



MANUAL DE CONTROL INTERNO

La Libertad, El Salvador

Mayo de 2022

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

X. NORMAS DE SUPERVISION

Artículo 107. Evaluación del Desempeño Institucional

El Consejo de Administración establecerá la evaluación de la gestión por medio de KPI's que midan el cumplimiento, la eficiencia y eficacia del desempeño administrativo-financieros y de los proyectos, con base a las metas propuestas, en pro de la mejora y plusvalía del Condominio.

Artículo 108. Evaluaciones Continuas o Independientes

Las evaluaciones serán llevadas a cabo para el mejoramiento continuo y generar flexibilidad al Sistema de control interno.

1. Se deberá llevar a cabo evaluaciones independientes con los siguientes enfoques:

3.1 Auditoría Externa:

- Carta de Gerencia con las correctivas de control.
- Dictamen de estados financieros para la Asamblea de Propietarios.

3.2 Evaluaciones de la Contraloría:

4. **Informe de deficiencias y Acciones Correctivas:** Al detectar una deficiencia o desviación en la gestión, o en el control interno, se deberá determinar cuáles son sus causas y las opciones disponibles para solventarla y adoptar oportunamente la que resulte más adecuada a la luz de los objetivos y recursos del Condominio.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

HISTORIAL DE CAMBIOS DEL DOCUMENTO

Toda mejora al presente **Manual debe** canalizarse a través del **Consejo de Administración**, para autorización de la **Asamblea** respectiva.

Versión Número	Descripción del cambio	Fecha de última versión
1	Emision	Junio 2017
2	- Inclusión de Políticas de Gobernanza, Administración y Finanzas con enfoque de Gestión de riesgo antifraude, en relación con: - Reestructuración Administrativa, bajo principios de separación de funciones incompatibles, estableciéndose el puesto de CONTRALORIA. - Definición de límites de gastos y uso del dinero de caja chica. - Proceso de la administración de la caja general, con un reporte de caja diario, definiendo un corte de caja diaria que asegure la aplicación correcta de los pagos para cada condómino. - Proceso de cobranza bajo un nuevo sistema informático libre de manipulación que permita el registro diario y aplicación correcta por cada condómino. - Integración del proceso de cuadre de saldos de caja general diario, conciliaciones bancarias y saldos de cobranza por condómino. - Políticas de Seguridad Físicas de acceso. - Política de Administración de Contrataciones: Documentados con expedientes y límites para cotizaciones. - Definición de política de activos fijos. - Gestión del recurso humano en relación con: Documentación de Contratos de Trabajo, Remuneraciones, Prestaciones, sistema de trabajo para resultados con definición de KPI's, Código y Reglas Éticas, Contratos de Confidencialidad y Fianzas de Fidelidad. - Establecimiento de Comités: Comité de Compras, Comité de Auditoría, Comité de Ética; y Comité de Seguridad, Salud Ocupacional, y Comité de Proyectos. - Políticas para la elaboración y ejecución del Presupuesto. - Políticas para la presentación del Presupuesto y Estados Financieros.	mayo 2022

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 106. Archivo de la Documentación

El Consejo de Administración implementará procedimientos de archivo apropiados para la preservación de los documentos e información que deban conservar en virtud de su utilidad o por requerimiento técnico o jurídico, incluyendo los informes y registros contables, administrativos y de gestión con sus fuentes de sustento o soporte; y, permitir el acceso sin restricciones a los condóminos propietarios, con la debida diligencia de la reserva de la información de cada condómino; y personal de auditorías.

Custodia física en oficina hasta de 1 año:

1. Estados financieros, libros de contabilidad, registros especiales, documentos de la gestión del personal, facturas, recibos prenumerados y documentos de los proyectos.
Por más de 1 año, hasta 10 años para los estados financieros, se deberá mantener una bodega ordenada.
Para descargo de la información, se deberá tener en digital y proceder a su destrucción, con la firma de acta y presencia del Auditor Externo; para tales efectos el Consejo de Administración deberá autorizar el Instructivo correspondiente.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 20.	Requisito del Control Interno.....	19
VI.	NORMAS DE AMBIENTE DE CONTROL	20
Artículo 21.	Ambiente de Control.....	20
Artículo 22.	Políticas y Principios Generales.....	21
Artículo 23.	Principios:	22
Artículo 24.	Políticas generales.....	22
Artículo 25.	Procesos y Documentos.....	22
Artículo 26.	Gastos por Mantenimientos.....	24
Artículo 27.	Administración de Proveedores	25
Artículo 28.	Resguardo de Escrituras	25
Artículo 29.	Gestión de Activos	25
Artículo 30.	Gestión y uso de Automotores.....	26
Artículo 31.	Recuperación de saldos de cuentas por cobrar	27
Artículo 32.	Políticas de Seguridad Físicas de acceso	27
Artículo 33.	Demostrar Integridad y Valores Éticos.....	28
Artículo 34.	Ejercer Responsabilidades de Supervisión.....	29
Artículo 35.	Nombramiento de Comités de Gobernanza	30
Artículo 36.	Nombramiento de Comités de Control Operativos	32
Artículo 37.	Estructura Organizativa, Autoridad y Responsabilidad.....	33
Artículo 38.	Estructura Organizativa	34
Artículo 39.	Asamblea De Propietarios	35
Artículo 40.	Auditor Externo.....	35
Artículo 41.	Consejo de Administración	35
Artículo 42.	Personal de nuevo ingreso al condominio	37
Artículo 43.	Personal de nuevo ingreso al condominio.....	37

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 104. Métodos de Comunicación

1. Mensajes por email
2. Online (conferencias)
3. Memorandos informativos
4. Conversaciones personales
5. Evaluación del desempeño
6. Políticas y Procedimientos
7. Presentaciones
8. Publicación en redes sociales
9. Mensajes de texto

1.1 Aspectos para llevar a cabo los métodos de comunicación:

- 1.1.1 Canales de comunicación abierta: Trasladar la información de manera segura, correcta y oportuna a los destinatarios idóneos dentro y fuera de La CONDOMINIO LA HACIENDA.
- 1.1.2 Tono de voz y lenguaje no verbal: Cuando los mensajes sean transmitidos de forma oral, o en reuniones con grupos, o sesiones individuales.
- 1.1.3 Utilizar el idioma y medios tecnológicos respetando aspectos culturales, éticas y género.
- 1.1.4 Asegurar comunicaciones de documentos: Código de Conducta, Políticas de Antilavado y Seguridad.
- 1.1.5 En caso de comunicaciones urgentes, enviarlas por métodos informales: Correo electrónico, mensajes de texto, publicaciones en redes sociales, sobre todo si el contenido no es confidencial y se debe conservar los mensajes.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 67.	Controles Prenumerados	51
Artículo 68.	Rotación de Labores	52
Artículo 69.	Disfrute Oportuno de Vacaciones	53
Artículo 70.	Fianzas	53
Artículo 71.	Tecnología y Actividades de Control	54
Artículo 72.	Uso de Cuentas de Correo	54
Artículo 73.	Uso de Internet	54
Artículo 74.	Administración de Contraseñas	54
Artículo 75.	Auditoría de Servidores	55
Artículo 76.	Uso de Equipo Informático	55
Artículo 77.	Respecto de las Medidas de Seguridad Lógica	55
Artículo 78.	Uso Correcto del Software	55
Artículo 79.	Protección y Ubicación de los Equipos de Informáticos	55
Artículo 80.	Préstamo, y salida de los equipos informáticos	56
Artículo 81.	Almacenamiento de la Información	56
Artículo 82.	Mantenimiento Preventivo de Equipos	56
Artículo 83.	Controles Preventivos de Tecnología	56
Artículo 84.	Dispositivos de Control de Seguridad	57
Artículo 85.	Segregación de Funciones	57
Artículo 86.	Oportunidad y Registro de las Actividades de Control	57
Artículo 87.	Sistema Informático de Cobranzas	57
Artículo 88.	Proceso de Cobranzas	58
Artículo 89.	Pago de las cuotas de los condóminos	58
Artículo 90.	Sistema Contable y Presupuestario	59
Artículo 91.	Estados Financieros	59

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

2. Cadena de valor del proyecto de inversión debidamente estructurada indicando el objetivo general de la iniciativa y los objetivos específicos.
3. Programación física/financiera y la ejecución del proyecto.

Artículo 101. Controles para Cierre de Proyectos

1. Articular las actividades de planificación y las de programación-ejecución, con la participación del Comité de Ingeniería.
2. Monitorear el alineamiento de la inversión y los objetivos, debiendo verificar los beneficios reales vrs los previstos para el Condominio.
3. Diseñar para monitorear e informar resultados con indicadores.
4. Monitoreo físico (ejecución) y financiero (inversión)
5. Registrar la inversión a través de una:
 - 5.1 Programación Física Financiera
 - 5.2 Cierre del Proyecto
6. Elaborar un instrumento: Matriz del proyecto.
7. Elaborar un Cronograma de Ejecución

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

I. SIGLAS Y DEFINICION DE TERMINOS

1. **COSO:** COMMITTEE OF SPONSORING ORGANIZATIONS. Informe del Comité de las Organizaciones de Apoyo de la Comisión Treadway.
2. **CONTROL INTERNO:** Se define como un proceso integrado a los procesos, y no un conjunto de pesados mecanismos burocráticos añadidos a los mismos, efectuado por el consejo de la administración, la gerencia y el resto del personal de una organización, diseñado con el objeto de proporcionar una garantía razonable para el logro de objetivos.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- f. Documentos que respalden la contratación: Ofertas, currículum vitae de los oferentes, Acta de razonamientos para contratación.
 - g. Tres cotizaciones.
 - h. Cuadro de Análisis de los ofertantes, con recomendación del proveedor a contratar
 - i. Contrato, u, Orden de Compra
 - j. Documentos de seguimiento y verificación de la calidad del servicio recibido
 - k. Acta de Recepción: Únicamente se recibirán los que cuenten con una orden de compra, contrato, pedido previo y autorizado. Al momento de la entrega, deberá ser exclusivamente en las instalaciones del casco del Condominio, debiendo el proveedor acompañarse con los documentos originales que dieron origen al despacho del servicio
 - l. Es prohibido recibir bienes fuera del Condominio.
2. Precalificación de proveedores de bienes y servicios.
 3. Implementar un control post adquisiciones, a fin de evaluar y calificar el servicio recibido de parte de los proveedores, el cual debe hacerlo saber. Para procesos de compra recurrentes, debe ser parte de la evaluación del buen servicio recibido, o en todo caso, sí el servicio no fue bueno, no considerar al proveedor.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

III. OBJETO Y RESPONSABILIDADES

Artículo 1. Objeto

El objeto del presente Manual Control Interno del Condominio La Hacienda, es proporcionar un sistema de control interno innovador basado en estándar global, como un instrumento técnico mediante el cual se desarrollarán capacidades de gobernanza en el monitoreo del control y de supervisión con enfoque de cumplimiento de resultados, conformando una cultura ética que permita operar en forma transparente, eficiente y eficaz hacia prioridades de proyectos de inversión, y generar desarrollo sostenible e invaluable al Condominio.

Artículo 2. Responsabilidad de Cumplimiento

Los lineamientos de control interno emitidos en el presente Manual deben ser cumplidos por los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría y demás empleados; su incumplimiento, conllevará la imposición de sanciones disciplinarias y administrativas correspondientes.

Artículo 3. Evaluación del Control Interno

La evaluación del Control Interno será de al menos una vez al año por medio de un monitoreo independiente a cargo del Auditor Externo, quien lo informará a la Asamblea General, juntamente con el dictamen de los Estados Financieros por el periodo terminado al 31 de diciembre de cada año, previa comunicación para las acciones correspondientes por parte del Consejo de Administración.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 93. Acceso a los Activos y Registros

El acceso a los activos y registros del Condominio están dimilitados a los puestos responsables a los que, se les fue asignado; y en cualquier momento podrán acceder los miembros propietarios del Condominio a su información personal (cuidando la seguridad de confidencialidad de los demás Condóminos); también, pueden acceder a verificar activos y demás registros, o transacciones generales del Condominio, como ejemplo compras de bienes y servicios; de conformidad a cita previa y programación respectiva.

Artículo 94. Acceso sistema informáticos

Usuarios externos solo tendrán acceso de consulta, previa autorización de la Gerencia Administrativa.

Artículo 95. Controles de Registro

1. Bitácoras de Registro
2. Pistas de auditoría, que permitan rastro en el uso de las facilidades de cómputo e informática para conocer lo actuado por los empleados con acceso a los sistemas y para determinar su procedencia y legitimidad.
3. Cada empleado es responsable de realizar cada día backup de los registros, y deberá cumplir los plazos establecidos en los sistemas de cobranza y de contabilidad.
4. Ningún empleado puede retirar información del Condominio, será sancionado con la legalidad correspondiente.
5. Backup del sistema de vigilancia.

60

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Propietarios emitirá cuando lo estime conveniente las normas de convivencia, a fin de que el Consejo de Administración las verifique y controle, teniendo entre otras, funciones el Administrador el apoyar a esa convivencia en relación con las cobranzas, los libros de contabilidad, elaborar un Presupuesto, determinar las pólizas de seguro, y propondrá a la Asamblea para que considere su aprobación.

Artículo 6. Vigencia y Actualización

El presente Manual entrará en vigor desde su aprobación por la Asamblea de Propietarios; y debe ser actualizado al menos cada 2 años.

13

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 88. Proceso de Cobranzas

La Gerencia Administrativa deberá supervisar que se realicen los procesos de cobro ordinario administrativo en forma oportuna (diariamente), y gestionar de igual forma la cobranza judicial, para la cual el Consejo de Administración podrá contratar servicios que aseguren su recuperación.

El responsable de la cobranza deberá generar reportes semanales del estado de la cartera y comunicarlo a Contraloría, Gerencia Administración, quien lo informará al Consejo de Administración.

El Consejo de Administración implementará procesos tecnológicos para que los propietarios del Condominio tengan acceso virtual a sus cuentas.

Artículo 89. Pago de las cuotas de los condóminos

No se aceptarán pagos en efectivo por las cuotas mensuales de contribución de los condóminos, ni por ningún pago que realice por otros servicios cada propietario, alineándose a los métodos de pago siguientes: NPE, Transferencia electrónica, remesa (abono a las cuentas bancarias), y, cargo en tarjeta de débito/crédito.

Cada condómino deberá nombrar por escrito el nombre de la persona que realizará sus pagos en el banco, y avisar del pago por los medios electrónicos establecidos para asegurar la aplicación del pago a su cuenta.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 11. Eficiencia

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, deben determinar el nivel de eficiencia de gestión, mediante la relación entre los resultados logrados y los insumos invertidos para lograrlos, comparada con el estándar o indicador de desempeño que se les norme.

Artículo 12. Confiabilidad

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, deben emitir información confiable correlacionándolo con el grado de confiabilidad de la información generada por los sistemas de administración y gestión utilizada por el Condominio en el desarrollo de sus procesos; y que permita ser utilizados válidamente tanto en la toma de las decisiones para generar una comunicación de la información transparente a los propietarios del Condominio.

Artículo 13. Autocontrol

El proceso de control interno del Condominio se ha definido sobre un modelo moderno, que tiene lugar a realizar controles a priori, o autocontroles que realizarán la Gerencia y los Jefes de las unidades que conforman la estructura organizativa; y a posteriori por medio de evaluaciones separadas por parte de Auditoría Externa, y la Contraloría.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 80. Préstamo, y salida de los equipos informáticos

Las autorizaciones serán emitidas por la Gerencia Administrativa, previo haberse firmado por el empleado correspondiente, el Acta de recepción de activos, en la que se establece el compromiso y responsabilidad que los equipos son de uso exclusivo para el desempeño de sus funciones, y expresando que asumen toda la correspondiente responsabilidad sobre el uso, cuidado debido y resguardo del equipo que le entrega, comprometiéndose a prestar hasta la más meticulosa diligencia, a fin de evitar cualquier desperfecto, deterioro, destrucción, extravío, hurto o robo, que por su negligencia pueda ocurrir.

Artículo 81. Almacenamiento de la Información

Se establece la propiedad exclusiva para el Condominio el respaldo de la información de trabajo y el que produzcan los diferentes Sistemas Informáticos.

Artículo 82. Mantenimiento Preventivo de Equipos

Se establece un control semestral por medio de una programación del mantenimiento preventivo de los equipos de cómputo, controlado y ejercido con responsabilidad de la Gerencia Administrativa.

Artículo 83. Controles Preventivos de Tecnología

1. Creación de cuentas de correo y acceso a internet
2. Mantenimiento de sistemas informáticos y aplicaciones
3. Nuevas bases de datos
4. Procedimiento de altas y bajas de usuarios
5. Compra de equipo informático

56

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

V. GOBERNANZA, POLITICAS Y OBJETIVOS DE CONTROL

Artículo 15. Gobernanza

El Consejo de Administración ha diseñado una gobernanza con base a la Misión, Visión y Objetivos disgregados en un conjunto de normas, principios y procedimientos a través del normativo que regula su estructura y funcionamiento, cumpliendo con la función de crear una relación profesional y de convivencia con los Propietarios, Gerencia y demás las partes interesadas (proveedores, usuarios y público en general), con el fin de crear las reglas por las cuales se regirá el proceso de toma de decisiones, generar valor y lograr los objetivos y metas.

Artículo 16. Política de Control Interno

El Consejo de Administración estableció la **Política de Control Interno**, en la que define el Control Interno para proporcionar herramientas para supervisar la consecución de los objetivos operacionales, de información, cumplimiento, y desempeño financiero mientras opere de acuerdo con los límites establecidos en las regulaciones aplicables y minimizar sorpresas que puedan surgir.

La Política es de aplicación al Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, sin excepción alguna, su incumplimiento llevará la imposición de sanciones disciplinarias y administrativas.

17

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 71. Tecnología y Actividades de Control

Con el objeto de agilizar y mitigar la labor operativa, para proveer mayor respuesta en tiempo real sobre la información y operación para toma de decisiones efectivas, estableciendo las operaciones relacionadas a las tecnologías y controles de aplicación, a fin de proteger los datos del Condominio, a continuación, las pautas de control siguiente:

1. Administración debida de la Base de Datos de Condóminos y Contabilidad.
2. Resguardo de Licencias de Software
3. Seguridad de los Sistemas
4. Autenticación e Integridad de las Transacciones
5. Seguridad de Cámaras de Vigilancia

Artículo 72. Uso de Cuentas de Correo

Limitando el uso exclusivo, delegando el control en la Gerencia Administrativa acerca del uso y transmisión de datos; quien debe alertar los usos no autorizados en caso haya infracción de seguridad.

Artículo 73. Uso de Internet

El Condominio para su debida administración contará con su propio dominio.

Artículo 74. Administración de Contraseñas

Cada empleado que use tecnologías deberá administrar con la seguridad debida y tiene prohibido compartir las contraseñas que se le asignen.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

3. Objetivos de Cumplimiento

Se adoptarán medidas de acuerdo con las leyes y regulaciones aplicables a las operaciones, definiendo objetivos de cumplimiento en relación con el desempeño del Condominio.

Artículo 19. Documentación

El Condominio desarrolla y mantiene documentación elaborada en forma eficaz para su sistema de control interno, definiéndose claramente los roles y responsabilidades para la gestión de riesgos y consistencia en el cumplimiento de las prácticas, políticas y procedimientos de control.

El Consejo de Administración emitirá el Instructivo con lineamientos para la administración de documentos de cheques, en los que se deben considerar que solo se aceptaran facturas legales a nombre del Condominio en original, no deben contener borrones ni tachaduras, y que, los montos por los cuales sean emitidas deben ser igual por los montos pagados por Caja Chica, o con el cheque correspondientes, y emitidas en el mes por el cual se ejecutó el gasto.

Artículo 20. Requisito del Control Interno

El requisito fundamental del control interno es que esté presente y funcionando con el cumplimiento oportuno con los procesos, su reglamento, manuales y procedimientos establecidos.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- 4) Chequeras boucheras con preimpreso NO NEGOCIABLE, emitidos a nombre del proveedor y autorizados por firmas mancomunadas. En caso sea anulado un cheque, deberá ser invalidado e informado al Consejo de Administración.
- 5) Contratos
- 6) Ordenes de Compras con correlativo prenumerado
- 7) Acuerdos del Consejo de Administración
- 8) Actas emitidas por la Gerencia Administrativa
- 9) Actas emitidas por los Comités Operativos
- 10) Actas emitidas por los Comités de Gobernanzas
- 11) Requisiciones de materiales y suministros para los proyectos
- 12) Acciones de personal
- 13) Solicitudes de servicios internos, como la papelería y útiles.

La Gerencia Administrativa deberá asegurarse que todo bien, o materiales haya acuse de recibo de a quien se los proporciona.

Artículo 68. Rotación de Labores

La rotación de labores se utilizará como un mecanismo de capacitación y se establecerá cuando las circunstancias lo permitan, en forma sistemática entre quienes ejercen tareas o funciones afines en distintas áreas del Condominio.

La prevención de riesgo procura que los empleados no tengan permanentemente el control de partes específicas de una transacción ni de los recursos empleados en ellas, lo que brinda cierta seguridad de que no se presentarán situaciones irregulares en relación con tales transacciones y recursos.

52

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

4. **Tono de la importancia del control interno:** El Consejo de Administración, La Gerencia Administrativa y la Contraloría, definen:
 1. Demostración del compromiso con la integridad y los valores éticos.
 2. El Consejo de Administración demuestra independencia de Gerencia Administrativa y ejerce la supervisión del desempeño del control interno.
 3. La Gerencia Administrativa ejecuta con la supervisión del Consejo de Administración, las estructuras, líneas de reporte y los niveles de autoridad y responsabilidad apropiados para la consecución de los objetivos.
 4. La Contraloría ejecuta supervisión a los procesos de ingresos y aplicación de cuotas a condóminos, reportando a nivel independiente al Consejo de Administración en forma mensual, o cuando se le requiera.
 5. Demostración de compromiso para atraer, desarrollar y retener a profesionales competentes, en alineación con los objetivos del Condominio.
 6. Definición de responsabilidades en los Perfiles de Puesto y Actas de asignación de responsabilidad para el cuidado de los activos.

Artículo 22. Políticas y Principios Generales

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, demuestran la importancia de acatar las Políticas para respaldar el funcionamiento del control interno, desarrollando las labores con base a valores fundamentales, como es la ética y la transparencia, que se derivan de los valores y **principios** universales que deben distinguir el manejo de los recursos del Condominio.

21

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Una vez efectuado el inventario físico, es preciso analizar las desviaciones y su origen, a efecto de implantar las acciones procedentes para corregir o ajustar los registros y, si es el caso, mejorar el control.

En caso de pérdidas de activos, el responsable a quien le fue asignado formalmente debe responder pagando el bien, y/o sustitución con las mismas características.

Artículo 66. Arqueos Independientes

La Contraloría del Condominio realizará arqueos independientes y sorpresivos de los fondos y otros activos (valores, formas pre numeradas) a la caja chica y caja general.

Procedimientos de control:

1. Efectuar el arqueo de manera sorpresiva, a fin de que el responsable no tenga oportunidad de cubrir cualquier faltante.
2. Dejar constancia del arqueo, con las firmas de los empleados participantes.
3. Analizar las causas de cualquier desviación, y
4. Empezar las acciones correspondientes para corregir las discrepancias, actualizar los registros, introducir las mejoras que procedan en los controles del caso u otros, todo de conformidad con los reglamentos y las políticas que haya definido el Condominio.

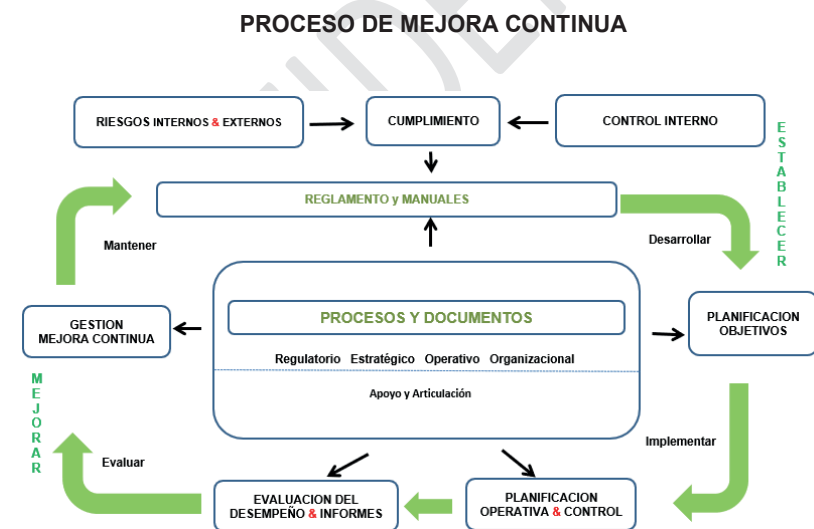
Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 25. Procesos y Documentos

El Condominio ha diseñado, edificado y desplegado sus procesos bajo los siguientes enfoques:

Gestión de riesgos, cumplimiento y control interno de manera estructurada, sistemática y oportuna, para asegurar la consecución de los objetivos legales, normativos, estratégicos y operativos.

Basado en procesos claramente definidos en su alcance, entradas, salidas, responsabilidades, actividades, herramientas de gestión, medios de verificación, información generada e interrelaciones. En la siguiente figura se explica como se desarrollarán los procesos para lograr la mejora continua.



Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

La Gerencia Administrativa administrará y custodiará la documentación de las cuentas bancarias en la caja fuerte, y tendrá acceso de consulta para la visualización de las cuentas bancarias, al igual que la Contraloría, por la elaboración y cuadro de saldos bancarios.

Contraloría emitirá semanalmente un corte de caja cuadrado con las disponibilidades financieras con las que cuenta el Condominio.

Artículo 63. Administración de los cheques

Se debe reportar al Consejo de Administración:

- 1) Cheques mutilados por daño, o anulados, justificando las causas administrativas y legales.
- 2) Las conciliaciones bancarias no deberán mostrar cheques con antigüedad a mayor de 60 días, de existir casos debe investigarse por Contraloría.
- 3) El uso de las chequeras será a cargo de la Gerente Administrativa, quien notificará los inventarios de las chequeras, y la gestión de compra.
- 4) Cheques rechazados. Informar montos y emisor. Las operaciones por cheques rechazados deben ajustarse de inmediato, y ser notificado al emisor del mismo, para que regularice el pago, incluyendo los cargos administrativos que se generen.
- 5) Todo pago debe contar con su orden de compra, y/o documento que lo justifique.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Se pagará y documentará las obligaciones legales por la contratación de mano de obra.

Artículo 27. Administración de Proveedores

Las cuentas por pagar serán controladas por proveedor a cargo de la Gerencia Administrativa y registradas y cuadradas por la Unidad de Contraloría.

Artículo 28. Resguardo de Escrituras

La Gerencia Administrativa mantendrá en custodia en la caja fuerte, fotocopias de las escrituras originales de compraventa de los edificios o terrenos; y de los propietarios del Condominio, para su registro en el **Libro Legal de Propietarios**.

Artículo 29. Gestión de Activos

Toda compra de activos debe ser justificada para ser autorizada por el Consejo de Administración, y verificado que haya sido presupuestado, y que se tenga la disponibilidad financiera; además, debe cumplirse con los lineamientos de codificación y registro administrativo, o contable.

Todo activo, será contabilizado por montos mayores a US\$600.00

El Consejo de Administración definirá el Instructivo para la administración de Activos, a recomendación de Contraloría; además, emitirá los mecanismos de seguridad industrial que apliquen para el entorno local y área perimetral que contribuyan a su preservación.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

10. Verificaciones de expedientes de las contrataciones de bienes y servicios.

11. Inventarios de software una vez al año.

Artículo 58. Evaluación Independiente de las Actividades de Control

La evaluación independiente de las actividades de control estará bajo la responsabilidad de la Auditoría Externa.

Artículo 59. Autorizaciones y Aprobaciones

La ejecución de los procesos, operaciones y transacciones deberá contar con la autorización respectiva del Consejo de Administración, en quien está delegado todas las operaciones del Condominio; y en forma específica con relación a la contratación de proveedores, personal, sus prestaciones laborales, y autorización de KPI'S en función del art. 31 de este Manual; además, de las contrataciones de bienes y servicios hasta **US\$10,000.00**; y en Proyectos, hasta **US\$20,000.00**; montos mayores para ambos casos, deben ser aprobados por la Asamblea de Propietarios.

Artículo 60. Aprobación de Proyectos por la Asamblea de Propietarios

El Consejo de Administración, presentará el presupuesto anual para aprobación de la Asamblea de Propietarios, incluyendo los proyectos de inversión.

Artículo 61. Administración del dinero efectivo

CAJA CHICA: Se contará con una CAJA CHICA de US\$1,000.00, para realizar pagos en efectivo hasta US\$100.00, montos mayores deben pagarse emitiendo el correspondiente cheque no negociable a nombre del proveedor.

46

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Respecto a la baja por descarte, destrucción, venta, pérdida o donación, el Consejo de Administración emitirá el Instructivo correspondientes con los lineamientos, a recomendación de la Contraloría.

Artículo 31. Recuperación de saldos de cuentas por cobrar

Ni el Consejo de Administración, la Gerencia Administrativa, la Contraloría, ni ningún Jefe, ni empleado del Condominio pueden condonar deuda a los Condóminos. Todas las cuentas deben recuperarse al 100% en el momento de la venta del inmueble, o, con opciones que faciliten la gestión de recuperación, bajo convenio de pago explícitos.

Artículo 32. Políticas de Seguridad Físicas de acceso

Cada propietario debe informar sobre el personal a su cargo, presentando datos y documentos requeridos para el registro y seguridad de su ingreso. Para el caso de acceso a oficinas, y demás áreas del Condominio, todos los empleados a quienes se les haya encargado originales y duplicados de llaves deben ser responsables por el cuidado y seguridad de estas, para el correcto manejo. En caso de pérdida deben notificarlo por escrito a la Gerencia Administrativa, para el cambio de combinación, debiendo el responsable acatar los costos correspondientes.

La Gerencia Administrativa debe presentar al Consejo de Administración un reporte con nombres, cargos, dirección del domicilio y número de teléfono de los empleados a quienes se les haya asignado esa responsabilidad.

27

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

VIII. NORMAS DE ACTIVIDADES DE CONTROL INTERNO

Artículo 55. Actividades de Control

Las actividades de control se llevarán a cabo mediante:

1. Medidas correctivas.
2. Registros oportunos y confiables.
3. Acceso a registros y activos.
4. Segregación de funciones.
5. Revisiones de control automatizadas.
6. Controles en las transacciones: Autorizaciones y aprobaciones, Verificaciones, Controles físicos, Controles sobre datos permanentes, Reconciliaciones y Controles de Supervisión.
7. Controles utilizando la tecnología en relación con los procesos siguientes:
 - 7.1 Cobranza, y
 - 7.2 Contabilidad
8. Proyectos.

Artículo 56. Responsabilidad Delimitada

En los **Descriptores de Puestos** se ha delimitado la responsabilidad de funciones, el cual es un medio de capacitación para personal de nuevo ingreso.

Es responsabilidad de la Gerencia Administrativa comunicar por escrito formalmente a cada empleado respectivo, sus funciones asignadas, según el puesto que ocupa, entregando sus Descriptores de Puesto. Las instrucciones podrán emitirse mediante memorandos a través de correo electrónico.

44

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 34. Ejercer Responsabilidades de Supervisión

El Consejo de Administración identifica y acepta su responsabilidad de supervisar el control interno, actuando con independencia en el diseño, implementación y ejecución del control interno realizado por la Gerencia Administrativa, con el apoyo de los Comités aprobados para ello, según lo definido en los arts. 28 y 29 del presente Manual.

La supervisión para cada uno de los componentes que forman las normas de control está enfocada en:

1. **Ambiente de Control:** Establece los valores éticos esperados, la estructura de supervisión, la autoridad y responsabilidad, un nivel esperado de competencia profesional del personal, y la obligatoriedad de rendir cuentas.
2. **Evaluación de Riesgos:** Supervisar la evaluación de riesgos para el logro de los objetivos, incluyendo el potencial impacto de que se produzcan cambios significativos en casos de fraude, y anulaciones de control interno por parte de cualquier empleado, proveedor, y demás personal que forme parte de la estructura organizativa y demás entes interesados del Condominio.
3. **Actividades de Control:** Supervisar a la Gerencia Administrativa y demás personal en el desarrollo y ejecución de los controles operativos.
4. **Información y Comunicación:** Analizar en forma conjunta con los responsables, la información relacionada con el logro de los objetivos del Condominio.

29

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

La unidad de Contraloría deberá identificar y evaluar los riesgos relevantes derivados de los procesos de ingresos, cobranzas y de contabilidad, internos y externos que puedan afectar el logro de los objetivos financieros y del presupuesto, y reportarlos al Comité de Auditoría para su análisis y actuación correspondiente.

Artículo 52. Elaboración del Presupuesto

La Gerencia Administrativa elaborará el presupuesto anual con base a las contribuciones de los propietarios, a fin de cubrir las obligaciones del Condominio, cumpliendo el Reglamento de Administración.

El Consejo de Administración emitirá en octubre de cada año, los lineamientos para la elaboración del presupuesto, el cual será analizado por el Comité de Auditoría, al igual que el seguimiento de la ejecución de este.

Artículo 53. Planificación y Aprobación del Presupuesto

En el proceso de gestión de riesgos, la Gerencia Administrativa, identificará y evaluará los riesgos, como componente esencial del proceso de control interno, sustentándolo por medio de la elaboración de un Plan Operativo Anual, aparejado a la elaboración del presupuesto que exprese los recursos financieros necesarios para ejecutar dicho plan; ambos documentos deberán ser presentados al Consejo de Administración a más tardar en la primer semana de diciembre, correspondiente para el ejercicio siguiente; a fin sea presentado a la Asamblea de Propietarios la aprobación del Presupuesto, priorizando la ejecución de proyectos de bienes y servicios en pro de la mejora sustancial para la plusvalía del Condominio.

42

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

El Comité de Ética fijará un plan de acción para:

1. Hacer seguimiento al Cumplimiento de del Código de Ética del Condominio.
2. Identificar posibles conflictos de interés y comunicarlos al Consejo de Administración para la toma de decisión.
3. Llevar a cabo indagaciones en lo pertinente con asuntos éticos.

2. Comité de Auditoría

El Comité de Auditoría será conformado y nombrado en Asamblea de Propietarios para ejercer 3 años. Estará conformado por un miembro del Consejo de Administración, la Jefatura de Contraloría del Condominio, y un representante de los propietarios.

El Comité de Auditoría, se reunirá como mínimo trimestralmente, o cuando se requiera, comunicará por medio de Acta, los asuntos al Consejo de Administración.

El propósito del Comité de Auditoría es contribuir en la supervisión y vigilancia sobre la integridad de los estados financieros y el presupuesto, Tendrá a cargo el apoyo y asesoramiento del Auditor Externo, el cumplimiento de los procedimientos de verificación de la contraloría del Condominio; así como, la efectividad del sistema de control interno desde los objetivos y estrategias establecidas por la Asamblea de Propietarios, mejoramiento continuo y el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en el Reglamento del Condominio, Manuales de Control y Gobernanza.

31

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 49. Pago de salarios

El condominio pagará los salarios a todo el personal quincenalmente. En caso de permisos personales solo tendrán derecho los empleados fijos, y por honorarios serán permisos sin goce de sueldo.

Los permisos por enfermedad serán documentados por constancia del ISSS, y/o validadas, debiendo entregar el empleado la constancia de permanencia en el ISSS.

La Gerencia administrativa presentará cada año, la valoración de salarios, de conformidad al establecimiento a una escala salarial basada al mercado laboral aplicable a condominios.

Artículo 50. Rendición de Cuentas

Todo el personal del Condominio rendirá cuentas por sus responsabilidades y funciones definidas en los Perfiles de Puesto, de conformidad con las políticas establecidas en este Manual, así:

1. Los Comités de gobernanza y Operativos, rendirán cuentas al Consejo Estratégico en forma trimestral, basados en las sesiones realizadas.
2. La Gerencia Administrativa, Contraloría y demás Jefaturas, rendirán cuentas en forma mensual al Consejo de Administración para el respectivo seguimiento al cumplimiento de las metas, y aplicación de decisiones inherentes al logro de objetivos del condominio.
3. La Gerencia Administrativa establecerá procedimientos de rendición de cuentas de parte de los empleados a su cargo, a fin de proveer supervisión y seguimiento del trabajo realizado, el cual podría ser en forma semanal.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 37. Estructura Organizativa, Autoridad y Responsabilidad

La estructura organizativa y de gobernanza para respaldar la consecución de los objetivos, limitación de facultades, responsabilidades y segregación de funciones, estará definida en los siguientes documentos organizacionales que serán aprobados por el Consejo de Administración:

1. **Instructivo para la Organización y Funciones:** Se deberá explicar la estructura aprobada por la Asamblea de Propietarios.
2. **Instructivo de Descriptor de Puestos:** Se definirán los objetivos, funciones generales y específicas de cada puesto de trabajo.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 44. Uniformes, implementos para el desempeño del trabajo y prestaciones

Artículo 44. Prestaciones a Empleados

La Gerencia Administrativa deberá incluir en el presupuesto, una partida para uniformes e implementos de trabajo para el personal, incluyendo prestaciones por alimentación en los puestos que ameriten debidamente justificado.

Artículo 45. Conflicto de Intereses

El Consejo de Administración no contratará personal fijo en puestos para desempeñar la estructura organizacional cónyuge, compañero de vida, familiares hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad de los miembros del Consejo de Administración y de cualquier puesto que conforme la estructura organizativa.

Para el caso de adquisición de bienes, servicios, y proyectos, y servicios por outsourcing con proveedores de servicios, deberá razonarse excepciones en pro del Condominio, debidamente autorizadas por el Consejo de Administración.

Artículo 46. Competencias del Talento Humano

El Consejo de Administración autorizará, a presentación por parte de la Gerencia Administrativa, lo siguiente:

1. Plan de Formación con indicadores de aprendizaje y crecimiento de las competencias profesionales de todos los empleados, base para un programa de capacitaciones anual.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 39. Asamblea De Propietarios

Máximo ente del gobierno del Condominio, cuyas funciones están reguladas en el Reglamento de Administración.

Artículo 40. Auditor Externo

El auditor podrá ser nombrado únicamente para 2 periodos consecutivos, y posteriormente podrá participar hasta en los 3 periodos siguientes.

El auditor externo deberá revisar trimestralmente las operaciones del periodo del 01 de enero al 31 de diciembre del año, y deberá ser contratado a más tardar en enero de cada año.

La Contraloría es la responsable de analizar las recomendaciones emitidas por el auditor externo, además servir de enlace para atender la gestión y recomendaciones atendiendo las correspondientes a su puesto, y coordinar que se atiendan las referidas a otros puestos de trabajo.

Artículo 41. Consejo de Administración

El Consejo de Administración será elegido por la Asamblea de Propietarios, en el mes de enero de cada año, para que opere y dé cuentas para el periodo anual del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año, conformado así:

- ✓ 1 Presidente
- ✓ 1 Vicepresidente
- ✓ 1 Secretario
- ✓ 2 Vocales propietarios
- ✓ 1 Vocal suplente

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

TÍTULO DEL DOCUMENTO:

MANUAL DE CONTROL INTERNO

DOCUMENTO ELABORADO POR:

Licdo. Luis Alonso Asencio Díaz	Auditor autorizado inscrito en CVPCPA Registro No. 3110
	F. _____ Firma y Sello

DOCUMENTO REVISADO POR:

Consejo de Administración	Periodo 2021-2022
---------------------------	-------------------

DOCUMENTO SOCIALIZADO:

Propietarios del Condominio	Entre el 21 y 27 de mayo de 2022
-----------------------------	----------------------------------

DOCUMENTO APROBADO POR:

Asamblea de Propietarios	31 de mayo de 2022
--------------------------	--------------------

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

4.1 Autoevaluaciones.

La Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría y cada Jefatura de la estructura organizativa del Condominio, deberán realizar sus propias autoevaluaciones de resultados, y aplicar las medidas correctivas.

Artículo 109. Correcciones al Control Interno

El sistema de control del Condominio permite comunicar las deficiencias de control de forma oportuna a las partes responsables para aplicar medidas correctivas, incluyendo la Gerencia Administrativa y la Contraloría, según corresponda.

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

CONTENIDO

I. SIGLAS Y DEFINICION DE TERMINOS.....	9
II. INTRODUCCION.....	10
III. OBJETO Y RESPONSABILIDADES.....	11
Artículo 1. Objeto.....	11
Artículo 2. Responsabilidad de Cumplimiento.....	11
Artículo 3. Evaluación del Control Interno.....	11
Artículo 4. Base Legal.....	12
Artículo 5. Base Técnica.....	12
Artículo 6. Vigencia y Actualización.....	13
IV. PRINCIPIOS.....	14
Artículo 7. Integridad.....	14
Artículo 8. Planeación.....	14
Artículo 9. Eficacia.....	14
Artículo 10. Economía.....	14
Artículo 11. Eficiencia.....	15
Artículo 12. Confiabilidad.....	15
Artículo 13. Autocontrol.....	15
Artículo 14. Autoevaluación de Controles.....	16
V. GOBERNANZA, POLITICAS Y OBJETIVOS DE CONTROL.....	17
Artículo 15. Gobernanza.....	17
Artículo 16. Política de Control Interno.....	17
Artículo 17. Definición de Control Interno.....	18
Artículo 18. Objetivos de Control.....	18
Artículo 19. Documentación.....	19

4

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

2. Custodia digital a partir de 1 año:

Todos los registros procesados serán custodiados mediante sistemas electrónicos, y en escaneo.

3. Custodia de archivos físicos

- 1) Los libros legales y contables se llevarán en físico, debidamente foliados, de conformidad como lo establece el Sistema Contable del Condominio, sin estipular un tiempo, se llevarán de toda la vida del Condominio.
- 2) Escritura de Constitución
- 3) Reglamento de la Administración
- 4) Sistema Contable
- 5) Manual de Control Interno
- 6) Manual de Normas de Convivencia

69

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 44.	Prestaciones a Empleados	36
Artículo 45.	Conflicto de Intereses.....	38
Artículo 46.	Competencias del Talento Humano	38
Artículo 47.	Selección y Contratación de Personal	39
Artículo 48.	Administración y Control de Personal	39
Artículo 49.	Pago de salarios	40
Artículo 50.	Rendición de Cuentas.....	40
VII.	NORMAS DE EVALUACION DE RIESGOS	41
Artículo 51.	Evaluación de Riesgos	41
Artículo 52.	Elaboración del Presupuesto.....	42
Artículo 53.	Planificación y Aprobación del Presupuesto	42
Artículo 54.	Riesgo de Fraude	43
VIII.	NORMAS DE ACTIVIDADES DE CONTROL INTERNO.....	44
Artículo 55.	Actividades de Control.....	44
Artículo 56.	Responsabilidad Delimitada	44
Artículo 57.	Revisiones de Control y Controles Cruzados	45
Artículo 58.	Evaluación Independiente de las Actividades de Control.....	46
Artículo 59.	Autorizaciones y Aprobaciones	46
Artículo 60.	Aprobación de Proyectos por la Asamblea de Propietarios.....	46
Artículo 61.	Administración del dinero efectivo	46
Artículo 62.	Administración del cuentas bancarias.....	47
Artículo 63.	Administración del cheques.....	48
Artículo 64.	Pagos electrónicos.....	49
Artículo 65.	Inventarios Periódicos.....	49
Artículo 66.	Arqueos Independientes.....	50

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 105. Controles para Utilizar Información Relevante

Componente de Control Interno	Información Generada
Ambiente de Control	Encuesta anual de los Condóminos acerca de la aplicación del Código de Conducta.
Evaluación de Riesgos	Análisis de utilización de fondos, conciliación de los saldos bancarios, de Cobranzas y Saldos íntegros de las cuentas de los Condóminos
Actividades de Control	Registro de funcionamiento: Diario: • Corte de Caja • Aplicación de pagos de los condóminos Mensual: • Conciliaciones Bancarias • Cuadre de la cartera de cobranzas con la contabilidad • Recuperación de la mora Trimestral: • Acuerdos de Comités Operativos y de Gobernanza • Acuerdos del Consejo de Administración
Actividades de Supervisión	Informes de desviaciones de metas

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 92.	Administración de la Caja de Seguridad.....	59
Artículo 93.	Acceso a los Activos y Registros.....	60
Artículo 94.	Acceso sistema informáticos.....	60
Artículo 95.	Controles de Registro.....	60
Artículo 96.	Reevaluación de Activos	61
Artículo 97.	Adquisiciones, Contratos y Proveedores.....	61
Artículo 98.	Contratación de bienes y servicios.....	61
Artículo 99.	Contratación de Proyectos	63
Artículo 100.	Controles de proyectos de inversión	63
Artículo 101.	Controles para Cierre de Proyectos	64
IX. NORMAS DE INFORMACION Y COMUNICACIÓN.....		65
Artículo 102.	Divulgación	65
Artículo 103.	Fuentes de datos internas y externas	65
Artículo 104.	Métodos de Comunicación.....	66
Artículo 105.	Controles para Utilizar Información Relevante.....	67
Artículo 106.	Archivo de la Documentación.....	68
X. NORMAS DE SUPERVISION.....		70
Artículo 107.	Evaluación del Desempeño Institucional	70
Artículo 108.	Evaluaciones Continuas o Independientes	70
Artículo 109.	Correcciones al Control Interno.....	71

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

IX. NORMAS DE INFORMACION Y COMUNICACIÓN

Artículo 102. Divulgación

El Consejo de Administración divulgará el Manual de Control Interno a todas las áreas de trabajo y a los trabajadores, al momento de la contratación, y como parte de la educación continuada una vez al año.

Artículo 103. Fuentes de datos internas y externas

Fuentes de Datos Internos	Datos Internos
- Comunicación vía email - Actas del Consejo de Administración - Actas de los Comités Operativos y de Gobernanzas - Quejas y reclamos - Denuncias anónimas	- Presupuesto - Plan Operativo - Bitácoras - Quejas de proyectos

Fuentes de Datos Externas	Datos Externas
- Datos recibidos de proveedores - Auditor Externo - Redes sociales - Denuncias	- Nuevos requerimientos - Reclamaciones

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

II. INTRODUCCION

Para el Condominio Quintas Recreativas La Hacienda, en adelante el Condominio, el Control Interno es uno de los elementos pilar para el cumplimiento en el desarrollo de las organizaciones y al marco normativo aplicable, proporcionando criterios técnicos fundamentales en que debe basarse el diseño y establecimiento del proceso administrativo-financiero y de gestión de las operaciones para ejecutar los proyectos.

Este Manual, está elaborado con base a la conceptualización moderna del control interno basado en el Informe, que es un marco conceptual del control interno y del cual se derivan los estándares internacionales en la materia aplicable a las organizaciones no importando su giro; teniendo su base en una gobernanza transparente, ética, para lograr procesos eficientes y efectivos; informes financieros íntegros y cumplimiento de leyes y regulaciones aplicables. En el Condominio, se persiguen los siguientes objetivos con el control interno:

1. Efectividad y eficiencia de las operaciones.
2. Confiabilidad de la información financiera.
3. Cumplimiento de las leyes y normas que sean aplicables.
4. Salvaguardia de los recursos.

Actualmente, el entorno y condiciones del Condominio han cambiado, por lo que, se necesita urgentemente un rediseño del modelo de control para administrar los recursos, bienes y dinero, a fin de que, apoye vehemente a las buenas prácticas de transparencia y control moderno para dar cuentas claras y oportuna a los propietarios del Condominio.

10

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 99. Procesos para la Administración y Contratación de Proyectos

Se deberá evaluar los proyectos desde la etapa de pre-inversión y se realicen los procesos de identificación y estructuración, para contar con elementos de juicio suficientes y robustecer la decisión de asignación de recursos, con el fin de enriquecer los análisis y disminuir incertidumbre en la decisión de autorizar o no el proyecto.

Toda contratación deberá contar con 3 cotizaciones. Se exceptuarán por servicios especializados, prórrogas hasta por segunda vez, y urgencias hasta US\$3,000.00, debidamente razonadas y justificadas por escrito en Acta firmada por el Comité de Compras y Comité de Ingeniería (proyectos), según aplique.

Artículo 100. Controles de proyectos de inversión

1. Carpeta del proyecto documentando la etapa de pre-inversión, consignando la formulación, estructuración y evaluación ex ante:
 - 1.1 Que la información demuestre que el proyecto es viable: Se toma la decisión de asignarle recursos y ejecutarlo.
 - 1.2 Que la información demuestre que el proyecto definitivamente es inviable: Se desecha.
 - 1.3 Que la información demuestre que el proyecto es viable, pero no están dadas las condiciones favorables para su ejecución (políticas, sociales, culturales, tecnológicas y financieras): Se aplaza para revisarlo en una oportunidad futura.
 - 1.4 Que la información no es suficiente para sustentar una decisión: Se procede a la siguiente etapa.

63

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 4. Base Legal

Con base al REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO “QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA, el cual ha regido lo siguiente en la cláusula: B) ADMINISTRACION y DIRECCION DEL CONDOMINIO, establece en el numeral 15, ...”Consejo de Administración que realice funciones de verificación, seguimiento y control de las disposiciones emanadas de la Asamblea..” en el numeral 29), instituye: “Sin perjuicio de otros derechos y obligaciones que la Ley o el presente régimen jurídico establezca para el Administrador, éste tendrá las obligaciones siguientes:” “...d) Llevar a cabo las cobranzas relacionadas con la administración, g) Ejercer la función Administrativa general del Condominio; h) Llevar de conformidad con la Ley, los Libros de Contabilidad, i) Elaborar un Presupuesto General de Ingresos y Egresos ñ) Cuidar en su caso, las pólizas de seguro del Condominio, ...también, en el literal p) Cumplir y velar por que se cumplan las disposiciones del régimen jurídico y las que en el futuro adopte la Asamblea de Propietarios, tomando en caso necesario las decisiones que considere adecuadas en el resguardo de las mismas; q) Cualquier otras que sean inherentes a las funciones que le competen.”

Artículo 5. Base Técnica

El Reglamento de Administración del Condominio “Quintas Recreativas La Hacienda, establece que determinará las normas que permitan convivencia armoniosa para favorecer en que, los propietarios aporten en igual cantidad las contribuciones de dinero para gastos de administración, vigilancia, ornato, limpieza y servicios generales del condominio, y que la Asamblea de

12

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 96. Reevaluación de Activos

El Consejo de Administración, podrá realizar los revalúos de activos para la expresión razonable de los estados financieros.

Artículo 97. Adquisiciones, Contratos y Proveedores

La Gerencia Administrativa, deberá llevar los procesos de compra de manera transparente, evitando riesgos de corrupción y fraude. En caso de que conozca implicación de un presunto riesgo de ese tipo, debe alertarlo prontamente al Consejo de Administración.

Artículo 98. Contratación de bienes y servicios

1. Llevar un expediente físico, con:
 - a. Verificación del respaldo financiero, previo a la iniciación de todo proceso de compra.
 - b. Términos de Referencia: Debe establecer calificaciones que prueben la idoneidad, registro, experiencia y apalancamiento financiero de las personas naturales y jurídicas a contratar.
 - c. Invitaciones
 - d. Recepción de ofertas
 - e. Control y resguardo de las garantías, fianzas u otro documento aceptable que se reciba en el marco de ejecución de los procesos de adquisición, o de la ejecución del contrato. Dichas garantías, deberá ser resguardada en la caja de seguridad bajo la responsabilidad del Gerente Administrativo.

61

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

IV. PRINCIPIOS

Artículo 7. Integridad

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría y demás empleados contratados por las diversas modalidades, fijos, honorarios, y/o los servicios por outsourcing, deben demostrar la importancia de la INTEGRIDAD para respaldar el funcionamiento del sistema de control interno, a través de mantener una actitud íntegra y promover permanentemente este principio.

Artículo 8. Planeación

El Consejo de Administración establece como **Marco Estratégico** objetivos e indicadores de desempeño para evaluar los resultados de gestión administrativa-financiero y de proyectos.

Artículo 9. Eficacia

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, deben alcanzar los objetivos y metas previstas en el Plan Operativo, Presupuesto y las que les sean asignadas.

Artículo 10. Economía

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, deben realizar al costo mínimo posible o costo razonable, la ejecución de las actividades y operaciones de los resultados y metas alcanzadas.

14

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 90. Sistema Contable y Presupuestario

Los estados financieros serán elaborados por medio de un sistema informático propiedad del Condominio, y los documentos que dan soporte a la legitimidad a las actuaciones serán custodiados y archivados oportunamente.

Artículo 91. Estados Financieros

Contabilidad debe presentar al Consejo de Administración informes financieros con base a los estados financieros mensuales, en los primeros diez días del mes siguiente al mes finalizado.

Los estados financieros es información clasificada para ser conocida por el Consejo de Administración, Auditor Externo, Contraloría, propietarios del Condominio, y demás usuarios legales y financieros con autorización y/o conocimiento del Consejo de Administración que le serán proveídos, derivado de algún proceso formal relacionado con el Condominio.

Ajustes y reclasificaciones deberán aplicarse con el aval del Consejo de Administración.

Artículo 92. Administración de la Caja de Seguridad

La Gerencia Administrativa es la responsable de conocer la combinación de la Caja Fuerte, de abrirla y cerrarla. Otra combinación debe estar custodiada en sobre lacrado por parte de la Unidad de Contraloría y debe ser abierta solamente por el Presidente del Consejo de Administración por caso fortuito o fuerza mayor.

59

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 14. Autoevaluación de Controles

La Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio establecidos en la estructura organizativa deben ser garantes ante el Consejo de Administración por el resultado de una buena gestión, basada en una autoevaluación en la marcha (conurrencia) de las operaciones y proyectos bajo su responsabilidad.

16

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

6. Mantenimiento preventivo y correctivo de equipo informático
7. Generación de archivos back up

Artículo 84. Dispositivos de Control de Seguridad

Los equipos utilizados deberán contar con dispositivos de control y seguridad apropiados para garantizar su óptimo uso en las labores que corresponde cumplir.

Artículo 85. Segregación de Funciones

Al existir funciones concentradas en una misma persona que sean incompatibles, deberán separarse y distribuirse entre los diferentes puestos de trabajo, con el objeto de buscar equilibrio y la eficacia del control interno y de los objetivos y misión del Condominio.

Artículo 86. Oportunidad y Registro de las Actividades de Control

Los hechos importantes que afectan la toma de decisiones y acciones sobre los procesos, operaciones y transacciones deben clasificarse y registrarse debidamente según lo establecido en los procesos de control.

Artículo 87. Sistema Informático de Cobranzas

Las cuentas por cobrar serán administradas en un sistema informático libre de vulnerabilidades y accesos restringidos a cambios; por medio del cual se llevará en forma automatizada, la cobranza y los pagos de los condóminos propietarios en forma diaria y cierre mensual conciliado con la contabilidad.

57

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 17. Definición de Control Interno

Con base en la conceptualización moderna del control interno del Informe COSO, para el Condominio, se entenderá el control interno, como: Un proceso llevado a cabo por el Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, demás jefaturas y empleados que conforman los cargos de la estructura organizativa, diseñado con el objeto de proporcionar un grado de aseguramiento razonable para la consecución de los objetivos relativos a las operaciones, a la información, protección de sus activos y al cumplimiento de las normas y leyes aplicables.

Artículo 18. Objetivos de Control

1. Objetivos Operacionales

Son la eficacia y eficiencia de las operaciones, incluyendo objetivos operativos y financieros, y la protección de sus activos frente a posibles pérdidas.

2. Objetivos de Información

Es la información financiera, y no financiera interna y externa, e incluye la emisión de la información como aspectos de: Fiabilidad, Oportunidad y Transparencia.

Por medio de los Estados Financieros se valorará el desempeño financiero; los que, en forma conjunta con el Presupuesto serán publicados para los propietarios del Condominio, y consultados en cualquier momento que lo deseen.

La emisión de la información financiera y no financiera interna es emitida para apoyar la toma de decisiones y la evaluación del desempeño del Condominio.

18

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 75. Auditoría de Servidores

Configuraciones, Cuentas de usuario, Sistema de archivos (Frecuencia de la copia y limpieza).

Artículo 76. Uso de Equipo Informático

Asignando responsabilidad del uso al usuario, y en forma racional en caso de los impresores blanco y negro; y a colores solo con las autorizaciones debidas.

Artículo 77. Respeto de las Medidas de Seguridad Lógica

Se responsabiliza a cada usuario que, al momento de compartir carpetas con otros usuarios, es decir, los permisos de acceso a las carpetas compartidas deberán asignarlos única y exclusivamente a otros usuarios específicos autorizados para ver la información relacionada a su trabajo, teniendo el cuidado de asignar permisos solo de lectura.

Artículo 78. Uso Correcto del Software

Regulando instrucciones precisas para el uso correcto, además del tiempo de actualización a 2 años, y que todo equipo nuevo a adquirir deberá solicitarse con licencia (software). Además, se establece el control de validación por medio de inventarios de software, los que se realizarán cada año por la Contraloría, y en forma independiente por Auditoría Externa.

Artículo 79. Protección y Ubicación de los Equipos de Informáticos

Se regula la prohibición de mover o reubicar los equipos por efectos de inventarios físicos.

55

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

VI. NORMAS DE AMBIENTE DE CONTROL

Artículo 21. Ambiente de Control

El Ambiente de Control es el conjunto de normas, procesos y estructura que constituyen los fundamentos sobre los que se desarrolla el control interno en todos los niveles del Condominio.

El Condominio define su Ambiente de Control a partir de los siguientes aspectos:

1. **Estratégico:** Definición de la Misión, Visión y Valores que apoyan el cumplimiento de los objetivos.
2. **Regulatorio:** Se denomina de esa manera al conjunto de procesos interrelacionados y transversales que gestionan las leyes y regulaciones, los objetivos y acciones estratégicas de la organización, las actividades operativas y el funcionamiento de la estructura organizacional incluyendo la comunicación y articulación entre los propietarios y demás partes interesadas.
3. **Políticas, Reglamentos y Manuales:** documentación autorizados por la Asamblea de Propietarios, que contiene directrices claras, reglas de funcionamiento, procedimientos y la definición de funciones y responsabilidades en toda la estructura organizativa y de gobernanza.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 69. Disfrute Oportuno de Vacaciones

Los empleados del Condominio deben disfrutar oportunamente de vacaciones de conformidad con la ley y los reglamentos establecidos.

Con el propósito de reconocer que tomen descanso obligatorio en forma periódica es para mantener adecuadamente la salud, la integridad física y mental para servir eficaz y eficientemente, en virtud de la importancia estratégica que ello reviste para el Condominio.

En enero de cada año, la Gerencia Administrativa debe elaborar un programa de vacaciones con el fin de planificar la debida atención a los Condóminos, aún más en puestos claves, y no descuidar las funciones principales de administración y demás para mantener en las condiciones optimas de limpieza y ornato las instalaciones del Condominio.

Artículo 70. Fianzas

El Consejo de Administración deberá administrar el riesgo y prevenir perdidas por medio de la contratación de fianzas para puestos claves y aseguranza de bienes, equipos informáticos y demás activos del Condominio; sin perjuicio de otras medidas de seguridad.

Para los puestos que administren fondos y valores deben emitir los PAGARÉ SIN PROTESTO por el monto asignado, a favor del Condominio Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 23. Principios:

Celeridad: Realizar los procedimientos sin dilaciones indebidas, procurando su finalización conforme a los fines perseguidos lo más pronto posible.

Economía: La actividad debe desarrollarse con el menor gasto posible, evitando realizar trámites innecesarios.

Buena Fe: Comportamiento honesto, leal y conforme a las actuaciones que podrían esperarse de una persona correcta.

Imparcialidad: Proceder con objetividad y no comprometer juicios profesionales debido a sesgo, conflicto de intereses o influencia indebida de otros.

Artículo 24. Políticas generales

El Consejo de Administración dirigirá el Condominio bajo las siguientes políticas:

GESTION NORMATIVA	GESTION ESTRATEGICA	GESTION OPERATIVA	GESTION DE SOPORTE
1. Ética 2. Legalidad 3. Transparencia y Acceso a la Información 4. Administración de Riesgo 5. Control Interno	6. Calidad 7. Planificación y Seguimiento 8. Sistemas de Gestión de Quejas	9. Inversión de Proyectos 10. Ejecución Física y Financiera 11. Adquisiciones y Administración de Contratos	12. Conflicto de Intereses 13. Gestión de Recursos Humanos 14. Tecnología 15. Gestión Financiera 16. Conciliación Periódica de Registros 17. Fianzas 18. Custodia de los Archivos.

22

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 67. Controles Prenumerados

Deberán llevarse formularios uniformes para el procesamiento, traslado y registro de todas las transacciones que se realicen en el Condominio, los que contarán con una numeración consecutiva preimpresa que los identifique específicamente a la asignada electrónicamente si el procesamiento esta automatizado. Igualmente, se establecerán los controles pertinentes para la emisión, custodia y manejo de tales formularios o los controles informáticos, según corresponda.

Controles prenumerados a cargo de verificaciones por Contraloría.

- 1) Recibos de Ingreso (caja): Se tendrá un control correlativo prenumerado, y por ningún motivo debe dejarse ninguno sin uso. Y en caso de anulación debe justificarse por escrito firmado, e informado al Consejo de Administración, por la Gerencia Administrativa.

Requisitos mínimos del Recibo de Ingreso (Caja):

- ✓ Numero correlativo
- ✓ Nombre, logo y dirección del condominio
- ✓ Fecha
- ✓ Monto emitido (sin tachadura, ni enmendadura)
- ✓ Original cliente, Duplicado Contabilidad y Triplicado, control administrativo

- 2) NPE

- 3) Solicitudes de cheque

51

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Procesos:

1. Atención a Condóminos Propietarios
2. Quejas y Reclamos
3. Adquisición y Administración de Contratos
4. Gestión del Recursos Humano
5. Gestión de los Activos
6. Inversión en Proyectos
7. Administración de Proveedores
8. Mantenimiento del Condominio
9. Seguridad del Condominio
10. Cobranza
11. Rendición de cuentas: Financieros y de gestión
12. Caja Chica

Cada proceso deberá ser elaborado (diagramado) bajo los principios definidos en este Manual, por medio del Consejo de Administración, asentando los Acuerdos en el Libro correspondiente.

Artículo 26. Gastos por Mantenimientos

Los pagos de mano de obra del personal empleado tanto en mantenimiento como en los proyectos, adiciones, adecuaciones o mejoras deberán documentarse con las estimaciones y con las boletas de pago, firmado por los trabajadores.

En caso de contratar personal para cubrir eventualidades, se elaborará planilla con aplicación del impuesto sobre renta.

24

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 64. Pagos electrónicos

Se podrán realizar pagos electrónicos con los datos del beneficiario y número de documento que se están cancelado, debiéndose imprimir los documentos que justifiquen para registro contable.

Las planillas de salarios podrán pagarse a través de la banca electrónica.

Artículo 65. Inventarios Periódicos

La exactitud de los registros sobre activos y disponibilidades del Condominio deberá ser comprobada periódicamente mediante la verificación y el recuento físico de sus activos u otros como la información clave. La aplicación de este control es para detectar eventuales discrepancias entre los registros y los activos o existencias físicas, que pueden obedecer a causas tales como la sustracción, la omisión de anotaciones o una contabilización errónea.

Controles aplicables en:

1. Mobiliario y equipo
2. Automotores
3. Fianzas
4. Suministros en bodega
5. Inventarios de software
6. Información y el conocimiento clave para el Condominio, como los libros legales.

49

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

El tratamiento contable y depreciación de los activos surtirá efecto con los lineamientos establecidos en el instructivo correspondientes, en el que se deben indicar alineado al Sistema Contable del Condominio.

Artículo 30. Gestión y uso de Automotores

La Gerencia Administrativa mantendrá un expediente por cada automotor, con un inventario que contenga:

- 1) Documento de propiedad a nombre del Condominio
- 2) Tarjeta de circulación vigente
- 3) Acta de entrega del vehículo
- 4) Póliza de seguro
- 5) Bitácora con kilometraje y consumo de combustible
- 6) Bitácora de mantenimientos preventivos y correctivos

La Gerencia Administrativa es la garante de verificar que se realicen la programación de revisiones de mantenimiento. En caso de negligencia, se determinarán las responsabilidades correspondientes.

Los automotores solo pueden usarse para el servicio exclusivo de las actividades propias y vinculantes al Condominio; y serán guardados en los lugares indicados del Condominio al final de cada jornada laboral; aplica la autorización de excepciones por parte de la Gerencia Administrativa, debiendo comunicarlo en forma mensual al Consejo de Administración.

26

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

La caja chica debe liquidarse al momento de acumular el 75% de gastos debidamente documentados con facturas y documentos legales a nombre del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

En ningún momento se utilizará este fondo para cambiar cheques ni otros fines. El Consejo de Administración emitirá el Instructivo para la administración de la Caja Chica.

INGRESOS:

Todos los ingresos deben depositarse al siguiente día hábil de haberse percibido, y remesado en la cuenta bancaria a nombre del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Para cada día, a la 1pm, se deberá elaborar el corte diario, debiendo ser cuadrado con todos los ingresos percibidos contra todos los pagos recibidos por parte de los condóminos, por cualquier forma; y se aplicarán ese mismo día a cuenta de cada Condómino.

Todo gasto debe ser soportado con factura legal a nombre del Condominio, debiendo cumplir todos los requisitos tributarios.

Artículo 62. Administración de las cuentas bancarias

Todas las cuentas bancarias serán registradas a nombre del condominio y registradas en libros contables.

Las firmas autorizadas y registradas en las cuentas bancarias deben ser mancomunadas.

47

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 33. Demostrar Integridad y Valores Éticos

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Contraloría, Jefaturas y demás empleados del Condominio, deberán demostrar la importancia de la integridad y los valores éticos para respaldar el funcionamiento del sistema de control interno, a través de sus instrucciones, medidas y de su propio comportamiento, cumpliendo las políticas definidas en el presente Manual.

Las expectativas del Consejo de Administración sobre la integridad y los valores éticos son definidos en el **Código de Ética** del Condominio, el cual deberá ser aprobado por el Consejo como una pauta que define los principios, reglas de conducta y sanciones por incumplimiento, alineados al **Reglamento Interno de Trabajo** del Condominio.

Al menos **una vez al año**, el Consejo de Administración mediante la Gerencia Administrativa, deberá implementar un programa educativo basado en vivencia de valores entre todo el personal, para mejorar el comportamiento como personas y generar la práctica a través del ejemplo e incrementar la capacidad intelectual, el carácter, espíritu de servicio; y prevenir riesgos por posibles desviaciones al cumplimiento del control, alentando con esta acción el buen desempeño de la gestión.

28

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Únicamente se llevarán en forma física, Actas que confirmen compromisos de actuación.

Artículo 57. Revisiones de Control y Controles Cruzados

Las operaciones serán sometidas a revisiones de control en puntos específicos de su procesamiento, para detectar preventivamente y realizar las correcciones oportunas de cualquier desviación, informando al Consejo de Administración.

Revisiones por parte de la Contraloría:

1. Conciliaciones Bancarias, que deberán reportarse en los primeros 5 días posterior al cierre de fin de mes.
2. Conciliación de las cuentas por cobrar entre el sistema administrativo y saldos contables.
3. Confirmaciones de saldos de condóminos semestralmente, y en cualquier mes, en caso de detectar alguna situación que se necesite confirmar.
4. Arqueos sorpresivos a la caja general y a la caja chica.
5. Verificación y cuadre de inventarios semestralmente.
6. Inventarios de activos fijos una vez al año, como un procedimiento de final de año para verificar la integridad del cierre de los estados financieros.
7. Verificaciones físicas de avance de proyectos en forma sorpresiva, para asegurar la adecuación de las inversiones.
8. Cuadre de existencia de materiales de oficina y de proyectos en bodega, con los respectivos controles de recepción de los proveedores y entregas al personal.
9. Verificaciones de expedientes del personal.

45

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

5. **Actividades de Supervisión:** Evalúa y supervisa la naturaleza y alcance las actividades de supervisión, así como la evaluación y subsanación de deficiencias por parte de la Gerencia Administrativa y demás personal.

Artículo 35. Nombramiento de Comités de Gobernanza

1. Comité de Ética

El Comité de Ética será conformado y nombrado en Asamblea de Propietarios para ejercer 3 años. Estará conformado por un miembro del Consejo de Administración, la Gerencia Administrativa y un representante de los propietarios; siendo una instancia colegiada para conocer los asuntos que se alejan del comportamiento ético que promueve el Consejo de Administración.

El Comité de Ética, se reunirá como mínimo trimestralmente, o cuando se requiera, comunicará por medio de Acta los asuntos al Consejo de Administración; y actuará proactivamente para fortalecer los estándares de conducta ética entre el personal, condóminos, proveedores, clientes, y demás grupos de interés, fomentando un canal abierto para la realización de consultas sobre actuaciones que causaren inquietud, considerándose la gravedad de los asuntos y una vez que se cumpla el debido proceso y derecho a la defensa, se tomarán las acciones correspondientes, documentando los casos, si hubieren, en Actas correspondientes.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 54. Riesgo de Fraude

El Consejo de Administración, el Administrador, la Gerencia Administrativa, la Unidad de Contraloría, y demás Jefaturas deben desarrollar las operaciones previstas en los procesos con una actitud hacia la prevención de los fraudes e irregularidades de corrupción; y administrar el riesgo hacia el logro aceptable de los objetivos y metas, en el marco de los planes y proyectos.

Todo el personal del Condominio debe considerar la probabilidad de fraude al evaluar los riesgos asociados a la consecución de los objetivos de las operaciones de las que son responsables.

Riesgo de Fraude: Cometimiento de errores e irregularidades intencionales.

Algunos de los riesgos de fraude a los que deben estar atentos, son:

1. Posible información fraudulenta.
2. Pérdida de activos.
3. Conductas irregulares.
4. Incentivos y presiones.
5. Oportunidad en el control interno para que:
 - 5.1 Se realicen apropiaciones, o, el uso de activos no autorizados.
 - 5.2 Alteración de registros contables.
6. Participación del personal y proveedores, en actuaciones irregulares, o, injustificadas.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 36. Nombramiento de Comités de Control Operativos

Los siguientes Comités serán conformados y nombrado en Asamblea de Propietarios para ejercer 1 año en apoyo a la gestión del Consejo de Administración.

1. Comité de Compras
2. Comité de Vigilancia
3. Comité de Salud Ocupacional
4. Comité de Ingeniería (proyectos)

Los comités estarán conformados un representante de los propietarios, un miembro del Consejo de Administración, y un jefe de la estructura organizacional del Condominio, relacionando los puestos siguientes:

1. Comité de Compras: Gerencia Administrativa
2. Comité de Vigilancia: Jefe de Seguridad
3. Comité de Salud Ocupacional: Jefe de Gestión de Proyectos
4. Comité de Ingeniería (proyectos): Jefe de Gestión de Proyectos

El Consejo de Administración definirá las funciones y mecanismos de interrelación de los comités con las actividades operativas, en el Instructivo denominado Instructivo para el Desempeño de los Comités Operativos.

32

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

VII. NORMAS DE EVALUACION DE RIESGOS

Artículo 51. Evaluación de Riesgos

El Condominio enfrenta diferentes riesgos procedentes de fuentes externas e internas, que deben ser evaluados. Estos riesgos afectan en diferentes sentidos como en su habilidad para desarrollar la gestión, mantener una posición financiera transparente y una imagen positiva del Condominio.

Riesgo: posibilidad de que un evento ocurra y afecte negativamente a la consecución de los objetivos del Condominio.

Proceso dinámico y continuo: Para identificar y evaluar los riesgos teniendo en cuenta los niveles de tolerancia al riesgo.

Condición Previa a la evaluación de riesgos: Establecer los objetivos asociados a los diferentes niveles, relacionados a categorías: Operación, de Información y Cumplimiento; además, se considerará el impacto y probabilidad de ocurrencia, los cambios que puedan producirse durante la gestión y ocasionar cambios relevantes en el control interno.

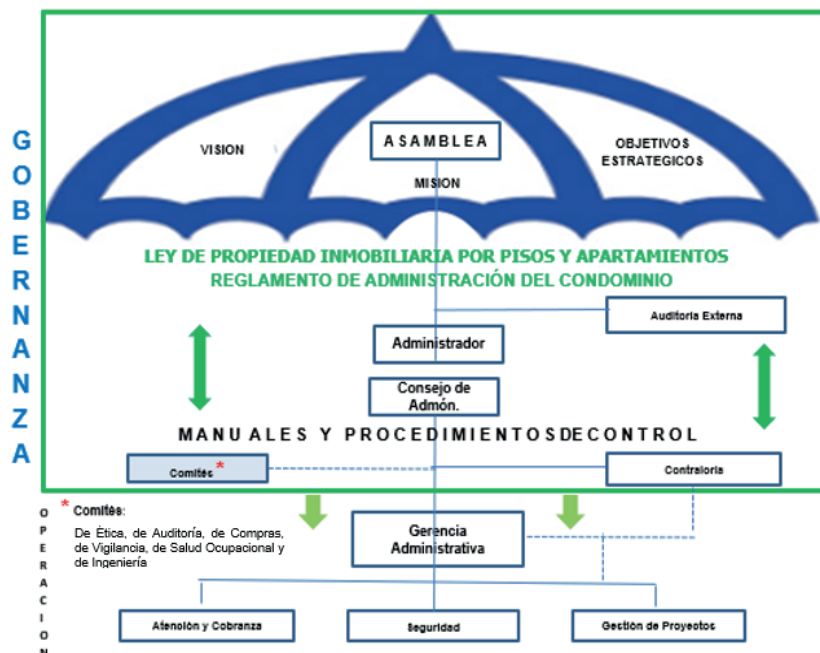
La Gerencia Administrativa, deberá identificar y evaluar los riesgos relevantes derivados de los factores de recursos humanos, ambientales internos y externos que puedan afectar el logro de los objetivos del Condominio; así como, emprender las medidas pertinentes para afrontar exitosamente tales riesgos.

41

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Artículo 38. Estructura Organizativa



La figura anterior muestra una reestructura administrativa, definiendo un nuevo puesto de trabajo de “Contador General” que está a cargo de la **Contraloría**, asignándole línea de reporte directo ante el Consejo de Administración, a quien rendirá cuentas en forma mensual de los estados financieros y el presupuesto, cambio que eliminó el servicio contable por outsourcing, y que a partir del 01 de abril de 2022 se desempeña insitu con un sistema contable propiedad del Condominio.

34

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

2. Desarrollar planes de contingencia para la sucesión de puestos claves en administración, finanzas, seguridad y proyectos.
3. Diseñar una combinación de parámetros de desempeño (**KPI's**), cuantitativos y cualitativos, a fin de recompensar éxitos o aplicar medidas disciplinarias.
4. Plan de Evaluación del Desempeño anual para todo el personal.
5. Contrataciones, autorización de plazas nuevas y cesar contratos.

Artículo 47. Selección y Contratación de Personal

El Consejo de Administración autorizará, a presentación por parte de la Gerencia Administrativa, el Instructivo que describa los lineamientos para el proceso de selección, contratación, evaluación, capacitación y desvinculación de personal.

Artículo 48. Administración y Control de Personal

La Gerencia Administrativa deberá llevar 2 expedientes por cada empleado, que contenga un check list con la documentación legal, como el Contrato; y administrativa, como el currículum vitae conteniendo sus documentos personales; y de gestión de personal, como permisos.

Cada año, los empleados fijos deberán completar los formularios de debida diligencia de “conoce a tu empleado”.

La Gerencia Administrativa deberá llevar los registros correspondientes del ingreso y salida del personal, base para el pago de salarios en planilla, debiendo trabajar 40 horas a la semana, y elaborar la programación de turnos.

Para la efectiva administración del personal, el condómino contará con el **Reglamento Interno de Trabajo** debidamente autorizado por el Ministerio de Trabajo.

39

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

Para ser parte del Consejo de Administración, se debe ser propietario del condominio, propuesto en Asamblea General de Propietarios y tener una honradez notoria, es decir no haber sido señalado ni en apariencia con una administración fraudulenta tanto en el Condominio, como en forma externa al Condominio.

La actuación del Consejo de Administración debe registrarse en acuerdos asentados en ACTAS conformadas en el **Libro de Actas del Consejo de Administración** debidamente foliado (prenumerado) y autorizado por auditor, según se establece en el sistema contable; y sus funciones las desempeñará de acuerdo con el Instructivo que define los lineamientos de actuación, considerando como mínimo que, por cada reunión emitirá el ACTA correspondiente en la siguiente semana al haber realizado la reunión, la cual puede llevarse a cabo en forma presencial o virtual, utilizando las medidas de seguridad de tecnología correspondiente.

El Consejo de Administración:

- 1) Cada miembro del Consejo de administración, deberá responsablemente atender las convocatorias a las reuniones, y trabajar en función de las áreas establecidas para lograr la gestión que se requiere en pro del Condominio.
- 2) En caso de renuncia debe notificarlo con al menos 15 días de anticipación.
- 3) Podrá contratar servicios de asesoría legal y cualquier otra especialidad en temas de medio ambiente, administración, finanzas, tecnología, investigación, proyectos, fortalecimiento organizacional, entre otros.

36

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.

Condominio Quintas Recreativas La Hacienda	MANUAL DE CONTROL INTERNO	Versión número: 2
		Fecha de vigencia: mayo 2022
		Fecha de última versión: junio 2017

- 4) Seleccionar y contratar al Gerente Administrativo, Contralor y demás puestos de la estructura organizacional.
- 5) Contratar proyectos a más tardar en octubre de cada año, para no dejar proyectos inconclusos, a menos que sean de urgencia, pero deben estar incluidos y aprobados por la Asamblea de propietarios en el presupuesto.
- 6) Autorizará las capitalizaciones de los proyectos a recomendación de Contabilidad y/o el Auditor Externo.

Artículo 42. Personal de nuevo ingreso al condominio

Para celebrar las Asambleas de Propietarios el Consejo de Administración en turno emitirá los lineamientos para su desarrollo, en función del orden y cumplimiento al REGLAMENTO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO "QUINTAS RECREATIVAS LA HACIENDA.

Artículo 43. Personal de nuevo ingreso al condominio

Todo personal ingresará por honorarios durante los primeros 3 meses, posterior a ese tiempo se realizará la evaluación del desempeño para ser contratado por modalidad fijo, más sus prestaciones de ley, y adicionales si le aplica al puesto de trabajo.

La Gerencia Administrativa debe realizar el proceso de inducción al personal de nuevo ingreso, debiendo levantar un Acta, entrega del Contrato, Carnet, Perfil de Puesto, Acta de entrega de activos, en caso aplique, Manual de Control Interno y Manual de Convivencia. Para asegurar el aprendizaje, se le darán capacitaciones y se evaluará el conocimiento con prueba escrita.

37

Este documento es propiedad de **Condominio Quintas Recreativas La Hacienda**, y no puede ser utilizado sin solicitar permiso y autorización del Consejo de Administración, para el Registro de Control del Sistema de Gestión e Historial de Consulta y Autorizaciones de los Documentos Legales, de Gobernanzas (control interno, financieros, contables) y de Convivencia; los que, son de uso exclusivo de los propietarios registrados en el Libro Legal del Condominio Quintas Recreativas La Hacienda.