

**DICTAMEN A LOS ESTADOS FINANCIEROS 2019-2018**  
**LUZ MARY VEGA - REVISORIA FISCAL**

Bogotá D.C., 08 de Julio de 2020

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**  
La Ciudad

Respetados Señores:

He examinado los Estados Financieros Comparativos Estado de Situación Financiera, Estado Integral de Resultados Consolidado al 31 de Diciembre de 2019 y 2018, las Notas y Revelaciones a los Estados Financieros por los períodos terminados en esas fechas, así como el Presupuesto del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.** Dichos Estados Financieros y sus Notas y Revelaciones Explicativas fueron elaborados como lo establece la Ley 1314 de 2009 y su Decreto Único Reglamentario 2420 del 14 de Diciembre de 2015, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal; formando con ellos un todo indivisible; bajo la responsabilidad del Administrador **WILLIAM BUENO HERNANDEZ** y la Contadora **GLORIA C. HERNANDEZ C.** con **TP-37749-T**, quienes así lo certifican ya que reflejan su gestión; una de mis obligaciones es la de expresar una opinión sobre ellos con base en mi auditoría.

#### **EXAMEN DE AUDITORÍA:**

La Administración de la copropiedad es responsable por la preparación y correcta presentación y certificación de tales Estados de acuerdo con el marco técnico normativo de información financiera de Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el Control Interno relevante para la preparación y razonable presentación de los Estados Financieros para que estén libres de errores de importancia relativa debido a fraude o error; seleccionar y aplicar las Políticas Contables apropiadas, así como establecer las estimaciones contables que son razonables en las circunstancias que presenta el Conjunto a la fecha de corte.

Una de mis funciones consiste en examinarlos y expresar una opinión independiente sobre razonabilidad de los Estados Financieros, con base en pruebas selectivas de las evidencias que soportan la veracidad, los montos y las correspondientes Revelaciones en los Estados Financieros

Obtuve la información necesaria para cumplir mis funciones de Revisora Fiscal. Realicé mi examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, esas normas requieren que una auditoría se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico.

Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las revelaciones y/o notas informativas en los Estados Financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de las normas o principios contables utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación global de los Estados Financieros.

Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para fundamentar mi opinión que expreso a continuación.

#### **OPINIÓN**

Durante la vigencia 2019 se mantuvo a dicho cierre el proceso de conversión hacia las **NIF** – Normas de Información Financiera, de tipo local, basadas en las NIIF, realizando los ajustes y reclasificaciones necesarios así como la conversión del Estado de Situación Financiera al cierre del 31-12-2018 a un formato extracontable de Estado de Situación Financiera, para efectos de cumplir con su presentación comparativa a la Asamblea General, con el de Diciembre de 2019.

**En mi opinión**, los Estados Financieros descritos inicialmente, auditados, adjuntos a éste dictamen, los cuales fueron tomados fielmente de los Libros Oficiales de Contabilidad del Sistema SISCO en archivos electrónicos e impresos, presentan razonablemente en todo aspecto significativo la situación financiera del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.** al 31 de Diciembre de 2019 así como los resultados de sus operaciones, de conformidad con Normas y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia, aplicados de manera uniforme con los del año anterior es decir 2018, los cuales fueron dictaminados por la suscrita.

## GENERALES DE LEY

Además, basada en los resultados de Auditoría, durante dicho período conceptúo que el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.:**

- Ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y nuevo marco técnico de información financiera. Las operaciones registradas en sus libros y los actos de la Administración, en su caso, se ajustan al Reglamento de la Copropiedad y a las decisiones de la Asamblea y el Consejo de Administración.
- **Es necesario elaborar y formalizar las Políticas Contables**; el consejo Técnico de la Contaduría considera que es un procedimiento que todas las entidades deben hacer en función del grupo al que pertenezcan, independientemente de las NIF puesto que hace parte de un buen gobierno corporativo.
- Durante la vigencia 2019 las Actas de Asamblea, Consejo de Administración, la correspondencia, los comprobantes de cuentas y los Libros Oficiales de Contabilidad impresos y electrónicos en general se llevan y se conservan debidamente. La Administración ha seguido las medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Conjunto.

**Se recomienda que en cada reunión de Consejo de Administración se debe incluir el punto Lectura Acta Anterior y ser firmada en debida forma.**

- **Con respecto a los Pagos de Aportes al Sistema de Seguridad Social Integral - Artículos 11 y 12 del Decreto 1406 de julio de 1999 expedido por el Gobierno Nacional**; la Administración en general se aseguró de que las Empresas de Servicios que le proveen personal liquidaran y pagaran oportunamente los aportes al Sistema de Seguridad Social del personal que le fue suministrado a la Agrupación. De igual manera con el personal que ha tenido contratación por honorarios y/o servicios.
- El Conjunto ha dado cumplimiento a la Ley 603 de julio 27 de 2000, sobre las normas de propiedad intelectual y de derechos de autor respecto al aplicativo que se utiliza SISCO para contabilidad y la base de datos; licencia propiedad del Conjunto.
- La Administración del Conjunto está adelantando las acciones necesarias para dar cumplimiento en lo que corresponde al **Decreto 1072 del 26 de Mayo de 2015 Libro 2, parte 2, título 4, capítulo 6**; el cual reglamenta la implementación del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo SG-SST.
- El Conjunto ha adelantado las acciones necesarias para dar cumplimiento en lo que corresponde **Ley 1581 de 2012 Régimen General de Protección de Datos Personales**.
- Existen y son adecuados los Controles Internos del Consejo de Administración hacia la Administración del Conjunto como órgano fiscalizador. El Consejo de Administración, actúo como un órgano de control, tal como lo fomenta la ley 675 de 2001. Debemos de entender que el Consejo de Administración supervisa y asesora la gestión del administrador, en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines y la consecución de los objetivos planteados. Dicha labor se realizó de forma permanente en las diferentes reuniones, evidencia de dicha labor se encuentra registrada en las Actas de Consejo de Administración.

Cordialmente;



**LUZ MARY VEGA**

Revisora Fiscal

Contadora Pública

T. P. 56599-T

Email: [luzmary.vega.rf@gmail.com](mailto:luzmary.vega.rf@gmail.com)

Cr. 64 No.23F-09 MZ K BF 60 CS 1A UNI 259 - FUSAGASUGÁ

**INFORME REVISORIA FISCAL  
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.  
2019 - 2018**

**Honorables Asambleístas y Copropietarios;**

Durante la vigencia 2019 ejecuté mi labor en cumplimiento del Artículo 57 de la ley 675, advierte que el Revisor Fiscal es el encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, y como tal le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen.

En razón a lo anterior, la auditoría no solo la encamine a la verificación sobre los registros contables, también se orientó al examen de las actuaciones de la organización, áreas, procesos, autorizaciones, operaciones, registros, soportes y sus responsables de manera eficiente, eficaz, efectiva, económica y productiva, dentro de rigores normativos y legales.

Hoy me permito emitir este Informe de Control al máximo Órgano Directivo de la copropiedad, reiterando a todos Ustedes mí enorme agradeciendo por su confianza recibida.

## 1. INTRODUCCION

Con la información suministrada por la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, de las transacciones financieras reflejadas en los Estados Financieros Comparativos al 31 de Diciembre de 2019 y 2018; se realizó verificación, revisión y análisis a las respectivas cuentas de los Estados Financieros con el objetivo de presentar los hallazgos, observaciones, riesgos y recomendaciones del caso para que sean tenidos presentes por la Administración para su mejoramiento continuo.

## 2. RESULTADOS DE LA AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS COMPARATIVOS CONSOLIDADOS A 31 de DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

### 2.1. OBJETIVOS DE LA AUDITORIA

- Verificar la razonabilidad de los saldos presentados por el **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, a 31 de Diciembre de 2019 en los Estados Financieros.
- Realizar un diagnóstico de la presentación de los saldos contables a 31 de Diciembre de 2019 a nivel de Balance de Prueba por Cuentas y Terceros.
- Determinar las posibles falencias que pudieran encontrarse en el proceso de registro y presentación de la información contable del Conjunto Residencial a nivel interno; con el fin de formular los posibles correctivos a dichas situaciones e implementar acciones de mejoramiento.
- Evidenciar la existencia de los documentos de trabajo interno que soportan las decisiones de ajustes y reclasificaciones tomadas.
- Verificar que se realizaron las Políticas Contables.

### 2.2. ALCANCE

- Esta auditoría estuvo orientada a verificar en forma global las partidas más representativas presentadas en los Estados Financieros del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, Estado de Situación Financiera y Estado Integral de Resultados comprendidas entre el **01 de Enero al 31 de Diciembre de 2019** realizando una revisión y análisis a los saldos presentados en sus cuentas; evaluando la razonabilidad de sus cifras y adicionalmente la calidad de los informes suministrados.

### 2.3. METODOLOGIA

- Para la realización de esta auditoría se elaboró un programa de auditoría, de acuerdo con las especificaciones y características del Conjunto Residencial; se solicitó a las Contadoras y a los Administradores la información necesaria que soportara los hechos económicos registrados en los libros contables y consolidados en los Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2019.

- La Revisoría Fiscal como evidencia de la labor realizada; conserva sus papeles de trabajo con su correspondiente Archivo Permanente y el del período conocido como Archivo Continuo, los cuales hacen parte integral del informe y del Dictamen a los Estados Financieros por el período Enero a Diciembre de 2019.

## 2.4. EXAMEN DE AUDITORÍA

Examine los Estados Financieros, Estado de Situación Financiera y Estado Integral de Resultados al 31 de Diciembre de 2019, las Notas a los Estados Financieros por el período terminado en esa fecha del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, dichos Estados Financieros fueron preparados por la Contadora **GLORIA C. HERNANDEZ C.** con **TP-37749-T** bajo la Administración ejercida por el señor **WILLIAM BUENO HERNANDEZ**, de conformidad con el Artículo 51 Numeral 5 de la Ley 675 de 2001.

Realicé mi examen de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas en Colombia, esas normas requieren que una auditoría se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas en los estados financieros. Una auditoría también incluye la evaluación de las normas o principios contables utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación global de los Estados Financieros.

### • EVALUACION DEL AMBIENTE DE CONTROL Y DE CONTROL INTERNO EXISTENTES

Esta Revisoría Fiscal pudo evidenciar que durante la vigencia 2019 la Administración en general realizó las actividades operativas necesarias que garantizaran la eficacia y eficiencia de los controles internos contables y administrativos; sin embargo es necesario seguir fomentando la eficacia, reducción de riesgos de pérdida de valor de los activos que ayuden a garantizar la fiabilidad de los Estados Financieros, el cumplimiento de las leyes y normas vigentes; y fomentar la eficiencia en las operaciones establecidas por el Conjunto.

El Control Interno establecido en la vigencia 2019 representa un adecuado nivel de confianza en las cifras por parte de ésta Revisoría Fiscal en las cuentas **DISPONIBLE, DEUDORES, DIFERIDOS, COSTOS Y GASTOS POR PAGAR, DIFERIDOS, OTROS PASIVOS Y RESERVAS**; lo que permitió a ésta Revisoría Fiscal aumentar su Nivel de Confianza con respecto a la razonabilidad de los saldos presentados a 31 de Diciembre 2019 en las cuentas en mención.

## 2.5. GENERALES DE LEY

### 2.5.1. NIF O NORMAS DE INFORMACIÓN FINANCIERA LOCALES EN LA COPROPIEDAD

El **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO P.H.**, identificado con **NIT.901.081.147-9** y ubicado en la **Carrera 123 A No.77 B - 86** se clasifica en el **GRUPO 3 o Microempresas** al cumplir con los requisitos correspondientes y por consiguiente; sus Estados Financieros y sus Revelaciones Explicativas fueron preparados como lo establece la **Ley 1314 de 2009 y su Decreto Único Reglamentario 2420 del 14 de Diciembre de 2015**, así como las directrices de las Orientaciones Profesionales y Técnicas del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la Propiedad Horizontal.

## 2.6. SITUACION CONTABLE EXISTENTE

### 2.6.1 INFORMACION CONTABLE Y PRESUPUESTAL

#### 2.6.1.1. ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros del mes de **Enero de 2019**, son responsabilidad de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH**, y fueron preparados bajo la responsabilidad del Administrador **DIEGO FULANO SUESCA** y la Contadora **GLORIA C. HERNANDEZ C.** con **TP-37749-T**, **quienes los certifican**. Corresponde a la Revisora Fiscal **LUZ MARY VEGA** firmar y opinar sobre los Estados Financieros de éste período.

Los Estados Financieros de los meses de **Febrero a Diciembre de 2019**, son responsabilidad de la Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH**, y fueron preparados bajo la responsabilidad del Administrador **WILLIAM BUENO HERNANDEZ** y la Contadora **GLORIA C. HERNANDEZ C.** con **TP-37749-T**, **quienes los certifican**. Corresponde a la Revisora Fiscal **LUZ MARY VEGA** firmar y opinar sobre los Estados Financieros de éste período.

## 2.6.1.2. CUENTAS DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

### ACTIVO

#### DISPONIBLE

A 31 de Diciembre de 2019 quedó un saldo en Caja Menor de **\$762.776,00.**

- Los gastos incurridos en los reembolsos de Caja Menor se encuentran adecuadamente soportados y en mi opinión son reales, se ajustan a las necesidades y al presupuesto del Conjunto, no detecté ejecuciones inoficiosas, ni fugas de dinero que afectarán el fondo a Diciembre de 2019.

El **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH**, a 31 de Diciembre de 2019 maneja sus recursos en:

- Banco Av Villas Cuenta Corriente No.084-09039-8 la cual está debidamente conciliada a 31 de Diciembre de 2019 según extracto que tuve a la vista y finalizó con un saldo contable de **\$43.207.037,55.**
- También maneja en Banco Av Villas Cuenta Rentavillas No.084-09040-6 la cual está debidamente conciliada a 31 de Diciembre de 2019 según extracto que tuve a la vista y finalizó con un saldo contable de **\$23.747.409,47.** **Fondo de Imprevistos \$10.123.985,00 y Cuota Extraordinaria \$13.623.424,47.**
- Ejerciendo mis labores como Revisora Fiscal y habiendo revisado la mayoría de los Soportes del Recaudo Empresarial de Ingresos de los Recibos de Caja y las Notas Bancarias y Contables generadas del **01 Enero al 31 de Diciembre de 2019;** puedo certificar que la Administradores, utilizaron los dineros recaudados para cubrir los gastos, obligaciones y necesidades del Conjunto.
- Se revisaron los Comprobantes de Egreso, las Notas Bancarias y Contables generadas del **01 Enero al 31 de Diciembre de 2019;** en su mayoría se encuentran adecuadamente soportados con facturas o documentos equivalentes, cumplen con las exigencias legales, los valores girados son concordantes con sus soportes. A los proveedores no recurrentes se les solicitó el RUT, de acuerdo a las exigencias legales, y se archivó este documento anexo a los Comprobantes de Egreso.
- Considero que esta auditoría proporciona una base razonable para fundamentar la evidencia del registro en la contabilidad de la mayoría de los soportes de ingresos y egresos del 2019.

#### DEUDORES

- **Las Cuentas por Cobrar a 31 de Diciembre de 2019** de la copropiedad por expensas de administración, intereses de mora, cuotas extraordinarias y proceso jurídico presenta un saldo de **\$45.059.975,81** **disminuyó** con respecto a 31 de Diciembre de 2018 **\$22.772.640,11** equivalente a un **33,57%.** Los Intereses por Cuotas de Administración que están registrados en Cuenta 13050502 presentan un saldo a 31 de Diciembre de 2019 la suma de **\$2.030.948,00.** A **31 de Diciembre de 2019** presenta un saldo de Consignaciones por Identificar de **\$9.825.192,00.**
- **Se recomienda continuar con las acciones de recuperación de cartera, con el establecimiento de políticas de recaudo de la Administración y Consejo de Administración que permitan mejorar el flujo de efectivo ya que con éstos recursos se pueden realizar obras que benefician a la Comunidad.**

Invito a los deudores, que por diferentes causas se encuentran actualmente en mora en el pago de sus expensas económicas, para que reestructuren sus economías y con responsabilidad financiera y social, procedan a pagar en el corto tiempo los valores adeudados.

- Anticipos y Avances presenta un saldo de **\$5.513.366,00.** **Ver Detalle en la Nota No.5 Estado Situación Financiera**
- Los **Deudores Varios** – Cuotas de Administración por **\$6.167.395,00** y **Reintegro de Gastos** que presentan un saldo de **\$22.589.591,56.** **La Administración deberá adelantar las acciones necesarias ante la Constructora Colpatria para efectos de que sean cancelados esos valores al Conjunto. Ver Detalle en la Nota No.5 Estado Situación Financiera.**

## DIFERIDOS

- En la cuenta Diferidos - Seguros Pagados presenta a 31 de Diciembre de 2019 presenta un saldo de **\$17.006.320,00.**
- El **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE SAN DIEGO PH**, da cumplimiento con la constitución de la Póliza de Áreas Comunes de que trata la Ley; 675 de 2001 Artículo 15; la cual se constituyó con **AXA COLPATRIA** con vigencia del 13 de Junio de 2019 al 13 de Junio de 2020. Valor Total **\$37.559.971,00,** con un valor asegurado total de **\$41.703.366.949,00.**
- El avalúo colocado a disposición de la Revisoría Fiscal es del 23 de Diciembre de 2019 realizado por Ingeniería de Riesgos Industriales y Avalúos SAS por los Ingenieros **CARLOS ALBERTO MORA** – RAA AVAL-7942657 y **CRISTOBAL HERRERA.** **Valor Total Avalúo Áreas Comunes \$49.380.823.758,53.**

## PASIVO

Las cuentas del Pasivo presentan a 31 de Diciembre de 2019 los siguientes saldos:

- En **Cuentas por Pagar** la suma de **\$78.593.969,00** el cual aumentó en **\$23.475.751,00** con respecto al saldo que había a 31 de Diciembre de 2018 equivalente a un **42,59%**. Estos valores causados corresponden en general a las obligaciones corrientes de honorarios, servicios, seguros, rete fuente y cheques pendientes de cobro. La cuenta más significativa de las Cuentas por Pagar corresponde a la cuenta Servicios de Aseo y Vigilancia por valor de **\$31.793.706,00.** **Ver Detalle en la Nota No.7 Estado Situación Financiera.**
- **Diferidos – Ingresos Recibidos por Anticipado** de Cuotas de Administración Anticipadas de **\$5.502.663,00.**
- **Otros Pasivos – Valores Recibidos para Terceros** **\$625.900.**

## PATRIMONIO

- Los recursos correspondientes a la Reserva según Ley 675 de 2001 Artículo 35 que contablemente está en la cuenta **Patrimonio-Reserva Obligatoria - Fondo de Imprevistos** por valor de **\$10.123.985,00.** **Están disponibles en el Banco Av Villas Cuenta Rentavillas No.084-09040-6.**

En atención al orden legal, la Administración ha tratado de cumplir con la disponibilidad normativa de consolidación, resguardo y custodia de los recursos provisionados por concepto de Fondo de Imprevistos, de los cuales se encuentran depositados en el **Banco Av Villas,** estos dineros están restringidos para el uso por parte de la Administración, sin la previa aprobación por parte de la Asamblea General. El Fondo de Imprevistos tiene como finalidad **garantizar** los recursos necesarios en el momento en el que se incurra en situaciones inciertas, no presupuestadas, que impliquen la disposición de dinero adicional a los recursos recaudados en las cuotas ordinarias de administración.

- A 31 de Diciembre de 2019 presenta en la cuenta **Patrimonio - Reservas Ocasionales - Cuota Extraordinaria Recepción Áreas Comunes** por valor de **\$29.542.100,00.** Están disponibles en el Banco Av Villas Cuenta Corriente No.084-09039-8 **\$13.041.644,00** y Cuenta Rentavillas No.084-09040-6 la suma de **\$13.623.424,00.**
- También presenta en la cuenta **Patrimonio – Fondo de Reserva – Dotación** el valor de **\$6.160.000,00.** Están disponibles en el Banco Av Villas Cuenta Corriente No.084-09039-8 **\$684.500,00** y **\$5.475.500,00** Anticipo a **MARKETING INTERNACIONAL LOFT LTDA.**
- El **Resultado de Ejercicios Anteriores – Excedentes Acumulados** a 31 de Diciembre de 2019 presenta un saldo de **\$43.860.086,33.**
- El Conjunto registra como **Resultado del Ejercicio un Déficit de \$20.180.023,94,** concordante con el resultado de la Ejecución Presupuestal de los meses de Enero a Diciembre de 2019.

### 3. SITUACIÓN JURÍDICO - LEGAL

#### 3.1. DECRETO 1072 DEL 26 DE MAYO DE 2015 LIBRO 2, PARTE 2, TÍTULO 4, CAPÍTULO 6; EL CUAL REGLAMENTA LA IMPLEMENTACIÓN DEL SISTEMA DE GESTIÓN DE SEGURIDAD Y SALUD EN EL TRABAJO SG-SST.

- **Los Contratistas de la Propiedad Horizontal:** .... “Con base en este contexto es importante aclarar como inicia dicho Decreto: “Artículo 2.2.4.6.1. Objeto y campo de aplicación. El presente capítulo tiene por objeto definir las directrices de obligatorio cumplimiento para implementar el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST), que deben ser aplicadas por todos los empleadores públicos y privados, los contratantes de personal bajo modalidad de contrato civil, comercial o administrativo, las organizaciones de economía solidaria y del sector cooperativo, las empresas de servicios temporales y tener cobertura sobre los trabajadores dependientes, contratistas, trabajadores cooperados y los trabajadores en misión.”
- **El Plan de Emergencias de una Propiedad Horizontal:** Uno de los mayores retos de una propiedad horizontal es el plan de emergencias, no solo debe tener en cuenta a empleados, contratistas y subcontratistas, sino también a los residentes y visitantes (cuando transitan en las zonas comunes).
- **Programa de Mantenimiento de Maquinaria y Equipo:** Otra obligación de una propiedad horizontal asociada con el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo es la elaboración y ejecución de un programa de mantenimiento de maquinaria y equipo
- En el procedimiento de adquisiciones y contratación de proveedores se deben incluir los requisitos de contratación de estos servicios para garantizar la seguridad y la salud de quienes forman parte de la propiedad horizontal. La administración de la copropiedad debe verificar el cumplimiento de las normas en seguridad y salud en el trabajo de sus contratistas.

#### 3.2. LIBRO REGISTRO DE PROPIETARIOS

De acuerdo a la responsabilidad normativa vigente está en carga a la Administración, respecto de mantener actualizado el libro de propietarios de las unidades privadas (Art. 51 Ley 675 de 2001), el procedimiento administrativo seguido establece igualmente la **responsabilidad que tiene cada copropietario** de notificar oportunamente ante el representante legal los cambios de titularidad de los predios que conforman la copropiedad. (Único documento legal de acreditación es el CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICION DEL INMUEBLE, expedido por la Superintendencia de Notariado y Registro). Dado que la titularidad de propiedad puede cambiar en corto tiempo, reitero la recomendación por lo menos una vez al año y previo a la convocatoria se tramite la actualización de ésta información por parte de los propietarios ante la Administración.

#### 3.3. LEY 603 DE 2000 LICENCIAS DE SOFTWARE

En la labor de inspección y verificación del licenciamiento del software instalado en el computador de la oficina de administración, se pudo verificar la legalidad del programa contable SISCO. Pues además la Ley 603 de 2000 exige que en el informe de gestión anual se debe reportar el estado de cumplimiento sobre este aspecto; al igual faculta a la DIAN para efectuar dichas verificaciones, que de encontrar software ilegal, podría acarrear señalamientos penales en cabeza del Representante Legal.

**En este sentido la copropiedad debe tener legalizadas las licencias de los programas Office y Windows instalados en el computador ubicado en la oficina de administración.**

#### 3.4. NOTIFICACIÓN DE DEMANDAS EN CONTRA DE LA COPROPIEDAD

Previo al cierre del trabajo de revisión, la administración no expuso conocimiento alguno respecto de requerimientos recibidos o conocimiento de la existencia de acciones legales de terceras personas en contra de la copropiedad como persona jurídica.



**LUZ MARY VEGA**

Revisora Fiscal

Contadora Pública

T. P. 56599-T

Email: [luzmary.vega.rf@gmail.com](mailto:luzmary.vega.rf@gmail.com)

Cr. 64 No.23F-09 MZ K BF 60 CS 1A UNI 259 - FUSAGASUGÁ

