

INFORME GENERAL ACTIVIDADES DEL REVISOR FISCAL AÑO 2023

A los Asambleístas de
TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD - PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad.

Respetados:

En ejercicio de mis funciones como Revisor Fiscal de la Copropiedad, durante el año 2023 y a la fecha de este informe, he realizado la revisión general de los rubros de los estados financieros, y de su sistema general de control interno. Fui nombrado por la Asamblea de Copropietarios mediante Acta, y empecé a ejercer mi función a partir del 9 de marzo de 2022. Presenté informes en las reuniones del consejo de administración, indicando los aspectos que merecían atención. Estos informes fueron enviados vía e-mail al consejo de administración y a la Administración, se presentaban y discutían en dichas reuniones.

A continuación, informo de manera general las actividades ejecutadas por esta revisoría fiscal que soportan el dictamen de los estados financieros año 2023.

Efectivo

Se observaron adecuadas las medidas de control aplicadas para el manejo de los dineros que ingresaron a la Copropiedad en 2023 por concepto de cuotas de administración, cuota extraordinaria, arrendamientos de cajeros y de zonas comunes, entre otros conceptos, así como de los egresos realizados para atender las necesidades de bienes y servicios para el normal funcionamiento de la Copropiedad.

Se realizaron arqueos periódicos de caja general, baños públicos y guardaequipaje; asimismo se efectuó la revisión aleatoria de los desembolsos realizados por medio de la chequera. El saldo de efectivo en caja general que quedó al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$52.190.950 fue con consignado en el Banco Caja Social en la primera semana de enero de 2024. No se observaron situaciones representativas para reportar.

Se verificaron mensualmente los movimientos bancarios de las cuentas que tiene la Copropiedad en Banco Caja Social, así como las conciliaciones bancarias que realiza el contador.

El Fondo de Imprevistos registrado en el patrimonio de la Copropiedad por valor de \$236.084.724 se encuentra representado por la inversión en el CDT No. 255011785577 Banco Caja Social. De acuerdo a la normatividad vigente, la Copropiedad aumentó el valor de este fondo en \$124.053.408 durante el año 2023.

Impuestos

Se revisaron los desembolsos, verificando que estuvieran soportados adecuadamente determinando los pagos sujetos de efectuar la respectiva liquidación de los impuestos de retención en la fuente, retención del impuesto de industria y comercio, impuesto sobre las ventas IVA (facturado y deducible), impuesto de industria y comercio e impuesto de renta. Dichos impuestos se presentaron dentro de los plazos establecidos y de acuerdo a las normas tributarias vigentes.

Las sugerencias, recomendaciones y oportunidades de mejoramiento relacionadas con el manejo de efectivo, del fondo de imprevistos y la presentación de impuestos, se presentaron en informes dirigidos al Administrador y al Consejo de Administración.

Cartera de Copropietarios

El saldo de la cartera por cuotas de Administración al cierre de 2023, comparado con el saldo del cierre año 2022, presentó una disminución en el 17%.

El comportamiento de la cartera 2023 con antigüedad superior a 30 días de vencida por valor de \$45.660.795 (46% del total de la cartera año 2023) corresponde a:

AÑO	Corriente 1-30 días	CARTERA VENCIDA			Total cartera
		31-60 días	60-90 días	Más 90 días	
2023	52.566.247	10.549.237	5.002.845	30.108.713	98.227.042
2022	63.745.845	14.573.334	2.912.761	36.643.100	117.875.040
Variación 2023/2022	-11.179.598	-4.024.097	2.090.084	-6.534.387	-19.647.998
	-17,54%	-27,61%	71,76%	-17,83%	-16,67%

Dentro de la cartera de más de 90 días al 31 de diciembre de 2023, se encuentran conceptos tales como Cuotas administración (\$16.785.273), intereses de mora por cuotas de administración (\$8.314.300), arriendos (\$1.131.300) y Acuerdos de pago sobre cartera jurídica (\$3.642.042), esta última viene disminuyendo mes a mes de acuerdo con la gestión y recaudo que se viene realizando.

Salvaguarda de los activos

La Copropiedad cumple con poseer la póliza de Seguro Multiriesgo de Áreas Comunes cuya finalidad es proteger los bienes de la copropiedad contra los riesgos de incendio y terremoto, entre otros, según lo establecido en la Ley 675 de 2001. Se verificó la póliza de seguros vigente por un año con Allianz Seguros hasta el 28 de mayo de 2024. A la fecha de este informe, dicha póliza se encuentra cancelada en su totalidad por valor de \$78.789.774.

La Copropiedad suscribió Póliza de Responsabilidad Civil de Administradores y Directores. Se verificó la póliza de seguros vigente por un año con Allianz Seguros hasta el 28 de mayo de 2024. A la fecha de este informe, dicha póliza se encuentra cancelada en su totalidad por valor de \$9.734.200.

La Copropiedad suscribió Póliza de Manejo. Se verificó la póliza de seguros vigente por un año con Allianz Seguros hasta el 28 de mayo de 2024. A la fecha de este informe, dicha póliza se encuentra cancelada en su totalidad por valor de \$7.871.850.

Por último, la Copropiedad suscribió Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual General. Se verificó la póliza de seguros vigente por un año con Allianz Seguros hasta el 28 de mayo de 2024. A la fecha de este informe, se encuentra cancelada en su totalidad por valor de \$6.497.400.

Contratos suscritos con proveedores de bienes y servicios

Durante el año 2023, se revisaron los contratos que suscribió la Copropiedad con algunos de los proveedores de bienes y servicios, así como las pólizas establecidas para el cumplimiento de dichos contratos.

Adicionalmente, se obtuvo por parte de la administración los estados de cuenta expedidos por los proveedores de los servicios más representativos: Vigilancia, aseo, servicios temporales.

Libros de Actas

Se realizó la revisión general del libro de Actas de Asamblea General de Copropietarios. Se observaron firmadas por Presidente y Secretario el Acta de Asamblea General Ordinaria de fecha Marzo 2 de 2023. Asimismo se realizó la revisión general del libro de Actas de Consejo Administración las cuales se observaron firmadas por Presidente y Secretario.

Ejecución presupuestal 2023

Durante el año 2023, la Administración y el Consejo de Administración, en desarrollo de sus funciones, ejecutaron razonablemente el presupuesto aprobado para el año 2023 por la Asamblea General de Copropietarios, manteniendo las adecuadas medidas de control interno. Las variaciones representativas en cuanto a la ejecución presupuestal fueron presentadas por esta revisoría y analizadas al interior del Consejo de Administración.

Consejo de Administración

Informo que este Consejo se reunió y deliberó con la frecuencia prevista en el reglamento; ejecutó lo ordenado por la Asamblea de Copropietarios; monitoreó la ejecución presupuestal; sometió a discusión y/o aprobación los asuntos puestos a su consideración por la Administración, e impartiendo las instrucciones necesarias para el normal funcionamiento de la Copropiedad.

Administración de la Copropiedad

Informo que durante el año 2023 la Administración actuó conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal vigente; acató los ordenamientos de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración; ejecutó en forma adecuada y razonable el presupuesto aprobado; aplicó las apropiadas medidas de control interno; atendió las recomendaciones de la Revisoría Fiscal, presentó al Consejo de Administración las propuestas o cotizaciones para la contratación y adquisición de bienes y servicios para su aprobación; supervisó la ejecución de las obras contratadas y el personal a su cargo. Se verificó que la representación legal del administrador de la Copropiedad se encuentra vigente y registrada ante la Alcaldía Local de Fontibón.

Otros asuntos presentados en el año 2023

- La Copropiedad cuenta con el apoyo de un asesor para la implementación del Sistema de Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo SG-SST, según lo establecido en la Ley 1562 de 2012 y Decreto 1443 de 2014. Se verificó la información soporte documental entregada por dicho asesor donde se evidencia que a la fecha de este informe, el Sistema se encuentra implementado, se actualiza de acuerdo a los requerimientos actuales y a la normatividad vigente. Se observó el Reporte de Estándares Mínimos de cumplimiento del SG-SST evaluado por la ARL Sura de fecha 12 de febrero de 2024 emitiendo resultado "Aceptable", radicado ante el Ministerio del Trabajo.
- En cumplimiento de la Ley 1523 de 2012 relacionada con la adopción de la Política Nacional de Gestión del Riesgo de Desastres y el establecimiento del Sistema Nacional

de Gestión del Riesgo de Desastres, y del Decreto 308 de 2016 que establece la adopción del Plan Nacional de Gestión de Riesgo de Desastres, la Copropiedad tiene documentado el “Plan de Prevención, Atención y Respuesta ante Emergencias”, el cual se encuentra implementado y actualizado de acuerdo a la normatividad vigente.

- En cumplimiento de la Ley 9 de 1979 que regula y establece las normas sanitarias para la prevención y control de los agentes biológicos, físicos o químicos que pueden alterar las características del medio ambiente de las edificaciones, la Copropiedad obtuvo concepto “Favorable con requerimientos” de fecha 25 de octubre de 2023 por parte de la Secretaría Distrital de Salud de Bogotá como resultado de la visita de inspección realizada por parte de la Subsecretaría de Salud Pública de dicha entidad. En respuesta a este concepto, la Copropiedad estableció el plan de mejoramiento el cual a la fecha de este reporte se sigue ejecutando.
- En cumplimiento de la Resolución 2190 de 1991, que regula y establece las normas sanitarias para el lavado y desinfección de tanques de almacenamiento, la Copropiedad realizó dicha gestión en los meses de febrero y agosto de 2023, obteniendo los respectivos certificados de lavado de tanques.
- A la fecha, la Copropiedad se encuentra implementando lo establecido en la Ley 1581 de 2012 – Régimen General de Protección de Datos Personales.
- En lo referente a lo establecido en el Acuerdo 470 de 2011 y Decreto Reglamentario 663 de 2011, el cual determina como obligatoria la revisión general anual de los sistemas de transporte vertical en edificaciones y puertas eléctricas en Bogotá, se evidencia que la Copropiedad suscribió en el mes de agosto de 2023 un contrato de compraventa con la compañía Scala Ascensores SAS para reemplazar el ascensor asignado a las personas con accesibilidad reducida, el cual se ubica en el módulo 2 de la Terminal de Transporte Salitre Bogotá. A la fecha de este informe, y de acuerdo a indagación con la Administración de la Copropiedad, el nuevo ascensor entrará en funcionamiento a partir del mes de abril de 2024.
- En cumplimiento de la Resolución 2184 de 2019 y Decreto 1505 de 2003 emitidos por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la Copropiedad cumple con lo establecido para el manejo, separación y disposición de los residuos sólidos, orgánicos y aprovechables. Se observaron certificados actualizados que evidencian el cumplimiento de dicha normatividad.
- En cumplimiento de la Ley 23 de 1982 que regula los derechos de autor en Colombia, la Administración de la Copropiedad efectuó mediante desembolso realizado el día 25 de enero de 2024 el pago a Sayco - Acinpro por concepto de derecho a comunicación de música por el año 2024 un valor de \$3.797.200.

- En cumplimiento del Decreto DIAN 2500 de 1986, La Copropiedad mantiene el registro de los libros de contabilidad ante la DIAN.

Alcance sobre las observaciones emitidas

Como Revisor Fiscal de Terminal Bogotá Copropiedad – Propiedad Horizontal los puntos de vista, consideraciones y conclusiones aquí expuestos constituyen tan solo un elemento de juicio adicional para que la Asamblea de Copropietarios, en cumplimiento de sus funciones, puedan tomar las decisiones que consideren pertinentes conforme a los hechos y situaciones presentadas. Mis juicios y apreciaciones podrían llegar a diferir de la interpretación que en los asuntos aquí presentados puedan tener otros profesionales.

Atentamente,



OSCAR JAVIER MORALES ALFONSO

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional 56.502-T

PROCOA S.A.S.

Firma miembro de International Association of Practising Accountants - IAPA

Carrera 19 A No. 84-14 Oficina 304, Bogotá Colombia.

Bogotá, Marzo 1 de 2024.