanda Cecilia por concepto de honorarios, por corresponder a un saldo de naturaleza crédito en una cuenta cuyos saldos deben ser de naturaleza débito.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración la entrega de la información solicitada por Revisoría fiscal.

Son valores por cuentas de cobro de de cobro de honorarios de abogado que se debitan y cruzan con los pagos realizados por propietarios.

CUENTAS DEL GASTO - PROVISIONES

Hechos observados años 2021 – 2022

En esta cuenta se debe representar el valor provisionado de acuerdo con la edad de la cartera, el cual se evidencia en las cuentas del Activo el cual corresponde a \$6.288.902 y del cual fue presentado por la administración la asignación de los porcentajes aplicados, como lo enunciamos anteriormente en el informe.

El saldo presentado para la cuenta en el gasto es de \$8.577.917 generando un valor de \$2.269.015 en la cuenta PROMSIÓN DE CARTERA segregada de la siguiente manera:

CÓDIGO	PROVISIÓN DE CARTERA	\$0,00	\$2.269.015,43	CÓDIGO	PROVISIÓN DE CARTERA	\$0,00	\$0,46
31030-7	Torres Garza Francisco Javier	\$0,00	\$7.360,00	1128995-1	Muñoz Pared Salomon	\$0,00	\$0,27
310306-5	Chavez Sarmiento Mario Elva	\$0,00	\$43.550,00	1082044-4	Békevicz Goldenstein Azari	\$0,00	\$0,31
310308-2	Escobar Escobar Jose Fernando	\$0,00	\$220,00	1021207-1	Nova Rojas Humberto	\$0,00	\$166,00
310548-4	Cely Culebrez Antonio Mario	(\$0,00)	\$0,00	3198894-4	Velasco Lacey Melo Piedad	\$0,00	\$18.140,00
321006-0	Caicedo Sa	\$0,00	\$36.280,00	30702741-0	Pelaez Rodriguez Nelly Rocío	\$0,00	\$0,47
4442144-0	Quintero Montoya Jaime Alfonso	\$0,00	\$0,48	40377324-0	Melo Coballes Martha Cecilia	\$0,00	\$12.180,00
3827817-0	Gonzalez Mongui Pedro Elias	\$0,00	\$9.700,00	42748130-0	Arriaga De Zúñiga Piedad Cecilia	\$0,00	\$15.450,00
				52538412-0	Lopez Cifuentes Blanca Tatiana	\$0,00	\$100,00
				52700024-0	Piano Danilo Natalia	\$0,00	\$97.580,00
66152012-7	Cospiñ	\$0,00	\$3.310,00	52710096-1	Poveda Jimenez Alba Milena	\$0,00	\$2.340,70
66031764-1	Ies Ingenieros Sas	\$0,00	\$56.280,98	7028806-7	Cueiro Cesar Augusto	\$0,00	\$380,00
660329126-2	Abogados Consultores Sas	\$0,00	\$11.070,00	7268010-0	Charalambos Hernandez Juan Piere	\$0,00	\$168.964,00
101017020-7	Gomez Muñoz Jose David	\$0,00	\$3.140,90	83202701-0	Saizafa Vergara Ester	\$0,00	\$300.320,69
1020712024-7	Gonzalez Ossa Laura	\$0,00	\$0,66	8400000-0	Zamorano Velazquez Andres Felipe	\$0,00	\$131.270,00
102244805-0	Cesepo Zambrano Herold	\$0,00	\$17.150,00	850057324-8	Tyjiykin Ulla	\$0,00	\$724.060,00
1050430114-0	Yepes Ramirez Catalina	\$0,00	\$6.200,00	86000001-1	Caicedo Sa	\$0,00	\$573.760,37
8012800204-0	Tres Meritos Comunicar Sas	\$0,00	\$0,14				

Es importante tener claridad que la solicitud de aclaración de la Revisoría sobre este rubro se fundamenta en que la afectación de esta cuenta se realiza sobre la provisión de acuerdo con los porcentajes establecidos según la edad de la cartera o por condonaciones o castigos de cartera que autorice la Junta o la Asamblea.

De acuerdo con la indicación inicial de la administración estos valores corresponden a ajustes contables, con respecto a lo que en su momento la Revisoría manifestó que, por la naturaleza de la cuenta, esta no puede ser utilizada para ese fin.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la Administración la entrega de la información solicitada por Revisoría fiscal.





Estos fueron ajustes realizados de la siguiente manera.

- Chavez Sarmiento Maria por valor de 43.550 se AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS con el documento NC 3692 del 28 de febrero 2021 y cruza con el documento CA 8 comprobante de cancelación del año 2021 realizado el 31-12-2023
- Cusezar por valor de 39.280 en el documento NC-3693 del 1-03-2021 por AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS y cruza con el documento CA-08 comprobante de cancelación del año 2021 realizado el 31-12-2023
- Velasco Lacayo Maria por valor de 18.140 en el documento NC-3799 del 1-07-2021 AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS y cruza con el documento CA-08 comprobante de cancelación del año 2021 el 31-12-2023
- Melo Cabriles Martha Cecilia por valor de 12.180 en el documento NC-3831 del 31-08-2021 AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS y cruza con el documento CA-08 comprobante de cancelación del año 2021 realizado el 31-12-2023
- Parra Osorio Natalia por valor de 97.580 en el documento NC-3708 del 31-03-2021 AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS y cruza con el documento CA-08 comprobante de cancelación del año 2021 realizado el 31-12-2023
- Charalambos Hernandez por valor de 168.994 en el documento NC-3863 del 31-10-2021 AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS y cruza con el documento CA-08 comprobante de cancelación del año 2021 realizado el 31-12-2023
- Saldaña Vergara Eder por valores de 153117.74 y 177.211,95 en los documentos NC-3836 y NC-3837 del 01-09-2021 AJUSTE POR REVERSION DE INTERESES MAL COBRADOS y cruza con el documento CA-08 comprobante de cancelación del año 2021 realizado el 31-12-2023

CRUCE DE TERCEROS EN CUENTAS DE IMPUESTOS CON CORTE AL MES DE DICIEMBRE DE 2022

Hechos observados años 2021 - 2022:

En el registro contable del pago de los impuestos, no se evidenció para el año la realización del total del cruce de terceros, generando un descargue general al NT de la DIAN lo que dificulta la correcta verificación de los saldos en cada periodo con respecto a la documentación soporte presentada.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se realizó por parte de la administración el mejoramiento en la presentación de los saldos correspondientes a las cuentas de impuestos, lo que permitió una mejor evaluación y evidencia de los saldos reales al corte de cada periodo.

SALIDAS DE BANCO SIN SOPORTE CONTABLE CON CORTE A DICIEMBRE DE 2021 Y 2022

Hechos observados años 2021 - 2022:

Se realiza seguimiento por la Revisoría Fiscal del 100% de las transferencias de salidas de bancos y el respectivo cruce con el 100% de los comprobantes contables presentados como soporte de estas.

Como resultado de dicho proceso se establecen con corte al mes de diciembre de 2021 un valor de \$81.381.419 en salidas de banco sin los respectivos soportes.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se recibió por parte de la administración la relación de cada uno de los comprobantes de ingreso a otros componentes de los respectivos recursos financieros. Lo anterior permitió evidenciar una falencia en la generación de los soportes contables de la totalidad de salidas de recursos de las diferentes cuentas bancarias del componente.

La administración acoge la recomendación de la Revisoría fiscal en la necesidad de contabilizar el 100% de hechos económicos (salidas de banco) generadas para el componente, respaldándolas con su respectivo comprobante contable, quedando así subsanada la observación en el año 2023.

CUENTA 13809507 COSTOS Y GASTOS DE ADMINISTRACIÓN DICIEMBRE DE 2021 Y 2022

Hechos observados años 2021 - 2022 -2023:

El uso de esta cuenta de acuerdo a lo informado por la administración correspondía a los traslados realizados por el componente a centralizado por concepto de aporte presupuestal y gastos compartidos.



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

Desde el año 2019 la Revisoría fiscal generó salvedad por los saldos presentados como una cuenta por cobrar al mismo componente de la siguiente manera:

AÑO	SALDO
2018	\$ 16.863.183
2019	\$ 22.040.521
2020	\$170.923.953
2021	\$166.929.859
2022	\$101.268.385

Durante el año 2021 se solicitó a la administración la conciliación de los saldos presentados en esta cuenta. Conciliación que se recibe en el año 2023 sirviendo como soporte para dar por levantada la salvedad de los años 2020 al 2022.

Mejoramiento durante el año 2023:

Se evidencia para el año 2023 que la cuenta cierra con saldo cero (0) por cuanto no genera observación o salvedad para el año 2023.

**SUGERENCIAS Y OBSERVACIONES REALIZADAS EN EL AÑO 2022
SIN MODIFICACIÓN DEL AÑO 2023**

Posterior a la entrega y verificación de información por parte de la administración durante el año 2023, la Revisoría Fiscal ratifica las recomendaciones realizadas para el cierre del año 2022 que no surtieron ningún tipo de modificación en su estado al corte del año 2023.

OBSERVACIONES CUMPLIMIENTO LEGAL

MODIFICACIONES EN EL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DE LA COPROPIEDAD: A continuación, se ratifican las observaciones realizadas sobre: Libro de copropietarios, Manual de convivencia, Inconsistencia en coeficientes registrados y Apropiación del fondo de imprevistos, puntualizadas a continuación.

La administración durante el año 2023 realizó la contratación para la realización de la modificación que permitan subsanar las observaciones presentadas y requeridas para el correcto funcionamiento legal y operativo de la copropiedad en el Reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad. Sin embargo, al corte del año 2023 este no ha tenido modificaciones aprobadas por la Asamblea, por cuanto persisten las recomendaciones realizadas.

LIBRO DE COPROPIETARIOS

Hechos observados años 2020 - 2021 - 2022 - 2023

El libro de copropietarios se encuentra actualizado e impreso al mes de diciembre de 2023. El contenido referente a la información registrada de los propietarios y residentes no cumple lo requerido en el reglamento de la copropiedad vigente de acuerdo con el artículo 13.



Recomendación:

Teniendo en cuenta la dificultad en el cumplimiento de la totalidad de la información determinada en el artículo en mención, se proceda a la respectiva modificación del reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad, estableciendo la información necesaria y de viable de obtención.

MANUAL DE CONVIVENCIA

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022 – 2023:

No se evidencia la inclusión del manual de convivencia aprobado en asamblea general del año 2020 en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

Recomendación:

Se recomienda que el manual de convivencia aprobado en asamblea general del año 2020 sea incluido como parte integral del reglamento de la copropiedad, con el objetivo de evitar impugnaciones en las sanciones impuestas por el comité de convivencia a sus habitantes.

INCONSISTENCIAS EN EL REGLAMENTO DE LA COPROPIEDAD POR EL CALCULO DE LOS COEFICIENTES

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022 – 2023:

La escritura de reforma de reglamento No. 2820 del 26 de diciembre de 2002, en los artículos 55 al 59 define los coeficientes uno, dos, tres y módulos de contribución para el Conjunto. Al realizar el seguimiento de porcentajes aplicados para votaciones y aplicaciones de coeficientes de distribución presupuestal establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

La revisoría fiscal identificó las siguientes inconsistencias:

1. Se observa el mayor coeficiente para manzana uno, cuando Manzana tres, refleja mayor área en la copropiedad.
2. El coeficiente 3 que es de votación en Asamblea General, para Falcas y Cavas esta errado porque suma 43,40% y 56,60% respectivamente, debiendo sumar 0,5% cada uno, de lo contrario, estos dos componentes en votación de asamblea sumarian el 100% de los coeficientes de votación.
3. El coeficiente dos y el coeficiente tres para Manzana uno y Manzana dos se encuentra cruzados entre sí.

Recomendación:

Realizar la verificación y corrección en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

APROPIACIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022 – 2023:

Realizado el seguimiento al porcentaje de apropiación del fondo de imprevistos de manera mensual del componente, se observa que dicha aplicación se ejecuta sobre el 1% que corresponde al mínimo establecido en la ley 675 para este rubro. Sin embargo, el porcentaje de apropiación establecido en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad indica que debe ser el 5%

Recomendación:

Incluir en el presupuesto el porcentaje establecido de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad que corresponde al 5% para el fondo de imprevistos.



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

Es necesario evaluar el flujo de efectivo que se genera en la copropiedad con el fin de establecer la conveniencia financiera del 5% y en caso de establecer la no conveniencia, proceder a la modificación de este en el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad.

CUENTA DEL ACTIVO - INGRESOS POR COBRAR

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022

Se evidencian saldos en esta cuenta que persisten del cierre del año 2020 correspondiente a:
Áreas Comunes En Medio Comunicación Digital SAS \$2.396.504

Recomendación:

A la fecha del presente informe, la administración informó estar en proceso de cancelar los saldos. Sin embargo, a cierre del año 2023 no se presenta modificación de estos

Se envió correo a la abogada preguntándole que documentos requiere para el inicio con el proceso jurídico el día 1 de diciembre 2023 y en espera de respuesta

Hechos observados años 2022

Salones y Auditorios Fundación Escuela Superior De Altos \$1.501.800

Gestión administrativa realizada año 2022

La administración indica a la Revisoría fiscal:

- ▮ Fundación Escuela Superior: Este es un saldo que viene desde el mes de febrero de 2018, Con corte al 30 de noviembre de 2022 este saldo persiste, este caso se ha socializado en reuniones de consejo del componente Museo y el cual se está gestionando para enviarlo Con la Abogada para Cobro Jurídico.

Recomendación:

A la fecha del presente informe, la administración informó estar en proceso de cancelar los saldos. Sin embargo, a cierre del año 2023 no se presenta modificación de estos

Se envió correo a la abogada preguntándole que documentos requiere para el inicio con el proceso jurídico el día 1 de diciembre 2023 y en espera de respuesta

Hechos observados años 2020 – 2021 – 2022

Se evidencian saldos que no han tenido modificación desde el cierre del año 2020, segregados de la siguiente manera:
Abril Lemus Y Abogados SAS \$2.856.000

Recomendación:

A la fecha del presente informe, la administración informó estar en proceso de cancelar los saldos. Sin embargo, a cierre del año 2023 no se presenta modificación de estos

A noviembre 2023 quedan Honorarios Abril Lemus, lo cual se está a la espera de paz y salvo por parte del Dr. Roa para realizar el ajuste.



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

SEGUIMIENTO Y RECOMENDACIONES GENERADAS DURANTE EL AÑO 2023

Corresponde al resultado de la gestión realizada por nuestra parte como Revisores fiscales a los diferentes procesos administrativos, legales y financieros durante la vigencia del año 2023.

CUMPLIMIENTO LEGAL

SEGUIMIENTO DE ACTAS DE JUNTA DIRECTIVA

Alcance:

Se realizó la verificación del libro de actas de Junta General vigencia año 2023 y sus respectivas firmas.

Hechos observados:

Se evidencia el registro del acta de Junta ordinaria realizada el día 10 de marzo y Junta extraordinaria realizada el día 22 de septiembre del año 2023, con sus respectivos soportes y firmas.

SEGUIMIENTO DE ACTAS DE CONSEJO DIRECTIVO

Alcance:

Se realizó la verificación del libro de actas de Consejo Directivo y sus respectivas firmas para la vigencia año 2023.

Hechos observados:

Se evidencia el correcto registro de las actas de Consejo Directivo con sus respectivos soportes y firmas. Última acta aprobada y registrada para el año 2023, con número 120 de fecha 28 de noviembre de 2023.

IMPLEMENTACIÓN DE LEY DE HABEAS DATA

Alcance:

Se realiza el seguimiento del cumplimiento de aplicación del proceso de habeas data por parte de la administración establecido en la Ley 1581 de 2012

Hechos observados:

Se evidencia una correcta aplicación sin la realización de ninguna actualización manifestada por la administración para el año 2023.

SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO

Alcance:

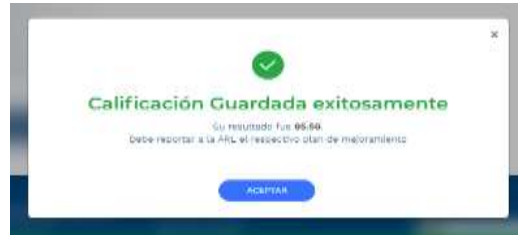
Se realiza seguimiento a la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo de acuerdo con el decreto 1072 de 2015.



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

Hechos observados:

Se evidencia una correcta aplicación del sistema establecido para la copropiedad, obteniendo la respectiva calificación por el ministerio de trabajo en el mes de julio del año 2023, posterior a la respectiva actualización de obligatorio cumplimiento.



SEGURO DE ÁREAS COMUNES

Alcance:

Se realiza el seguimiento a la póliza de seguro de áreas comunes establecida para la copropiedad para la vigencia de febrero 2023 a febrero 2024.

Hechos observados:

Se evidencia el cumplimiento de la obligatoriedad de aseguramiento de la copropiedad establecida en la ley 675 para la cual se adquirió póliza de seguro con la empresa CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A vigente hasta febrero de 2024 su cubrimiento incluye: Áreas comunes – todo riesgo daño material, Responsabilidad civil de directores y administradores y Responsabilidad civil en exceso en áreas comunes. De igual forma con la misma vigencia se adquiere póliza de seguro por terrorismo con la empresa MUNDIAL DE SEGUROS S.A.

PROCESOS LEGALES VIGENTES

Alcance:

La revisoría fiscal recibió de parte de la administración los respectivos informes generados por la abogada con proceso a favor o en contra del componente durante la vigencia del año 2023.

Hechos observados:

La administración como parte integral de su informe de gestión mensual presentó los diferentes avances en los procesos jurídicos vigentes en el año 2023 a la Junta Directiva, los cuales son por concepto de recuperación de cartera a cargo de la doctora Yolanda Cecilia Núñez Salamanca.

A la fecha del presente informe no se recibe información sobre procesos en contra del componente

Con corte al mes de diciembre de 2023 se reportan los siguientes procesos vigentes, tomado del informe entregado por la respectiva abogada a cargo:



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

1. JUZGADO : 62 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Demandante : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
Demandado : **GILDARDO ACOSTA GUTIERREZ**
Radicado : 2019-1253
APARTAMENTO : 2010 TORRE A

2. Juzgado : 18 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Demandado : **RODRIGO LEON SOTO**
Radicado : 2021-00644
APARTAMENTO : OFICINA 307 A

3. JUZGADO : 18 CIVIL MUNICIPAL DE EJECUCION DE EJECUCION DE SENTENCIAS
Demandante : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
Demandado : **JORGE EDUARDO PEREZ SMITH**
Radicado : 2019-1371
APARTAMENTO : 406 TORRE B

4. Juzgado : 10 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Demandado : JAVIER ALFONSO PULIDO RUIZ y OTRA
Radicado : 2022-00601
APARTAMENTO : 3005 TORRE A

5. JUZGADO : 50 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Demandante : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
Demandada : ANGELICA MARIA BLANDON GALLO
Apartamento : 1106 TB
Radicado : 2023-1229

6. JUZGADO : 69 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Demandante : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
Demandada : JUAN CARLOS GALVIS SERRANO
Apartamento : 2108 TA
Radicado : 2023-00030

7. JUZGADO : 10 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
Demandante : PARQUE CENTRAL BAVARIA P.H.
Demandada : C. e I. FLONAR S.A.S.
Oficina : 502 TB
Radicado : 2023-1582

PRESENTACIÓN DE INFORMACIÓN EXÓGENA NACIONAL Y DISTRITAL

Alcance:

Se realiza el seguimiento de la presentación de información exógena de exigencia nacional (resolución 000124 del 28 de octubre de 2021) y distrital (resolución No DDI-015564 de 4 de abril de 2023) correspondientes a la vigencia del año 2022.



Hechos observados:

Se evidencia la presentación de la información requerida de acuerdo con los decretos vigentes para la vigencia del año 2022. Información preparada y presentada por la administración en las fechas establecidas para la presentación de esta.

PRESENTACIÓN DEL RUB

Alcance:

Se realiza el seguimiento al cumplimiento de la presentación del Registro Unico de Beneficiarios - RUB dando cumplimiento a la Resolución 000164 de 2021.

Hechos observados:

Se evidencia la presentación oportuna por parte de la administración del Registro Unico de Beneficiarios - RUB en las fechas establecidas por la DIAN.

LICENCIAMIENTO DEL SOFTWARE UTILIZADO EN EL COMPONENTE

Alcance:

Se realiza el seguimiento al cumplimiento de contar con las respectivas licencias del software utilizado en el componente.

Hechos observados:

Se recibe por parte de la administración las respectivas licencias del software utilizado en las oficinas del componente y el utilizado por contabilidad.

CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

SEGUIMIENTO CONTRACTUAL

Alcance:

Se realizó seguimiento de los contratos vigentes con corte al mes de diciembre de 2023 para la correcta operatividad del componente, al igual que sus respectivos soportes.

Hechos observados: Se identifican los siguientes contratos vigentes a corte del mes de diciembre de 2023 de acuerdo a la información presentada de manera digital y física a la Revisoría Fiscal, los cuales cuentan con sus respectivos soportes y pólizas vigentes al cierre del periodo.

Contratista	Servicio	Inicio	Terminación	Seguros	Cobertura hasta	Observaciones
AM SERVIASISTENCIA S.A.S.	SERVICIO DE CONTROL DE PLAGAS	01/09/2019	30/09/2025	No se solicitan en contrato	N/A	
MITSUBISHI ELECTRIC	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES TORRE A	01/12/2019	30/11/2024	Responsabilidad Civil General	01/04/2023 a 01/04/2024	VIGENTE
MITSUBISHI ELECTRIC	MANTENIMIENTO DE DOS EQUIPOS GARAVENTAS	01/07/2021	30/06/2024	Responsabilidad Civil General	01/04/2023 a 01/04/2024	VIGENTE



Contratista	Servicio	Inicio	Terminación	Seguros	Cobertura hasta	Observaciones
MITSUBISHI ELECTRIC	MANTENIMIENTO DE ASCENSORES TORRE B	01/05/2021	30/04/2024	Responsabilidad Civil General	01/04/2023 a 01/04/2024	VIGENTE
POOL SECURITY SOLUTION	PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO CLUB HOUSE	30/06/2021	29/06/2024	Responsabilidad civil extracontractual Cumplimiento Pago de salarios	26/07/2022 a 30/06/2024 26/07/2021 a 30/07/2024 26/07/2021 a 30/06/2027	VIGENTE
HYDROCARE S.A.S	CONTRATO DE PERMISO DE USO DE ESPACIO	21/01/2019	28/02/2025			COMODATO, TIENE RENOVACION AUTOMATICA
POWER ELECTRIC	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PLANTA ELECTRICA TORRE A (DOOSAN)	02/07/2021	31/12/2023	Cumplimiento del contrato Pago de salarios y prestaciones sociales Poliza responsabilidad civil extracontractual Poliza de calidad servicio	02/07/2021 a 02/07/2023 02/07/2021 a 02/07/2025 07/07/2021 a 02/08/2022 02/07/2021 a 02/07/2023	CONTRATO FINALIZADO EN DICIEMBRE DEL 2023
POWER ELECTRIC	MANTENIMIENTO PREVENTIVO PLANTA ELECTRICA TORRE B (CUMMINS)	02/07/2021	31/12/2023	Cumplimiento del contrato Pago de salarios y prestaciones sociales Poliza responsabilidad civil extracontractual Poliza de calidad servicio	02/07/2021 a 02/07/2023 02/07/2021 a 02/07/2025 07/07/2021 a 02/07/2023 02/07/2021 a 02/07/2023	CONTRATO FINALIZADO EN DICIEMBRE DEL 2023
CLS CONSTRULEAN MANAGEMENT SUPERVISION S.A.S	Gerencia e Interventoría técnica, administrativa y financiera al proyecto de mantenimiento y lavado de fachada y terrazas del Componente Conjunto Museo Parque Central Manzana Tres	01/03/2023	01/12/2023	Cumplimiento del contrato Pago de salarios y prestaciones sociales Poliza responsabilidad civil extracontractual Poliza de calidad servicio	01/03/2023 a 01/04/2024 01/03/2023 a 01/12/2026 01/03/2023 a 01/03/2024 01/03/2023 a 01/12/2024	ESTA ELABORANDO OTRO SI, TENER PRESENTE QUE EL CONTRATO SE SUSPENDIO DESDE EL MES DE AGOSTO Y SE RETOMO EN EL MES DE NOVIEMBRE.
OMAR ARTURO SAAVEDRA MORALES - SEYTELCO SEGURIDAD ELECTRÓNICA	Mantenimiento preventivo CCTV	24/10/2023	10/01/2024	Cumplimiento del contrato Calidad Poliza responsabilidad civil extracontractual Pago de salarios y prestaciones sociales Buen Manejo del Anticipo	01/10/2023 - 29/02/2024 26/09/2023 - 31/05/2024 26/09/2023 - 29/02/2024 26/09/2023 - 28/11/2026 26/09/2023 - 30/03/2024	CONTRATO TERMINADO EN ENERO
INGENIERÍA Y APLICACIONES MG SAS	PATOLOGÍA FACHADA TORRE A	09/10/2023		Cumplimiento del contrato Calidad Poliza responsabilidad civil extracontractual Pago de salarios y prestaciones sociales Buen Manejo del Anticipo	28/09/2023 - 28/02/2024 28/11/2023 - 28/05/2024 28/09/2023 - 28/02/2024 28/09/2023 - 28/11/2026 28/09/2023 - 28/03/2024	VIGENTE, EN ELABORACION DE OTRO SI PARA AMPLIACION DE PLAZO
INGENIERÍA Y APLICACIONES MG SAS	MANTENIMIENTO DE FACHADAS TORRE B	01/11/2023	01/03/2024	Cumplimiento del contrato Calidad Poliza responsabilidad civil extracontractual Pago de salarios y prestaciones sociales Buen Manejo del Anticipo Estabilidad de la obra	20/10/2023 - 17/05/2024 20/10/2023 - 17/05/2024 20/10/2023 - 17/05/2024 20/10/2023 - 17/02/2027 20/10/2023 - 17/06/2024 17/02/2024 - 17/02/2026	VIGENTE
MYRIAM PILAR MORA	INSTALACION DE CINTAS ANTIDESLIZANTES	20/12/2023	29/01/2024	Cumplimiento del contrato Calidad Poliza responsabilidad civil extracontractual Pago de salarios y prestaciones sociales Buen Manejo del Anticipo	20/12/2023 - 26/06/2024 26/03/2024 - 26/09/2024 20/12/2023 - 26/06/2024 20/12/2023 - 26/03/2027 20/12/2023 - 26/07/2024	CONTRATO TERMINADO EN ENERO



Contratista	Servicio	Inicio	Terminación	Seguros	Cobertura hasta	Observaciones
2K INVERSIONES Y SERVICIOS SAS	VISITADE DIAGNOSTICO Y LEVANTAMIENT DE UBICACION DE ELEMENTOS DE LA PCI			Cumplimiento del contrato Calidad Poliza responsabilidad civil extracontractual Pago de salarios y prestaciones sociales Buen Manejo del Anticipo	- 26/06/2024 26/03/2024 - 26/09/2024 20/12/2023 - 26/06/2024 20/12/2023 - 26/03/2027 20/12/2023 - 26/07/2024	EL DÍA 26 DE ENERO SE REALIZO EL PAGO DEL ANTICIPO

Recomendación:

Se recomienda por parte de la Revisoría fiscal que la totalidad de contratos establecidos por el componente incluyan la constitución de pólizas que respalden: responsabilidades y garantías entre otros.

De igual forma se ha realizado la recomendación de someter con el tiempo jurídicamente prudencial para toma de decisiones, la totalidad de contratos para aprobación por parte de la Junta directiva de su renovación y que esta no se genere por vencimiento de términos.

OBSERVACIONES IMPUESTOS NACIONALES Y DISTRITALES

IMPUESTOS CON CORTE AL MES DE DICIEMBRE DE 2023

Alcance:

Para el año 2023 se realizó acompañamiento, verificación y firma de los impuestos de Retención en la fuente, IVA, RETE ICA, ICA y DECLARACIÓN DE RENTA.

Hechos observados:

Se evidenció la presentación y pago oportuno de los impuestos a cargo de la copropiedad los cuales fueron verificados y firmados por la Revisoría Fiscal en las respectivas fechas establecidas por los órganos fiscalizadores.

OBSERVACIONES DESARROLLO OPERATIVO

CUMPLIMIENTO DE CERTIFICACIONES

Alcance:

Se realiza la verificación del cumplimiento de certificaciones de acuerdo con la normatividad vigente para ascensores, tanques de agua potable y puertas de acceso.

Hechos observados:

CERTIFICACIÓN DE ASCENSORES: Obligatoriedad establecida en la ley No 20290, cumplimiento a realizar de manera anual. Sin observaciones y vigente al cierre del periodo.

CERTIFICACIÓN DE TANQUE DE AGUA POTABLE: Obligatoriedad establecida en el artículo 10 del Decreto 1575 de 2007, cumplimiento a realizar de manera semestral. Sin observaciones y vigente al cierre del periodo.

PUERTAS DE ACCESO: Obligatoriedad de cumplimiento anual. Se da inicio a la primera certificación de puertas para el componente, encontrándose para el mes de enero en proceso de inspección.



RECARGA DE EXTINTORES: El componente cuenta con recarga vigente al cierre del periodo de 117 extintores

EQUIPO	CANTIDAD	FECHA ÚLTIMA CERTIFICACIÓN	FECHA PRÓXIMA CERTIFICACIÓN	OBSERVACIONES A LA CERTIFICACIÓN
Ascensores TA	3	31/8/2023	31/8/2024	
Ascensores TA	2	12/9/2023	12/9/2024	
Ascensores TB	10	25/10/2023	25/10/2024	
Tanques	4	19/7/2023	19/1/2024	
Extintores	117	27/3/2023	27/3/2024	
Puertas Automáticas Vehiculares	4 NO TIENE	N.A.		El día 04 de diciembre de 2023 se recibe la visita de inspección para la certificación de las puertas con la Empresa CERTINEXT

SEGUIMIENTO DE MANTENIMIENTOS

Alcance:

La revisoría fiscal realizó seguimiento de los mantenimientos del componente de acuerdo con la gestión informada por la administración durante el año 2023.

Hechos observados:

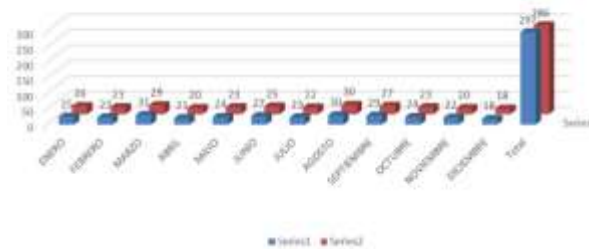
Se recibe por parte de la administración matriz de cumplimiento de mantenimientos del componente, en donde se manifiesta la realización para la mayoría de los mantenimientos del 100% de la planificación realizada para el año 2023.

Dichos mantenimientos se ajustan a los valores establecidos y aprobados en el presupuesto del año 2023 y a las respectivas aprobaciones y direccionamientos del Consejo directivo

CUMPLIMIENTO GENERAL CRONOGRAMA MANZANA 3



Cumplimiento mensual cronograma Manzanera 3



CERTIFICACIÓN RED CONTRA INCENDIO

Alcance:

Posterior al seguimiento normativo de la obligatoriedad en la existencia y funcionamiento del sistema de red contra incendio, se evidencia que la copropiedad en general se encuentra obligada de acuerdo a sus



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

características a contar con un sistema en correcto funcionamiento, el cual deberá ser certificado por el cuerpo de bomberos responsables de dicha función.

Hechos observados:

Relacionamos a continuación informe generado por la administración del estado de la red contra incendio a corte del mes de diciembre del año 2023:

COMPONENTE MANZANA TRES

Sistema de detección: El Componente cuenta con sistema de detección de incendios para la totalidad del edificio, sin embargo, los paneles de detección no están en funcionamiento, durante el año 2023 se firmó un contrato de diagnóstico de equipos y componentes para este sistema con el fin de determinar las reparaciones que deban acometerse para este sistema.

Sistema de extinción: El sistema de extinción para el Componente se encuentra en funcionamiento y cuenta con sistemas de gabinetes y rociadores, las actividades de mantenimiento se han desarrollado sobre los equipos de presión (bombas), no obstante, se debe ampliar el mantenimiento a los demás componentes del sistema (válvulas, mangueras, rociadores, etc.).

Recomendación:

Es importante establecer los rubros presupuestales que permitan realizar los mantenimientos necesarios con el fin de obtener el correcto funcionamiento y garantizar un mecanismo de ayuda frente a eventos que podrían causar una significativa pérdida de vidas humanas y animales.

OBSERVACIONES DESARROLLO FINANCIERO

FACTURACIÓN ELECTRÓNICA

Hechos observados:

Se identificó la generación de la facturación electrónica correspondiente al alquiler de las zonas comunes por cuanto se evidencia el cumplimiento de la obligación establecida por la DIAN para el cobro de ingresos diferentes a las cuotas de administración de la copropiedad.

MONETIZACIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS

Alcance:

Se realizó el seguimiento a la monetización correspondiente al fondo de imprevistos, que se visualiza en el balance en la cuenta – RESERVAS – correspondiente al PATRIMONIO con relación a los valores establecidos para dicho rubro en la cuenta bancaria asignada para su recaudo.

Hechos observados:

De acuerdo con los Estados financieros con corte al mes de diciembre de año 2023, el valor contable de dicho fondo es de \$204.639.324 el cual se encuentra respaldado al 100% en los recursos existentes en bancos.



CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR

Hechos observados:

Se procedió a realizar el respectivo traslado aprobado por la Asamblea general realizada en el año 2023, de los saldos correspondientes a consignaciones de periodos anteriores no identificadas por parte de la administración. Dichos saldos reclasificados se verán identificados en los estados financieros como el reconocimiento de un ingreso de periodos anteriores y una disminución en el rubro de consignaciones por identificar.

CUOTA EXTRAORDINARIA PARA MANTENIMIENTO DE FACHADAS

Alcance:

Se ha realizado el seguimiento al cobro y recaudo del valor correspondiente a la cuota extraordinaria aprobada.

Hechos observados:

Se ha recibido de parte de la administración el informe financiero de la cuota extraordinaria. Sin que se generen observaciones por parte de la Revisoría fiscal.

TOTAL FACTURADO CUOTA EXTRAORDINARIA	900.335.753,00
TOTAL RECAUDADO CUOTA EXTRAORDINARIA	885.341.260,96
PAGOS REALIZADOS COSTO DE OBRA 2023	119.170.987,35
INTERESES DE MORA CUOTA EXTRAORDINARIA	4.262.356,00
RENDIMIENTOS BANCARIOS BCO EXTRAORDINARIA	36.615.657,09
GASTOS BANCARIOS CUOTA EXTRAORDINARIA	598.591,00
SALDO CARTERA CUOTA EXTRAORDINARIA	14.994.492,04
SALDO RETEGARANTIA PROVEEDORES OBRA FACHADA	7.314.649,00

FECHA	RAZÓN SOCIAL	CONCEPTO	TOTAL A PAGAR
24/04/2023	Cls Construlean	Honorarios por Concepto de Interventoria de Obra y Gastos Reembolsables Abril 2023	\$ 10.142.400,00
31/05/2023	Cls Construlean	Interventoria de Fachada y Honorarios y Gastos Reembolsables Durante el mes de abril 2023	\$ 10.142.400,00
30/06/2023	Cls Construlean	Interventoria Fachada mes de Mayo 2023	\$ 10.142.400,00
30/06/2023	Cls Construlean	Interventoria Fachada mes de Junio 2023	\$ 5.071.200,00
30/06/2023	Quiroga Espitia Jose Libardo	Honorarios de abogado Proceso juridico Terrazas y Fachada de torre A museo junio 2023	\$ 2.506.389,00
30/06/2023	Hse Vertical Sas	Suministro de Anclajes Puntuales Junio 2023	\$ 1.643.530,00
24/07/2023	Cls Construlean	Interventoria Fachada mes de Julio 2023	\$ 10.142.400,00
15/08/2023	Gacom Sas	Contrato de mantenimiento y Reparaciones Fachada y Lehalizacion de Anticipo Abril 2023	\$ 4.864.486,00
06/12/2023	Ingenieria Y Aplicaciones	Primer Corte de Obra - Contrato de Obra Civil Mantenimiento Fachada Mz3PC-013-2023	\$ 41.905.132,35
18/12/2023	Cls Construlean	Interventoria Fachada mes de Noviembre 2023	\$ 10.142.400,00
18/12/2023	Cls Construlean	Interventoria Fachada mes de Diciembre 2023	\$ 10.142.400,00
20/12/2023	Vargas Cardozo Hugo	Retiro y enlajaje de Plantas Perimetrales Diciembre 2023	\$ 2.325.850,00
			\$ 119.170.987,35



INFORME DE CARTERA

Alcance:

Se realizó el seguimiento de manera mensual del recaudo de cartera durante el año 2023 de acuerdo con los informes presentados por la administración como resultado del seguimiento realizado por contabilidad.

Hechos observados:

El departamento de contabilidad es el encargado de realizar la gestión de seguimiento, cobro y recuperación de cartera, lo anterior para el concepto de la Revisoría es poco razonable teniendo en cuenta que es el mismo departamento el que realiza el registro de dichos pagos o abonos, lo que no permite establecer un medio de control interno entre los mecanismos de recaudo y el registro contable de las cifras.

De acuerdo con los informes presentados por la administración se evidencia una disminución de \$653.996 en el saldo de cartera para el año 2023 con referencia al año 2022 segregado de la siguiente manera:

ANEXO - DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	DICIEMBRE AÑO 2023	DICIEMBRE AÑO 2022	VARIACION
CUOTAS DE ADMINISTRACION	153.808.866	144.365.116	9.443.750
CUOTAS EXTRAORDINARIAS	14.994.492	24.043.858	(9.049.366)
RETROACTIVO CUOTA ADMON	1.606.655	941.628	665.027
HONORARIOS ABOGADOS	5.900.696	8.873.156	(2.972.460)
INTERES DE MORA CUOTAS ADMON	12.401.153	6.110.531	6.290.622
MANTENIMIENTO CLUB HOUSE	750.000	1.316.700	(566.700)
INTERES CUOTA EXTRAORDINARIA	375.050	1.316.700	(941.650)
AREAS COMUNES	4.014.831	7.318.023	(3.303.192)
SALONES Y AUDITORIOS	1.530.020	2.157.740	(627.720)
TARJETAS DE APROXIMACION	-	814.006	(814.006)
PARQUEADEROS PUBLICOS	-	95.000	(95.000)
TOTAL DEUDORES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR	195.381.763	196.035.759	(653.996)

Dichos saldos distribuidos según la gestión de cartera de la siguiente manera:

	AÑO 2022	AÑO 2023	VARIACIÓN
Cobro jurídico	95.350.310	106.146.424	10.796.114
Cobro pre - jurídico	26.466.001	15.033.782	- 11.432.219
Acuerdos de pago	4.372.152	20.344.872	15.972.720
Cobro persuasivo	60.460.005	47.293.165	- 13.166.840
Zonas comunes	9.387.287	6.349.267	- 3.038.020
TOTALES	196.035.755	195.167.510	- 868.245

Recomendación:

Persiste la recomendación realizada para el año 2021, de manejar de manera independiente los procesos de cobro y de registro de los respectivos pagos realizados por los deudores, delegando a otra persona diferente al departamento de contabilidad para la gestión de seguimiento y recuperación de cartera, con el objetivo de establecer un mecanismo de control interno en el desarrollo de la actividad administrativa.



DETERIORO DE CARTERA PRESENTADO EN EL GASTO COMO UNA PROVISIÓN

Alcance:

Se realizó el seguimiento al valor establecido por la administración en los Estados financieros del componente como provisión de cartera, el cual corresponde a una apropiación de los valores en mora que obedece a los días en mora y los porcentajes de estos, los cuales se encuentran establecidos en el manual NIIF de la copropiedad.

Hechos observados:

Se establece una correcta aplicación de acuerdo a la información presentada por la administración

	0-30	31-60	61-90	91-120	121-360	MAS DE 360	TOTAL
TOTAL CUOTA ADMINISTRACION	\$44.452.892,45	\$18.658.646,26	\$12.783.440,00	\$10.103.587,83	\$36.311.813,00	\$11.685.841,96	\$113.996.202,10
TOTAL CUOTA ADMINISTRACION	\$1.018.667,31	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$1.018.667,31
TOTAL CUOTA ADMINISTRACION	\$10.543.511,62	\$2.521.890,00	\$1.746.169,72	\$1.706.070,00	\$2.076.355,00	\$0,00	\$18.793.996,34
TOTAL CUOTA EXTRAORDINARIA	\$184.153,00	\$0,00	\$3.008.323,00	\$2.196.411,00	\$7.975.383,04	\$499.498,00	\$13.863.768,04
TOTAL CUOTA EXTRAORDINARIA	\$0,00	\$0,00	\$398.873,00	\$324.777,00	\$407.074,00	\$0,00	\$1.130.724,00
TOTAL RETROACTIVO ADMON APTO	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$1.303.955,00	\$302.700,00	\$1.606.655,00
TOTAL HONORARIOS ABOGADO	\$0,00	\$2.970.712,00	\$0,00	\$379.939,00	\$0,00	\$2.550.045,00	\$5.900.696,00
TOTAL INTERESES DE MORA ADMON	\$57.990,00	\$24.690,00	\$12.550,00	\$13.170,00	\$15.680,00	\$0,00	\$124.080,00
TOTAL INTERESES DE MORA ADMON	\$2.311.130,00	\$1.808.050,00	\$1.414.490,00	\$1.212.810,00	\$4.928.933,00	\$602.579,98	\$12.277.072,98
TOTAL MANTENIMIENTO CLUB HOUSE	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$750.000,00	\$750.000,00
TOTAL INTERESES DE MORA CUOTA	\$0,00	\$76.110,00	\$51.240,00	\$41.330,00	\$125.040,00	\$0,00	\$293.720,00
TOTAL INTERESES DE MORA CUOTA	\$8.590,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$8.590,00
TOTAL INTERESES DE MORA CUOTA	\$18.130,00	\$16.790,00	\$8.670,00	\$6.060,00	\$3.190,00	\$0,00	\$72.740,00
TOTAL ZONAS COMUNES	\$604.440,00	\$455.375,00	\$0,00	\$0,00	\$1,00	\$2.776.159,00	\$3.831.975,00
TOTAL ALQUILER SALONES Y	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$0,00	\$12.823,00	\$1.501.800,00	\$1.514.623,00
	\$59.419.504,38	\$26.512.233,88	\$19.423.755,72	\$15.984.154,83	\$53.159.259,04	\$20.668.623,94	\$195.187.511,77
	\$ 1.325.611,69	\$ 971.187,79	\$ 799.206,74	\$ 2.657.962,95	\$ 2.066.862,99	\$ 7.820.831,57	

CONCILIACIONES BANCARIAS

Alcance:

Se realizó la verificación de las conciliaciones bancarias evidenciadas en el archivo físico del componente para el año 2023 realizando el respectivo cruce de salidas de bancos con documentos contables soporte de estas.

De igual forma fueron evaluados los comprobantes de egreso de recursos de la copropiedad donde fueron evaluados los soportes de estos.

Hechos observados:

Se identificó la realización por parte de la administración del 100% de los soportes contables relacionados con salidas de dinero de las cuentas bancarias establecidas para el componente, sin generar observaciones por parte de la Revisoría.

ESTADOS FINANCIEROS CON CORTE AL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO 2023

Alcance:

Se realizó revisión y emisión de recomendaciones sobre los Estados financieros presentados por la administración durante el año 2023.



Hechos observados:

Los Estados financieros correspondientes al componente fueron presentados de manera mensual al Consejo directivo y a la Revisoría fiscal para su seguimiento y verificación.

Con corte al año 2023 la Revisoría fiscal no genera observaciones sobre las cifras reflejadas en estos y se destaca el mejoramiento de las cifras presentadas posterior a la subsanación de las observaciones realizadas a corte del año 2022 y anteriores, enunciadas al inicio del presente informe.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL AÑO 2023

Alcance:

Se realizó el seguimiento de la ejecución presupuestal mediante los informes generados por la administración de manera mensual y presentados como ejecución presupuestal del periodo y acumulado, de acuerdo a la aprobación realizada por la Junta General para el año 2023.

Hechos observados:

INGRESO: Se realiza seguimiento a los ingresos generados para el componente durante el año 2023. No se generan observaciones por parte de la Revisoría, enunciamos aquellas cifras que consideramos relevantes en la ejecución.

La aplicación en el cobro de las cuotas de administración corresponde a la aprobación de la Junta general para el año 2023, las diferencias presentadas corresponden a aproximaciones realizadas:

Concepto	Presupuesto Anual Aprobado	Total Ejecutado A 31-12-2023	Variación
Actividades De Servicios			
Cuotas Administracion	\$214.320.732,00	\$214.630.325,00	(\$309.593,00)
Cuotas Administracion	\$3.147.078.252,00	\$3.146.742.808,00	\$335.444,00
Administracion Oficinas	\$578.176.680,00	\$578.178.104,00	(\$1.424,00)

Como ingresos representativos, no presupuestados para el año 2023 se evidencia un valor de \$217.580.126 distribuidos de la siguiente manera:

Concepto	Presupuesto Anual Aprobado	Total Ejecutado A 31-12-2023	Variación
Rendimientos Financieros			
Intereses	\$9.859.452,00	\$14.446.214,27	\$4.586.762,27
Alquileres Y Compensaciones			
Alquiler Salones -	\$0,00	\$19.758.095,87	\$19.758.095,87
Zonas Comunes	\$0,00	\$85.262.368,61	\$85.262.368,61
Parqueadero	\$0,00	\$23.336.562,56	\$23.336.562,56
Tarjetas Aproximacion	\$0,00	\$5.192.198,35	\$5.192.198,35
Lavanderia	\$0,00	\$6.490.085,00	\$6.490.085,00
Indemnizaciones			
Siniestros Reintegro	\$0,00	\$41.241.221,00	\$41.241.221,00
Ingresos De Ejercicios Anteriores			
Ingresos Costos Ejercicios	\$0,00	\$31.712.832,99	\$31.712.832,99



No se evidencian menores valores ejecutados, sobre los ingresos esperados.

GASTO: Se realizó el seguimiento de la ejecución del gasto durante el año 2023, el cual se ajustó a los valores aprobados por la Junta general y para los casos en donde se presentó un mayor valor de ejecución, dichos valores corresponden a necesidades operativas del componente cuya ejecución fue aprobada por el Consejo directivo.

No se generan observaciones por parte de la Revisoría sobre los valores ejecutados en el gasto.

Enunciamos aquellos mayores valores ejecutados que consideramos relevantes por valor total de \$180.957.846 segregado de la siguiente manera:

Concepto	Presupuesto Anual Aprobado	Total Ejecutado A 31-12-2023	Variación
Honorarios			
Asesoría Jurídica	\$6.000.000,00	\$12.727.289,00	(\$6.727.289,00)
Servicios			
Acueducto Y Alcantarillado	\$23.449.056,00	\$26.506.730,00	(\$3.057.674,00)
Tarjetas De Aproximacion	\$1.800.012,00	\$3.254.131,00	(\$1.454.119,00)
Mantenimiento Y Reparaciones			
Mtto Motobombas /	\$8.400.000,00	\$19.278.000,00	(\$10.878.000,00)
Mtto Cctv - Correctivo	\$2.760.000,00	\$4.118.145,00	(\$1.358.145,00)
Mtto Equipo De Computo	\$1.920.012,00	\$4.377.000,00	(\$2.456.988,00)
Adecuacion E Instalaciones			
Mantenimientos Locativos	\$39.600.000,00	\$40.854.150,00	(\$1.254.150,00)
Diversos			
Gastos De Juntas Y	\$3.999.996,00	\$9.492.000,00	(\$5.492.004,00)
Elementos De Aseo Y	\$21.600.000,00	\$30.566.210,00	(\$8.966.210,00)
Elementos De Cafeteria	\$3.249.996,00	\$5.145.296,00	(\$1.895.300,00)
Siniestros-Imprevistos	\$0,00	\$64.714.635,00	(\$64.714.635,00)
Provisiones			
Provision De Deudores	\$0,00	\$7.820.832,00	(\$7.820.832,00)
Gastos Diversos			
Gastos No Deducibles	\$0,00	\$55.115.297,00	(\$55.115.297,00)
Impuesto De Renta Y Complementarios			
Provision Imporrenta	\$0,00	\$9.767.203,27	(\$9.767.203,27)

De igual forma se presenta una menor ejecución de los valores presupuestados por \$67.772.316 tomando los valores más significativos, segregados de la siguiente manera:

Concepto	Presupuesto Anual Aprobado	Total Ejecutado A 31-12-2023	Variación
Seguros			
Poliza Areas Comunes	\$177.535.272,00	\$176.410.843,00	\$1.124.429,00
Servicios			
Aseo Y Vigilancia	\$1.908.976.104,00	\$1.903.232.926,00	\$5.743.178,00
Seguridad Industrial	\$4.800.000,00	\$885.000,00	\$3.915.000,00
Energía Eléctrica	\$364.242.024,00	\$354.535.920,00	\$9.706.104,00
Mantenimiento Y Reparaciones			
Mtto Ascensores	\$383.419.008,00	\$357.463.481,00	\$25.955.527,00
Sist Ventilacion Y	\$1.200.000,00	\$0,00	\$1.200.000,00
Repuesto Aceites Y	\$20.000.004,00	\$18.734.740,00	\$1.265.264,00
Sist Ventilacion Y	\$15.184.620,00	\$10.826.630,00	\$4.357.990,00
Gasto Compartido	\$127.284.000,00	\$125.458.281,00	\$1.825.719,00



Gálvez & Garrido
GRUPO GERENCIAL S.A.S
CONSULTORIA - BPO

Concepto	Presupuesto Anual Aprobado	Total Ejecutado A 31-12-2023	Variación
Adecuacion E Instalaciones			
Decoracion Y	\$5.400.012,00	\$3.211.000,00	\$2.189.012,00
Iluminacion General	\$10.800.000,00	\$6.682.001,00	\$4.117.999,00
Aromatizacion	\$5.696.112,00	\$2.716.001,00	\$2.980.111,00
Financieros			
Gastos Bancarios	\$9.424.152,00	\$6.032.168,68	\$3.391.983,32

Gálvez & Garrido GRUPO GERENCIAL SAS, agradece la confianza depositada por los copropietarios en ser los encargados de brindar asesoría y acompañamiento de los procesos concernientes al desarrollo administrativo, legal y financiero del componente MANZANA 3 – MUSEO para la vigencia del año 2023.

Estaremos atentos a atender sus inquietudes y comentarios sobre los temas de interés concernientes a la copropiedad.

Colocamos a su disposición nuestra página web www.grupogerencial.com – en la pestaña – contáctenos al igual que nuestras líneas telefónicas y correos electrónicos relacionados al pie de página.

Cordialmente,

CLAUDIA MARITZA NEIRA ROJAS
Revisor Fiscal Suplente designado por
Gálvez & Garrido Grupo Gerencial S.A.S

