

Bogotá, D.C., noviembre 11 de 2024

ACB-128-2024

Señores
COPROPIETARIOS
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
ADMINISTRACIÓN
CONJUNTO CENTENARI PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad

Asunto: Carta de recomendaciones octubre de 2024

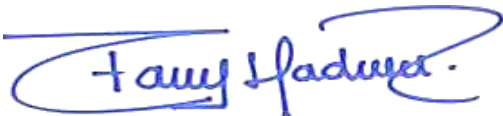
Apreciados Señores:

Como parte de nuestro trabajo de Revisoría Fiscal, adjunto informe producto de la ejecución de nuestros procedimientos de auditoría por el mes de octubre de 2024.

En la presente carta se detallan ciertos asuntos que llamaron nuestra atención que deben ser considerados para desarrollar mejoras o correctivos por parte de la Administración. Los aspectos incluidos en este informe surgen de la aplicación de procedimientos de auditoría que por su naturaleza contemplan pruebas selectivas a la información por lo que sólo pueden proveer seguridad razonable y no absoluta.

Es importante que se tomen los correctivos necesarios para las recomendaciones citadas en el ANEXO DETALLADO, con el fin de obtener mayor razonabilidad sobre la fidelidad de la información financiera y una mayor confianza sobre la gestión administrativa, representada en las buenas prácticas de control interno, elementos que seguiremos evaluando y sobre los cuales generamos una opinión al cierre del año 2024.

Cordialmente,



FANNY JANETH LADINO RAMIREZ
Revisor Fiscal
Designado por AC-BUSINESS SAS

C.C. Omar Ortiz-ADMEJORES S.A.S.
Yasmín Lara-Administradora Delegada ADMEJORES S.A.S.

ANEXO DETALLADO

I. COMPONENTE FINANCIERO

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

1.1. Fondos en bancos

El saldo del efectivo en el mes de octubre asciende a la suma de \$381.676.572, y presenta el siguiente detalle:

Detalle	Saldo		
	Octubre	Septiembre	Agosto
BANCO AV VILLAS- 951-8	327.874.341	463.917.842	536.230.235
BANCO AV VILLAS-824-52	53.802.231	53.790.857	37.878.954
Total	381.676.572	517.708.699	574.109.190

Conclusiones:

- ✓ Las cuentas bancarias se concilian mensualmente conforme a los procedimientos de control interno de la copropiedad, sin embargo, para el mes de octubre no es posible realizar la verificación de esta ya que a la fecha de la revisión no fue suministrada las conciliaciones bancarias.
- ✓ Se evidencia que el en la cuenta bancaria destinada al fondo de imprevistos no se ha realizado la monetización de lo correspondiente a \$1.098.804, conforme a lo establecido en el artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

RECOMENDACIÓN

La administración debe dar cumplimiento a lo establecido en la Ley respecto de la monetización del Fondo de imprevistos para la vigencia 2024.

La administración debe dentro del manual de procedimientos definir el manejo de la cuenta bancaria destinada para el manejo de la caja menor.

1.2. Inversiones

En el mes de octubre, se llevó a cabo la apertura de la fiducia en Davivienda, por el monto de \$1.000.000 de pesos, esta acción se realizó en el marco de la administración de los recursos de la copropiedad, buscando garantizar la transparencia, rentabilidad y adecuado manejo de los fondos comunes, conforme a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, que regula el régimen de propiedad horizontal.

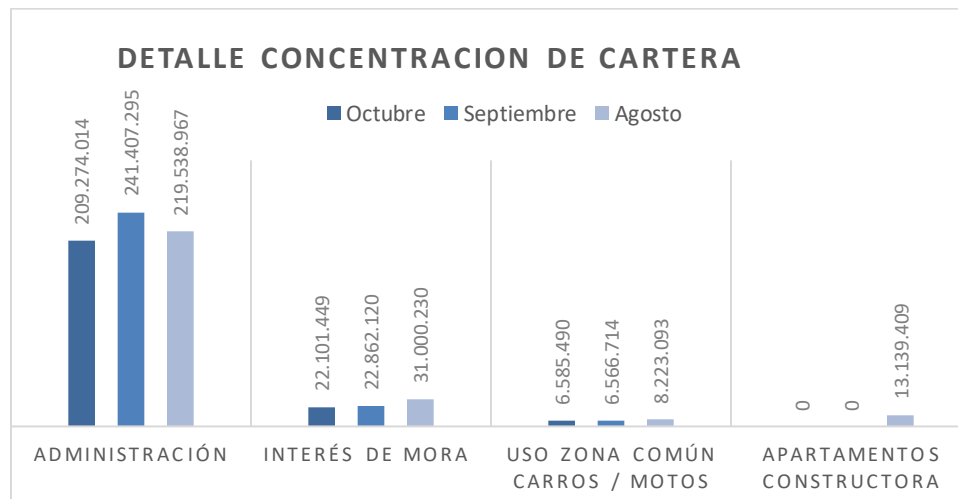
12	INVERSIONES	1,000,000.00	1,000,000.00
1245	FIDUCIA	1,000,000.00	1,000,000.00
124505	FIDUCIA DAVIVIENDA	1,000,000.00	1,000,000.00

2. DEUDORES

2.1. Detalle de cartera por concepto

En el mes de octubre, la cartera por concepto de cuotas de administración y expensas comunes se encuentra conformada principalmente por:

Concepto	Saldo Balance		
	Octubre	Septiembre	Agosto
Administración	209.274.014	241.407.295	219.538.967
Intereses de mora	22.101.449	22.862.120	24.604.777
Uso zona común carros/motos	6.585.490	6.566.714	8.223.093
Aptos constructora T-1-2-3-4	0	0	13.139.409
Intereses constructora	0	0	6.395.453
Retroactivo	8.944.154	10.476.644	11.971.474
Arreglo puerta	2.606.600	1.228.000	1.228.000
Sanción convivencia	249.500	129.600	146.880
Sanción inasistencia asamblea	3.308.875	3.730.280	4.392.660
Bicicleta	70.600	64.050	
TOTAL	253.140.682	286.464.703	289.640.713

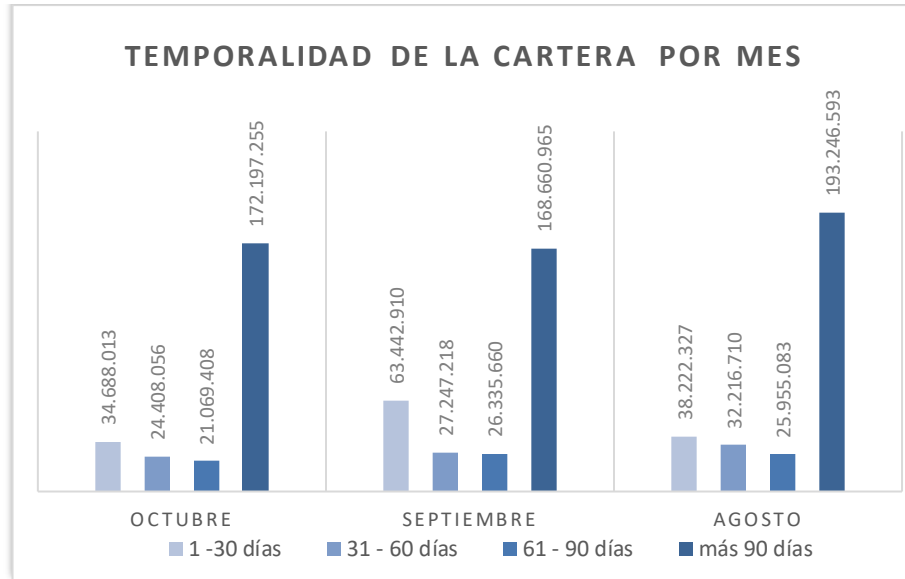


Conclusiones:

- ✓ En el mes de octubre la cartera disminuyó en \$33.324.021 neto respecto del mes de septiembre, esto dado principalmente por el pago de cuotas de administración y demás conceptos de expensas comunes.

2.2. Cartera por edades

En octubre 2024 la cartera por concepto de cuotas de administración y expensas comunes presenta la siguiente temporalidad:



Conclusiones:

- ✓ La cartera para el mes de octubre se concentra en la temporalidad mayor a 90 días por \$172.197.255 que representa el 68% del total adeudado.
- ✓ Se observa que la evolución de la cartera muestra una tendencia de maduración del riesgo de cobro que puede llegar a ser crítico.
- ✓ Se adelanto revisión de la gestión que adelanta la administración para el cobro de cartera identifican cada uno de los acuerdos de pago en físico, unidad por unidad, durante esta revisión, identificamos las gestiones que se vienen adelantando así:

Estado		Cantidad	Valor
Acuerdos de pago	A	26	45.204.517
Jurídico (Pre-jurídico/jurídico)	J	41	112.488.344
En gestión cobro administración	N	19	37.410.073
Total		86	195.102.934

a. Los acuerdos de pago conforme al seguimiento presentan el siguiente comportamiento:

Unidad	Octubre	Septiembre	Agosto	Estado
1	8.776.792	7.930.526	7.084.260	A
1204	3.721.470	4.526.480	4.285.020	A

Unidad	Octubre	Septiembre	Agosto	Estado
1602	1.949.423	2.193.793	2.038.293	A
2120	0	945.840	790.340	A
2122	1.383.151	1.695.961	1.511.401	A
4745	1.477.813	1.886.960	1.702.580	A
5454	1.208.900	1.319.000	1.383.500	A
6674	1.334.170	1.238.470	1.242.770	A
7981	691.290	835.790	980.290	A
11401	1.454.152	1.423.382	1.239.882	A
11403	1.072.876	1.257.376	1.440.424	A
11506	326.500	466.500	1.687.320	A
11605	295.100	595.600	735.100	A
21224	327.726	1.861.420	2.363.658	A
21524	465.320	583.420	701.520	A
21622	1.111.436	1.290.936	1.470.436	A
22022	3.044.210	2.888.710	2.733.210	A
41250	595.912	780.012	964.112	A
41447	727.470	1.079.970	1.564.470	A
41543	1.866.650	2.718.150	3.569.650	A
41546	5.008.544	4.853.044	4.697.544	A
51151	4.106.070	3.950.570	3.795.070	A
51551	805.357	741.757	678.157	A
61064	823.753	728.053	632.353	A
61267	693.793	592.993	687.243	A
71083	1.936.639	1.777.639	2.202.186	A
Total	45.204.517	50.162.352	52.180.789	

- b. Del análisis de los acuerdos de pago se observa que 9 unidades incumplieron con las condiciones pactadas en el acuerdo de pago, como se detalla a continuación:

Unidad	Estado
6674	Incumple
11401	Incumple
22022	Incumple
41546	Incumple
51151	Incumple
51551	Incumple
61064	Incumple
61267	Incumple
71083	Incumple

Frente al incumplimiento en el pago de la deuda, es necesario que la administración adelante las gestiones tendientes al cobro por vía jurídica.

- c. En cumplimiento de la gestión de cobro la administración ha enviado cartera a cobro jurídico la cual conforme a la gestión adelantada por los abogados se avanza en el cobro pre-jurídico, como se indica a continuación:

Apto	Octubre	Septiembre	Agosto	Estado	Apto	Octubre	Septiembre	Agosto	Estado
1301	15.600	329.890	170.750	J	7179	5.298.603	5.064.903	4.832.843	J
1308	5.488.070	5.633.150	5.379.560	J	7380	4.527.320	4.303.980	4.082.500	J
1403	1.643.260	1.462.120	1.283.750	J	11008	0	1.569.080	1.384.470	J
1503	3.117.040	5.672.820	5.431.810	J	11405	2.252.350	2.058.650	1.867.450	J
1508	5.467.270	6.088.550	5.929.550	J	11501	1.778.160	1.748.960	1.719.020	J
1707	2.807.570	2.750.540	2.693.500	J	21022	4.232.850	3.980.950	3.850.940	J
1803	536.950	308.200	82.700	J	21318	2.798.030	2.598.050	2.400.430	J
2821	2.962.750	2.763.720	2.567.080	J	21525	3.273.940	3.064.340	2.857.040	J
4347	4.211.820	3.992.720	3.775.570	J	21719	906.230	672.550	442.010	J
4543	3.200.560	2.995.640	2.792.980	J	21818	3.555.970	3.344.850	3.135.850	J
5352	551.813	390.533	428.393	J	21922	603.230	575.700	1.842.490	J
5757	4.311.960	4.087.860	3.865.760	J	21924	2.747.400	2.687.440	2.629.780	J
5956	5.120.030	4.897.040	4.675.920	J	41148	940.426	774.046	610.756	J
6166	2.787.850	2.649.180	2.511.630	J	41248	6.422.170	6.163.530	6.561.490	J
6473	2.348.510	2.709.020	2.570.630	J	41446	2.044.019	1.855.399	1.669.389	J
6474	3.563.210	3.319.060	3.171.520	J	51051	4.780.333	4.556.013	4.333.533	J
6565	2.849.950	2.710.440	2.572.030	J	51653	402.803	1.225.303	1.054.913	J
6659	4.052.253	3.891.123	3.730.853	J	51757	773.797	606.167	833.707	J
6672	52.010	153.110	203.910	J	71978	3.579.280	3.368.130	3.159.100	J
6675	2.163.700	2.028.200	1.894.110	J	2719	813.190	991.980	1.167.430	J
6771	3.506.067	3.357.747	3.210.337	J	Total	112.488.344	113.400.684	109.377.484	

- d. La administración adelanta las gestiones tendientes al envío de las cuentas de los propietarios que presentan deudas mayores a \$1.000.000 al cobro por vía jurídica, así:

Unidad	Octubre	Estado	Unidad	Octubre	Estado
1102	1.520.240	N	11503	1.368.200	N
2318	1.149.200	N	11601	1.808.420	N
2824	2.172.280	N	21521	1.211.920	N
2918	1.588.400	N	21723	1.652.302	N
5156	1.774.750	N	41346	3.078.400	N
6165	1.242.650	N	41546	5.008.544	N
6272	1.194.800	N	41645	1.334.550	N
6874	2.705.380	N	51857	2.914.730	N
7281	2.018.950	N	72083	1.647.407	N
7581	2.018.950	N	Total	37.410.073	

- e. En cuanto a la gestión de cobro adelantada para la etapa jurídica se observa que el abogado contratado y de acuerdo con la solicitud realizada por el consejo de administración no ha presentado los informes mensuales para seguimiento de la etapa procesal adelantada para el cobro.
- ✓ Se observa que el Manual de convivencia reglamenta algunos de los aspectos a tener en cuenta para el cobro de la cartera en mora, sin embargo, no se evidencia manual específico de cobro de cartera y reglamento que defina los procedimientos que debe seguir la copropiedad para realizar dicha actividad, teniendo en cuenta la estructura de control.

RECOMENDACIÓN

La administración a fin de garantizar el cobro de la cartera debe implementar en el corto tiempo el manual de procedimiento y reglamento del cobro de cartera que defina las políticas, los objetivos y permita calificar la probabilidad de cobro, fichas de mediciones de la temporalidad para el cobro pre-jurídico y jurídico que permita garantizar un mayor recaudo de la cartera y mejorar la liquidez de la copropiedad.

La administración debe solicitar a los abogados los informes mensuales de la gestión adelantada a fin de efectuar seguimiento y conciliación permanente, así mismo se puede establecer la etapa procesal y el riesgo en que se encuentra la gestión de cobro sobre los procesos que se entregan.

Adelantar en conjunto con el área contable jornadas de cartera que permitan en el corto tiempo contar con cartera totalmente depurada y mejorar la liquidez de la copropiedad.

2.3. Consignaciones pendientes de identificar (activas y pasivas)

En el mes de octubre se registran consignaciones por identificar en la cuenta del activo por \$6.281.305 y en la cuenta OTROS PASIVOS por \$1.002.357, estas cuentas son objeto de depuración y reclasificación contable.

Consignaciones pendientes por identificar			
Cuenta	Octubre	Septiembre	Agosto
Activo	6.281.305	5.552.481	874.620
Pasivo	1.002.357	1.002.357	23.495.504
TOTAL	7.283.662	6.554.838	24.370.124

RECOMENDACIÓN

La administración debe generar procedimientos para la depuración de las partidas por concepto de consignaciones pendientes por identificar en el corto tiempo, realizando la publicación de los saldos a fin de que los beneficiarios de estas proporcionen los

documentos y proceder a la aplicación del pago en el corto tiempo y la programación de jornadas de cartera para depurar estos saldos.

2.4. Anticipos

Al mes de octubre de 2024 la cuenta de anticipos registra el saldo de \$19.572.959 y se detalla a continuación:

ANTICIPOS Y AVANCES			
Nit	Contratistas	Octubre	Septiembre
800170851	ADMEJORES S.A.S	390550	322.300
901064236	ANNA GROUP SAS BI	1.221.099	1.221.099
901512147	CONJUNTO CENTENARI PROPIEDAD HORIZONTAL	68600	906.900
19017188	IBAÑEZ CASTILLO JOSE JAVIER	1448200	1.448.200
900908454	PLASTI RIMUEBLES SAS	3.027.042	3.027.042
901459656	SERVICIOS INTEGRALES PRADOS Y JARDINES	1.142.500	1.142.500
900770738	HORIZONTAL SOLUTIONS GROUP SYNERGY SAS	1.287.928	1.287.928
800186332	ELECTRICOS H.R. SAS	1.827.840	
830087848	TUGO SAS	6.879.200	
900163861	JANUS LTDA	2.280.000	
Total		19.572.959	9.355.969

Conclusiones

- ✓ El 42% de los anticipos corresponden a ANNA GROUP SAS BI, IBAÑEZ CASTILLO JOSE JAVIER, PLASTI RIMUEBLES SAS, SERVICIOS INTEGRALES PRADOS Y JARDINES y HORIZONTAL SOLUTIONS GROUP SYNERGY SAS que vienen de periodos anteriores sobre los cuales se debe adelantar gestión por parte de la administración para su legalización y/o ajuste.
- ✓ La acumulación de anticipos de periodos anteriores sugiere que hay pagos realizados sin la correspondiente ejecución de servicios o entrega de bienes, es esencial revisar estos anticipos para asegurar que se completen las gestiones necesarias y se evite un impacto negativo en la liquidez de la copropiedad.

RECOMENDACIÓN

Se sugiere implementar un sistema de monitoreo y seguimiento de anticipos y pagos a proveedores, que permita identificar y abordar de manera proactiva los retrasos en la ejecución de servicios.

2.5. Ingresos por cobrar

El detalle de los ingresos por cobrar corresponde a la participación por el uso de lavandería y servicio de luz por \$4.860.971 detallados de la siguiente manera:

Ingresos por cobrar	
Arrendamientos	
Uso zona lavandería	
PRONTOMATIC COLOMBIA S.A.S.	2.465.042
Reintegro servicio luz	
PRONTOMATIC COLOMBIA S.A.S	2.395.929
TOTAL	4.860.971

Conclusiones

- ✓ Se observa que para el cobro del uso de lavandería y reintegro de luz se realiza mediante cuenta de cobro por lo que es necesario que la copropiedad evalúe la generación de factura electrónica conforme lo establecen las disposiciones normativas y tributarias.
- ✓ Durante el período objeto de evaluación la cuenta no tuvo movimiento y no hay gestiones respecto del cobro de esta.

3. PASIVO

3.1. Costos y gastos por pagar

El saldo de las cuentas por pagar al mes de octubre 2024 se detalla a continuación:

Concepto	Saldo		
	Octubre	Septiembre	Agosto
Honorarios	2.111.365	2.111.365	6.084.085
Aseo	1.221.101	1.221.101	2.999.501
Mantenimiento	2.934.469	7.278.979	8.280.108
Servicios públicos	0	2.659.510	0
Seguros	0	179.472.884	0
Otros	5.603.530	5.403.705	7.694.304
Total	11.870.465	198.147.544	25.057.998

Conclusiones:

- ✓ En el mes de octubre las cuentas por pagar presentan una disminución de \$186.277.079, que se da principalmente por la acusación de la obligación de la póliza de zonas comunes, servicios públicos y mantenimiento.

RECOMENDACIÓN

La copropiedad debe establecer el Manual de procedimientos que permita establecer

controles para la recepción de facturas por parte de los proveedores, cronogramas mensuales para pagos, autorizaciones y cargue de las facturas en la plataforma bancaria y autorizaciones, esto facilita mantener al día sus obligaciones con proveedores a fin de no exponerse a procesos de cobro y prevenir cualquier reclamación futura.

3.2. Desembolsos

Se llevo a cabo la revisión de los comprobantes de egreso correspondientes al mes de octubre de 2024, por concepto de servicios aseo, vigilancia y públicos, honorarios y mantenimientos los cuales se encuentran clasificados y registrados contablemente conforme a las disposiciones normativas sobre información financiera y tributaria.

Obligaciones tributarias

En el mes de octubre se revisó y firmo la declaración de retención en la fuente correspondiente al mes de septiembre la cual fue presentada y pagada por la administración de la copropiedad conforme a los plazos establecidos por la DIAN.

II. COMPONENTE LEGAL Y CUMPLIMIENTO

2.1. Manuales, políticas y procedimientos (Reportado en informe de mayo)

Se evidencia que como estructura de control interno y aseguramiento de la gestión administrativa y financiera la administración no cuenta con manuales de procedimientos y formatos que permitan identificar las falencias y problemas que se presentan en la actualidad.

Adicionalmente, la copropiedad no cuenta con bitácoras que permiten dar continuidad o seguimiento a los mantenimientos de los bienes esenciales para el funcionamiento de la copropiedad.

RECOMENDACIÓN

La administración debe diseñar e implementar los manuales internos de procedimientos necesarios (Compras, contratación, tesorería, mantenimientos, seguridad etc.) que brinden las pautas para una buena gestión administrativa y financiera, ya que se establece un conjunto de procedimientos claros que orientan la toma de decisiones. El cual garantizara el funcionamiento administrativo y desarrollo del objeto conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001. Las normas contenidas en este manual buscan el cumplimiento de los fines, metas y propósitos del conjunto, al tiempo que se constituye en una herramienta de control para la Administración, el consejo de administración y la copropiedad en general.

III. COMPONENTE GESTION ADMINISTRATIVA Y PRESUPUESTAL

En Asamblea realizada el 21 de abril de 2024, se aprobó el presupuesto de ingresos y gasto para la presente vigencia, es así como del análisis realizado se presentan las siguientes observaciones:

- ✓ De los ingresos presupuestados por \$2.120.525.200 por concepto de cuotas de administración y expensas comunes, al mes de octubre se han ejecutado por este concepto \$1.792.091.133 que equivale al 85% del presupuesto.
- ✓ Los gastos presupuestados corresponden a \$2.247.474.696, de los cuales al mes de octubre se han ejecutado \$1.833.675.874 que representa el 82% y presenta el siguiente comportamiento:

Conceptos	Presupuesto aprobado	Ejecutado enero-octubre	%
Aseo y Todero	315.363.396	283.344.946	90%
Aseo (Domingos Y Festivos)	25.665.588		
Vigilancia	849.173.975	700.440.606	82%
Seguridad Aso cívica	15.600.000	13.000.000	83%
Energía Eléctrica	229.637.676	203.816.001	89%
Servicio De Administración	230.342.867	189.023.129	82%
Gastos De Asamblea	9.600.000	5.981.000	62%
Póliza Zonas Comunes	152.340.495	92.978.582	61%
Mantenimiento De Ascensores	91.677.600	81.310.240	89%
Jardinería Y Embellecimiento	1.800.000	804.480	45%
Repuestos Equipos De Presión	15.528.540	12.015.300	77%
Mantenimiento Planta Eléctrica	6.210.000	4.746.824	76%
Mantenimiento Extintores	1.869.453	689.000	37%
Mantenimiento Zonas Verdes	1.269.953	849.519	67%
Mantenimiento Tanque Agua	13.769.280	4.350.000	32%
Fumigación Control Plaga	4.698.876	3.234.840	69%
Alistamiento Certificación De Ascensores	10.514.112	725.900	7%
Mantenimiento Cancha Sintética	4.800.000	1.200.000	25%
Sistema de gestión y seguridad en el trabajo	2.399.024	2.253.530	94%
Mantenimiento Aguas Negras	9.995.842	9.480.280	95%
Mantenimiento Puertas Vidrio (Peatonales)	4.946.177	3.700.000	75%
Mantenimiento Software Contable (Sisco)	947.184	129.948	14%
Asesoría Jurídica	2.000.000	2.000.000	100%
Contabilidad	31.472.640	27.436.320	87%
Revisoría Fiscal	19.000.000	15.500.000	82%
Red Eléctrica Luminarias	7.880.657	4.811.930	61%
Elementos De Aseo	11.458.186	9.803.569	86%
Elementos De Cafetería	1.382.480	881.339	64%
ACPM Planta	1.545.000	48.573	3%
Dotación Oficina Administración	4.400.000	595.599	14%
Gastos Financieros	9.789.008	8.270.007	84%
Fondo De Imprevistos Ley 675 De 2001	21.205.252	17.671.042	83%

Al mes de octubre se presentan rubros sobre ejecutados

Conceptos	Presupuesto aprobado	Ejecutado enero-octubre	%
Acueducto Y Alcantarillado	8.455.516	10.608.942	125%
Teléfono	1.139.279	1.162.862	102%
Mantenimiento Punto Fijos Zonas Comunes	39.600.000	47.749.600	121%
Mantenimiento Circuito Cerrado Tv	3.360.000	5.469.695	163%
Mantenimiento Puertas Vehicular	4.756.640	7.361.220	155%

Conceptos	Presupuesto aprobado	Ejecutado enero-octubre	%
Mantenimiento Bombas De Presión Y Eyectoras	16.200.000	31.355.478	194%
Mantenimiento Equipo De Computación	1.180.115	2.764.050	234%
Celebraciones Especiales	2.200.998	2.571.350	117%
Papelería Y Fotocopias	2.839.200	6.024.041	212%
Movilización Urbana	800.000	958.646	120%

Rubros que no se han ejecutado

Conceptos	Presupuesto aprobado	Ejecutado enero-octubre	%
Mantenimiento Red Contra Incendio	2.404.160	0	0%
Programa Exsaph Production	4.462.500	0	0%
Elementos Y Plan De Emergencia Sistema de gestión	2.276.521	0	0%
Decorado Navidad	1.783.002	0	0%
Provisión De Cartera	47.733.505	0	0%

Rubros que no se presupuestaron

Conceptos	Presupuesto aprobado	Ejecutado enero-octubre	%
Mantenimiento equipo gimnasio	0	6.129.000	0%
Mantenimiento cerca eléctrico	0	1.700.000	0%
Equipo de computación	0	4.325.660	0%
Computación	0	708.800	0%
Ajuste Al Peso	0	5.735	0%
Costos Y Gastos De Ejercicios anteriores	0	3.688.291	0%

- ✓ Así mismo se llama la atención sobre el estado de liquidez de la copropiedad toda vez que se cuenta con recursos disponibles en efectivo para el cumplimiento de las obligaciones con proveedores y/o prestadores de servicios a fin de cumplir la gestión de la administración:

ESTADO DE LIQUIDEZ			
	Octubre	Septiembre	Agosto
SALDO EN EFECTIVO DISPONIBLE			
Fondos en caja	1.228.371	1.300.000	1.300.000
BANCO AV VILLAS- 951-8	327.874.341	463.917.842	536.230.235
BANCO AV VILLAS-824-52	53.802.231	53.790.857	37.878.954
TOTAL SALDO EN EFECTIVO	382.904.943	519.008.699	575.409.189
(-) EFECTIVO RESTRINGIDO			
FONDO DE IMPREVISTOS	53.802.231	53.790.857	37.878.954
TOTAL EFECTIVO RESTRINGIDO	53.802.231	53.790.857	37.878.954
EFECTIVO DISPONIBLE	329.102.712	465.217.842	537.530.235
Menos: PASIVOS CORRIENTES			
Costos y gastos por pagar	11.870.465	198.147.544	25.057.998
Impuestos por pagar	3.016.000	1.155.000	2.311.329

ESTADO DE LIQUIDEZ			
	Octubre	Septiembre	Agosto
ANTICIPOS RESIDENTES Y TERCEROS	71.337.285	47.409.721	80.570.736
TOTAL PASIVOS	86.223.750	246.712.265	107.940.063
LIQUIDEZ EFECTIVA	242.878.962	218.505.577	429.590.172

RECOMENDACIÓN

Se recomienda a la copropiedad realizar mensualmente el análisis presupuestal a fin de ir realizando las reclasificaciones del presupuesto que se requieran, a fin de presentar la situación financiera real de la copropiedad.

IV. MATRIZ DE SEGUIMIENTO INFORMES

A continuación, relacionamos el seguimiento a los puntos expuestos en los informes de agosto, septiembre y octubre, indicando el estado en que se encuentran los aspectos tratados conforme a las recomendaciones indicadas por esta revisoría fiscal como se indica a continuación:

Pendiente	En proceso	Subsanado
-----------	------------	-----------

Concepto		Octubre	Septiembre	Agosto
FINANCIERA	Acta de asignación de caja menor			
	Manual de procedimientos y reglamento del fondo fijo de caja menor, los formatos de arqueo y reembolso de caja menor			
	Ausencia sello cancelado, contabilizado o procesado en los recibos de caja menor.			
	Ausencia firmas conciliaciones			
	Monetización fondo de imprevistos			
	Gestión de cobro			
	Elaboración Manual y reglamento interno de cobro de cartera			
	Seguimiento informe abogados que adelantan la gestión de cobro prejudicial y jurídico			
	Manual de procedimientos control de facturas y pagos a proveedores			
	Identificación consignaciones pendientes por identificar			
CUMPLIMIENTO Y CONTROL	Manual de Políticas contables			
	Manual de tesorería			
	Manual de funciones y roles del equipo administrativo			
	Manual de Contratación, compras y servicios			
	Política de legalización de anticipos			
	Procedimiento de trámite de PQRS			
	Procedimiento para el mantenimiento a la infraestructura y los equipos			
	Formatos ficha técnica y de control de mantenimientos de equipos			
	Formato de actualización de datos propietarios, residentes, vehículos y mascotas			
	Formato de inventario de gestión documental			
	Formato de actas de reunión			
	Formato de contrato de administración del BBQ, salón social, Gimnasio, etc.			
	Protocolo de aseo			
	Procedimiento de ingreso y salida de visitantes			
	Procedimiento para la renovación de pólizas de zonas comunes.			
