

**INFORME DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL -
MODALIDAD ESPECIAL-
“EVALUACIÓN AL PROCESO DE INGRESOS”**

TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

**PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL -PAD- 2004-2005
FASE I**

DIRECCIÓN TÉCNICA DE INFRAESTRUCTURA Y TRANSPORTE

JULIO DE 2005

**AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL -MODALIDAD
ESPECIAL- “EVALUACIÓN AL PROCESO DE INGRESOS”**

AL TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

Contralor de Bogotá

OSCAR GONZALEZ ARANA

Contralor Auxiliar

GUILLERMO ERNESTO TUTA ALARCÓN

**Directora de Infraestructura
y Transporte**

MÓNICA CERTÁIN PALMA

Subdirectora de Fiscalización

NYDIA GABRIELA CONSUEGRA R.

Subdirector Análisis Sectorial

ALBERTO MARTINEZ MORALES

Asesor Jurídico

EDUARDO CARLOS MERIANO MORALES

Equipo de Auditoría

**MARÍA CLAUDIA REAL MIRANDA - Líder
LUIS CARLOS GALINDO G.
CLAUDIO FERNANDO SILVA**

CONTENIDO

	Página
INTRODUCCIÓN	
1. QUE ES LA TERMINAL DE BOGOTÁ COPROPIEDAD	3
1.1. GENERALIDADES	3
1.2. RESEÑA HISTÓRICA	3
1.3. OBJETIVOS GENERALES DE LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD	4
2. HECHOS RELEVANTES	6
3. DICTÁMEN INTEGRAL	7
4. RESULTADOS DE AUDITORÍA	13
4.1. EVALUACIÓN DEL SISTEMA DE CONTROL INTERNO	13
4.2. EVALUACIÓN AL PROCESO DE INGRESOS POR PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN	17
4.2.1. Estado actual de la cartera de la Terminal Bogotá Copropiedad	17
4.2.2. Diferencias de información en una misma Dependencia	20
4.2.3. Intereses de Mora en Cuentas de Orden	21
4.2.4. Análisis a la Nómina periodos 2002 a 2004	25
4.2.5. Análisis de Asuntos Jurídicos	26
4.3. EVALUACIÓN A LOS INGRESOS POR CANÓN DE ARRENDAMIENTO DE PARQUEADERO, CAJEROS Y LOCKERS	29
4.3.1. Ingresos por Canón de Arrendamiento en el Parqueadero	29
4.3.2. Ingresos por Canón de Arrendamiento de Lockers	37
4.3.3. Ingresos por Arrendamientos de Espacios para Cajeros Automáticos.	39

4.4.	EVALUACIÓN A LOS INGRESOS POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO DE BAÑOS PÚBLICOS AÑOS 2000 A 2004	54
	Definición	
4.4.1	Evaluación de los Ingresos Baños públicos	54
4.4.2	Diferencias entre la Terminal Bogotá Copropiedad y la Contraloría	55
4.4.3	Inconsistencias Planillas de Recaudo	57
4.4.4.	Evaluación a la Contratación que Afecto el Servicio de Recaudo y Aseo a los Baños Públicos	58

5. ANEXOS

ANEXOS

	Página
No. 1. CUADRO RESUMEN DE HALLAZGOS	66

INTRODUCCIÓN

La Contraloría de Bogotá, en desarrollo de su función Constitucional y Legal, y en cumplimiento del Plan de Auditoría Distrital PAD 2004 – 2005, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral -Modalidad Especial-, en la Terminal Bogotá Copropiedad.

Con el fin de conceptuar en términos de los principios de economía, eficacia, eficiencia y equidad sobre la gestión fiscal realizada por la Copropiedad, mediante pruebas selectivas de auditoría de evidencias válidas y suficientes para comprobar la calidad, certeza y confiabilidad de la información reportada por el sujeto de control

La Auditoría se centró en la evaluación de la gestión fiscal del TERMINAL DE TRANSPORTE S.A., con énfasis especial en el tema de TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD, para la vigencia de 2004, y años anteriores a través de la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral Modalidad Especial, con el propósito de emitir el concepto sobre la gestión de los principales ítems que mueven los ingresos de la Copropiedad como son:

- Cuota de pago de Administración,
- Canon de Arrendamiento de (Parqueaderos, Cajeros, Lockers)
- Recaudo de ingresos por la prestación del servicio de baños públicos.

Evaluación a la Contratación

Se realizó evaluación al proceso de contratación de la Copropiedad mediante el examen al sistema de información utilizado y el análisis de los procesos de contratación realizados por la Copropiedad, con el propósito de verificar el cumplimiento de la normatividad aplicable al sector y las directrices planteadas por el Consejo Administración y los Copropietarios.

Los componentes de integralidad seleccionados responden al análisis de la importancia y riesgos asociados a los procesos y actividades ejecutadas.

Las respuestas dadas por la Copropiedad fueron analizadas, evaluadas e incluidas en el informe cuando se consideraron pertinentes.

La Contraloría de Bogotá, dada la importancia estratégica que la Terminal de Transporte S.A., tiene para la ciudad y el sector Infraestructura y Transporte, espera que este informe contribuya al mejoramiento continuo y con ello a una eficiente administración de los recursos públicos, lo cual redundará en mejorar la calidad de vida de los ciudadanos del Distrito Capital.

1. QUE ES LA TERMINAL DE BOGOTÁ COPROPIEDAD

1.1. GENERALIDADES

El Terminal Bogotá Copropiedad, es una entidad sin ánimo de lucro, de beneficio social; está regulada por la Ley 675 de 2001, su reglamento de Propiedad Horizontal y Estatutos encuentran constituidos por Escritura Pública número 10 en la Notaría Doce de Bogotá, del 6 de enero de 1984, modificada parcialmente bajo la Escritura Pública de aclaración No. 771 del 30 de mayo de 1984, de la misma Notaría.

El 30 de enero de 2003 se efectuó la Asamblea General de Copropietarios para la aprobación de la reforma al reglamentó de propiedad horizontal, dando alcance a la Ley 675 de 2001, lo cual se protocolizó mediante registro en la Notaría Doce de la escritura Pública No. 4434 del 29 de octubre de 2003.

La entidad fue reconocida mediante Personería Jurídica según Resolución No. 453 de diciembre de 2003, expedida por la Alcaldía Local de Fontibón.

1.2. RESEÑA HISTÓRICA.

El seis (6) de enero de 1.984, la sociedad de economía mixta denominada Terminal de Transporte S.A., única propietaria del terreno ubicado en la ciudad de Bogotá debidamente alinderado, e identificado en la nomenclatura urbana con el No. 69B- 80 de la diagonal 22 A, con cédula catastral No. A- 28-A34/56, con una extensión superficiaria de 400.000 Mts², cuya área total aproximada es de 37.665 Mts².- siendo Gerente General el Señor ANTONIO VARGAS DEL VALLE, declaró ante la Notaría doce (12) del círculo de Bogotá en escritura No. 10, la constitución en propiedad horizontal, bajo las Leyes 182 de 1.948; decreto reglamentario 1335 de 1.959; 144 de 1.968 y 107 de 1.983, el edificio que hoy lleva el nombre de: "Terminal Bogotá Copropiedad", construido sobre el Lote No.17.

Carácter público del edificio.- El edificio Terminal Bogotá Copropiedad, es una obra primordialmente de carácter público, destinada al servicio a la comunidad especialmente como terminal de transporte terrestre de pasajeros y la prestación de servicios conexos y afines, que paralelamente y con subordinación a la actividad principal, desarrolla actividades mercantiles e institucionales complementarias.

Se encuentra establecido que la prestación de los servicios de transporte en sus instalaciones son exclusiva responsabilidad de las empresas de transporte terrestre, por consiguiente la Copropiedad no adquiere frente a estas empresas, a terceros o a las autoridades responsabilidad alguna derivada de la prestación de

este servicio, dadas estas circunstancias la actividad comercial que desarrollen los copropietarios es accesoria, condiciones admitidas por éstos en forma voluntaria y consentimiento propio como está consagrado en el Artículo 6º, del reglamento anterior y 6º y 8º, del vigente.

Realizada la partición material del inmueble total de acuerdo a la escritura pública No. 1218 del 28 de julio de 1.982, de la Notaría 12 del círculo de Bogotá, resultaron 32 lotes, correspondiéndole al lote No. 17 el No. de matrícula inmobiliaria 0450-0674624 y la cédula catastral No. A28-A34-56/19, lote distinguido en la nomenclatura urbana de Bogotá con el No. 69-35 de la calle 33B, inmueble debidamente alinderado y especificado.-

Sobre este lote 17, la sociedad Terminal de Transporte S.A., construyó con sus propios recursos la edificación denominada Terminal de Bogotá T.B.; que hoy se denomina Terminal Bogotá Copropiedad, institución con personería jurídica otorgada mediante resolución No. 01 del 21 de agosto de 1.987, lo cual se acredita con el certificado de constitución y gerencia expedido por la Alcaldía Local de Fontibón.-

En reunión extraordinaria celebrada el 30 de enero de 2.003, la Asamblea General de Copropietarios, aprobó la reforma al reglamento de propiedad horizontal conforme a la Ley 675 de 2.001, según consta en acta de la misma fecha, la cual fue presentada para su protocolización el 29 de octubre de 2.003, y elevado a escritura pública No. 4434, otorgada por la Notaría doce del círculo de Bogotá, contemplado en su artículo 1º, las disposiciones preliminares, el objeto de la reforma; la documentación presentada para su protocolización; la identificación y descripción de los bienes privados de uso público; la identificación y descripción de las unidades o bienes privados; la aclaración relativa a los folios de matrícula inmobiliaria y la nomenclatura oficial, contenidos en el artículo 29 de la escritura pública No. 10, antes mencionada.-

Se establecen igualmente las definiciones y equivalencias de los términos de cada concepto; los componentes del edificio es decir su constitución, sus nomenclaturas, el alcance del reglamento, los derechos de dominio etc.-

1.3 OBJETIVOS GENERALES DE LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

- Mejorar la calidad de los servicios ofrecidos a los Copropietarios y usuarios del Terminal.
- Eleva los niveles de seguridad, comodidad y tranquilidad en la Copropiedad y sus alrededores.

-Aumento de los ingresos por recaudo de uso de baños públicos

Estrategias:

-Desarrollo de programas de capacitación y entrenamiento dirigido a los diferentes actores que conforman el Terminal.

-Creación de alternativas para aumentar los ingresos de la Copropiedad

-Establecer programas de bienestar para los Copropietarios

Objetivo Específicos

Plan de Modernización Mantenimiento

-Consultoría y modernización de la red eléctrica interna.

-Consultoría para la ventilación de los Locales comerciales.

-Compra equipo de limpieza de tuberías.

-Impermeabilización tanques de reserva agua.

2. HECHOS RELEVANTES

Después de efectuar la Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral – Modalidad abreviada, al Terminal de Transporte S.A., por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2003; Esta Contraloría determinó realizar a la Terminal Bogotá Copropiedad una Auditoría Especial, en virtud al rango constitucional y legal del ejercicio del control fiscal que ejercen los particulares que manejan bienes o fondos públicos.

De otra parte la Terminal Bogotá Copropiedad es el Establecimiento de Comercio donde la Terminal de Transporte S.A. desarrolla su objeto social en un terreno de su propiedad, debiendo realizar el pago de cuota de administración y de servicios públicos. La Contraloría Distrital como órgano de Control Fiscal tiene competencia para verificar la gestión fiscal y social que cumple la Copropiedad, con la finalidad de asegurar los intereses generales de la comunidad que están representados en la afectación de unos bienes o recursos patrimoniales del Estado, a las voces de lo normado en la propia Constitución Política artículos 267 y 272, y la Ley 42 de 1993 y la Resolución Reglamentaria No. 022 de 2005, suscrita por el Contralor de Bogotá, mediante la cual constituye en sujeto de control a la Terminal Bogotá Copropiedad.

El objetivo de la Auditoría Especial en la Terminal Bogotá Copropiedad se circunscribió, a las vigencias fiscales 2000 a 2004, sobre los ingresos que percibieron, por concepto de cuotas de administración, arrendamientos; ingresos por la prestación del servicio por baños públicos y la contratación; conceptuar en términos de los principios de economía, eficacia, eficiencia y equidad sobre la gestión fiscal realizada por la Copropiedad.

La Contraloría de Bogotá no ha ejercido control fiscal en vigencias anteriores.

**3. DICTAMEN DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL CON ENFOQUE INTEGRAL
MODALIDAD ESPECIAL AL PROCESO DE INGRESOS**

31000

Señores

RAMIRO ARBELÁEZ SÁNCHEZ

Presidente del Consejo de Administración

GUILLERMO RAMÍREZ RAMÍREZ

Administrador General (e)

TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

Ciudad.

La Contraloría de Bogotá con fundamento en los artículos 267 y 272 de la Constitución Política y en el Decreto 1421 de 1993, practicó Auditoría Gubernamental con Enfoque Integral -Modalidad Especial "Al proceso de Ingresos y Contratación" del Terminal Bogotá Copropiedad, a través de la evaluación de los principios de economía, eficiencia, eficacia y equidad, con el fin de emitir el concepto sobre la gestión y evaluación a los ingresos sobre cuota de pago de Administración, canon de arrendamiento de (Parqueaderos, Cajeros, y Lockers), recaudo de ingresos por el servicio de baños públicos y Evaluación a la Contratación. El examen se realizó teniendo como base la información de las vigencias de 2000 a 2004.

Es responsabilidad de la Terminal Bogotá Copropiedad el contenido de la información suministrada a la Contraloría de Bogotá. La responsabilidad de ésta, consiste en producir un informe integral que contenga el concepto sobre la gestión adelantada por la Administración de la Copropiedad, que incluya pronunciamientos sobre el acatamiento a las disposiciones legales y la calidad y eficiencia del Sistema de Control Interno y la opinión sobre la gestión adelantada.

El informe contiene aspectos administrativos, financieros y legales que una vez detectados como deficiencias por el equipo de auditoría, deberán ser corregidos por la Administración, lo cual contribuirá al mejoramiento continuo de la administración y por consiguiente a la eficiente y efectiva producción y prestación del servicio en beneficio de la ciudadanía, fin último del control.

La evaluación se llevó a cabo de acuerdo con las normas de Auditoría Gubernamental compatibles con las de general aceptación, así como las políticas y procedimientos de auditoría establecidos por la Contraloría de Bogotá; por lo tanto y acorde con ellas, requirió de planeación y ejecución del trabajo de manera que el examen proporcione una base razonable para fundamentar los conceptos y la opinión expresada en el informe integral.

El control incluyó el examen sobre la base de pruebas selectivas, de evidencias y documentos que soportan la gestión de la entidad, las cifras de Gastos e Ingresos y el cumplimiento de las disposiciones legales, así como la adecuada implementación y funcionamiento del Sistema de Control Interno, que le permita minimizar riesgos en el manejo de la información los recursos de la Copropiedad

CONCEPTO SOBRE GESTIÓN Y RESULTADOS

1- Realizado el análisis a la gestión adelantada por la Copropiedad frente a los procesos de recaudo e ingresos percibidos por la administración y teniendo en cuenta la normatividad vigente para la Copropiedad, se pudo comprobar que la información suministrada por la administración relacionada con el proceso de ingresos y recaudo, no ofrece un adecuado nivel de confiabilidad y consistencia, al igual que el sistema de información, en cuanto a su funcionamiento y operatividad se refiere; presenta limitantes que no permiten hacer revisiones adecuadas de los cargos que ingresan al sistema, permitiendo de esta manera que los procesos y procedimientos de facturación, estados de cuenta, y áreas relacionadas no cumplen con los principios de contabilidad, consagrados en el decreto 2649 de 1993, relacionado con los principios de economía eficiencia y eficacia.

2- La Copropiedad no cuenta con una política de salarios que beneficie de manera homogénea al personal, por el contrario en la muestra tomada se evidencia, como se incrementaban los salarios en porcentajes entre el 20.03% y 231.51 % para el 2003, cuando el gobierno autorizó subir en forma ponderada los salarios a partir del IPC del año inmediatamente anterior, es decir el 6.99%, idéntica situación ocurrió en el año 2004, en donde nuevamente se realizaron incrementos salariales entre 19.28% y 80.56%, frente a un incremento autorizado, según IPC del 6.49% (ponderado), además se observa un incremento del 131.18% del sueldo del administrador, entre los años 2002 y 2004.

3- Realizada prueba de auditoría al Balance General con corte a 31 de diciembre de 2004, a la Cartera por Cobrar, esta presentaba un saldo de \$350 millones de pesos, de los cuales se entregó para cobro jurídico a los abogados la suma de 219 millones de pesos, dejando pendiente un saldo de \$131 millones de pesos de los que la administración debe explicar la situación real de esta cartera y el por qué no ha sido entregada a los abogados para que ejecuten su cobro.

4- Es pertinente informar que como punto relevante y teniendo en cuenta la importancia que ocupan los ingresos por pago de cuota de administración para la Copropiedad, ésta no cuenta con un sistema de información integrado entre Cartera, Tesorería y Contabilidad, que permitan identificar los conceptos actualizados y acumulados de pago de cuotas de administración, fondo de reserva,

servicios de agua, energía, aseo, seguridad e intereses de manera individual por inmueble por propietario o arrendatario y clasificación de cartera, para que en el momento de entregar a los Copropietarios el estado de cuenta o cobro éstos sepan que adeudan a la administración de la Copropiedad y el detalle de conceptos.

Lo anterior es el resultado de no tener adoptados procedimientos adecuados para el correcto manejo del recaudo de ingresos, con el fin de identificar rápida y eficazmente la cartera por edades, si es propietario o arrendatario, con miras a realizar el correcto cobro de las deudas al arrendatario o solidariamente al propietario o en su defecto iniciar los procesos de cobro judiciales, correspondientes en forma oportuna.

LÍNEA EVALUACIÓN A LOS INGRESOS POR PAGO CUOTA DE ADMINISTRACIÓN

1- En desarrollo del proceso auditor se solicitó la relación de cartera por edades, al Departamento Financiero y hasta el día 30 de junio de 2005, la Copropiedad no presentó esta información, argumentando, “...que existen inconvenientes para la determinación de los saldos a nivel de terceros...” El Departamento Financiero es el encargado de la liquidación de la cartera y manejar cifras reales y concretas de cartera por cada uno de los copropietarios.

El anterior hecho es relevante y pone en evidencia que no se tiene la información necesaria pertinente, actualizada, mostrando que la gestión del Administrador y del Jefe del Departamento Jurídico, con respecto al cobro y recuperación de la cartera han sido reiteradamente ineficientes a través de las diversas administraciones, mostrando laxitud en el cobro y manejo de la cartera.

2- Se observa que la administración no ha mantenido esfuerzos continuos encaminados a mantener una política de actualización, prevención y detección de cartera morosa, para lograr que los copropietarios conozcan de manera oportuna, discriminada y confiable el valor adeudado ya sea por pago de cuota de administración u otros conceptos, con el propósito de ser viable financieramente, y así lograr una adecuada recuperación de las cuotas y servicios prestados.

LÍNEA EVALUACIÓN CANON DE ARRENDAMIENTO (Parqueaderos, Cajeros y Lockers)

El control y vigilancia ejercido en el contrato de arrendamiento No.0007 de julio 01 de 1991, suscrito entre el TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD y APARCAR LTDA., fue deficiente teniendo en cuenta que después de pasados dos años de

haber emitido el concepto jurídico se tomó la determinación de dar por terminado el contrato por incumplimiento en sus cláusulas octava y décima.

Igualmente se observa falta de seguimiento y monitoreo tanto jurídica como administrativamente, en el pago de la sanción penal consecuencia de la aplicación de la cláusula de incumplimiento.

En la vigencia 2000 a 2004, se evidenciaron diferencias en los Estados Contables - Estado de Resultado Detallado de la Terminal Bogotá Copropiedad con los ingresos percibidos por Aparcar Limitada y cajeros automáticos según los soportes puestos a disposición por el Departamento Administrativo y Financiero de la Copropiedad.

Verificada la carpeta del contrato sin número suscrito con la empresa NIETO y ASOCIADOS, se observó que no existe renovación de pólizas, ni requerimiento de renovación de las mismas por parte del Administrador de la Copropiedad, o por el Jefe del Departamento Jurídico.

La Terminal Bogotá Copropiedad dejó de percibir durante los años 2000 al 2004 suma de \$31.072.397, al no dar cumplimiento a la Cláusula Segunda del contrato, Parágrafo referente al aumento del 23% anual

LÍNEA EVALUACIÓN RECAUDO POR LA PRESTACIÓN DEL SERVICIO BAÑOS PÚBLICOS

1-Se evidenciaron diferencias en los Estados Contables - Estado de Resultado Detallado - de la Terminal Bogotá Copropiedad y la evaluación realizada a los ingresos por la Contraloría, según los soportes puestos a disposición por el Departamento Administrativo y Financiero de la Copropiedad periodo 2000 a 2004.

2- El señor Administrador contrató en cuantía no autorizada por el Consejo Administrativo, incumpliendo lo aprobado en el acta No. 03 del 4 de mayo del 2004.

3- Falta de seguimiento a la gestión por parte del Consejo de Administración según lo estipulado en el numeral 5 Artículo 100, funciones correspondientes al Consejo Administrativo, según Reforma de Reglamento, Escritura Publica No. 4434, Notaría Doce. (Vigilar la gestión de la Terminal Bogotá Copropiedad).

CONCEPTO SOBRE EL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

1. El proceso de facturación, cuentas de cobro y estados de cuenta evidencian debilidades importantes reflejadas en el incumplimiento de procesos y procedimientos lo que incide negativamente en la organización de las actividades y en la gestión administrativa y jurídica del ente económico.

2. Se estableció que el sistema de información Helisa, no es el más adecuado para la actividad financiera contable y administrativa que maneja una Copropiedad, lo que obliga a crear un software adicional que pudiera ser utilizado en el proceso de facturación. El resultado de ello genera desinformación en el manejo de datos, crea riesgos en los controles propios que debe ejercer la administración.

3. No existe planeación bien definida con objetivos, metas y estrategias, que le permitan involucrar a cada uno de los actores de la Copropiedad a desarrollar funciones encadenadas para el mejoramiento continuo de la administración y lograr así resultados satisfactorios. Además no existen programas definidos de capacitación al personal sobre el conocimiento permanente de los objetivos a alcanzar a través del desarrollo de cada una de las tareas por departamentos encaminadas todas hacia el cumplimiento de la misión y visión de la Copropiedad.

Los resultados del examen permiten conceptualizar que la gestión adelantada en la Terminal Bogotá Copropiedad no fue eficiente al presentarse un total de 94 hallazgos de carácter administrativo.

Con el fin de lograr que la labor de auditoría conduzca a que se emprendan actividades de mejoramiento en la gestión, la Copropiedad debe diseñar un Plan de Mejoramiento que permita solucionar las deficiencias puntualizadas, en el menor tiempo posible, documento que debe ser remitido a la Contraloría de Bogotá, dentro de los quince (15) días siguientes al recibo del presente informe.

El Plan de Mejoramiento debe detallar las medidas que se tomarán respecto de cada uno de los hallazgos identificados, cronograma en que implementarán los correctivos, responsables de efectuarlos y del seguimiento a su ejecución.

Bogotá, D. C.

MÓNICA CERTÁIN PALMA
Directora Técnica de Infraestructura y Transporte

4. RESULTADOS DE LA PRESENTE AUDITORÍA

4.1. EVALUACIÓN AL SISTEMA DE CONTROL INTERNO

Con el fin de determinar el nivel de riesgo de la Terminal Bogotá Copropiedad, el Grupo de auditoría asignado para practicar Auditoría Especial a esta entidad, realizó la Evaluación al Sistema de Control Interno en desarrollo de la primera Fase del Plan Anual de Auditoría Distrital 2004-2005.

Como resultado de la evaluación practicada se observó lo siguiente:

4.1.1. Fase: Ambiente de Control

4.1.1.1 Principios y Valores

No existe Código de Ética

No son claros los procesos de divulgación e interiorización de los valores corporativos.

La entidad debe propender por una mayor capacitación y difusión en Principios y Valores lo cual redundará en una mejor gestión institucional.

4.1.1.2 Compromiso y Respaldo de la Alta Dirección

La Alta Dirección desconoce los componentes y elementos del SCI, frente al requerimiento de su desarrollo como una herramienta gerencial

La alta Dirección no tiene adoptados procedimientos adecuados para el recaudo de ingresos, que permitan identificar rápida y eficazmente la cartera por edades; si el deudor es propietario o arrendatario, con miras a realizar el correcto cobro de las cuotas al arrendatario o solidariamente al propietario o en su defecto iniciar los procesos de cobro judiciales, correspondientes en forma oportuna.

4.1.1.3 Cultura del Autocontrol

Se observó desinterés en el sistema de control Interno y ausencia de claridad en el concepto de autocontrol evidenciado en la falta de actividades y controles complementarios a los establecidos encaminados al logro de los objetivos de la Copropiedad.

Se debe realizar un proceso de inducción, fomentar la Cultura de Autocontrol, en actividades como divulgación de los procesos, sensibilización en el componente ambiente de control, diseño de valores éticos organizacionales y compromiso a todo nivel.

4.1.1.4 Cultura del Diálogo

Se realiza a través de canales indefinidos.

Aunque las comunicaciones se realizan a través de la Administración y los diferentes departamentos, persiste la informalidad en la asignación de funciones a diferentes actores del proceso de facturación, o elaboración de cuentas de cobro, sin delimitar responsabilidades, ni ordenar controles.

4.1.2. Fase: Administración del Riesgo.

4.1.2.1. Valoración del Riesgo

No existe de un Mapa de Riesgos que permita identificar aquellos procesos que presentan debilidades.

Con el fin de minimizar el riesgo se hace necesario que exista un Mapa de Riesgos por áreas, procesos o actividades, que sea actualizado continuamente, donde se identifique claramente el riesgo, probabilidad de ocurrencia del mismo, el impacto que causa en la Copropiedad, el control existente, el nivel de riesgo, acciones a seguir e indicadores.

La Copropiedad no cuenta con un sistema de información integrado entre Cartera, Tesorería y Contabilidad, que permita identificar los conceptos actualizados y acumulados de pago de cuotas de administración, fondo de reserva, servicios de agua, energía, aseo, seguridad e intereses de manera individual por inmueble por propietario o arrendatario y clasificación de cartera, para que en el momento de entregar a los Copropietarios el estado de cuenta o cobro éstos sepan que adeudan a la administración de la Copropiedad y el detalle de conceptos.

4.1.2.2. Manejo del Riesgo.

Se evidenció, que en las áreas evaluadas de cartera, contabilidad y tesorería no se han implementado políticas relacionadas con el manejo del riesgo, y los procedimientos que se están implementando y actualizando no contemplan los conceptos de manejo del riesgo, ni el uso de controles efectivos por parte de la Administración para evitarlos, reducirlos o dispersarlos.

La administración no ha realizado esfuerzos continuos encaminados a mantener una política de actualización, prevención y detección de cartera morosa, para lograr que los copropietarios conozcan de manera oportuna, discriminada y confiable el valor adeudado, ya sea por pago de cuota de administración u otros conceptos, con el propósito de ser viable financieramente, y así lograr una adecuada recuperación de las cuotas y servicios prestados.

4.1.3. Operacionalización de los elementos

4.1.3.1. Esquema Organizacional

Aunque hay una organización institucional se debe fortalecer la planeación, con la identificación activa de sus procedimientos e incentivar el manejo de los manuales por cada dependencia, con la participación activa de todo el personal y tener en cuenta las sugerencias para realizar los correctivos pertinentes.

4.1.3.3. Procesos y Procedimientos

Ausencia generalizada de manuales de procedimiento

La Copropiedad no cuenta con una sección dentro de la estructura administrativa debidamente conformada, con funciones y procedimientos para el manejo y control de los archivos y las actividades que permitan integración de información entre los diferentes departamentos para soportar la toma de decisiones.

4.1.3.4. Desarrollo del Talento Humano.

La Copropiedad no cuenta con una política de salarios uniforme y los salarios se incrementaron en porcentajes entre el 20.03% y 231.51 % para el 2003 y 2004.

4.1.3.5. Sistemas de Información.

Se observó la inexistencia de procedimientos administrativos y técnicos para actividades como conciliaciones de cuentas, estados de cuenta, cuentas de cobro, facturas etc.

El sistema de información Helisa, no es el adecuado para la actividad financiera contable y administrativa que maneja la Copropiedad, lo que conllevó a crear un software adicional que pudiera ser utilizado en el proceso de facturación ello

genera irregularidades y desinformación en el manejo de datos y crea riesgos en los controles propios que debe ejercer la administración.

Actualmente la información que se maneja en las áreas de Tesorería, Contabilidad y Cartera presenta deficiencias de control, es así como el proceso de consolidar mensualmente la información de facturación permite que se presenten valores diferentes a los realmente facturados, como las cuentas de cobro y valores por empresa que no coinciden y sus valores no son conciliados por la copropiedad.

4.1.4. Documentación.

4.1.4.1. Memoria Institucional

Se observó que no se encuentra documentada la memoria institucional, lo que ha propiciado que en los cambios de administración no se continúe con la visión de la gestión a realizarse, frente a situaciones que tienen incidencia directa sobre los procesos y procedimientos que allí se desarrollan. Se maneja la memoria institucional de manera informal, a través de aquellos documentos que surgen de la dinámica del día a día y que son de obligatoria conservación. La documentación por su manejo y procedimientos que se aplican, no sirve de base para la toma de decisiones.

Se debe mantener debidamente documentada y soportada la memoria institucional, garantizando que las innovaciones, o la implementación de un sistema de información, no cause desviaciones y traumatismos en el desarrollo de la gestión.

4.1.4.2 Manuales.

Con el fin de generar mecanismos de control interno e interiorizar en el recurso humano la cultura de autocontrol y mejoramiento continuo, se deben implementar manuales de Cartera, Tesorería, Contabilidad, Almacén, Manejo de Caja Menor y de Contratación e Interventoría como soporte jurídico a los procesos contractuales.

4.1.5 Retroalimentación

La Terminal Bogotá Copropiedad cuenta con una Revisoría Fiscal, que se encarga de informar a la administración, mediante memorandos las medidas requeridas, deficiencias del sistema de control interno contable y administrativo, las cuales en su mayoría son comentadas con cada uno de los funcionarios que intervienen en los procesos, para corregir, encausar o motivar comportamientos estructurales, como resultados de sus recomendaciones

La Copropiedad no tuvo en cuenta las recomendaciones de control interno de la Revisoría Fiscal, como se evidenció en la clasificación de la cartera por edades, reclasificación de cuentas. Este hecho igualmente había sido tema de Consejo de Administración como se puede evidenciar en las actas de consejo de administración 5 y 6 de 2004.

Hay que tener un plan de mejoramiento activo y concertado con cada uno de los responsables por área lo que permite tener un esquema organizacional en acción y lograr una retroalimentación activa con un seguimiento en tiempo real, generando una eficaz gestión.

4.2 EVALUACIÓN AL PROCESO DE INGRESOS POR PAGO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN

4.2.1. Con el fin de establecer el estado actual de la cartera por concepto de cuotas de pago de administración este grupo auditor solicitó mediante oficios No. 31106-025 y 026, del 10 y 15 de marzo de 2005, diligenciar el formato donde se establecieron conceptos como tipo de inmueble, poseedor y/o propietario, valor por cuota de administración, intereses y proceso jurídico., para las vigencias 2000-2004. En respuesta recibida mediante oficio sin número el día 18 de marzo de 2005, la Copropiedad informa que *“...Anexo a la presente, la información solicitada en medio magnético por el período 2004, el cual comprende la relación por cuotas de administración, agua, energía, extensiones telefónicas, aseo, bodegas, fondo de reserva, cuota de seguridad e intereses, los cuales se encuentran en proceso de depuración. La información correspondiente al periodo 2003 la estaremos suministrando en los próximos días debido a la complejidad que se presenta en la elaboración del informe, como fue expuesto a ustedes por la Jefe Financiera de la Copropiedad el pasado miércoles...”*

Con la anterior información se procedió a realizar una prueba selectiva inicialmente de ciento diez (110) inmuebles, para lo cual se solicitó el estado de cuenta de los inmuebles en cuestión. Evidenciando que la cuenta de cobro no establece ni identifica los conceptos actualizados y acumulados de pago de cuotas de administración, fondo de reserva, servicios de agua, energía, aseo, seguridad e intereses de manera individual por inmueble por propietario o arrendatario y clasificación de cartera, para que en el momento de entregar a los copropietarios el estado de cuenta o cobro, estos sepan que adeudan a la administración de la Copropiedad y el detalle de los conceptos.

El anterior hecho originó el envío de circulares a los inmuebles existentes en la Terminal Bogotá Copropiedad y por los cuales se cobrará pago de cuota de administración, teniendo en cuenta que en la Copropiedad algunos inmuebles son exentos.

Recibidas las respuestas se evidenció una baja participación de los copropietarios por razones ajenas al grupo auditor, toda vez que los formatos fueron suscritos por el Administrador (e); sin embargo con las respuestas recibidas se elaboró el siguiente cuadro.

Cuadro No. 1
CUADRO COMPARATIVO SEGÚN CIRCULAR LO REPORTADO POR LA CARTERA DE LA TERMINAL BOGOTÁ A DICIEMBRE 2004 Y LO ADEUDADO POR LO COPROPIETARIOS Y/O DUEÑOS

INMUEBLES	COBRO EMITIDO A	CIRCULAR-ADMIST.	ADMINIST,	EVALUACIÓN CONTRALORÍA
Bodega 9	Veloza José Miguel	0	10.288.792	Diferencia entre la Terminal Bogotá Copropiedad y el Copropietario y/o Arrendatario
Encomiendas 5-139	Transportes Purificación S.A.	88.750		Según cuenta de cobro No. 13144 expedida por la Terminal Bogotá Copropiedad manejan dos informaciones diferentes sobre el mismo inmueble
Local 2-143	Jorge Romero	0	158.840	Diferencia entre la Terminal Bogotá Copropiedad y el Copropietario y/o Arrendatario
Local 2-242	Beneficencia de Cundinamarca		147.645	Se encuentra en cobro jurídico en el Juzgado Tercero Civil del Circuito expediente No. 868
Local 3-122	Romero Salas Ricardo	0	369.800	Diferencia entre la Terminal Bogotá Copropiedad y el Copropietario y/o Arrendatario
Local 4-101	Ruiz Milton		1.258.439	Este Copropietario fue Miembro Principal del Consejo de Administración en el año 2004, incumpliendo lo preceptuado en el numeral 8 Artículo 28 –Derechos de los Propietarios para ser elegidos como miembros del Consejo del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Terminal Bogotá Copropiedad.
Local 5-110	Ruiz Calvo Milton		145.486	Este Copropietario fue Miembro Principal del Consejo de Administración en el año 2004, incumpliendo lo preceptuado en el numeral 8 Artículo 28 –Derechos de los Propietarios para ser elegidos como miembros del Consejo del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Terminal Bogotá Copropiedad
Local 5-108	Seguros la equidad		60.696	Falta actualizar la nueva propietaria es la señora María Noelia Olaya Pimentel
Local 5-110	Ruiz Calvo Milton		145.486	Este Copropietario fue Miembro Principal del Consejo de Administración en el año 2004, incumpliendo lo preceptuado en el numeral 8 Artículo 28 –Derechos de los Propietarios para ser elegidos como miembros del Consejo del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Terminal Bogotá Copropiedad
Oficina 3-212-a	Flota Rionegro Cund. Ltda.	0		Este inmueble coincide con la Circularización
Taquilla 1-146-1	Transportes Purificación	12.300	5.296.038	Según cuenta de cobro No. 13144 expedida por la Terminal Bogotá Copropiedad manejan dos informaciones diferentes sobre el mismo inmueble.

Taquilla 3-141-2 ^a	Flota Rionegro	0		Según circularización la Empresa Flota Rionegro, solo adeuda por las diez (10) Taquillas que registra de energía \$ 132.010, aseo 787 y por seguridad 25.542
Zona colas 1-010-1	Transportes Purificación	12.300		Según cobro de cobro No. 13144, expedida por la Terminal Bogotá Copropiedad- manejan dos informaciones diferentes por un mismo inmueble
Zona colas 1-010-2	Transportes Purificación	12.300		Según cuenta de cobro No. 13144 expedida por la Terminal Bogotá Copropiedad manejan dos informaciones diferentes sobre el mismo inmueble
Zona colas 2-003-1	Flota Santa Fe Ltda.			Según circularización estos inmuebles no son punto de operación de esta empresa.
Zona colas 2-003-2	Flota Santa Fe Ltda.			Según circularización estos inmuebles no son punto de operación de esta empresa
Zona colas 2-003-3	Flota Santa Fe Ltda.			Según circularización estos inmuebles no son punto de operación de esta empresa
Zona colas 2-003-4	Flota Santa Fe Ltda.			Según circularización estos inmuebles no son punto de operación de esta empresa
Local 2-125	Madero o. Luisa Elvira	0	32.195.696	Diferencias entre la Copropiedad y el Copropietario
Local 3-122	Romero Salas Ricardo	0	369.800	Diferencias entre la Copropiedad y el Copropietario

FUENTE: Circular, información Departamento Administrativo y Financiero Terminal Bogotá Copropiedad

4.2.1.1 Diferencias en el registro de la cuenta por cobrar de la Terminal Bogotá Copropiedad y los datos suministrados por el Copropietario y/o Arrendatario de los siguientes inmuebles: Bodega 9, Encomiendas 5-139, Locales 2.143, 2-242, 3-122, 2-125 3-122

4.2.1.2 Según cuenta de cobro No. 13144, expedida por la Terminal Bogotá Copropiedad y oficio sin número el día 18 de marzo suscrito por el Departamento Financiero de la Copropiedad, manejan dos informaciones diferentes sobre el mismo inmueble, a nombre de Transportes Purificación S.A.- Encomiendas 5-139.

4.2.1.3 Falta actualizar la base de datos del Local 5-108, según circular la nueva propietaria es la señora María Noelia Olaya Pimentel.

4.2.1.4 En Zonas de colas 1-010-2, 2-003-1, 2-003-1, 2-003-2, y 2-003-4, estos puntos de operación que registra la Administración, no pertenecen a la Empresa Flota Santa Fé.

4.2.1.5 El señor Ruiz Calvo Milton, en la vigencia del año 2004, pertenecía al Consejo de Administración, como miembro principal en representación de los comerciantes. Con ello se incumple lo preceptuado en el numeral 8, artículo 28 – Derechos de los Propietarios para ser elegidos como miembros del Consejo del Reglamento de Propiedad Horizontal de la Terminal Bogotá Copropiedad

4.2.2. Con oficio No. 31106-045 de mayo 18 de 2005, el grupo auditor solicitó al Administrador (e), que la información solicitada fueran certificada por el Contador y el Jefe del Departamento Financiero; Mediante oficio No. 00920 del 23 de Mayo de 2005, el Jefe del Departamento Administrativo y Financiero y la Contadora de la Terminal Bogotá Copropiedad, argumentan que “...Según información de nuestros registros contables, los siguientes son a 31 de diciembre de 2004, de los inmuebles solicitados, cabe agregar que dichos saldos se encuentran sujetos a análisis y depuración...”.

La anterior información fue comparada con la inicialmente solicitada y con la de la circular, estableciendo lo siguiente.

Cuadro No. 2

CUADRO CON DIFERENCIAS DE INFORMACIÓN EN UNA MISMA DEPENDENCIA

Cifra En Miles de Pesos

Inmuebles	Oficio 0920 Mayo 23-05 Cuota de Administ.	Oficio del Marzo 18-05 Cuota de Administ.	Oficio 0920 Mayo 23-05 Fondo Reserva	Oficio del Marzo 18-05 Fondo Reserva
LOCAL 1-108	19.609.318	4.450	21.009	11.832
LOCAL 1-239	5.047.333	48.462	55.397	66.914
LOCAL 2-238	3.688.910	110.376	36.834	65.114
LOCAL 2-239	65.567.638	60.696	68.284	34.645
LOCAL 2-242	16.968.494	147.645	169.677	155.921
LOCAL 2-243	20.551.810	23.673	22.355	42.947
LOCAL 2-244	2.733.949	43.658	27.276	27.276
LOCAL 5-124	51.894.757	4.450	529.869	29.753
OFICINA 3-226		72.004		30.464
LOCAL 2-241				5.800
LOCAL 1-127-A	462.592	67.867	7.522	7.522
PUNTO DESPACHO 2-110-4				12.673
PUNTO DESPACHO 3-116-3	166.643			138.915
TAQUILLA 2-152-2	5.475		564	

FUENTE: oficio sin número el día 18 de marzo de 2005 y oficio No. del 20 de mayo suscrito por el Jefe Dpto. Financiero Y Contador 0920 de la Copropiedad

4.2.2.1 Como resultado de esas diferencias encontradas se observa que existe desinformación en los registros de cartera, situación que complica el manejo de la misma y la gestión de la administración que entrega como resultado datos incoherentes y deja entrever que no hay un adecuado sistema de información que permita conocer datos reales de cartera de los copropietarios o arrendatarios.

4.2.2.2 Mediante oficio suscrito por el Administrador General (e), nos informa que dentro de las áreas privadas exentas de cuota de administración, se encuentra el Local 4-136, lo cual contradice lo expresado en el Reglamento de Propiedad

Horizontal, en el artículo 22 (bienes de uso institucional), ya que el citado Local no se encuentra exento y faltó relacionar el Local 4-112 como exento, ya que este sí ostenta dicha calidad.

4.2.2.3 Consultada la Administración de la Copropiedad, el 27 de junio de 2005, respecto del acta de asamblea general celebrada el 31 de marzo del mismo año, se informó que ésta no se había elaborado; este hecho demuestra que el Administrador no está cumpliendo lo consagrado en el artículo 93 (Información a los Propietarios) que dice: *“Dentro de los veinte días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión el Administrador deberá poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del acta e informar tal situación a cada uno de los copropietarios.”* Con lo anterior se le está negando a los copropietarios la facultad para impugnar cualquier decisión que no haya sido acordada en la asamblea, ya que ellos cuentan con dos meses para impugnar. Ello contraría el numeral 8 del artículo 102 del Reglamento de Propiedad Horizontal que dice: *“Poner en conocimiento de los propietarios las actas de asamblea general y las decisiones del Consejo Administrativo.”*

4.2.2.4 Revisada la contratación suscrita por la Administración de la Copropiedad se observó que esta excede el tope de \$10.000.000 para los cuales se autorizó al Administrador con ello se omitió cumplir con la solicitud de autorización que debe elevar el administrador ante el Consejo de Administración cuando la cuantía supera los 10 millones de pesos.

4.2.3 Intereses de Mora en Cuentas de Orden

4.2.3.1 Desde el punto de vista contable, en las cuentas de orden se reflejan hechos o circunstancias de las cuales se pueden generar derechos que pueden afectar la estructura financiera de la entidad. Se recomienda hacer un análisis y depuración de estos valores con el propósito de determinar cuales son recuperables de acuerdo con las herramientas otorgadas con la entrada en vigencia de la Ley 675 de 2001, y artículo 71 (solidaridad en el pago de las expensas comunes), artículo 72 parágrafo 1 (Pago con título valor).

Como se evidencia en la contabilidad a 31 de diciembre de 2004, se registra un saldo en la cuenta 839525 OTRAS CUENTAS DEUDORAS DE CONTROL, Intereses Sobre Deudas Vencidas, se registró la suma de \$349.435.588., sin detalle, periodos de los intereses referidos; no existe una base de datos discriminada en la que se pueda evidenciar el concepto, el monto y la antigüedad, de la mano con un adecuado procedimiento de cobro prejurídico y jurídico de tal forma que la cuenta se disminuya y pase a ser parte de los activos o excedentes de la Copropiedad, que permita depurar los saldos con base en los vencimientos de términos para iniciar cualquier acción jurídica.

4.2.3.2 Conforme a lo estipulado en el reglamento de propiedad horizontal en el numeral 1 artículo 73 (Sanción en el retardo del pago de cuotas), fija como sanción una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superbancaria, norma que no se esta cumpliendo, toda vez que en las cuentas de cobro a los copropietarios no se le hace el citado cobro.

De otra parte se observó, que en el Estado de Resultados en el mes de diciembre de 2004, según código contable 41709502 en la cuenta Ingresos por Intereses Por Servicios y Administración, refleja la suma de \$496.238 mil pesos valor que al enfrentarlo con el saldo en cartera- código contable 1345 cuenta ingresos por cobrar \$525.556.194.25, millones de pesos, suma que no corresponde, es decir que el cálculo de los intereses de mora es muy bajo en relación con la cantidad tan alta que representa la cartera.

4.2.3.3 De acuerdo a lo consagrado en el párrafo 1 del Artículo 86 (Reuniones) del reglamento de propiedad horizontal, es obligación de la administración entregar una relación detallada de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, con corte a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, situación que la administración ignoró, ya que desconoce el detalle de copropietarios que deben cuotas o intereses.

4.2.3.4 No se esta cumpliendo lo acordado en el acta No. 008 de 2004 del Consejo de administración en lo relacionado con relación de cartera por edades, etc.

4.2.3.5 Revisadas las cuantías de los contratos suscritos en la vigencia de 2004, se pudo comprobar que el administrador no da cumplimiento a lo preceptuado en el numeral 7 del artículo 100 (funciones que le corresponden al consejo administrativo) del reglamento de propiedad horizontal, toda vez que suscribió contratos por cuantías superiores a \$10.000.000. Sin previa autorización del Consejo de Administración.

4.2.3.6 Intereses por cheques posfechados y devueltos, se esta incumpliendo el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 72 párrafo uno, que dice: *“El pago con título valores se entenderá efectuado cuando los dineros ingresen efectivamente a la Tesorería”*. Al no cobrar, intereses ni la sanción del 20% establecida en el Código de Comercio, función que es competencia del Administrador. Cheque Local 5-118 por \$576.750; Cheque No. 8671613 de agosto 26 de 2002 por \$796.568; Cheque No. 810846 de mayo 15 de 200? Local 2-105, por valor de \$537.241. Lo anterior denota la falta de gestión de cobro, tanto del administrador, como del Departamento Jurídico.

4.2.3.7 Revisada la Cuenta Cheque Posfechados en el Balance Detallado con corte a 31 de diciembre de 2004, este grupo auditor solicito a la Copropiedad

informar por que hay una cuenta a nombre de Terminal Bogotá Copropiedad por valor de \$28.214.874 con saldo contrario, lo cual disminuye sustancialmente el saldo de la citada cuenta. La Copropiedad mediante oficio del 28 de junio informa que “...presentando a nivel de terceros se encuentra un valor negativo de - \$28.214.874, este no afecta el valor real de la cuenta, solo existe una reclasificación entre terceros la cual fue generada en el momento en que el señor Tesorero cargase estos cheques con el NIT del Terminal Bogotá Copropiedad y no al NIT de sus respectivos Locales. Efectuada la revisión de dicho rubro se hizo su respectiva reclasificación de terceros en el año 2005, y para evitar que este error se siguiera presentando el señor tesorero a hecho los registros a cada Local en las respectivas consignaciones”

De análisis a la respuesta y de acuerdo a lo observado no se tan cumpliendo con los principios básicos contables especialmente en el de confiabilidad consagrado en el Artículo 1 del decreto 2649 de 1993.

4.2.3.8 Revisadas las cuentas con códigos contables Nos. 131095, 136595, 13802501, 13809504, 13809511 y 138099512, se observó que éstas, siendo de naturaleza débito aparecen registradas con saldo crédito, consultando a la Copropiedad, ésta informa que en la gran mayoría estas cuentas se generó porque en el momento de registrar el pago se cargó a otro Nit, o la cuenta de cobro no ha sido remitida a contabilidad.

Se reclasificaron cuentas como Taquillas Taxi 4-4123 por \$4.835.169.30 y Taquilla 4-125 \$6.758.256, y como consecuencia de ello se generó un número alto de ajustes y el mismo hecho en el año siguiente. Con ello se incumplen los principios básicos contables especialmente en el de confiabilidad consagrado en el artículo 1 del decreto 2649 de 1993. Se hace necesario que la Copropiedad adopte procedimientos específicos que faciliten el manejo de las cuentas y minimicen el riesgo de posibles errores contables que desvirtúan la realidad de los Estados Financieros

4.2.3.9 Verificada la cuenta de Bancos y Cuentas de Ahorros a 31 de diciembre de 2004, en el Balance detallado, esta muestran un saldo de \$105. millones de pesos, valor este que podría estar invertido en títulos que generen mayor rentabilidad, para lo cual es necesario diseñar políticas para el manejo del efectivo de acuerdo a las necesidades de la Copropiedad y teniendo en cuenta un flujo de caja para el efecto.

4.2.3.10 POLIZAS:

De la evaluación efectuada con respecto a la suscripción de la Póliza de Manejo No. 1505-1524310-01., de la compañía Seguros Comerciales Bolívar, valor asegurado de \$20.000.000 y de empleados no identificados por un valor de \$10.000.000, se observó que es muy bajo el valor asegurado, ya que el movimiento de dinero que tienen los dos cajeros, es por cuantía de \$325.000.000 promedio mensualmente la cuantía de efectivo que maneja el administrador, \$230 millones de pesos, este grupo auditor solicitó mediante oficio No.31106-52 del 27 de junio de 2005 a la Terminal Bogotá Copropiedad informar si existe un estudio previo de evaluación de esta póliza de manejo.

En respuesta a la mencionada solicitud la Terminal Bogotá Copropiedad mediante oficio sin número de fecha 28 de junio de 2005, informó que *“Respecto a las observaciones de la póliza de seguro de manejo, me permito informarle que el Tesorero debe consignar lo recaudado el mismo día y presentar las consignaciones con el cuadro diario de caja a la Jefe del Departamento Administrativo y Financiero, quien se encarga de efectuar la respectiva revisión, el funcionario que desarrolla la labor de recaudo baños debe hacer lo mismo a excepción de los fines de semana y festivos en donde se acumula lo de dos días, en el caso de baños cuantías que en promedio no superan los 20.000.000 de pesos, sin embargo se estudia la posibilidad de ampliar la póliza para la próxima suscripción”*.

De lo anteriormente expuesto se evidencia que las pólizas de manejo allegadas por la administración no cubren las sumas que manejan el Administrador y el Tesorero y se asegura únicamente por \$20 millones.

Con lo anterior se contraviene presuntamente el artículo 102 No.23, Funciones del Administrador del Reglamento de Propiedad Horizontal de fecha 29 de octubre de 2003, Reforma de Reglamento, Escritura Publica No. 4434, Notaria Doce.

4.2.3.12 Verificados los registros que muestran los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2004, se encontró que la cuenta herramientas presenta una cuantía de \$10. Millones y la cuenta depreciaciones herramientas una depreciación acumulada de 14 millones, es decir \$4 millones por encima del valor máximo a depreciar.

4.2.3.13 La caja menor no cuenta con manuales de manejo y de procedimientos, en donde se indique en forma clara, la cuantía, destinación de los fondos o gastos que se pueden efectuar, monto de la caja menor, las pólizas que se deben constituir, topes que indiquen el máximo a gastar por caja menor, que la cuantía se establezca en salarios mínimos, para que se actualice automáticamente año a año, procedimiento para vales provisionales y para vales definitivos, y procedimiento de desembolso.

4.2.3.14 Revisada la contratación suscrita por la Administración de la Copropiedad se observó que esta excede el tope de \$10.000.000 para los cuales se autorizó al Administrador, omitiendo la solicitud de autorización que debe elevar éste, ante el Consejo de Administración cuando la cuantía supera los 10 millones de pesos.

4.2.3.15 La cuenta de patrimonio relaciona cuentas denominadas Aportes Sociales, Cuotas o Partes de Interés Social; Utilidad o Pérdida del Ejercicio, entre otras, que son cuentas que corresponde a una sociedad Limitada, por lo cual es necesario reclasificarlas y utilizar los nombres de las cuentas apropiados.

4.2.3.16 Analizado el presupuesto ejecutado en la vigencia de 2004, se observó que no se dio cumplimiento a lo programado, generando un déficit presupuestal de \$58.663.000, que resulta de comparar ingresos ejecutados en cuantía de \$3.858.521.000, frente a \$3.917.184.000, por concepto de egresos. Los rubros que presentaron mayor ejecución de gastos fueron: Nómina, Servicios de Vigilancia y Aseo. Lo anterior contraría lo normado en el reglamento de propiedad horizontal en el artículo 110 Numeral 3, que dice: “Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea general y para nuestro caso no se dio cumplimiento al presupuesto aprobado por la Asamblea”.

Cuadro No. 3

4.2.4 ANALISIS A LA NOMINA PERÍODOS 2002 A 2005 TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

Cifra en miles de pesos

ADMINISTRACION	DEVENG ADO 2002	DEVENGA DO 2003	% INCREMENT O 2003	DEVENG ADO 2004	% INCREMENTO 2004	DEVENGA DO 2005	% INCREMEN TO 2004
Administrador General	2.123.333	0	0,00%	4.908.750	131,18%	6.000.000	22.23%
Auxiliar de Cafetería	0	412.678	0,00%	563.996	36,67%	381.500	-32.36%
Auxiliar de Facturación	545.778	795.310	45,72%	933.879	17,42%	551.923	-40.90%
Auxiliar de Servicios Varios	0	0	0,00%	561.386	0,00%	381.500	-32.04%
Contador	1.202.882	1.076.312	-10,52%	1.943.373	80,56%	1.597.350	-17.81%
Jefe de Coordinación de Personal	510.366	1.691.927	231,51%	1.871.436	10,61%	2.178.093	16.39%
Jefe Depto. Activo. Y Financiero	1.147.669	2.331.408	103,14%	2.544.565	9,14%	2.178.093	-14.40%
Jefe Departamento Jurídico	980.749	2.138.513	118,05%	2.456.300	14,86%	2.006.138	-18.33%
Jefe Dpto. Operativo	1.414.571	1.937.330	36,96%	2.529.130	30,55%	2.178.093	-13.88%
Jefe Dpto. Seguridad	1.623.394	2.297.901	41,55%	2.327.694	1,30%	2.006.138	-13.81%
Mensajero	485.382	654.245	34,79%	739.181	12,98%	466.068	-36.95%
Secretaria	1.818.476	2.182.683	20,03%	3.035.850	39,09%	740.569	-75.61%
Tesorero	1.154.192	852.855	-26,11%	1.017.306	19,28%	1.000.000	-75.61%

Aprendiz Sena Etapa Lectiva	0	0	0,00%	313.250	0,00%	286.125	-1.70%
IPC CERTIFICADO DANE	6,99%	6,49%		5,50%			8,66%

4.2.4.1 En cuanto al manejo de salarios, se observaron incrementos en porcentajes del 20.03% y 231.51 % para el 2003, pese a que el gobierno autorizó aumentar en forma ponderada los salarios a partir del IPC del año inmediatamente anterior, es decir el 6.99%. La misma situación ocurrió en el año 2004, en donde nuevamente se realizaron incrementos salariales entre 19.28% y 80.56%, frente a un incremento autorizado, según IPC del 6.49% (ponderado), además se observa un incremento del 131.18% del sueldo del administrador, entre los años 2002 y 2004.

4.2.4.2 Revisada la planta de personal de los períodos 2003 y 2004, se observó que existen cargos con la misma denominación pero con salario diferente, es el caso de el Señor Eliseo Salinas quien el 2004 tenía un salario de \$1.597.350 y el señor Jhon Fabio Arias, con el mismo cargo y con salario de \$671.640.

4.2.4.3 Revisadas las Actas celebradas por el Consejo de Administración durante los años 2003 – 2004, no se Contraloría aprobación para el nombramiento del asesor jurídico en la Terminal Bogotá Copropiedad, este grupo auditor solicitó mediante oficio No. 3110652 del 27 de Junio de 2005, a la Copropiedad, informar mediante que acto se aprobó este nombramiento.

En respuesta a la mencionada solicitud la Terminal Bogotá Copropiedad informa en oficio sin número de Junio 28 de 2005. Que *“...Para el nombramiento del Asesor Jurídico no fue puesto a consideración del Consejo de Administración, como se pudo comprobar al revisar las Actas de los años 2003 – 2004 no existe ningún comunicado”*

De lo anteriormente expuesto se Contraloría que el administrador incumplió lo consagrado en el artículo 99, numeral 39, Facultades del Consejo Administrativo y el artículo 102, numeral 3, Funciones del Administrador del Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.2.5 Análisis de Asuntos Jurídicos

PROCESO LABORAL No. 2000-0635, se entregó poder a Aída Lucia González el 15 de Septiembre de 2000, el proceso llegó a fallo a favor de la Copropiedad, pero fue apelado en abril 27 de 2004, fijando como fecha para fallo el 30 de noviembre de 2004, la abogada renunció al cargo y a la fecha de corte de este informe diciembre 31 de 2004, no hay del fallo ni cambio de apoderado.

PROCESO LABORAL 2000-00443, Este proceso es del año 2000, no aparece la fecha de radicación del poder ni de la contestación de la demanda y el 18 de julio de 2003 el abogado presenta renuncia al cargo, igualmente a diciembre 31 de 2004 no se otorgó poder al nuevo abogado.

PROCESO CIVIL 99-1993, Proceso del año 1999, en las actuaciones procesales únicamente se menciona la radicación de la demanda en octubre de 1999 y el decreto embargo de bienes del demandado, además de la entrega de la documentación soporte de la demanda. Nótese como este proceso lleva a 2005 6 años de iniciado y a mayo de 2004 el abogado presenta renuncia y a diciembre de 2004, aún no se ha resuelto el nombramiento del nuevo apoderado.

PROCESO CIVIL 02-530, En este proceso, en junio 13 de 2003 se profirió sentencia a favor del Terminal Copropiedad y se ordenó el avalúo de los bienes embargados para remate y en julio de 2003 el abogado presentó renuncia al cargo y a diciembre 31 de 2004 no se ha nombrado apoderado.

PROCESO CIVIL sin número de septiembre 7 de 2000, en diciembre 10 de 2003, luego de haber decretado embargo y secuestro de bienes para el pago de la obligación, entra al Despacho para fallo y aún se encuentra en esa instancia; a parte de eso el abogado renunció y a diciembre 31 de 2004 no ha sido asignado nuevo apoderado.

PROCESO CIVIL. 1441-2002, se inició en octubre 25 de 2002, se nombró curador ad-litem, y se encuentra en práctica de pruebas para resolver las excepciones propuestas por el curador en junio de 2003; aun no han sido resueltas las excepciones mencionadas.

PROCESO CIVIL 2003-868, (pág.17), este proceso refleja un manejo eficiente, se presenta la demanda en diciembre de 2003 y en agosto de 2004 entra al despacho para proferir fallo.

Proceso sin No, sin fecha, (Pág. 24 IG2004), por lesiones personales, instaurada en la Fiscalía 221, dice el Texto: “ No se encontró ningún documento en los archivos de la copropiedad” . . .”*No aparece ninguna información, ni existen citaciones al sindicado. A la espera de citación legal de la Fiscalía*”. Asignar nuevo abogado.

Como se observa los procesos que adelanta la Terminal Bogotá Copropiedad en su mayoría no se evidencia monitoreo ni seguimiento por parte del interventor de los contratos o del Jefe del Departamento jurídico, lo que puede originar abandono de los procesos de forma consecutiva, falta de reemplazo de los apoderados y riesgos en la representación jurídico legal.

4.2.5.1 Cobro de Cartera. Se entregó a la Dra. Lucila Camargo para el cobro judicial de los locales del Terminal Bogotá Copropiedad, el día 24 de febrero por valor de \$147.949.413 y por la no-existencia de garantía para el cobro, la apoderada está realizando un estudio de bienes, para concretar el estudio de las demandas respectivas; en conclusión a la fecha de entrega del informe de gestión (diciembre de 2004), no hay resultados.

Al Dr. Victor Julio Leytón Sáenz, se le entregó cartera por \$70.829.054 sobre deudas de los locales 4-113, 4-114, 4-115 y Auto líneas las Acacias, se llegó a un acuerdo con la empresa de transporte, la cual se comprometió a pagar \$537.245 mensuales, *falta determinar su cumplimiento.*

4.2.5.3 Realizada prueba de auditoría al Balance General con corte a 31 de diciembre de 2005, Cartera por Cobrar, está presentaba un saldo de \$350 millones de pesos, de los cuales se entregaron para cobro jurídico a los abogados la suma de 219 millones de pesos, dejando pendiente un saldo de \$131 millones de pesos de los que la administración debe explicar la situación real de esta cartera; el porqué no ha sido entregada a los abogados para que ejecuten su cobro y hacer entrega de una relación detallada de la misma.

4.2.5.4 Por otra parte se Contraloría que la Copropiedad no cuenta con un sistema de medidores de agua y contadores de energía individual en todos los inmuebles, lo que obliga a generar facturas de cobro de servicios públicos individualizadas incurriendo en sobrecostos como son:

- Utilización del Recurso humano adicional en tareas de lectura de medidores, liquidación de facturas, elaboración de facturas para cobro de servicios públicos.
- Erogaciones adicionales en el gasto de papelería y de equipos de cómputo.

La administración de la Copropiedad pasó por alto que cuenta con herramientas normativas que facilitan la individualización de contadores, como está reglamentado en el parágrafo del artículo 32 de la Ley 675 de 2001.

Por lo anteriormente descrito es importante considerar la individualización de los servicios públicos, toda vez que la norma antes citada lo autoriza cuando se aprueba por Asamblea General con una votación que represente el 70% de los coeficientes de la copropiedad.

A diciembre 31 de 2004, la Copropiedad no contaba con una sección dentro de la estructura administrativa debidamente conformada, con funciones y

procedimientos para el manejo y control de los archivos y de las actividades que permitan integración de información entre los diferentes departamentos para soportar la toma de decisiones.

4.3 EVALUACIÓN A LOS INGRESOS POR CANÓN DE ARRENDAMIENTO DE PARQUEADERO, CAJEROS Y LOCKERS.

4.3.1 Ingresos por Canón de Arrendamiento en el Parqueadero

El control y vigilancia ejercido a este contrato fue deficiente teniendo en cuenta que después de pasados dos años se haberse emitido el concepto jurídico se tomó la determinación de dar por terminado el mismo por incumplimiento en sus Cláusulas octava y décima.

Contrato de arrendamiento No.0007 de Julio 01 de 1991, suscrito entre el TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD y APARCAR LTDA. Actualmente se adelanta proceso de restitución del bien en el Juzgado 42 Civil del Circuito, Juzgado de Descongestión, según demanda instaurada en Agosto del 2004, y admitida en el mes de Noviembre del mismo año.

Este contrato se suscribió con el siguiente objeto: ".../ ARRENDADOR (*Terminal Bogotá Copropiedad*) da a título de arrendamiento el inmueble lote número doce (12') al Arrendatario (*Aparcar Ltda.*) para destinarlo al parqueo, cuidado y vigilancia de vehículos".... /

Dirección: Transversal 66 No. 35-04.

Precio: Se establece como canón de arrendamiento la suma de un millón cuatrocientos mil pesos \$1.400.000.00, m/cte Mensuales, pagaderos al arrendador dentro de los cinco primeros días de cada período mensual.

Aumento: El incremento del canón de arrendamiento será cada año, a partir del primero de Junio de 1992, y así sucesivamente. Dicho incremento equivaldrá al 100% del índice de precios al consumidor, del año inmediatamente anterior, certificado por el Dane, igualmente el aumento de los parqueaderos se hará cada año iniciándose el primero de Junio del 1992, y será acordado con la administración; lo anterior hace referencia a las plazas de los copropietarios.

Término: la duración del contrato de arrendamiento será por un año.

Fecha de Iniciación 1 de Julio de 1991.

Fecha de Terminación 31 de Junio de 1992.

Este contrato exige que el arrendatario se compromete a tomar una póliza de cumplimiento a favor de la Terminal Bogotá Copropiedad y por el término de la

duración del contrato por la suma de Diez Millones de Pesos (\$10.000.000) con la cual garantiza el pago de los cánones de arrendamiento, salarios y prestaciones de los trabajadores a su cargo y demás Cláusulas derivadas del incumplimiento por parte de el arrendatario en desarrollo de éste contrato; póliza de responsabilidad civil extracontractual por la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000.) de acuerdo con Decreto 278 de 1991, para garantizar el funcionamiento del parqueadero y de la responsabilidad por daños que se puedan causar a los vehículos de los usuarios del servicio, por daños, hurto etc., en cualquier modalidad delictiva., póliza colectiva de vida con la cual garantiza cualquier reclamación por parte de sus beneficiarios las pólizas mencionadas anteriormente enunciadas tendrán que ser aportadas al momento de la suscripción del presente contrato de arrendamiento.

Cláusula de Incumplimiento:

“.../El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del ARRENDATARIO da derecho al ARRENDADOR para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de acción civil de lanzamiento ni de desahucio, ni de requerimiento previsto en la Ley”.../.

Cláusula Penal.

“.../El incumplimiento del contrato o de cualquiera de las Cláusulas estipuladas en éste contrato por parte del arrendatario da derecho al arrendador para resolver el contrato y como consecuencia de este incumplimiento el arrendatario se continuara como Deudor de la Cláusula Penal de cinco millones de pesos (\$5.000.000) sin perjuicio del cobro de cánones de arrendamiento y de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencia del incumplimiento.”.../

Terminación y Prórroga del Contrato.

“.../ Este contrato termina al vencimiento del plazo fijado pero también terminará por el incumplimiento de las obligaciones por parte del Arrendatario. Los contratantes podrán prorrogar el siguiente contrato mediante comunicación escrita por lo menos con un mes (1) de antelación a su vencimiento .Así mismo el ARRENDATARIO manifiesta que RENUNCIA de manera expresa al Derecho de RENOVACION, consagrado en el Art.518 del C. de Co.

Las actuaciones adelantadas por el Terminal Copropiedad Bogotá con el inicio de acción de restitución del inmueble el 26 de Octubre de 2004, transcurrieron tres (3) años; no obstante el Jefe del Departamento Jurídico de la Copropiedad el 06 de Noviembre de 2002, comunicó al administrador general de la copropiedad de ese año la terminación del contrato de arrendamiento No 0007 del 01 de junio de 1991; el abogado de la copropiedad en el numeral 5 del concepto dice” .../ pero sin embargo en los documentos que reposan en el archivo del Terminal Bogotá Copropiedad una vez revisados no se encuentran las pólizas actualizadas a partir de la segunda renovación automática del contrato de arrendamiento, es decir desde el mes de Julio de 1992 y hasta la fecha, lo cual representa una

inconsistencia del contrato, que al tenor de la Cláusula Octava del mismo constituye su incumplimiento, dada las circunstancias, que dichas pólizas no son prorrogables automáticamente sino que su renovación y actualización debe hacerse año por año por consiguiente es procedente y de pleno derecho dar por terminado el contrato de arrendamiento suscrito ,entre el Terminal Bogotá copropiedad y la sociedad Aparcar LTDA,“../ fue prorrogado automáticamente desde el mes de Julio de 1992 y hasta la fecha de manera unilateral por incumplimiento en la Cláusula novena del mencionado contrato y sin antes exigir el pago de la Cláusula penal estipulada en la Cláusula décima”.

No obstante, el administrador de la Terminal Bogotá Copropiedad el 06 de Noviembre de 2002, envió oficio al gerente de APARCAR LTDA informándole sobre la terminación del contrato, por el incumplimiento de la cláusula Octava. El 22 de Noviembre del mismo año, empleados de la Copropiedad se presentan en las instalaciones donde funciona el parqueadero, para recibirlo, hecho que no fue posible por cuanto el administrador del parqueadero, afirmó no tener conocimiento de la terminación del contrato y que por tal motivo, no realizaba la entrega.

Estando en trámite el proceso de restitución, la sociedad Aparcar Ltda., cita por intermedio del centro de conciliación “Abogados Conciliadores externos Asociados” a audiencia de conciliación al Terminal Bogotá Copropiedad, para el día 18 de Abril de 2.005 con asistencia del Administrador, el abogado externo y el Jefe del Departamento Jurídico del la Copropiedad. Dicha audiencia fue suspendida para continuarla el 11 de Mayo, nuevamente se posterga para el 25 de Mayo y para el 10 de Junio, diligencia en la que finalmente se presenta desistimiento de la demanda de restitución ante el Juez Civil y la solicitud de entrega de los títulos consignados a favor del Terminal Bogotá Copropiedad,

Una vez analizada la documentación puesta a disposición del Equipo auditor y según la respuesta suministrada a esta Contraloría mediante comunicaciones Nos. 00803 y 00815 del 5 de Mayo del 2005, suscrita por los Jefes del Departamento Administrativo – Financiero y Jurídico se observó que:

4.3.1.1 Con respecto al pago y presentación de las pólizas, el jefe del Departamento Jurídico informa que *“...Al numeral 11.- El contrato de arrendamiento suscrito entre el Terminal Bogotá Copropiedad y la firma Aparcar Ltda., se remonta al 1º, de Julio de 1.991, y adjunto a éste contrato aparecen las pólizas correspondientes por el término de un (1) año, es decir hasta el 27 de Mayo de 1.992.*

Del mes de Julio de 1.992 y hasta Diciembre de 1.999, no reposan en los archivos de la Copropiedad oficios de solicitud de renovación de las pólizas, como tampoco la presentación de las mismas; obligación que se encuentra establecida en la cláusula Octava del contrato. El cual a la fecha se encuentra vigente, sin que las citadas pólizas se hayan presentado por parte del arrendatario, incumpliendo lo pactado en el contrato”.

Sin embargo la firma Aparcar Ltda., anexa a partir del año 2.000 y hasta la fecha de presentación de la contestación de la demanda unas pólizas, pero reitero no fueron entregadas ni presentadas en los términos del contrato de arrendamiento al Terminal Bogotá Copropiedad, sino ante el Juzgado 42 de Descongestión Civil del Circuito de esta ciudad.

Con respecto a las pólizas que fueron anexadas por la firma Aparcar Ltda., para contestar la demanda de Restitución del parqueadero de la Copropiedad, se desconoce si su veracidad ha sido comprobada, por cuanto dichas pólizas nunca fueron aportadas por la firma en mención a la Copropiedad, o por lo menos no existe constancia de su entrega, como tampoco reposan en el archivo.

El Arrendador no dio cumplimiento a la Cláusula Octava, por cuanto las pólizas debían renovarse cada año, correspondiendo la vigilancia y el control a la Copropiedad para hacer cumplir la renovación y actualización al siguiente año es decir el 28 de Mayo de 1992, de acuerdo con la póliza inicial que reposa en el contrato. Sin embargo, el representante Legal del Terminal Bogotá Copropiedad no se pronunció al respecto ni requirió al arrendador, como tampoco dio cumplimiento a la Cláusula Novena que a la letra dice: *“..... El incumplimiento o violación de cualquiera de las obligaciones por parte del arrendatario da por derecho al arrendador para resolver el contrato y exigir la entrega inmediata del inmueble sin necesidad de acción civil de lanzamiento ,desahucio, ni requerimiento previsto en la Ley.*

4.3.1.2 Igualmente no hizo efectiva la Cláusula Décima Penal. Que dice *“incumplimiento del contrato o de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este contrato por parte del arrendatario da derecho al arrendador para resolver el contrato y como consecuencia de éste incumplimiento el arrendatario se continuara como deudor del arrendador de la cláusula penal de cinco millones de pesos mc/te(\$ 5000.000). sin perjuicio del cobro de cánones de arrendamiento y de los perjuicios que pudiesen ocasionarse como consecuencia del incumplimiento”*

El control y vigilancia ejercido a este contrato fue deficiente teniendo en cuenta que después de pasados dos años se haberse emitido el concepto jurídico se tomó la determinación de dar por terminado el contrato por incumpliendo en sus Cláusulas octava y décima.

Lo anterior conllevó a la terminación del contrato denotándose incumplimiento de las funciones del Administrador y del Jefe del Departamento Jurídico, quienes deberían ejercer la vigilancia al contrato incumpliendo lo preceptuado el Artículo 102 numeral 22 funciones del administrador del Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.3.2 Está Contraloría desarrolló la evaluación a los ingresos percibidos por canón de arrendamiento suscrito entre la Terminal Bogotá Copropiedad y la firma Aparcar Limitada. Período 2000 a 2004.

Se verificó el manejo y control de los ingresos con los soportes contables y financieros puestos a disposición de la Copropiedad, con el que se realizó un cruce de información entre el resultado de lo verificado por el grupo auditor frente a lo registrado en los estados contables por Terminal Bogotá Copropiedad.

En la vigencia 2000 a 2004, se evidenciaron diferencias en los Estados Contables - Estado de Resultado Detallado - de la Terminal Bogotá Copropiedad con los ingresos percibidos por Aparcar Limitada por la Contraloría, según los soportes puestos a disposición por el Departamento Administrativo y Financiero de la Copropiedad.

Está Contraloría evaluó los ingresos percibidos por la prestación del servicio de baños públicos y a los contratos de prestación servicio de aseo, mantenimiento y recaudo que durante los períodos evaluados incidieron en la Copropiedad.

Revisados los documentos soportes como recibos de caja de los ingresos por concepto, de canon arrendamiento del parqueadero APARCAR LTDA, de los años 2000 a 2004, se observó lo siguiente:

Cuadro No. 4

ANALISIS AL RECAUDO DE LOS CANON DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO CON LA FIRMA APARCAR LIMITADA EN LA VIGENCIA AÑO 2003 FRENTE A LO REGISTRADO EN LOS ESTADOS CONTABLES SEGÚN LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

Cifras En Miles Pesos

SEGÚN SOPORTES VERIFICADOS POR LA CONTRALORÍA					COPROPIEDAD	ANALISIS CONTRALORÍA
AÑO 2003	RECIBO DE CAJA			V/R TOTAL PAGADO	ESTADOS CONTABLES	OBSERVACIONES
	FECHA	No.	VALOR			
ENERO						No se evidenció recibo de caja mes enero
FEB						No se evidenció recibo de caja mes febrero solo aparece comprobante de contabilidad, no aparece deposito
MAR						No se evidenció recibo de caja mes marzo solo aparece comprobante de contabilidad, no aparece deposito
ABRIL	16-abr-03	56986	8.521.033	8.521.033		Se cancela la factura del mes de diciembre de 2002, con el certificado No.2038646, no se anexa copia del certificado.

ABRIL	16-abr-03	56987	8.521.033	8.521.033		Se cancela la factura del mes de enero de 2003, con el certificado No.2038998, no se anexa copia del certificado.
ABRIL	16-abr-03	56988	9.117.505	9.117.505		Se cancela la factura del mes de febrero de 2003, con el certificado No. 2039909, no se anexa copia del certificado.
ABRIL	16-abr-03	56989	9.117.505	9.117.505		Se cancela la factura del mes de marzo de 2003, con el certificado No.2040802, no se anexa copia del certificado.
ABRIL	16-abr-03	56990	9.117.505	9.117.505		No se especifica que factura esta cancelando con el certificado No.2041558, no se anexa copia del certificado.
MAYO				9.117.505		No tiene recibo de caja
JUN	10-jun-03	57628	9.117.505	9.117.505		Se anexa carta aparcar especificando pago
JUL						No se ubico ningún documento que registre pago en este mes no realizó pago
AGT.	20-ago-03	58738	10.437.656	10.437.656		Se anexa carta aparcar especificando pago
SEPT.	16-sep-04	59139	10.437.656	10.437.656		Se anexa carta aparcar especificando pago
OCT.	14-oct-03	59555	10.437.656	10.437.656		Se anexa carta aparcar especificando pago
NOV.	11-nov-03	59992	9.754.819	9.754.819		Se cancela la factura del mes de noviembre de 2003
DIC.	12-dic-03	60567	9.754.819	9.754.819		Se cancela la factura del mes de diciembre de 2003
TOTAL PAGADO Año 2003			104.334.692	113.452.197	108.421.326	Se presenta diferencia por el pago no soportado ni evidenciado por la copropiedad en el mes de julio
<ul style="list-style-type: none"> • Presenta diferencia entre los estados contables de la Copropiedad y la verificación efectuada por la Contraloría con los soportes y recibos de tesorería puestos a disposición por la Copropiedad en cuantía de \$5.030.871. • Como se evidencia en las observaciones la Copropiedad no registra en ningún mes valor por concepto de intereses moratorio, dineros que esta dejo de percibir. 						

FUENTE.: Documentos suministrados por la Terminal Bogotá Copropiedad – Departamento Financiero

4.3.1.3 En los meses Enero Febrero y Marzo de 2003, no se encontraron recibos de caja.

4.3.1.4 En el mes de Abril de 2003, se cancela la factura del mes de Diciembre de 2002, no se anexa copia del certificado, - se cancela la factura del mes de Enero de 2003, con el certificado No. 2038998, - se cancela la factura del mes de Febrero de 2003 no se anexa copia del certificado, No.2039909, - se cancela la factura del mes de Marzo de 2003 no se anexa copia del certificado, con el certificado No.2040802,- no se especifica que factura esta cancelando, con del certificado judicial No.2041558.

En la relación anterior los pagos por cánón de arrendamiento son efectuados extemporáneamente y no se evidencia que la Copropiedad hubiera informado a la

firma Aparcar la obligación de realizar los pagos como lo estipula el contrato. Se observa con ello falta de seguimiento a los pagos por cartera.

4.3.1.5 En el mes de Mayo y Julio de 2003, no se encontraron recibos de caja.

CUADRO No. 5

ANÁLISIS AL RECAUDO DE LOS CANON DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO CON LA FIRMA APARCAR LIMITADA EN LA VIGENCIA 2004 FRENTE A LO REGISTRADO EN LOS ESTADOS CONTABLES SEGÚN LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

Cifras en Miles de Pesos

SEGÚN SOPORTES VERIFICADOS POR LA CONTRALORÍA				TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD	TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDA	DIFERENCIA	ANÁLISIS CONTRALORÍA
AÑO 2004	RECIBO DE CAJA			V/R TOTAL PAGADO	S/N ESTADO CONTABLES	DIFERENCIA	Observaciones
	FECHA	No.	V/R TOTAL PAGADO				
ENE	19-ene-04	61069	9.754.819	.819			Se cancela la factura del mes de enero de 2004
FEB	13-feb-04	61568	9.754.819	9.754.819			Se cancela la factura del mes de febrero de 2004
MAR.	08-mar-04	61957	9.754.819	9.754.819			Se cancela la factura del mes de marzo de 2004
MAR.	15-mar-04	62110	10.437.656	10.437.656			Se cancela la factura del mes de julio de 2003
ABRIL	12-abr-04	62593	9.754.819	9.754.819			Se cancela la factura del mes de abril de 2004
MAYO	10-may-04	63101	9.754.819	9.754.819			Se cancela la factura del mes de mayo de 2004
JUN	08-jun-04	63529	9.754.819	9.754.819			Se cancela la factura del mes de junio de 2004
JUL	08-jul-04	64140	10.387.907	10.387.907			Se cancela la factura del mes de julio de 2004
AGO.	09-ago-04	64706	10.387.907	10.387.907			Se cancela la factura del mes de agosto de 2004
SEP.	07-sep-04	65247	10.387.907	10.387.907			Se cancela la factura del mes de septiembre de 2004
OCT.	11-oct-04	65894	10.387.907	10.387.907			Se cancela la factura del mes de octubre de 2004
NOV.	09-nov-04	66404	10.387.907	10.387.907			Se cancela la factura del mes de noviembre de 2004
DIC.	10-dic-04	66997	10.387.907	10.387.907		0	Se cancela la factura del mes de diciembre de 2004
TOTAL AÑO 2004			131.294.012	131.294.012	122.772.913	8.521.099	Se presenta diferencia confrontados los documentos soportes

Como se evidencia en las observaciones la copropiedad no percibe en ningún mes valor por concepto de intereses moratorios, dineros que ésta dejó de percibir

FUENTE.: Documentos suministrados por la Terminal Bogotá Copropiedad – Departamento Financiero

4.3.1.6 En el mes de Marzo de 2004, se cancela la factura del mes de Julio de 2003. Se presenta diferencia por el pago no soportado ni evidenciado por la Copropiedad.

4.3.1.7 Se evidencia en las observaciones descritas en el cuadro anterior que la Copropiedad no registra en ningún mes valor por concepto de intereses moratorios, dineros que esta dejó de percibir en contravía a lo normado en el numeral 1 del Artículo 518 que dice “...*El empresario que a título de arrendamiento haya ocupado no menos de dos años consecutivos un inmueble con un mismo establecimiento de comercio, tendrá derecho a la renovación del contrato al vencimiento del mismo, salvo en los siguientes casos: 1) cuando el arrendatario haya incumplido el contrato.*”

4.3.1.8 En la Vigencia 2002, ingresaron \$90.098.147. Revisados los documentos soportes puestos a disposición al grupo Auditor no se encontró el recibo de Caja del mes de Diciembre del año 2002 únicamente aparece el comprobante de Contabilidad. El pago del arriendo del mes de Diciembre de 2002 que fue recibido mediante Depósito Judicial y consignado en el mes de Abril de 2003, argumentando el Departamento Financiero con oficio sin número de fecha 2 de Mayo de 2005, que una vez se aclaró la situación Jurídica del contratista y se determinó que si podía ser consignado dicho título. Si esta situación ocurrió en el año de 2002 y la demanda fue presentada en el año 2004.

4.3.1.9 Se Contraloría que el contrato no está debidamente legajado, los documentos no se archivan en orden cronológico ni foliado, respecto a la custodia no se guardan en un lugar seguro por cuanto tienen acceso a los documentos las personas que ingresen a la oficina.

4.3.1.10 La Copropiedad suscribió el contrato No 0068, de Agosto 24 de 2004, con el objeto de iniciar demanda de restitución del inmueble arrendado a la firma APARCAR, por la suma de \$ 30.000.000 cifra que excede el límite de contratación que puede suscribir el Administrador de la Copropiedad sin autorización. Con ello se infringe el reglamento de propiedad horizontal numeral 8 Artículo 99. Fecha 29 de Octubre de 2003, (reforma de reglamento) A la fecha se le han girado \$20.000.000 millones cuando están terminando el proceso de conciliación.

4.3.2 INGRESOS POR CANÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCKERS

Contrato de Arrendamiento No 01 de 1998, Áreas Internas del Terminal Bogotá Copropiedad para la Prestación del Servicio de Casillas de Seguridad.

Contrato de arrendamiento No 01 de 1998, suscrito entre el TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD Y PARDO NIETO Y ASOCIADOS Actualmente se encuentra en proceso Jurídico. La demanda se presentó el 18 de Noviembre de 2002; por reparto fue asignada al Juzgado 26 Municipal, el cual ordena llevar a cabo una diligencia de conciliación, por intermedio de la Cámara de Comercio de Bogotá. Posteriormente se presenta demanda el 3 de Marzo de 2.003, que es admitida el 6 de Mayo 2003 por el Juzgado 59 Civil Municipal de Bogotá, donde cursa actualmente.

El 5 de Noviembre de 2003, se corre traslado de las excepciones propuestas por el demandado, encontrándose este proceso al Despacho para dictar sentencia.

Fecha de Suscripción: Octubre 28 de 1998.

Fecha de Iniciación: 1 de Noviembre de 1998.

Fecha de Terminación: 31 de Octubre de 2000.

Objeto: “El Terminal Bogotá Copropiedad, entrega en arrendamiento a PARDO NIETO Y ASOCIADOS, y este recibe al mismo título, en total un área aproximada de 40 Mts2 de las paredes internas del edificio del Terminal Bogotá Copropiedad, en las puertas accesorias entre los módulos, amarillo, Azul y Rojo espacio apropiado para la instalación de lockers con el objeto de la prestación del servicio de casillas de seguridad (lokera).”

Valor del Contrato: El valor mensual de arrendamiento de las áreas internas del edificio de los módulos amarillo, azul y rojo es de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000.) PARAGRAFO EL canon mensual se reajustara anualmente en una suma equivalente al 23%.

PARDO NIETO Y ASOCIADOS LTDA, solicita mediante comunicación de Octubre 25 de 1999. Al Administrador General de la Terminal Bogotá Copropiedad la posibilidad de no aumentar el 23% establecido en el canon de arrendamiento. Nuevamente el 22 de Octubre del 2001 solicita no efectuar el incremento no obteniéndose respuesta alguna por parte del Administrador de la Copropiedad.

Forma de Pago: “ El arrendatario se compromete a pagar por el arrendamiento de las áreas internas del edificio en los cinco (5) primeros días de cada mes.”

4.3.2.1. Durante los años 2000, 2001 y octubre de 2002 no realizaron los pagos los primeros cinco días.

Duración del Contrato: *“La duración del contrato será de dos (2) años contados. PARAGRAFO: PRORROGA DEL CONTRATO – El presente contrato se prorroga automáticamente, en todos sus términos y por períodos iguales al inicialmente pactado, salvo que*

alguna de las partes manifieste por escrito a la otra su decisión de darlo por terminado con un término de anticipación de treinta (30) días”.

Obligaciones del Arrendatario: *“El arrendatario se obliga en virtud del presente contrato a: 1. Cancelar el canon de arrendamiento dentro del tiempo establecido. 2. Correr con los gastos de mantenimiento de las casillas de seguridad. 3. Operar bajo su propia responsabilidad la administración de las casillas de seguridad. 4. Prestar el servicio de casillas de seguridad al usuario conforme los siguientes requisitos: Las casillas deberán ir pintadas de acuerdo al color correspondiente de cada modulo del edificio donde se encuentren ubicadas b. El servicio se prestara durante la veinticuatro (24) horas del día por todos los días del año .El valor del servicio de casillas de seguridad (Lockers) será de MIL QUINIENTOS PESOS (\$1.500) MONEDA CORRIENTE que cancelara el usuario por la prestación del servicio de las casillas de seguridad por veinticuatro horas de utilización continua y solo podrá ser modificado con autorización escrita de la Terminal Bogotá Copropiedad 5 En caso de presentarse vandalismo o terrorismo, corren con los daños que tales eventos le causen a sus propios equipos y /o instalaciones .PARAGRAFO El arrendador expresamente reconoce que las casillas de seguridad (Lockers) son de propiedad del arrendatario.”*

Garantías: *“El arrendatario garantiza el cumplimiento del contrato mediante una póliza de cumplimiento equivalente al 20% del valor total del contrato con vigencia por todo el tiempo de duración del contrato y tres meses mas, igualmente constituirá una póliza que ampare los objetos depositados en las casilla por los riesgos de incendio y sustracción total o parcial. Para lo cual adquirió la Póliza No 10001000 expedida por la compañía de Seguros Bolívar por valor de \$2.400.000 con vigencia 1 de Noviembre 1998 A 31 de Enero de 2001 y póliza No 158762 por valor de \$2.640.000 con la compañía Liberty con vigencia 1 Enero de 2002 a 31 Enero de 2003.”*

4.3.2.2 Verificada la carpeta del contrato sin número suscrito con la empresa NIETO Y ASOCIADOS, se observó que no existe renovación de pólizas, ni requerimiento de renovación de las mismas por parte del Administrador de la Copropiedad, o por el Jefe del Departamento Jurídico.

Cláusula Penal: *“El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones contenidas en este contrato, genera para la parte que incumpla y a favor de la otra una sanción a titulo de Cláusula Penal equivalente al (20%) del valor total del contrato.”*

Terminación Unilateral del Contrato: *“En septiembre 05 de 1999, el señor Arbey Reyes usuario del servicio de casilleros envía comunicación al Administrador del Terminal Bogotá Copropiedad, el mal servicio prestado en los casilleros según comunicación de fecha Enero 21 de 2003, del Director del Departamento Operativo y Seguridad del Terminal Bogotá Copropiedad., envía al señor Pardo Nieto y Asociados fotocopias de quejas sobre el servicio de guarda equipajes del modulo azul.”*

“Nuevamente el 25 de Octubre de 2004 se presentan quejas por el mal servicio prestado razones por lo cual daría lugar a la terminación unilateral del contrato.”

4.3.2.3 Frente a las situaciones mencionadas anteriormente con fecha 15 de Enero de 2002, el Administrador de la Terminal Bogotá Copropiedad le envía una nota el 5 de Noviembre de 2002, a la Sociedad Pardo Nieto y le comunica su

intención de no prorrogar el contrato de arrendamiento correspondiente a las áreas internas del Terminal para los lockers. El 31 de Octubre de 2002, el Jefe del Departamento Jurídico en diálogo con el Representante Legal de dicha sociedad presenta una propuesta de solución para la entrega de las áreas arrendadas, el 31 de Diciembre de 2002, que no es aprobada por el señor Administrador del Terminal Bogotá Copropiedad. A la fecha no se ha instaurado la demanda correspondiente.

Revisados los documentos soportes a los ingresos por concepto, de arrendamiento del contrato suscrito con la firma PARDO NIETO Y ASOCIADOS como fueron los recibos de caja de los años 2000 a 2004, se observó lo siguiente:

CUADRO No.6

CÁLCULO DE LOS DINEROS DEJADOS DE PERCIBIR POR NO HABER EFECTUADO EL INCREMENTO DEL 23% LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON LA FIRMA PARDO NIETO Y ASOCIADOS DESDE LOS AÑOS 2000 A 2004

CIFRAS EN MILES DE PESOS

AÑO	V/R ANUAL REAL RECIBIDO POR LA COPROPIEDAD	V/R CALCULADO CON INCREMENTO SEGÚN CONTRATO DEL 23%	CÁLCULO DEL V/R INCREMENTO ANUAL	INCREMENTO ANUAL DEL 23% PACTADO EN EL CONTRATO	V/R DEJADO DE PERCIBIR
2.000	6.600.000	6.600.000	1.518.000	8.118.000	1.518.000
2.001	6.600.000	8.118.000	1.867.140	9.985.140	3.385.140
2.002	6.600.000	9.985.140	2.296.582	12.281.722	5.681.722
2.003	6.600.000	12.281.722	2.824.796	15.106.518	8.506.518
2.004	6.600.000	15.106.518	3.474.499	18.581.017	11.981.017
TOTAL	33.000.000	52.091.380	11.981.017	64.072.397	31.072.397

FUENTE.: Documentos suministrados por la Terminal Bogotá Copropiedad – Departamento Financiero

4.3.2.4 Como se evidencia en el cuadro anterior, la Terminal Bogotá Copropiedad dejó de percibir durante los años 2000 al 2004 \$31.072.397, al no dar cumplimiento a la Cláusula Segunda del contrato Parágrafo referente al aumento del 23%, en el canón de arrendamiento anual.

4.3.3 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DE ESPACIOS PARA CAJEROS AUTOMÁTICOS

Contrato de Arrendamiento de Local para Cajero Automático.

Contrato sin número Suscrito por la Terminal Bogotá Copropiedad y el Banco Colpatria Red Multibanca Colpatria S.A.

Fecha de Suscripción: 10 de Octubre de 2001.

Fecha de Iniciación: 10 de Octubre de 2001.

Fecha de Terminación: 11 de Octubre de 2002.

Objeto: *“El arrendador entrega a título de arrendamiento a el ARRENDATARIO y este declara recibir de aquel a igual título un espacio del inmueble situado el Terminal Terrestre de Bogotá en el primer nivel, con una área común de 1.60 por 2.60 metros.”*

Duración. *“El término inicial de duración del arrendamiento será de un (1) año no obstante se considerará prorrogado automáticamente por períodos iguales anuales si ninguna de las partes avisa a la otra de su intención de no renovar el contrato, con una antelación no menor a (90) días calendario a la fecha de vencimiento del término inicial o de cualquiera de sus prorrogas”.*

Cláusula Tercera Precio y Forma de Pago: *“El Precio o canon de arrendamiento será la suma de seiscientos mil pesos moneda corriente (\$600.000.00) que el arrendatario se compromete a pagar anticipadamente, dentro de los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes, durante el término de vigencia inicial, sus prorrogas o renovaciones.”*

Cláusula Décima Segunda Pena de Incumplimiento: *“EL incumplimiento de alguna o algunas de las obligaciones que legal o contractualmente corresponden a las partes aquí contratantes, determina la expiración del arrendamiento y habilita a la parte incumplida para dar por el terminado el contrato. En ese mismo evento de incumplimiento se causará a favor de la parte cumplida y a cargo de la contratante que incumpla, de pagar a título de pena equivalente a dos mensualidades del canon vigente en la fecha de incumplimiento, exigible privada o judicialmente sin necesidad de requerimientos previos”.*

Modificaciones: *“Todas las modificaciones que las partes contratantes acuerden introducir al presente contrato deberán hacerse constar por escrito”.*

4.3.3.1 Los pagos no se realizaron dentro de los cinco primeros días como se estableció en la Cláusula Tercera del contrato de arrendamiento, y tampoco se dio aplicación a la Cláusula Décima segunda, pena por incumplimiento.

Revisados los documentos soportes a los ingresos por concepto de cánón de arrendamiento, suscrito con el Banco Colpatria se observó lo siguiente:

4.3.3.2 En el mes de Diciembre del 2001, no se encontró recibo de caja; en el año 2002, se cancela el mes de diciembre de 2001, y en el mes de febrero se cancela el mes de enero de 2002. En el mes de Julio no aparece recibo de caja, siendo cancelado en el mes de Agosto, y en el mes de Diciembre no aparece recibo de caja.

4.3.3.3 En el año 2003, el pago de arriendo del mes de Diciembre de 2002, fue realizado en el mes Enero de 2003, el de Enero cancelado en el mes de Febrero de 2003.

4.3.3.4 En los meses de Abril, Mayo, y Junio no aparecen recibos de caja el del mes de Junio fue cancelado en el mes de Julio, y los de Abril y Mayo se

cancelaron en el mes de Agosto. El del mes de Septiembre fue cancelado en el mes de Octubre.

4.3.4 Contrato de Arrendamiento de Un Área para la instalación de Cajero Automático.

Contrato sin número suscrito entre la Terminal Bogotá Copropiedad y Bancafe.

Fecha De Suscripción: 14 de Diciembre de 1999.

Fecha De Iniciación: 15 Diciembre de 1999.

Fecha De Terminación: 14 de Diciembre de 2001.

El objeto: “El presente contrato será: primero el arrendador entrega en arrendamiento a Bancafe y este recibe en tal carácter, un área aproximada de cuatro metros cuadrados (4m²) ubicada entre los locales 2-18 y 2-19 del modulo azul de terminal Bogotá Copropiedad localizado en la transversal 66 No 35-11, cuyos linderos son :NORTE en un metro con ochenta centímetros (1.80mts) con lockers del modulo azul OCCIDENTE En dos metros con veinte centímetros (2.20) con el cajero de Granahorrar SUR En un metro ochenta centímetros (1.80) con pasillo principal del modulo azul ORIENTE En dos metros veinte centímetros (2.20mts) con el local2-129 del Terminal Bogotá Copropiedad Segundo El citado inmueble será empleado por Bancafe para desarrollar su objeto social a través de la ubicación de un cajero automático de su propiedad ;en consecuencia, podrá emplear en sus fachadas los emblemas y avisos de imagen corporativa correspondientes a su actividad comercial en las dimensiones ubicación que considere conveniente, de tal manera que al ser retirados del inmueble no ocasionen detrimento en el mismo“.

Duración: “El presente contrato tendrá una duración de DOS AÑOS (2). no obstante cualquiera de las partes podrá darlo por terminado unilateralmente en cualquier momento ,sin lugar a indemnización alguna para lo cual bastara con dirigir comunicación escrita a la otra parte con una antelación no menor de noventa (90) días calendario a la fecha en que desee terminar el contrato.”

Cláusula Tercera valor y forma de pago: “El canon mensual de arrendamiento durante el primer año será la suma de OCHOCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$ 800.000.00) que Bancafe cancelara dentro de los cinco (5) primeros días del respectivo mes las partes acuerdan que el citado canon de arrendamiento se incrementara a partir del segundo año de vigencia del presente contrato, en un porcentaje igual al denominado IPC”.

Obligaciones del arrendatario: “El arrendatario se obliga con el ARRENDADOR a cancelar oportunamente el canon establecido en el presente contrato las demás que generen de la naturaleza del mismo.”

Cláusula Novena Penal: “En caso de incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en el presente contrato da derecho AL ARRENDADOR para cobrar la suma de TRES MILLONES DE PESOS M/CTE a titulo de pena. Cláusula que debió haberse aplicado por incumplimiento de la cláusula tercera.”

Revisados los documentos soportes de los ingresos, por concepto de canon de arrendamiento de Bancafe de los años 2000 a 2004 como recibos de caja se observó lo siguiente:

4.3.4.1 En el año de 2000, en el mes de Enero no hay recibo de caja, y se canceló en el mes de Febrero del mismo año.

En el año 2001, en el mes de Diciembre, no se realizó el incremento pactado en la Cláusula tercera del contrato, siendo cancelada hasta el mes de Marzo del 2002.

En el año 2002 en el mes de Diciembre, no se realizó el incremento del índice de precio de consumidor.

En el año 2003, hasta en el mes de Marzo, se cancela el incremento pactado en el mes de Diciembre del año anterior; en el mes de Abril no hay recibo de caja; en el mes de Mayo es cancelado el arriendo del mes de Abril; en el mes de Junio es cancelado el mes de Mayo y en el mes Julio es cancelado el mes Junio.

En el año 2004, en el mes de Marzo no hay recibo de caja. Es cancelado en el mes de Abril, en Mayo cancela Abril, en el mes de Octubre no figura recibo de caja Es cancelado en el mes de Noviembre.

4.3.4.2 Los pagos por concepto de canon de arrendamiento no fueron cancelados dentro de los (5) primeros días del respectivo mes, infringiendo la Cláusula Tercera del contrato, y la aplicación de la Cláusula novena del mencionado contrato.

4.3.5 Contrato de Arrendamiento (Local Cajero Automático Terminal de Transporte de Santa Fe de Bogotá D .C., y Granahorrar).

Contrato sin número suscrito por la Terminal Bogotá Copropiedad y la Corporación Grancolombiana de Ahorro y Vivienda “Granahorrar”.

Fecha de Suscripción: 1 de Diciembre de 1994.

Fecha de Iniciación: 1 de Diciembre de 1994.

Fecha de Terminación: 1 de Diciembre de 1999.

Objeto: “El arrendador cede a título de arrendamiento al ARRENDATARIO, un espacio con dimensiones suficientes y ubicación apropiada para la instalación de un cajero automático y además elementos y partes apropiadas para la operación del mismo. El espacio en cuestión estará ubicado dentro de las instalaciones del Terminal Bogotá”.

Término de duración y vigencia: “El contrato tiene vigencia desde la fecha en que sea aceptado ,mediante su firma por las partes contratantes y el término de duración del arrendamiento

será de sesenta (60) meses, contados a partir del primero de Diciembre de mil novecientos noventa y cuatro (1994) y que en consecuencia vence el primero de Diciembre de mil novecientos noventa y nueve (1999), las partes contratantes al vencimiento del término estipulado, podrán prorrogarlo mediante comunicación escrita con una anticipación de noventa (90) días de antelación a su vencimiento”.

Cláusula Quinta Precio del canon de arrendamiento: *“El valor del canon de arrendamiento será de CUATROCIENTOS VEINTIUN MIL PESOS M/CTE mensuales que se pagarán en las oficinas de la administración, dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes durante todo el término de la vigencia de este contrato.”*

Destinación: *“El local inmueble materia del presente contrato se destinara exclusivamente para el funcionamiento e instalación de un Cajero Automático de al Corporación Grancolombiana de Ahorró y Vivienda Granahorrar”.*

Cláusula Décima Segunda Penal. *“El incumplimiento de las partes respecto a las obligaciones de este contrato lo constituirá el deudor a favor de la otra parte por la suma de dos (2) cánones mensuales de arriendo vigente al momento del incumplimiento.”,*

OTROSI No 1

Fecha de suscripción: sin fecha

Fecha de Iniciación: 1 de diciembre de 2004.

Fecha de Terminación: 30 de noviembre de 2004.

Objeto: Contrato de arrendamiento de un espacio para la instalación

Duración: Dos (2) años contados a partir del primero (1) de Diciembre de 2004, en consecuencia vence el día treinta (30) de Noviembre de 2006.

Cláusula Quinta del otrosi: Precio del canon de arrendamiento

El valor del canon mensual de arrendamiento será de un millón quinientos mil cuatrocientos trece pesos m/cte (\$1.500.413), mas IVA, suma que se pagará dentro de los cinco primeros días de cada mensualidad.

Se adiciona al contrato inicial la siguiente Cláusula: gastos de legalización e impuesto de timbre, boletín de deudores morosos del estado, presentación del Rut afiliación y pago de parafiscales.

Revisados los documentos soporte de los ingresos por concepto de canon de arrendamiento de los años 2000 a 2004, como recibos de caja se observó lo siguiente:

4.3.5.1 El año 2000, en el mes de Diciembre no se realizó en incremento pactado en el contrato el mes de Diciembre, y fue cancelado en el mes de Marzo de 2001, dejando de percibir 4 meses de incremento.

El año 2003, en el mes de Septiembre no se realizó el pago. Se canceló en el mes de Octubre; en el mes de Noviembre se cancela el mes de Octubre,

4.3.5.2 durante el período evaluado año 2000 a 2004, se incumplió la Cláusula Quinta y décima segunda del contrato.

El Administrador como el Departamento. Jurídico dejaron pasar 6 años, para tomar la determinación de elaborar el otrosi al contrato, dejando la Copropiedad de percibir ingresos.

4.3.6 Contrato de Arrendamiento Servibanca

Contrato sin número suscrito por la Terminal Bogotá Copropiedad y Servibanca.

Fecha de suscripción: 1 Septiembre de 1993

Fecha de iniciación: 1 Septiembre de 1993.

Fecha de terminación: 1 Septiembre de 1998

Objeto: *“La Arrendadora entrega en arrendamiento y esta recibe al mismo título, un espacio con dimensiones suficientes y ubicación apropiada para la instalación de un Cajero Automático y demás elementos y partes indispensables para la operación del mismo. Espacio en cuestión estará ubicado dentro de la instalaciones de la Terminal Bogotá”.*

Duración: *“El término de duración del presente contrato es de sesenta (60) meses, contados a partir del primero (1) de Septiembre de mil novecientos noventa y tres (1993) y será prorrogable automáticamente por períodos iguales”.*

Terminación anormal del contrato: *“Cualquiera de las partes aquí firmantes podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier tiempo durante la vigencia del mismo, mediante aviso dado por escrito a la otra parte con por lo menos noventa (90) días corrientes de anticipación”*

Cláusula quinta precio y forma de pago. *“El canon de arrendamiento es de TRECIENTOS CINCUENTA MIL PESOS M.L. (\$350.00) con un incremento anual igual al índice de precios al consumidor (IPC) dado por el Dane y vigente para el período anterior este valor deberá ser cancelado por la arrendataria en los primeros cinco (5) días de cada mes.”*

Cláusula séptima obligaciones de la arrendataria: *“La arrendataria deberá cumplir con las siguientes obligaciones a) cancelar el canon de arrendamiento dentro del tiempo establecido. Operar bajo su responsabilidad la administración del cajero automático”.*

Otro Si: Al Contrato de Arrendamiento del Cajero No 2355 Celebrado Entre El Administrador y Servibanca

Fecha de suscripción: 30 días del mes de Septiembre de 2004

Fecha de iniciación .1 de Marzo de 2005.

Fecha de terminación: 28 de Febrero de 2005

Plazo: *“Hemos acordado en celebrar el presente documento, teniendo en cuenta que a) Entre las mismas partes se suscribió un contrato de arrendamiento cuyo objeto es el arrendamiento de un espacio ubicado en el TERNINAL MODULO ROJO indicado e el contrato inicial b) por razones de naturaleza y ejecución del contrato las partes han acordado”*

Cláusula Quinta: Precio y Forma de Pago: *Las partes de común acuerdo reducir /mantener el canon de arrendamiento del local en la suma de (\$1,878,770) para el período entre el 1 de Marzo de 2004 y el 28 de Febrero de 2005 C) Perfeccionamiento: “El presente otrosi se entiende perfeccionado con los siguientes requisitos 1) con las firmas de cada una de las partes 2) reconocimiento del contenido de las firmas. EL ARRENDADOR Y EL ARRENDATARIO d) las partes acuerdan que las demás Cláusulas del contrato inicial quedan exactamente iguales”.*

Revisados los documentos soportes de los ingresos por concepto de arrendamiento con Servibanca, de los años 2000 a 2004, con los recibos de caja se observó lo siguiente:

4.3.6.1 En el año 2004, no se realizó el incremento del IPC pactado en el contrato inicial.

4.3.6.2 Según Otrosi al contrato arrendamiento al cajero No. 2355, celebrado entre el Administrador de la época y Servibanca S.A. El 30 de Septiembre de 2004, en la cláusula, Quinta., *“PRECIO Y FORMA DE PAGO las partes pactan de común acuerdo **reducir/ mantener** el canon de arrendamiento del Local en la suma de (\$1.878.770.00) para el período comprendido entre el primero de marzo de 2004 y el 28 de Febrero de 2005 “.* Este grupo auditor observó que de acuerdo al seguimiento realizado a los recibos de caja lo percibido por canon de arrendamiento, mantuvo los incrementos pactados en la cláusula Quinta, hasta Septiembre del 2004.

De acuerdo al cálculo realizado por la Contraloría, la Terminal Bogotá Copropiedad, dejó de percibir el incremento del IPC del 6.99% autorizado por el DANE, desde el mes de Septiembre de 2004, hasta Diciembre de 2004, por valor de \$525.000. Del anterior hecho se evidencia que el Administrador incumplió con lo establecido en el numeral, 22 Artículo 101 del reglamento de propiedad horizontal.

La arrendataria no dio cumplimiento a la Cláusula Quinta, Y numeral a) de la Cláusula Séptima.

4.3.7 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BANCO GANADERO

Contrato sin número suscrito por la Terminal Bogotá Copropiedad y el Banco Ganadero.

Fecha de suscripción: 15 de Marzo de 1995.

Fecha de iniciación: 10 Marzo de 1995.

Fecha de terminación: 15 Marzo de 1996.

El Terminal Bogotá Copropiedad ha celebrado un contrato de arrendamiento de un espacio físico con el Banco Ganadero para la instalación de un Cajero Automático.

Objeto: “EL ARRENDADOR entrega en ARRENDAMIENTO y este recibe al mismo título, un espacio de DOS METROS CINCO CENTIMETROS DE ANCHO (2.05) POR DOS METROS ONCE CENTIMETROS DE LARGO (2.11) apropiado para la instalación de un Cajero Automático, demás elementos y partes indispensables para la operación del mismo. El espacio en cuestión esta ubicado dentro de las instalaciones de la Terminal Bogotá, entre los locales No. (3-125) y (3-126), en el modulo rojo (primer piso)”.

Duración: “El término de duración del presente contrato es de un (1) año contado a partir de los diez (10) días del mes de Marzo de mil novecientos noventa y cinco (1995), el cual podrá ser prorrogado por períodos iguales por mutuo acuerdo de las partes contratantes. No obstante lo anterior, EL ARRENDATARIO podrá dar por terminado el presente contrato en cualquier momento, dando aviso al ARRENDADOR con una anticipación no inferior a dos (2) meses especialmente podrá EL ARRENDATARIO dar por terminado el contrato por disposición de la Superintendencia Bancaria deba poner fin a los negocios Bancarios que desarrolle en el espacio físico del presente contrato.”

Cláusula tercera precio: “El precio del arrendamiento pactado es la suma de: SEICIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.00) pagaderos por períodos mensuales, dentro de los cinco (5) primeros días de cada mes PARAGRAFO. El canon de que trata este contrato no deberá incrementarse por cada período fiscal en cuantía superior al diez y ocho (18%) porciento, esto con el fin de dar cumplimiento al pacto social.”

4.3.7.1 Revisados los documentos soportes por concepto, de arrendamiento del Banco Ganadero como los recibos de caja se observó lo siguiente:

Existió incumplimiento de lo estipulado en la Cláusula tercera del contrato para los años analizados (2000-2002), dejando de percibir la Terminal de Bogotá Copropiedad \$4.050.754 como se evidencia en el cuadro siguiente.

Cuadro No.7

CÁLCULO DE LOS INGRESOS DEJADOS DE PERCIBIR POR NO REALIZARSE LOS INCREMENTOS PACTADOS EN EL CONTRATO CON EL BANCO GANADERO

Cifra en millones de pesos

Año	Valor Real Recibido	Valor Dejado de Percibir	Observación
2000	12.966.279	2.726.563	Se registro incremento 18%, en el mes de Octubre cuando lo pactado era en el mes de Marzo. Dejado de percibir \$2.726.563.

2001	16.471.880	1.083.429.	No se realizó el incremento pactado en el contrato del 18%, como tampoco el del 8.77% que establecido el Terminal Bogotá Copropiedad, mediante comunicación No. 0653 del 07 de Marzo de 2001, en respuesta a la solicitud realizada por el Banco el 28 de Febrero de 2001, referente a no realizar incremento alguno, se registro hasta el mes de Octubre cuando lo pactado era en el mes de marzo. Dejando de percibir la Terminal de Bogotá Copropiedad \$1.083.429.
2002	17.745.30	240.762	Durante los meses de Enero y Febrero de 2002, se dejó de percibir la suma de \$240.762 que corresponde al incremento del 8.77% asignado por el Terminal Bogotá Copropiedad para el año anterior. Por otra parte mediante comunicación No. 1460 del 12 de abril de 2002, el arrendador determina que el canon de arrendamiento para esta vigencia sea de \$1.500.000.

FUENTE.: Documentos suministrados por la Terminal Bogotá Copropiedad – Departamento Financiero

4.3.7.2 Como se evidencia en el cuadro anterior la Terminal Bogotá Copropiedad dejó de percibir \$2.726.563 en el año 2000, por el incremento pactado en el mes de Marzo y efectuado hasta el mes de Octubre.

4.3.7.3 Para el año 2001, la Terminal Bogotá Copropiedad dejó de percibir \$1.083.429. Al no realizar el incremento del 18%, como tampoco el 8.77% establecido por la Terminal Bogotá Copropiedad mediante comunicación No 0653 de 07 de Marzo de 2001, y el registro del incremento pactado en el mes de Marzo y efectuado en el mes de Octubre.

4.3.7.4 Para el año 2002, la Terminal Bogotá Copropiedad dejó de percibir \$240.762 durante los meses de Enero y Febrero correspondientes al incremento del 8.77% asignado por la Terminal Bogotá Copropiedad para el año anterior.

4.3.7.5 Revisada la carpeta se observó un correo de Marzo 17 de 2004, enviado por el Banco Ganadero donde se argumenta que de acuerdo con una conversación telefónica con la Jefe Financiera del Terminal Bogotá Copropiedad se hizo una propuesta de un incremento del 3% sobre el inmueble donde funciona el cajero automático Terminal de Transportes.

Hecho seguido y en respuesta vía correo la Jefe del Departamento Financiero del Terminal Bogotá Copropiedad, responde que *“...De acuerdo a su solicitud y teniendo en cuenta la antigüedad del Banco Ganadero dentro del la Terminal de Transporte, me permito informarle que una vez discutido con el Administrador General, fue aprobado un incremento del 3.5% para el período comprendido entre el 15 de marzo de 2004 a 15 Marzo de 2005 ,los períodos siguientes serán incrementados con el correspondiente IPC. Por lo anterior solicitó efectuar los tramites pertinentes para la suscripción del correspondiente otro- si , al contrato..”*.

4.3.7.4 Mediante comunicación del 07 de Marzo de 2001, La Terminal Bogotá Copropiedad, incrementa el canon de arrendamiento del 8.77% que se legaliza mediante Otro Si; sin embargo en la carpeta del contrato no se Contraloría este documento.

4.3.7.5 Respecto a la comunicación del 14 de Marzo de 2002, del Banco Ganadero en el que solicita que no se le aumente el canon de arrendamiento para la vigencia 2002-2003, no se Contraloría respuesta en la carpeta del contrato.

4.3.8 CONTRATO DE ARRENDAMIENTO BANCO CENTRAL HIPOTECARIO

Contrato suscrito por la Terminal Bogotá Copropiedad sin número y el Banco Central Hipotecario.

Fecha de suscripción: 1 Diciembre 1997

Fecha de iniciación: 1 de Diciembre de 1997.

Fecha de terminación: 1 de Diciembre de 1999.

Objeto: *“Entrega en arrendamiento al Banco Central Hipotecario, y este recibe al mismo titulo un espacio de dos metros cinco centímetros (2.05), por dos metros once centímetros (2.11) de largo, apropiado para la instalación de un cajero automático, además elementos y partes indispensables para la operación del mismo .el espacio en cuestión estará ubicado dentro de las instalaciones de la Terminal Bogotá Copropiedad entre los locales (2.124) y (2-1259 del modulo amarillo del primer piso.”*

Duración: *“ El término de duración del presente contrato es de dos años contados a partir del primero (1) de Diciembre de mil novecientos noventa y siete(1997), el cual podrá ser prorrogado por períodos iguales por mutuo acuerdo expreso y por escrito por las partes contratantes PARÁGRAFO : si alguna de las partes desea poner fin al contrato , vencido el término de duración pactado por el mismo , así lo hará saber la otra parte por escrito dado por lo menos treinta días comunes de anticipación al día del vencimiento del contrato.”*

Terminación anormal del contrato: *“No obstante lo anterior cualquiera de las partes aquí firmantes podrá dar por terminado el contrato en cualquier tiempo durante la vigencia del mismo, mediante aviso dado por escrito a la otra parte con por lo menos noventa (90) días corrientes de anticipación.”*

Cláusula cuarta: *“El precio que pagará el BANCO CENTRAL HIPOTECARIO al ARRENDADOR por el arrendamiento pactado es la suma de un millón trescientos Mil pesos (\$1.300.000.00) mensuales, con un incremento anual del IPC. Vigente para el período correspondiente .Este valor deberá ser cancelado por el arrendatario en los primeros cinco (5) días de cada mes.”*

Cláusula sexta obligaciones del arrendatario, deberá cumplir con las siguientes obligaciones: a) Cancelar el canon de arrendamiento dentro del tiempo establecido.

Revisados los documentos soportes de los ingresos por concepto de arrendamiento, de los años 2000 a 2004, como son recibos de caja se observo lo siguiente:

4.3.8.1 En el mes de Enero del año 2000, se cancela un saldo pendiente por pagar del año 1999. En los meses de Marzo y Abril del año 2000, no se Contraloría pago del canón de arrendamiento. Se efectuó en el mes de Mayo de 2000, que fue cancelado en el mes de Junio de 2000, incumpliendo las Cláusulas cuarta y sexta del numeral a) del contrato.

CUADRO NO. 8
CUADRO COMPARATIVO DE LOS INGRESOS POR CONCEPTO DE CANON DE ARRENDAMENO Y PAGO DE CUOTA DE ADMINISTRACION DE LOS CAJEROS EN LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD

Cifras en miles de pesos

ENTIDAD FINANCIERA	COLPATRIA	BANCAFE	GRANAHORRAR	GANADERO	OBSEVACIONES
FECHA DE CONTACTO	10 DE OCTUBRE DE 2001	14 DE DICIEMBRE DE 1999	1 DE DICIEMBRE DE 1994	15 DE MARZO DE 1995	
Área común	1.60 x 2.60 metros	Una área aproximada de 4 metros 2	Espacio con dimensiones suficientes y ubicación apropiada para la instalación de un cajero automático	Un espacio de ancho (2.05) por de largo (2.11) apropiado para la instalación de un cajero automático	El concepto de área común no esta unificado para todos los cajeros
Precio	\$ 600.000	\$ 800.000	\$1.500.413 + IVA	\$ 600.000.00	Con respecto al canon de arrendamiento no tiene políticas unificadas
Duración	Un año a partir del 10.11.01	Dos años a partir del 15 de diciembre de 1999	Dos años a partir del 1 diciembre de 2004	En año contado a partir de los 10 días del mes de marzo de 1995	Se tienen criterios diferentes para el tiempo de duración de los contratos
Administración:	No paga	\$60.000.00 mensuales	No paga	No paga	Se tienen criterios diferentes para el concepto y cobro de pago de cuotas de administración
ENTIDAD FINANCIERA	DAVIVENDA	SERVIBANCA	COLOMBIA	BCH	
Fecha de contrato	1 de diciembre de 1995	30 de septiembre de 2004	30 de octubre de 1998	1 de diciembre de 1997	
Área común		Un espacio con dimensiones suficientes y ubicación apropiada para la instalación de un cajero automático	Un espacio de dos metros cinco centímetros (2.05) de ancho, por dos metros once centímetros (2.11) de largo apropiado para la instalación de un cajero automático	Dos metros cinco centímetros (2.05) de ancho, por dos metros once centímetros (2.11) de largo apropiado para la instalación de un cajero	El concepto de área común no esta unificado para todos los cajeros

				automático	
Precio	\$ 2000.000.00	\$ 1,878,770	\$ 2000.000.00	\$1300.000.00	Con respecto al canon de arrendamiento no tiene políticas unificadas
Duración		Para el período comprendido entre el 1 de marzo de 2004 y el 28 de febrero de 2005	El término de duración del presente contrato es de (2) años contados a partir del primero de octubre de 1998	El término de duración del presente contrato es de (2) años contados a partir del primero de diciembre de 1997	Se tienen criterios diferentes para el tiempo de duración de los contratos
Administración:	\$40.000.00 mensuales	No paga	\$ 40.000.00 mensuales	No paga	Se tienen criterios diferentes para el concepto y cobro de pago de cuotas de administración

FUENTE.: Documentos suministrados por la Terminal Bogotá Copropiedad – Departamento Financiero

4.3.9.1 Como se evidencia en el cuadro anterior el concepto de área común no está unificada para todos los cajeros ni el cobro de servicio de energía como se observa en el caso de Bancafé.

4.3.9.1 Con respecto al canon de arrendamiento, no se tienen políticas unificadas para realizar el cobro teniendo en cuenta lo observado en los casos de Bancafé y Colpatría.

4.3.9.2 Se tienen criterios diferentes para el tiempo de duración, como para el concepto de cobro y pago de la cuota de administración, en los cajeros Colpatría, Bancafé, Granahorrar y Ganadero.

En desarrollo de la Auditoría a los ingresos percibidos por canon de arrendamiento de los cajeros automáticos, se verificaron los soportes (recibos de caja) y extractos bancarios suministrados por la Copropiedad, con el fin de establecer lo realmente ingresado a la Tesorería de la Terminal Bogotá Copropiedad, para establecer posibles diferencias entre lo registrado en los Estados Contables y el resultado del análisis.

Cuadro No. 9
COMPARATIVO ENTRE LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD Y LA AUDITORÍA POR CONCEPTO DEL RECAUDO ANUAL POR CANON DE ARRENDAMIENTO DE CAJEROS AUTOMATICOS EN ESPACIO DE LA COPROPIEDAD
Cifra en miles de pesos

DETALLE	SEGÚN REGISTROS CONTABLES COPROPIEDAD	SEGÚN CONTRALORÍA	DIFERENCIA	OBSERVACION
AÑO 2000				
CAJERO BANCAFE	984.000.000	984.000.000	0	Según Contraloría documento fuente recibos de caja
GRANAHORRAR	12.350.979	12.271.680	79.299	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
GANADERO	12.966.279	12.966.279	0	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
SERVIBANCA	16.985.832	16.985.832	0	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
FONDO DE PENSIONES SANTANDER	7.680.000	7.680.000	0	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
CENTRAL HIPOTECARIO	10.448.326	12.124.528	-1.676.202	Según Contraloría documento fuente recibos de caja
SUBTOTAL	1.044.431.416	1.046.028.319	-1.596.903	Diferencia Granahorrar y BCH
AÑO 2001				
BANCAFE	960.000.000	960.000.000	0	
BANCO GANADERO	16.471.860	16.471.860	0	
COLPATRIA RED MULTIBANCA	1.800.000	1.167.000	633.000	Según Contraloría documento fuente recibos de caja
GRANAHORRAR	13.692.557	13.596.490	96.067	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
SERVIBANCA	18.524.812	18.524.828	-16	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
SUBTOTAL	1.010.489.229	1.009.760.178	729.051	Diferencia Colpatría, Granahorrar y Servibanca
AÑO 2002				
BANCAFE	10.334.400	10.334.400	0	
BANCO GANADERO	17.745.310	17.745.310	0	
COLPATRIA RED MULTIBANCA	7.200.000	7.233.000	-33.000	Según Contraloría documento fuente recibos de caja
GRANAHORRAR	14.788.270	14.670.823	117.447	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
SERVIBANCA	20.073.944	20.073.976	-32	
SUBTOTAL	70.141.924	70.057.509	84.415	Diferencia Colpatría, Granahorrar y Servibanca
AÑO 2003				
BANCAFE	11.118.905	11.118.905	0	
BANCO GANADERO	18.978.600	18.713.850	264.750	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
COLPATRIA RED MULTIBANCA	6.317.260	6.917.260	-600.000	Según Contraloría documento fuente recibos de caja
GRANAHORRAR	15.895.069	15.821.098	73.971	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios

SERVIBANCA	21.563.272	21.563.272	0	
SUBTOTAL	73.873.106	74.134.385	-261.279	Diferencia Ganadero, Colpatría Granahorrar
AÑO 2004				
BANCAFE	11.152.983	10.135.206	1.017.777	Según Contraloría documento fuente recibos de caja
GRANAHORRAR	16.999.102	16.999.123	-21	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
GANADERO	19.791.806	19.791.806	0	
SERVIBANCA	23.032.978	22.545.240	487.738	Según Contraloría documento fuente extractos bancarios
SUBTOTAL	70.976.869	69.471.375	1.505.494	Diferencia Bancafe, Granahorrar y Servibanca

FUENTE.: Documentos suministrados por la Terminal Bogotá Copropiedad – Departamento Financiero

Con respecto al cuadro anterior, se observa lo siguiente:

4.3.9.3 .En el año 2000, la diferencia en el Banco Granahorrar fue de \$79.299, que obedece al registro contable de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía de \$12.350.979, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$12.271.680.

4.3.9.4 En el Banco Central Hipotecario, se observan diferencias, de \$1.676.202, que obedecen a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$10.448.326, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$12.124.528.

4.3.9.5 En el año 2001, en el cajero Colpatría Red Multibanca, se observa una diferencia de \$633.000 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$1.800.000, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$1.167.000.

4.3.9.6 Para el Banco Granahorrar, se observan por \$96.067, que obedecen a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$13.692.557, frente a los resultados del auditor que arrojaron \$13.596.490.

4.3.9.7 Servibanca, se observó diferencia de \$-16, que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$18.524.812; frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$18.524.828.

4.3.9.8 En el año 2002, Colpatría Red Multibanca, se observa diferencia de \$33.000 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$7200.000, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$7.233000.

4.3.9.9 Banco Granahorrar, se evidencia diferencia de \$117.447 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$14.788.270, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$14.670.823.

4.3.9.10 Servibanca, se evidencia diferencia de \$-32 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$20.073.944, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$20.073.976.

4.3.9.11 En el año 2003, Banco Ganadero, se evidencia diferencia de \$264.750 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$18.978.600, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$18.713.850.

4.3.9.12 Colpatria Red Multibanca, se evidencia diferencia de \$-600.000. que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$6.317.260, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$6.917.260.

4.3.9.13 Granahorrar, se evidencia diferencia de \$73.971 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$15.895.069 frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$15.821.098.

4.3.9.14 En el año 2004, Bancafé, se evidencia diferencia \$1.017.777 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$11.152.983, frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$10.135.206.

4.3.9.15 Granahorrar, se evidencia diferencia de \$-21 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$16.999.102 frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$16.999.123.

4.3.9.16 Servibanca, se evidencia diferencia \$487.738 que obedece a los registros contables de la Terminal Bogotá Copropiedad en cuantía \$23.032.978. Frente a los resultados de la auditoría que arrojaron \$22.545.240.

4.4 EVALUACION A LOS INGRESOS POR LA PRESTACION DEL SERVICIO DE BAÑOS PUBLICOS AÑOS 2000 – 2004

La administración del manejo de ingresos por la prestación del servicio de baños públicos lo realiza directamente la Administración de la Terminal Bogotá

Copropiedad, desde el 21 de agosto de 2002, con base en el acuerdo de terminación unilateral del contrato suscrito entre la Copropiedad y SOCIASEO S.A.

Los principales usuarios de los baños son los pasajeros y la demanda se aumenta en las temporadas altas.

Con la cancelación unilateral al contrato suscrito entre el Terminal Bogotá Copropiedad y SOCIASEO S.A., la administración retomó el manejo y recaudo de los baños públicos del primer nivel (1 piso), duchas baños y zona de encomiendas con el fin de consolidar su manejo y servicio.

Para lo anterior se realizó un acta de entrega en la que se estipuló el estado de los mismos, salvo deterioro normal, y se recibió a entera satisfacción según los registros las actas Nos. 001, 002, 003 y 004 del 21 de agosto de 2002.

Igualmente se realizó inspección, recibo y acta de números de marcaciones de las registradoras, con el ánimo de que obrara como antecedente para control y fiscalización posterior.

4.4.1 Evaluación a los Ingresos por la prestación del Servicio de Baños Públicos 2000 – 2004.

La Contraloría de Bogotá evaluó los ingresos percibidos por la prestación del servicio de baños públicos y los contratos de prestación servicio de aseo, mantenimiento y recaudo que durante los períodos evaluados incidieron en la Copropiedad.

Se verificó el manejo y control del recaudo con los soportes contables y financieros, que afectaron los ingresos en los período 2000 a 2004, puestos a disposición por la Copropiedad y finalmente se realizó un cruce de información entre el resultado de lo verificado por el grupo auditor y lo registrado en los estados contables.

En la vigencia 2000 a 2004, se advirtieron diferencias en los Estados Contables - Estado de Resultado Detallado - de la Terminal Bogotá Copropiedad y la evaluación realizada a los ingresos por la Contraloría, según los soportes puestos a disposición por el Departamento Administrativo y Financiero de la Copropiedad.

Cuadro No. 9
DIRENCIAS PRESENTADAS ENTRE LA TERMINAL BOGOTÁ COPROPIEDAD Y LA EVALUACION A LOS
REGISTRO Y DOCUMENTOS SOPORTES DEL RECAUDO POR LA PRESTACION DE SERVICIO DE BAÑOS
PUBLICOS DE LOS AÑOS 2000-2004

Cifra en miles de pesos

Ingreso Manejo Baños – 2004	Estados Contables Terminal Bogotá Copropiedad	Análisis Contraloría	Diferencia	OBSERVACION
Cuenta No.41709511				
Terminal Bogotá Copropiedad	1.518.246.900	1.500.617.558	17.629.342	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con las planillas, soportes y recibos de caja, listado movimiento anual, consignaciones bancarias.
VIMACH Ltda.	40.499.460	39.405.690	1.093.770	Se evidenciaron diferencias según recibos de caja, facturación, listado movimiento anual.
Ingreso Manejo Baños – 2003				
Cuenta No.41709511				
Partime S.A	647.900		647.900	No se evidenció recibo de caja ni soporte alguno, este valor según los soportes verificados
Terminal Bogotá Copropiedad	1.330.592.050	1.330.392.700	199.350	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con las planillas recaudo, consignaciones, listado anual.
Vimach Ltda.	28.715.760	24.283.980	4.431.780	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado recibos de caja, facturas, listado movimiento anual.
Ingreso Manejo Baños – 2002				
Cuenta No.41709506				
Moreno Maida	8.000.000	3.000.000	5.000.000	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con recibos de caja, facturación, listado anual.
Sociaseo Ltda.	161.000.000	161.000.000	0	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con las planillas de recaudo y recibos de caja, listado anual
Ingreso Manejo Baños – 2001				
Cuenta No.41709506				
Moreno Maida	8.500.000	5.000.000	3.500.000	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con recibos de caja, facturación, listado anual.
Sociaseo Ltda	247.000.000	257.000.000	10.000.000	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con las planillas, soportes y recibos de caja, listados anual.
Ingreso Manejo Baños – 2000				
Cuenta No.41709506				
Moreno Maida	6.000.000	2.000.000	4.000.000	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con recibos de caja, facturación, listado anual.
Sociaseo Ltda	197.389.634	237.389.634	40.000.000	Se evidenciaron diferencias según lo confrontado con las planillas, soportes y recibos de caja, listados anual.

Fuente: Departamento Administrativo y financiero, Planillas Recaudo, Recibos de Caja, Facturación, listados movimiento anual 2000-2004.

4.4.2.1 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2004, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709511, en la cuenta Terminal Bogotá Copropiedad la suma de \$1.518.246.600, millones

de pesos que según lo verificado por la Contraloría fue de \$1.500.617.558, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$17.629.342 millones de pesos.

4.4.2.2 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2004, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709511, en la cuenta Vimach Ltda. La suma de \$40.499.460, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$39.405.690, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$1.093.770 millones de pesos.

4.4.2.3 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2003, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709511, en la cuenta Terminal Bogotá Copropiedad, la suma de \$1.330.582.050, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$1.330.392.700, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$199.350, mil de pesos

4.4.2.4 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2003, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709511, en la cuenta Vimach Ltda., la suma de \$28.715.760, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$24.283.980, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$4.431.7890 millones de pesos.

4.4.2.5 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2003, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709511, en la cuenta Partime S.A., la suma de \$647.900, mil pesos y según la Contraloría, no se evidenciaron recibos de caja ni soportes documentales que registraran ingreso por este valor.

4.4.2.6 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2002, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709506, en la cuenta Moreno Maida, la suma de \$8.000.000, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$3.000.000, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$5.000.000, millones de pesos.

4.4.2.7 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2001, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709506, en la cuenta Moreno Maida, la suma de \$8.500.000, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$5.000.000, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$3.500.000, millones de pesos.

4.4.2.8 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2001, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709506,

en la cuenta Sociaseo Ltda, la suma de \$247.000.000, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$257.000.000, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$10.000.000, millones de pesos.

4.4.2.9 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2000, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709506, en la cuenta Moreno Maida, la suma de \$6.000.000, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$2.000.000, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$4.000.000, millones de pesos.

4.4.2.10 Según los Estados Contables de la Copropiedad en la vigencia 2000, se registró por concepto de ingresos manejo baños, con código contable 41709506, en la cuenta Sociaseo Ltda, la suma de \$197.389.634, millones de pesos y según lo verificado por la Contraloría fue de \$237.389.634, millones de pesos. Arrojando una diferencia en cuantía de \$40.000.000, millones de pesos.

De lo anterior se observa incumplimiento a los principios básicos contables especialmente en el de confiabilidad consagrado en el artículo 1 del decreto 2649 de 1993., por lo que se hace necesario que la Copropiedad adopte procedimientos específicos que faciliten el manejo de las cuentas y minimicen el riesgo de posibles errores contables que desvirtúan la realidad de los Estados Financieros.

Igualmente se evidencia incumplimiento según lo preceptuado en los numerales 17 y 18 del Artículo 102, Funciones del Administrador, y el numeral 23 del Artículo 99 Facultades Consejo Administrativo del Reglamento de Propiedad Horizontal de fecha 29 de octubre de 2003, Reforma de Reglamento, Escritura Publica No. 4434, Notaria Doce.

4.4.3 Inconsistencias en las Planillas de Recaudo en el Manejo de la Información:

4.4.3.1 Las planillas no tiene numeración consecutiva impresa que puede servir de control administrativo y seguridad de la información que se maneja.

4.4.3.2 Se encuentran espacios en blanco en el número de entrada, número de salida, número de tula sin justificación. Se escriben comillas en las casillas donde se debería escribir información numérica en el número de entrada, número salida, número de Tula y donde firma el responsable sin justificación. Se hacen correcciones a las cifras con corrector líquido, y se realizan cambios que no se justifican.

4.4.3.3 Se efectúan correcciones y repisados con esfero a las cifras, se encierran en círculos y se hacen anotaciones a los lados que dificultan la interpretación de las cifras que se registran en las planillas de recaudo.

Con las anteriores observaciones se evidencia que no existe metodología, ni procedimientos para el diligenciamiento de la información en las planillas, como se observó durante los cuatro años valorados. Estas observaciones fueron reiterativas, razón por la cual se sugiere establecer un manual de procedimientos para el manejo y control del mismo, con el fin de minimizar posibles riesgos e inexactitudes en el registro de la información.

4.4.3.4 Como resultado de la visita realizada a la Oficina de Recaudo Baños de la Terminal Bogotá Copropiedad, este grupo auditor evidenció que no existía seguridad en dicha oficina donde se manejan los dineros recaudados diariamente como tampoco existía restricción de personal. En virtud de este hecho la Contraloría solicitó mediante oficio No. 31106-52 del 27 de junio de 2005, a la Terminal Bogotá Copropiedad, informar sobre esta situación.

En respuesta a la mencionada solicitud la Terminal Bogotá Copropiedad mediante oficio sin número de fecha 28 de junio de 2005, informa que *“Atendiendo las recomendaciones de los funcionarios de la Contraloría, se adquirió para la oficina de recaudo baños públicos, con una caja fuerte y se procedió a la instalación rejilla, logrando mejorar el nivel de seguridad, esta totalmente restringido el paso de personal y no tiene porque existir atención al público por lo que no es pertinente una ventanilla. Sin embargo dentro de la reorganización de oficinas que se tiene planeada se ubicar en una área que tenga mejor sistemas de seguridad.”*

4.4.4 Evaluación a la contratación que afectó el servicio de recaudo y aseo a los baños públicos

Contratista: PARTIME S.A.

Clase de Contrato: Prestación de Servicios

Cláusula Segunda: *“EL CONTRATISTA se obliga a enviar al lugar que designe el CONTRATANTE: al personal a su servicio para que ejecute la labor que este solicite, previa selección técnica y verificación de referencias”.*

Fecha Suscripción: 21 de agosto de 2002

Cláusula Séptima: *“EL CONTRATANTE pagará al CONTRATISTA, el valor de los servicios a que se refiere el presente contrato, cuyo incumplimiento será por si solo suficiente para dar por terminado el contrato por parte de este sin previo aviso: el valor del presente contrato esta en función del mayor o menor número de trabajadores y de la categoría que el CONTRATANTE requiera para la prestación del servicio”*

Cláusula Décimo Sexta: *-VIGENCIA “Este contrato tendrá duración de dos meses (2) a partir del 21 de agosto del 2002 hasta el veinte de Octubre de 2002, prorrogables de acuerdo entre las partes”*

Otrosi: “...Se prorroga a voluntad de las partes hasta el 31 de diciembre de 2002, suscrito el día 21 de octubre de 2002”, por el Administrador General y el Representante Legal de la firma Partime S.A.

Otrosi: “....Prórroga hasta el 31 Enero de 2003; por el presente se prorroga a volunta de las partes hasta el día 31 Mayo de 2003..”, suscrito el día 31 de 2002, por el Administrador Encargado y el Representante Legal de la firma Partime S.A.

Otrosi: “Se prorroga a voluntad de las partes hasta el 30 de Mayo de 2003, suscrito el día 30 de Mayo de 2003”, por el Administrador Encargado y el Representante Legal de la firma Partime S.A.

Mediante oficio sin número el día 21 de Julio de 2003 el Administrador encargado solicita al Gerente General de la firma Partime S.A., que de acuerdo con lo consignado en la cláusula decimosexta decidió dar por terminado el contrato.

Del análisis efectuado al presente contrato se evidenció lo siguiente:

4.4.4.1 De acuerdo con lo preceptuado en la Cláusula Segunda: “EL CONTRATISTA se obliga a enviar al lugar que designe el CONTRATANTE: al personal a su servicio para que ejecute la labor que este solicite, previa selección técnica y verificación de referencias”. Este objeto no se cumplió teniendo en cuenta que durante la vigencia del contrato el personal temporal se le asignó el recaudo de dinero de baños públicos, como se evidencia en los oficios de fecha 30 de diciembre de 2002, 31 de Enero de 2003, 26 de Febrero de 2003, suscrito por el Director del Departamento Operativo y Seguridad. Este personal recauda los dineros y pertenece a una empresa cuya esencia y naturaleza jurídica es de Servicios Temporales que ejerce su objeto social mediante el sistema de trabajadores en misión, al tenor de la Ley 50 de 1990, artículos 74 inciso tercero y 75 ibidem.- de igual forma estos trabajadores subcontratados desarrollan actividades ocasionales, accidentales o transitorias según el artículo 6º del Código Sustantivo del Trabajo,

4.4.4.2 Se evidenció incumplimiento en la aplicación de la Cláusula Décimo Sexta: -VIGENCIA “Este contrato tendrá duración de dos meses (2) a partir del 21 de agosto del 2002 hasta el veinte de Octubre de 2002, prorrogables de acuerdo entre las partes” según lo preceptuado en Otrosi: “Se prorroga a voluntad de las partes hasta el 30 de Mayo de 2003, suscrito el día 30 de Mayo de 2003”, teniendo en cuenta que el contrato se terminó el 20 de Agosto de 2003. Según verificado los soportes puestos a disposición por la Copropiedad no se encontró prórroga para continuar con el mismo.

4.4.4.3 La Dirección Administrativa y Financiera, expidió certificación el 29 de Marzo del 2004, a solicitud de la firma Partime S.A. Sobre el objeto del contrato

suscrito entre la Terminal Bogotá Copropiedad y Partime S.A. para lo cual esta Dirección certifica que “... enviar al lugar designado, el personal a su servicio para que ejecute la labor que solicite (recaudo dinero baños públicos del Terminal de Transporte) , previa selección técnica y verificación de referencias” . Objeto que no obedece según lo consignado en el contrato en cuestión.

4.4.5 Contratista: CASALIMPIA S.A.

Contrato No. 034- 2004

Clase de Contrato: Prestación de servicios de aseo y mantenimiento del Terminal Bogotá Copropiedad

Objeto del Contrato: *“El contratista se obliga a prestar el servicio de aseo y mantenimiento del Terminal Bogotá Copropiedad en el primer piso, en sus diversos módulos, bodegas, plazoleta principal y las oficinas de la administración”.*

Fecha Suscripción: 9 de Febrero de 2003

Valor del Contrato: \$766.342.172 su pago se efectuará mensualmente por un valor de \$63.861.848 previa presentación de la factura y concepto del interventor

Duración: 12 meses (a partir del 10 de Febrero de 2004 hasta el 9 de Febrero de 2005)

Otrosi: Prorrogar por 12 meses a partir del 10 de Febrero de 2005.

4.4.5.1 Del análisis efectuado al contrato No. 034 de 2003., este grupo auditor solicitó mediante oficio No. 31106-042 del 28 de Abril de 2005, al Terminal Bogotá Copropiedad, informar la cuantía autorizada, competencias y facultades para suscribir contratos, indicando el número de Resolución, autorización o acta que así lo mencione. En respuesta a la mencionada solicitud la Terminal Bogotá Copropiedad mediante oficio número 00803 del 5 de mayo de 2005, informa que **“Al numeral 10. Consta en el artículo 69, literal g) del Reglamento de propiedad horizontal del Terminal Bogotá Copropiedad anterior, donde se establecen las funciones del consejo de administración: “Autorizar los contratos que deba celebrar el Administrador por un valor mayor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00)”.- Cuantía autorizada dentro de la competencia y facultades para la contratación, que disponía el Administrador General de la Copropiedad, hasta la vigencia del reglamento anterior 29 de octubre de 2.003, fecha en que acorde con la Ley 675 de 2.001, fue protocolizada su reforma, por decisión de la Asamblea General de Copropietarios tomada el 30 de Enero de 2.003.**

A partir de éste momento y al tenor del artículo 100, numeral 7 del nuevo reglamento, al consejo de administración se le otorga la facultad de fijar la competencia y cuantía de las atribuciones permanentes del Administrador para contratación, quien en petición consignada en el acta No. 003 de 29 de Abril de 2.003,

página 11, firmada por sus miembros integrantes, fue autorizada una cuantía de veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para efecto de contrataciones; determinación que

tuvo vigencia por el término que durara su encargo como Administrador, tal como consta en dicha acta.

Este tope de contratación fue nuevamente regulado por el consejo de administración, según acta No.003 de 4 de mayo de 2.004, página 3, el cual aprobaron en una capacidad de 28 salarios mínimos mensuales legales vigentes, salario que para el año 2.004 se encontraba en \$358.000.00, para una cuantía de \$10.024.000.00.”

De lo anteriormente expuesto se evidenció que el administrador se extralimitó en sus funciones, como también se observa que el consejo administrativo no cumplió con lo estipulado en el numeral 5 Artículo 100, funciones correspondientes al concejo administrativo, según Reforma de Reglamento, Escritura Publica No. 4434, Notaria Doce, como es la de vigilar su gestión.

4.4.6 Contratista: CASALIMPIA S.A.- Alberto Giraldo G.

Clase de Contrato: No. 050 - Prestación de Servicios para el recaudo de dinero y aseo de los baños públicos del primer nivel del Terminal Bogotá Copropiedad.

Objeto: “El contratista se obliga a prestar el servicio de recaudo de dinero y aseo de los baños públicos del Terminal Bogotá Copropiedad primer nivel.

Fecha Suscripción: 1 de mayo de 2004

Valor: \$93.672.160; su pago se efectuará mensualmente por un valor de \$23.418.040, previo concepto del interventor del contrato

Plazo: 4 meses (a partir del 1 de mayo de 2004 hasta el 31 de agosto de 2004).

Otrosi: suscrito el 1 de mayo de 2004, a partir del 1 de septiembre de 2004 por 12 meses por un valor de \$23.418.040, firmado el 31 de agosto de 2004.

Se realizó seguimiento a los pagos encontrándose debidamente soportados por el contratista y con aprobación del interventor para su trámite ante la Copropiedad.

4.4.7 Contratista: CASALIMPIA S.A.

Contrato No. 030

Clase de Contrato: Prestación de Servicios de Aseo y mantenimiento del Terminal Bogotá Copropiedad.

Objeto: El contratista se obliga a prestar el servicio de aseo y mantenimiento del Terminal Bogotá Copropiedad en el primer piso, en sus diversos módulos, bodegas, plazoleta principal y las oficinas de la administración.

Fecha Suscripción: 7 de Noviembre de 2003

Plazo: 3 meses contados a partir del 10 de Noviembre de 2003 hasta el 9 de Febrero de 2004)

Valor: \$191.585.544 su pago se efectuará mensualmente por valor de \$63.861.848 previa presentación de la factura y de concepto del interventor.

Hechos relevantes: Se realizó seguimientos a los pagos encontrándose debidamente soportados por el contratista y con aprobación del interventor para su trámite ante la Copropiedad.

4.4.8 Contratista: CASALIMPIA S.A. – Camilo Giraldo G.

Clase de Contrato: No. 029 – Prestación de servicios para los recaudos de dinero y aseo de los baños públicos del primer nivel del Terminal Bogotá Copropiedad

Objeto: “El contratista se obliga a prestar el servicio de recaudos de dinero y aseo de los baños públicos del Terminal Bogotá Copropiedad primer nivel”

Plazo: 6 meses contados a partir del 1 de Noviembre de 2003 hasta el 30 de abril de 2003.

Fecha Suscripción: 28 de octubre de 2003

Valor: \$148.975.020, su pago se efectuará mensualmente por un valor de \$24.829.170.

Se realizaron seguimientos a los pagos encontrándose debidamente soportados por el contratista y con aprobación del interventor para su trámite ante la Copropiedad.

4.4.9 Contratista: SERVIASEO LTDA.

Clase de Contrato: No. 7 Prestación de servicio de aseo y mantenimiento del Terminal Bogotá Copropiedad

Objeto: El contratista se obliga a prestar el servicio de aseo y mantenimiento del Terminal Bogotá Copropiedad del primero y segundo piso en sus diversos módulos, plazoleta principal y las oficinas de la administración.

Fecha Suscripción: 16 de mayo de 2003

Fecha Terminación: 15 de Abril de 2004

Valor: \$591.914.800 y con un pago mensual de \$53.810.436 previa presentación de la factura y certificación del interventor.

Plazo: 11 meses.

Hechos relevantes: Se suscribió acta de terminación en forma bilateral del contrato de prestación de servicio de aseo y mantenimiento el día 16 de octubre de 2003.

Se realizó seguimiento a los pagos encontrándose debidamente soportados por el contratista y con aprobación del interventor para su trámite ante la Copropiedad.

4.4.10 Contratista: SERVIASEO S.A.

Clase de Contrato: Orden de Servicios

Autoriza mediante la presente Orden de Servicios, a la empresa SERVIASEO S.A., lo siguiente: PRIMERO. – Que mediante la disposición del personal en número de veintidós 22 personas efectúan el recaudo de de baños públicos del primer nivel del Terminal Bogotá Copropiedad.

Fecha Suscripción: 30 de agosto de 2003

Valor: \$44.964.316 y con un pago mensual vencido de \$22.482.158 previa presentación de la factura ante el Departamento Financiero

Plazo: 2 meses, contados a partir del 1 de septiembre de 2003.

Adición: El término para la prestación de este servicio es de dos meses contados a partir del 1 de septiembre de 2003., el valor total de la presente adición es la suma de \$6.041.516, los cuales se pagarán por mensualidades vencidas y se firmo el día 30 de agosto de 2003.

Se realizó seguimiento a los pagos encontrándose debidamente soportados por el contratista y con aprobación del interventor para su trámite ante la Copropiedad.

4.4.11 Contratista: Ingeniería y Limpieza y mantenimiento S.A. – SOCIASEO

Clase de contrato: Arrendamiento de doce (12) baterías sanitarias ubicadas en el primer piso del Terminal Bogotá Copropiedad

Objeto: El arrendador entrega a título de arrendamiento al arrendatario 12 baterías sanitarias ubicadas en el primer piso del Terminal Bogotá Copropiedad para su explotación comercial y mantenimiento.

Fecha Suscripción: 1 de junio de 2002

Valor: \$80.627.947 a. partir del 1 de junio de 2001 hasta el 31 de Enero de 2003, los cuales se pagarán así: \$59.626.947 serán compensado por el valor del contrato de servicio de aseo suscrito entre el Terminal Bogotá Copropiedad y Sociaseo S.A.

\$21.000.000 restantes, serán pagaderos en 2 cuotas, la primera de \$10.000.000 pagadero los cinco primeros días de cada mes y los \$11.000.000 restantes, a los 20 días del mismo mes.

Plazo: 20 meses, contados a partir del 1 de junio de 2001 hasta el 31 de Enero de 2003. PARAGRAFO. – Este contrato termina por el vencimiento del término estipulado. Prorrogable por un período igual al inicialmente pactado, si ninguna de las partes da aviso a la otra con un término de 6 meses de antelación al vencimiento del mismo. Lo anterior sin derecho a la renovación consagrada en el Art.518 del Código de Comercio.

Hechos relevantes

Acta de Terminación en forma bilateral de (12) baterías sanitarias y de aseo, suministro y mantenimiento de las instalaciones de la Copropiedad, suscritos el 1 de junio de 2001 y de 1 de junio 1 respectivamente, suscritas el 20 de agosto de 2002.

4.4.12 Contratista: Ingeniería y Limpieza y mantenimiento S.A. – SOCIASEO.

Clase de contrato: Prestación de aseo y mantenimiento.

Objeto: El contratista se obliga a prestar el servicio de aseo y mantenimiento del Terminal .Bogotá .Copropiedad primer y segundo piso en sus diversos módulos, bodegas y plazoletas.

Fecha Suscripción: 1 de Junio de 2002

Valor: \$59.626.947, dicho valor se pagará en su totalidad por compensación del Contrato de Arrendamiento de las 12 baterías sanitarias suscrito entre el Terminal Bogotá Copropiedad y SOCIASEO S.A. por un valor de \$80.627.947

Plazo: 20 meses, contados a partir del 1 de Junio de 2001 hasta el 31 de Enero de 2003.

Se tomó muestra aleatoria de los pagos encontrándose debidamente soportados durante su ejecución. Se observan los informes del interventor y la póliza del contrato; ello se ajusta a lo legalmente establecido.

5.

ANEXOS

5.1 CUADRO DE HALLAZGOS DETECTADOS

TIPO DE HALLAZGO	CANTIDAD	VALOR	REFERENCIACION
ADMINISTRATIVOS	94		Evaluación al Proceso de Ingresos por pago Cuotas de Administración 4.2.1.1., 4.2.1.2., 4.2.1.3., 4.2.1.4., 4.2.1.5., 4.2.2.1., 4.2.2.2., 4.2.2.3., 4.2.2.4., 4.2.31., 4.2.3.2., 4.2.3.3., 4.2.3.4., 4.2.3.5., 4.2.3.6., 4.2.3.7., 4.2.3.8., 4.2.3.9., 4.2.3.10., 4.2.3.11., 4.2.3.12., 4.2.3.13., 4.2.3.14., 4.2.3.15., 4.2.3.16., 4.2.4.1., 4.2.4.2., 4.2.4.3., 4.2.5.1., 4.2.5.2 Evaluación a los Ingresos por Cánón de Arrendamiento. 4.3.1.1., 4.3.1.2., 4.3.1.3. 4.3.1.4., 4.3.1.5., 4.3.1.6., 4.3.1.7., 4.3.1.8. 4.3.1.9., 4.3.1.10., 4.3.2.1., 4.3.2.2., 4.3.2.3. 4.3.2.4., 4.3.3.1., 4.3.3.2., 4.3.3.3., 4.3.3.4., 4.3.4.1., 4.3.4.2., 4.3.5.1., 4.3.5.2., 4.3.6.1., 4.3.6.2., 4.3.7.1., 4.3.7.2., 4.3.7.3., 4.3.7.4., 4.3.7.5., 4.3.8.1., 4.3.9.1., 4.3.9.2., 4.3.9.3., 4.3.9.4., 4.3.9.5., 4.3.9.6., 4.3.9.7., 4.3.9.8., 4.3.9.9., 4.3.9.10., 4.3.9.11., 4.3.9.12., 4.3.9.13., 4.3.9.14., 4.3.9.15., 4.3.9.16., Evaluación a los Ingresos por Prestación del Servicio de Baños Públicos. 4.4.2.1., 4.4.2.2., 4.4.2.3., 4.4.2.4., 4.4.2.5., 4.4.2.6., 4.4.2.7., 4.4.2.8., 4.4.2.9., 4.4.2.10., 4.4.3.1., 4.4.3.2., 4.4.3.3., 4.4.3.4., 4.4.4.1., 4.4.4.2., 4.4.4.3, 4.4.5.1