

Bogotá, D.C. Septiembre 23 2019

Señores

ADMINISTRACION Y CONSEJO DE ADMINISTRACION
PARQUE RESIDENCIAL EL JARDIN - PROPIEDAD HORIZONTAL
Ciudad

Revisión Estados Financieros a Agosto 31 de 2019

Por medio del presente comunicado doy a conocer a ustedes los resultados de la revisión parcial realizada a la información contable, financiera, administrativa, jurídica y tributaria del conjunto a agosto 31 de 2019:

PROCEDIMIENTO

- Se tomo como base para el desarrollo de la auditoria, los estados financieros y documentación en general que soporta los procesos contables y administrativos; el presupuesto general de gastos e ingresos aprobados por la Asamblea y las demás decisiones tomadas por la Asamblea General.
- Se realizo la revisión de la información y se generaron en su momento las observaciones de la auditoria realizada y fueron enviadas con anterioridad al Administrador y al Contador del Conjunto

AUDITORIA TEMAS FINANCIEROS

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a) Caja menor

El conjunto cuenta con un fondo fijo de caja menor por valor de \$828.000, que se encuentra cuadrado de acuerdo al último arqueo de caja realizado.

b) Bancos

Con corte a agosto 31 y comparado con el mes de julio de 2019, el saldo de los bancos según extracto quedó así:

Descripción	Saldo Agosto 31/2019	Saldo a Julio 31 /2019
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$143.827.592,34	\$103.171.058,64

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de treinta y ocho (38) consignaciones pendientes por identificar entre enero y agosto de 2019, por la suma de \$9.708.820,58 a las cuales recomiendo establecer un plan de acción para ir legalizándolas.

Nota: Dentro de este monto hay tres consignaciones por valores significativos de los meses de junio por \$1.328.156; julio por \$1.848.028 y agosto por \$3.501.718 pendientes por validar y registrar.

Recomendación: Teniendo en cuenta que las obras aprobadas por la asamblea fueron autorizadas con excedentes de ejercicios anteriores, saldo de la cuota extraordinaria del 2017 y valores agregados recibidos, es importante monetizar la reserva y los recaudos de cartera de años anteriores que se han obtenido para separar estos recursos y tenerlos disponibles para cuando se dé inicio a estas obras. (Esta información fue verificada con el audio de la asamblea general)

EFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a agosto 31/2019	Saldo a Julio 31 /2019
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$22.307.856,94	\$ 22.240.492,55

2. CUENTAS POR PAGAR

El estado de las cuentas por pagar con corte a agosto 31, por los diferentes servicios contratados y productos adquiridos por la copropiedad es el siguiente:

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a agosto 31 de 2019	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios -Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$2.540.000	Mes julio y agosto de 2019
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$2.102.000	Mes julio y agosto de 2019
SERVICIOS			
Asistente Administrativo	Martha E. Arévalo	\$1.200.000	Mes agosto de 2019
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$2.900.000	Mes agosto de 2019
Servicio de aseo	SERVIFUTURO LTDA	\$ 600.000	Importante Revisar este saldo, porque lo que hubo fue un valor de \$300.000 a favor del conjunto por el tema de la pintura de los parqueaderos. El registro quedó al contrario.
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$16.239.180	Saldo por pagar a agosto de 2019
Servicio de vigilancia	SEGURIDAD THOR	\$34.980.000	Mes julio de 2019
Servicio de Vigilancia	SEGURIDAD Y VIGILANCIA AM LTDA.	\$32.238.206	Mes agosto de 2019
MANTENIMIENTOS			
Motobombas	J&S soluciones Express	\$ 4.190.200	Saldo por pagar a agosto 31/19
Fumigaciones	Fumigar SYS SAS	\$ 345.000	Mes agosto de 2019
Mantenimiento puerta acceso al conjunto	Grajes Fierro Andrés F.	\$ 50.000	Por pagar desde abril; está pendiente que este proveedor devuelva al conjunto el brazo hidráulico que llevo para revisar
	Pérez Hernández Edward	\$ 194.200	Mes agosto de 2019
Club house	FITCOM SAS	\$ 2.991.159	Mes agosto de 2019
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER COLOMBIA DE	\$ 8.129.501	Saldo anterior \$980.990 f: 26596 feb7/18 contactor de potencia: falta informe. Otras facturas: \$352.240 y \$525.768 de abril; \$595.601 de mayo para un total de \$2.454.599 y mes agosto \$5.079.301 Revisar factura por \$595.601 que no esté doble.
Fact. 870, bombillos LED, tubos, sensor	ELECTRICOS JM	\$ 1.008.168	Por pagar a agosto 31/19
Nueva póliza áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$ 0	En agosto se canceló última cuota por \$9.990.212
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 6.472.390	Mes agosto de 2019
Servicio de gas Pendiente: Fra. oct-nov \$5.577.330 y factura junio por \$3.356.590	GAS NATURAL	\$16.481.610	Saldo factura por pagar octubre - noviembre en reclamación \$5.577.330 y junio por \$3.356.590; más mes agosto por \$7.547.690
OTROS PASIVOS			
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 799.200	Mes agosto
	Varela Nelsa	\$ 540.000	Mes agosto
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 466.263	Retención de agosto de 2019, cancelada en septiembre.

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de agosto y julio de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **subió en \$5.353.612**, al pasar de \$164.521.296 en julio a \$169.874.908 en agosto de 2019

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a agosto 31, comparado con julio de 2019, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		169.874.908,00		164.521.296,00	
CONCEPTO	VALOR AGOSTO	# INMUEBLES AGOSTO	# INMUEBLES JULIO	VALOR JULIO	
En Acuerdo de Pago con Abogado	13.137.287	13	26	27.314.675	
En Acuerdo de Pago con la Administración	4.603.640	9	8	4.029.993	
En Proceso Jurídico con abogado	9.521.521	3	3	9.077.921	
En Proceso Pre Jurídico con abogado	78.980.996	32	24	68.621.340	
Inmuebles marcados en proceso con abogado por confirmar	4.463.294	5	5	4.047.594	
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso	22.133.960	37	22	15.521.674	
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa	37.034.210	312	311	35.908.099	
TOTAL CARTERA ANALIZADA	169.874.908	411	399	164.521.296	
	1,00			1,00	

Nota: Los tres (3) inmuebles que están en cobro jurídico está pendiente por actualizar el estado en el sistema; al igual que los nuevos procesos entregados a finan cobranzas.

- a) **Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Agosto y Julio de 2019**

CARTERA POR EDADES	A Agosto 31/19		A Julio 31/19	
Total, deuda no vencida	\$ 35.607.035	20.960%	\$31.816.800	19.339%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 18.057.208	10.629%	\$ 21.391.691	13.002%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 15.745.906	9.269%	\$ 12.229.918	7.433%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 9.918.217	5.838%	\$ 12.797.855	7.778%
Cartera de 91 días o más	\$ 90.546.542	53.301%	\$ 86.285.032	52.446%

- b) **Resumen de cartera por conceptos Mes Agosto comparada con Julio de 2019**

Conceptos	Mes Agosto	Mes Julio	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	18.000	18.000	0
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	135.940.710	129.173.174	6.767.536
COBRO COSTAS PROCESALES	104.000	112.000	-8.000
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	1.101.652	1.112.176	-10.524
COBRO PARQUEADERO MOTO	261.052	430.211	-169.159
FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	20.000	20.000	0
BULA COBRO GASTOS PROCESO COBRO CARTERA	269.233	269.733	-500
FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	1.206.000	1.674.000	-468.000
COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	36.000	36.000	0
COBRO HONORARIOS ABOGADOS FINANCOBRANZAS	6.000	206.000	-200.000
COBRO MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	4.079.299	4.545.877	-466.578
INTERESES MORA CUOTA ADMON	11.197.402	11.313.842	-116.440
COBRO MULTA CONVIVENCIA	248.001	248.001	0
NOTA DEBITO CARTERA	272.802	272.802	0
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	18.000	36.000	-18.000
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	5.601.437	4.748.081	853.356
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	5.644.621	5.339.603	305.018
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	1.730.271	2.302.889	-572.618
REVERSION RC DAVIVIENDA	1.012.784	1.527.378	-514.594
REVERSION RC AV VILLAS	879.275	882.060	-2.785
TARJETA ZONA COMUNAL	228.369	248.469	-20.100
COBRO TARJETA VEHICULAR	0	5.000	-5.000
Totales.....	169.874.908	164.521.296	5.353.612

Ingresos recibidos por anticipado

- ✓ Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a agosto 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$8.717.073.

AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

a) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

En el mes de agosto se afectó la depreciación que corresponde a un (1) mes por la suma de \$552.897; de acuerdo a los activos muebles y enseres que se están depreciando según la política definida para el conjunto.

b) ANTICIPOS A PROVEEDORES

Con corte a agosto 31 de 2019, se tienen los siguientes anticipos pendientes

Nombre	Valor	Observaciones
Bravo Pérez Wilson	\$18.000	Mes agosto de 2019
Seguridad Thor Ltda.	\$100.000	Mes agosto de 2019
DEUDORES POR RECLAMACIONES		
Andrade Pineda Néstor Francisco Posible fuga gas mantenimiento calentadores	\$1.013.000	El total era por \$2.000.000 y se legalizaron \$394.800, en el mes de mayo se legalizaron \$592.200 con mantenimientos preventivos equipos presión, quedando un saldo de \$1.013.000

c) GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

POLIZA DE AREAS COMUNES

- En este rubro se contabiliza la póliza de las áreas comunes que se tomó con AXA COLPATRIA y que tiene una vigencia de marzo 23 de 2019 a marzo 23 de 2020 por valor de \$49.951.044; mensualmente se lleva al gasto la suma de \$4.162.587 y con corte a agosto 31, quedó por amortizar la suma de \$28.028.086
- Con respecto al pasivo de esta póliza, se acordó el pago en cinco (5) cuotas, los cinco primeros días de cada mes, en agosto se canceló la última cuota por \$9.990.212, quedando a paz y salvo

Nota: Se recomienda pedir el paz y salvo correspondiente

INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

En esta cuenta se registran los dineros por diferentes conceptos que el conjunto recauda de parte de los copropietarios, pero que no puede disponer de ellos, porque le pertenecen a un tercero como respuesta a un contrato firmado:

a) Cuota Extraordinaria 2017 CCTV

Total, Facturación (4 cuotas)	\$109.050.396
Aporte seguridad 20/20	\$ 5.000.000
Total, Cuota.....	\$114.050.396
Afectaciones a agosto 31 de 2019	(Usos)
Reja Perimetral	\$6.795.600
Suministro y adecuación de cámaras	\$2.357.000
Reclasificación mes mayo	\$ 447.150
Reclasificación mes mayo	\$ 340.000
Con trato OPERKON	\$83.678.657
Compras en mes junio CCTV	\$ 778.402
Reclasificación mes Julio CCTV	\$ 290.000
INGELDAC - Cámaras	\$ 3.945.551
OPERKOM S.A - diciembre 2018	\$ 1.252.900

OPERKOM S.A. - Enero de 2019	\$ 1.349.500
OPERKOM S.A. - Marzo de 2019	\$ 116.000
OPERKOM S.A. - Abril de 2019	\$ 437.800
Total.....	\$101.788.560

SALDO DISPONIBLE A AGOSTO 31 DE 2019

\$12.261.836

B) Gastos de proceso cobro de cartera y honorarios por pagar a Agosto 31 de 2019

- Rocío Bulla cobro de cartera \$ 936.547
- Finan cobranzas gastos de proceso \$ 280.000
- Finan cobranzas honorarios cobro cartera \$1.577.021

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a agosto 31 de 2019, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$28.547.897

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a agosto 31 de 2019, es por la suma de \$22.307.856,94 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$28.547.897: *de acuerdo a lo anterior falta por trasladar a la cuenta la suma de \$6.240.040,06 para que el fondo de imprevistos esté completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001.*

INVERSION DE EXCEDENTES

Mes	Valor	Concepto del uso	Total acumulado
Marzo	\$ 8.728.300	obra civil pintura rojo fachada conjunto	\$ 8.728.300
Marzo	\$17.798.788	Cerramiento en vidrio BBQ	\$26.527.088

AUDITORIA DE GESTION A LA EJECUCION PRESUPUESTAL

a) EJECUCION DE GASTOS

En el siguiente cuadro se muestran los rubros de gastos que, con corte a agosto 31, están por encima del valor mensual del presupuesto aprobado por la asamblea general, con el fin de que se haga un control sobre los mismos:

Concepto de gasto	Presupuesto Acumulado a agosto 31/19	Ejecución acumulada a agosto 31/19	Observaciones de seguimiento
Seguro áreas comunes	\$33.600.000	\$36.509.978	Sobre ejecutado en \$2.909.978
Servicio de aseo	\$108.544.000	\$110.259.934	Sobre ejecutado en \$1.715.934; rubro por revisar porque en agosto el gasto adicional fue por decapada de las torres que debe ir en elementos de aseo.
Servicio de administración	\$23.200.000	\$24.450.000	Rubro sobre ejecutado en \$1.250.000
Servicio de energía eléctrica	\$48.230.000	\$60.795.360	Rubro sobre ejecutado en \$12.565.360
Teléfono e internet	\$ 1.440.000	\$ 2.407.748	Sobre ejecutado en \$967.748
Servicio de gas	\$22.400.000	\$27.209.080	Sobre ejecutado en \$4.809.080
Materiales eléctricos zonas comunes	\$ 4.000.000	\$ 6.887.327	Se tienen \$6.000.000 para todo el año; pero este gasto compensa con el ingreso de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia, que a agosto 31 está en la suma de \$4.005.622
Arreglos de jardinería	\$ 800.000	\$1.289.130	Rubro sobre ejecutado en \$489.130
Recarga y compra de extintores	\$ 960.000	\$1.765.246	Se presupuestaron \$1.440.000 para año; no se presupuestaron repuestos, sólo el mantenimiento

Elementos de aseo y cafetería	\$ 800.000	\$ 1.076.459	Sobre ejecutado en \$276.459; Cafetería :\$549.349 y aseo: \$527.110
Taxis y buses	\$ 640.000	\$ 880.169	Sobre ejecutado en \$240.169
Gastos de asamblea	\$10.800.000 (Año)	\$11.024.560	Sobre ejecutado en \$224.560

Notas:

- En el mes de agosto el conjunto generó un excedente por \$605.609 y de manera acumulada de enero 01 a agosto 31, el Conjunto generó un resultado positivo por la suma de \$65.985.336,30 al generar ingresos por la suma de \$754.866.544,40 y gastos en el mismo mes por \$688.881.208,10
- En el mes de abril ingresaron como reclamaciones de parte de GAS NATURAL la suma de \$2.298.770 y de parte de FINESA S.A. la suma de \$2.859.608 por el pago de un siniestro ruptura tubo daño motobomba y dos compresores de un extremo
- En el mes de agosto de 2019 ingresó la cuota #1 del valor agregado de la empresa de vigilancia AM LTDA. Por \$1.625.000
- Con corte a agosto 31 se llevan unos ingresos de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia por la suma de \$4.005.622

AUDITORIA MARCO LEGAL CONTRATOS

Se realizó una revisión y seguimiento a los contratos vigentes con la copropiedad, que son los siguientes:

Contrato	Contratista	Valor	Duración	Objeto	Seguimiento de Revisoría Fiscal
Contrato de Vigilancia #214	SEGURIDAD Y VIGILANCIA A.M. LTDA NIT:830.010.090- Edgar Mauricio Medina Ramírez C.C. 79.503.930	\$33.679.489 más IVA Nota: Descuento del 1% por pronto pago, se paga el último día hábil del mes	del día 01 del mes de agosto de 2019 al día 31 del mes de Julio de 2020 Nota: aviso 30 días antes del vencimiento para no prórroga	servicio de vigilancia con 15 guardas de seguridad que desarrollan labores en 6 puestos 3x3x2 sin armas. Valor agregado: \$19.500.000 cancelado en 12 cuotas	Como garantías para el conjunto las siguientes pólizas: Póliza de responsabilidad civil extracontractual frente a terceros por \$20.000.000 por el tiempo del contrato y 6 meses más; Cumplimiento general del contrato 20% por el tiempo del contrato y 6 meses más vigente hasta el 31 de enero de 2021; Pago de salarios, prestaciones e indemnizaciones 10% por el tiempo del contrato y 3 años más, vigente hasta el 31 de julio/2023; calidad del servicio 20% por el tiempo del contrato y 6 meses más vigente hasta el 31 de enero /21 Nota: Con respecto a las pólizas está pendiente por entregar la póliza de responsabilidad civil extracontractual Observación: Se han evidenciado inconvenientes en manejo de protocolos y consignas que deben ser solucionados cuanto antes para no perjudicar a la copropiedad.
Vigilancia	SEGURIDAD THOR LTDA NIT:900.497.761	\$29.207.325 Incluido IVA 2% de descuento pronto pago Valor agregado \$16.000.000, una vez se cancele la primera factura Se prestaran 4 servicios adicionales durante el año	del día 01 del mes de Agosto de 2018 al día 30 del mes de Julio de 2019 a las 06 horas	servicio de vigilancia y seguridad privada en la modalidad de vigilancia fija, con (5) servicios de seguridad en turnos de 24 horas	Estado de los pagos: Están al día con corte a junio 30/19 Recomiendo que sean resueltos cuanto antes los pendientes administrativos para hacer efectivo el pago del último mes de servicio y evitar incumplimiento del contrato que perjudique al conjunto. Recomendación: Importante solicitar a la compañía tanto el paz y salvo de los pagos al día por parte del conjunto; como el paz y salvo de la empresa por concepto de salarios y prestaciones del personal que

					estaba laborando en el conjunto hasta el cierre del contrato.
Contrato servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS NIT: 900.904.371-2 Armando Moreno C.C.	\$11.970.000 IVA incluido	Un año a partir del 01 de agosto de 2019 hasta el 31 de julio de 2020. Nota: aviso 30 días calendario antes para no prórroga	Aseo y mantenimiento general del conjunto con 7 operarios: 1 jardinero básico, un todero especializado y cinco operarias de aseo.	Garantías para el conjunto: Póliza de cumplimiento por el 30% por el tiempo del contrato y 3 meses más; póliza de salarios y prestaciones sociales por el 30% del contrato por el tiempo del contrato y 3 años más; Responsabilidad civil extracontractual por el 20% con una vigencia igual al contrato. Cláusula penal por el 10% del contrato Nota: A la fecha de la auditoría realizada en septiembre, la empresa no había hecho entrega de las pólizas correspondientes hecho que debe suceder cuando se inicia el contrato.
Aseo y mantenimiento CPS-068-2018	SERVIFUTURO LTDA NIT:900.126.520 María Eugenia Velásquez C.C. 1.026.565.445	\$13.568.000 incluido IVA mensual Valores agregados \$4.000.000; sopladora en comodato, tierra jardín 5 bultos cada 4 meses y otros.	Doce (12) meses contados a partir del día 01 de agosto de 2018 y hasta del día 31 de Julio de 2019	cinco(5) señoras para el servicio de aseo o servicios generales, un todero especializado en jardinería, un todero especializado y certificado para trabajos en altura	Se tienen las siguientes pólizas: Cumplimiento por el 10% contrato por el tiempo de este y 4 meses vigente hasta 30/11/2019 Pago de salarios y prestaciones por 5% el tiempo y 3 años más vigente hasta 31/07/2022 Responsabilidad civil extracontractual por el 20% tiempo del contrato y 6 meses hasta 31/01/2020 Estado de los pagos: Los pagos están al día a julio 31 de 2019. Recomendación: Importante solicitar a la compañía tanto el paz y salvo de los pagos al día por parte del conjunto; como el paz y salvo de la empresa por concepto de salarios y prestaciones del personal que estaba laborando en el conjunto hasta el cierre del contrato.
Seguro áreas comunes	AXXA COLPATRIA	\$49.951.044 Valores agregados: 30 sillas, un computador, políticas habeas data; asesoría y avalúo 2019	Del 23 de marzo del 2019 al 23 de marzo de 2020	Protección áreas comunes del conjunto Valor agregado: 30 sillas, un computador y el avalúo del 2019	En el mes de agosto se canceló la última cuota por la suma de \$9.990.212 Recomendación: Solicitar el paz y salvo a la empresa
CONTRATO ASCENSORES #131358988	SKHINDLER DE COLOMBIA SAS EXCELLENCE PREMIUM NIT:860.005.289-4 José María Lorente C.E. 202552	Incremento año 2019: 3.6% Año 2019 \$426.832 más IVA \$81.098 cada equipo total: \$507.930 Mes \$5.079.300 A partir del 2020 se incrementa en : 50% del IPC más 50% smlv	Del 01 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019 Se firmó otrosí por la prórroga Nota: aviso 30 días antes para no prórroga automática	Mantenimiento y asistencia técnica de aparatos elevadores , mantenimiento preventivo y correctivo de 10 equipos	Pólizas: responsabilidad civil USD \$5000.000 o el 100% del contrato. Estado de los pagos: Con corte a agosto 31 se debe la suma de \$8.129.501 Nota: se recibió la póliza actualizada a diciembre 31 de 2019 con ZURICH Observación: Importante tener presente que la certificación de los ascensores está vigente hasta el 22 de octubre de 2019
Contrato prestación Servicios	FITCOM SAS NIT;901.112.342-3	\$37.200.000 \$3.100.000	Un (1) año a partir del 01	Prestación de servicios para	Garantías 1) póliza de cumplimiento 10% por la

	Neiffy Esperanza Murcia Florián C.C. 1032470737	mensual incluido IVA Aumenta anualmente según smlv	de agosto de 2019 al 31 de julio de 2020 Nota: para no prórroga avisar 30 días antes	mantenimiento y deportes en el club house (gimnasio, piscina y salón de juegos)	vigencia del contrato 2) Responsabilidad civil extracontractual extensiva de FITCOM por \$200.000.000 3) de Calidad 10% 4) salarios y prestaciones 10% por el tiempo del contrato Estado de los pagos: Los pagos están realizados a julio 31 de 2019 Nota: ya fue formalizado el contrato hasta el 31 de julio de 2020, pero no han sido entregadas las pólizas actualizadas para el nuevo contrato.
COBRO DE CARTERA	ROCIO BULA MAYORGA C.C. 1.018.407.580	Un año contado a partir de la firma que fue el 05 de octubre de 2017 Nota: Se puede prorrogar por mutuo acuerdo con antelación de 30 días antes de su expiración mediante la celebración de un contrato adicional que debe quedar por escrito	Etapas pre jurídica 12% Etapas jurídica 20% Para dar inicio a este proceso, se entregan \$20.000 por apartamento y cubre las costas	Asesor jurídico para iniciar, adelantar y llevar a término todas las gestiones directas, pre jurídicas y jurídicas para lograr el recaudo de la cartera morosa	Observaciones: El último informe entregado tiene fecha julio 31 de 2019 Se recomienda firmar OTROSI o un nuevo contrato, porque no tiene renovación automática Estado de los pagos: Con corte a agosto 31 se debe la suma de \$936.547
SERVICIO DE ADMINISTRACION	HUVER RAMOS GARCIA C.C. 79.454.322	Del 01 de noviembre de 2018 al 30 de abril de 2019 Se firmó OTROSI por la extensión del tiempo adicional.	\$2.900.000	Administrador y representante legal del conjunto	Nota: Se recomienda solicitar un PAZ Y SALVO para dar cierre al contrato
SERVICIO DE ADMINISTRACION	Nidia Ruth Báez Álvarez C.C. 52.275.192	Del 01 de junio de 2019 al 30 de abril de 2020	\$2.900.000	Administrador y representante legal del conjunto	Como garantías para el conjunto se solicitó póliza de cumplimiento por el 30% del contrato, que está vigente hasta el 30 de junio/2020 Estado de los pagos: Los pagos están al día con corte a julio 31, pendiente solucionar el tema de la seguridad social con la que se están soportando los pagos, por cuanto no se está cumpliendo con la norma.
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Martha Esperanza Arévalo C.C. 52.377.550	Del 01 de mayo de 2019 al 31 de octubre de 2019	\$1.200.000	Labores propias de la Asistencia Administrativa del Conjunto.	Estado de los pagos: Están realizados con corte a julio 31 de 2019. Nota: Solicitar la póliza en el nuevo contrato.
ASESORIA CONTABLE	Luz Adriana Rubio Villada C.C. 53.165.309	Del 01 de mayo de 2019 al 31 de octubre de 2019	\$1.270.000	Servicio de contabilidad de la copropiedad	Estado de los pagos: Los pagos están realizados hasta junio 30 de 2019 Nota: En el contrato se menciona una póliza de cumplimiento que no fue aportada
REVISOR FISCAL	Martha Lucía Ardila C.C. 52.586.987	\$1.051.000	De abril de 2019 hasta próxima asamblea	Revisoría Fiscal de la copropiedad	Los pagos están hasta el mes de junio 30 de 2019
Contrato Cobro de	FINANCOBRANZA	12% Pre jurídico	Doce (12)	Representar y	Observaciones:

Cartera	S NIT:900.798.368-4 Luis Eduardo Díaz	22% Jurídico incluido IVA \$200.000 por cada demanda que se presente	meses a partir del 15 de julio de 2018	cobrar la cartera vencida Presentar informe mensual al cierre 30 de cada mes	El último informe entregado tiene fecha julio 31 de 2019 Estado de los pagos: Con corte a agosto 31, se debe la suma de \$1.857.021.
Contrato de mantenimiento de equipos	J&S SOLUCIONES EXPRESS NIT:901.113.621 Juan Carlos Ramos C.C. 1.012.324.460	\$6.426.000 IVA incluido \$535.500 IVA Incluido	Un año contado a partir del 01 de julio de 2018 hasta 30 de junio de 2019	Mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de presión de agua potable motobombas eyectoras y sistema de red contra incendios	Seguimientos: Se hizo convocatoria abierta con fecha de cierre julio 22 de 2019, llegaron tres (3) propuestas. Se abrió nueva convocatoria el día 11 de septiembre con cierre el 19, está pendiente definir nuevo proveedor.
Contrato obra civil pintura fachada	ALDOR GROUP SAS NIT:900.929.225-3	\$8.728.300 incluido IVA	Marzo 01 de 2019 a marzo 31 de 2019	Servicio de obras pintura color rojo para fachada conjunto	Como garantía se pidieron las pólizas: buen manejo del anticipo por el 100%; cumplimiento por el 50% por el contrato y 6 meses más; responsabilidad civil extracontractual por el 50% por el plazo y seis meses más. En febrero se hizo anticipo del 50% según contrato y en marzo se legalizó este anticipo y se canceló el saldo. Nota: Está pendiente el acta de entrega y cierre de la obra.
Contrato de servicios	INGENIERIA E HIDRAULICOS SAS Bryan Steven Garzón C.C. 1.223.379.954	Total \$5.607.875 Tres (3) bombas \$1.461.915 IVA incluido; Suministro e instalación motobomba nueva \$3.244.600 IVA incluido; servicio de cambio de niplería corroída por acero inoxidable \$904.400 IVA incluido 50% al inicio como anticipo y 50% final	Un mes a partir del 17 de septiembre de 2019 y hasta el 17 de octubre/19	Mantenimiento correctivo de equipos de bombeo Nota: al final se presenta un informe general con observaciones y recomendaciones	Garantías para el conjunto: Clausula penal 10% del valor del contrato Observación: No se evidencia la solicitud de ninguna póliza de garantía, que recomiendo sean solicitadas antes de formalizar este contrato (anticipo, calidad materiales, cumplimiento etc.)

AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MARCO NORMATIVO

1) LEY 1314 DE 2009, DECRETO 2706 DE 2012 Y 3019 DE 2013 orientación técnica No.15 de octubre 20 de 2015

La copropiedad cuenta con un manual de políticas contables, y los estados financieros se están llevando bajo este nuevo marco técnico normativo.

2) LEY 603 DE 2000 SOBRE DERECHOS DE AUTOR

El conjunto cumple con esta Ley utilizando software licenciado en los equipos de la Administración

3) LEY 1581 DE 2012 Y DECRETO 1377 DE 2013 SOBRE PROTECCION DE DATOS

Con respecto a este tema, no se evidenció el cumplimiento del conjunto con la existencia de la política de protección de datos, que debe involucrar a los copropietarios, arrendatarios, proveedores y contratistas con los que la copropiedad tiene contacto e involucrar en la política el tema del CCTV

Seguimiento: La empresa de la póliza de seguros como valor agregado se comprometió a poner a disposición del Conjunto un profesional para elaborar la política de protección de datos documento que ya fue elaborado y entregado y se encuentra pendiente de revisión por parte del Consejo y la Administración.

4) DECRETO 1072 DE 2015 Y RECIENTE RESOLUCION 1111 DE 2017

La copropiedad contrato los servicios de la firma C&M Consulting SAS, para la implementación de este sistema, que ya fue entregado; está pendiente el tema de conformación y capacitación de las brigadas de emergencia y definir de manera formal, la persona responsable del mantenimiento del sistema en el día a día y hacer el tema de la implementación.

Nota: Está pendiente por parte de la profesional que hizo la política hacer la entrega de la licencia de salud ocupacional y la política tiene pendientes unas firmas del equipo de trabajo.

5) LEY 675 DE AGOSTO DE 2001

Está pendiente dar cumplimiento a la existencia de un libro de propietarios actualizado, tal como lo exige el artículo 51 de la ley 675

AUDITORIA TEMA FISCAL Y TRIBUTARIO

- Se confirmó el pago de la retención en la fuente correspondiente al mes de agosto de 2019 el cual se realizó dentro de los plazos establecidos por la DIAN

AUDITORIA A TEMAS ADMINISTRATIVOS

Acta asamblea general

Seguimiento: Fue puesta a disposición de la comunidad el acta de la asamblea general el día 08 de mayo, de acuerdo al artículo 47 de la ley 675 de 2001 y de igual forma fue radicarla ante la alcaldía. Se encuentra pendiente sólo el registro en el libro oficial de actas de asamblea.

Ya se cumplió con el proceso de registro y folio de los libros de actas oficiales, está pendiente el proceso de actualización de la impresión de estos libros.

Actas Consejo de Administración

Con respecto a las actas de reuniones de Consejo de Administración, la última acta que se encontró archivada tiene fecha mayo 24 de 2019, con el número 074; pero algunas de ellas tienen pendientes firmas y faltan las que soportan las reuniones realizadas de mayo 24 en adelante.

Seguimiento: Había un compromiso de tener las actas actualizadas para el 15 de agosto, pero no se cumplió

1. En cuanto a los libros contables oficiales no se encontraron en la oficina y por consiguiente no se ha hecho la impresión correspondiente
Seguimiento: Debe iniciarse con el proceso de la denuncia y volver a hacer el registro de los mismos ante la DIAN para posteriormente hacer la impresión de estos libros.
2. Con respecto al tema de la falta de un inventario de los activos, muebles y enseres del conjunto, en el mes de abril se inició con el proceso de levantamiento de este inventario, pero no se ha finalizado y también faltaría el proceso de valorización.
3. Referente al tema de la existencia de las tiendas ilegales en el conjunto, la Policía nacional realizó una inspección y visitó las tiendas dejando unos compromisos para las personas involucradas en las minutas; actualmente está pendiente sólo una papelería en el apto 623
4. Dentro de la **auditoria de la respuesta a correspondencia**, están pendientes de respuesta las siguientes comunicaciones y derechos de petición:
 - Apartamento 1419 de julio 18: para este caso se tiene programada reunión con comité de convivencia el 27 julio
 - Apartamento 1039 de julio: solicitud revisión estado de cuenta
 - Apartamento 838 julio 09: Hurto de fecha abril 23
 - Apartamento 828 de julio 15: por Hurto de bicicleta

Nota: A estos dos casos les dio respuesta el 02 de septiembre la empresa de vigilancia, pero no se han cerrado

 - Comunicado enviado por el apartamento 928 y 938 desde mayo 14 de 2019
 - Apartamento 1311 junio 28: Hurto Apartamento

Recomendación: Para el manejo de la correspondencia recomiendo implementar de manera URGENTE un control de radicado de correspondencia recibida y enviada, donde se registre el número de radicado y fecha de recibido, al igual que un campo para el seguimiento a la respuesta dada y fecha de la misma; se evidencia descontrol en este proceso.

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

1. Por concepto de Parqueadero de visitantes en el mes agosto se facturó un total de \$ 3.237.000 y reversiones por \$43.000
 - Con respecto a los ingresos del mes de agosto que se facturan en septiembre son por la suma de \$3.266.428, del recibo #31557 al 33226
 - De acuerdo al consecutivo se utilizaron en el mes de agosto 1.670 recibos de los cuales sólo se hizo cobro efectivo en 614, porque los demás no aplican por el tiempo, fueron anulados o faltan dentro del consecutivo
 - No se encontraron dentro del consecutivo utilizado en el mes los siguientes porque no fueron entregados por los guardas: 31973, 31974, 31985, 32057, 32120, 32240, 32344, 32375, 32389, 32463, 32520, 32541, 32782, 32824, 33184 y 31675
 - Fueron anulados veinte un (21) recibos dentro del consecutivo del mes.
 - En algunos recibos no se describe si las horas son A.M. o P.M. dificultando la labor de confirmar el tiempo
 - En algunos casos no se entiende el valor cobrado o está repisado
 - En este proceso se evidencia gastos de papelería altos por la cantidad de recibos utilizados, en donde los que realmente soportan un cobro son menos de la mitad de los usados en el mes
 - Se utiliza un tiempo bastante representativo por parte de la Asistente Administrativa trasladando la información de cada recibo a un cuadro en Excel y confirmando la información que no es clara, tiempo que podría invertirse en otras labores administrativas

Recomendación: Por las anteriores razones recomiendo que cuanto antes se sistematice este proceso tanto para asegurar y controlar en un mayor porcentaje estos recursos y de igual forma para optimizar los procesos.

TEMAS ADMINISTRATIVOS PENDIENTES POR RESOLVER

- Importante hacer seguimiento al caso de daño de las tarjetas de los ascensores que está pendiente según información de la anterior administración.
- Continuar el seguimiento ante la Constructora Capital sobre: filtraciones zonas de las terrazas; empozamiento en zonas de parqueaderos; arreglo ductos comunicación interior 10 T.5; hundimiento de adoquín zona socia; dilatación ubicada debajo de escalera hacia los parqueaderos T.5

Seguimiento: La administración envió carta a la Constructora en junio 26 y se obtuvo respuesta el 15 de julio donde solicitan que se soporten las reclamaciones hechas en cada caso dentro del tiempo en que sucedieron; finalmente respondieron por los desagües de plataforma de parqueaderos

- Reclamación en curso ante gas natural por el periodo octubre - noviembre de 2018 por valor de \$5.577.330
Seguimiento: Está pendiente la respuesta
- Está pendiente dar una solución al caso de cartera de los dos inmuebles a cargo del señor Sergio González: 928 y 938
- Tema del polo a tierra que no ha sido entregado
Seguimiento: El representante legal debe iniciar un proceso de reclamación ante CODENSA, porque la constructora dice que ya lo entregó
- Por norma se deben hacer dos (2) lavados de los tanques del agua al año y en lo corrido del año 2019 no se ha realizado ninguno
Seguimiento: Actividad pendiente
- La red contra incendios está pendiente por recibir de la Constructora y no está funcionando
Seguimiento: El 22 de julio un Ingeniero de parte de Hidro ingeniería fue de parte de la constructora a hacer verificación y se tiene programada nueva reunión para el 25 de julio para continuar el proceso y recibir los arreglos de la red.
En agosto se hizo la reparación y está pendiente tapar el hueco de la última reparación realizada.

ANALISIS DE CONTROL INTERNO

- No se evidencia control de la correspondencia recibida y enviada
- Se observa desorden y atraso en el archivo de la documentación a nivel administrativo

RESULTADOS AUDITORIA DOCUMENTAL

Mes agosto

- El comprobante de egreso #511 está soportado con una factura de J&S soluciones que no menciona la resolución de la facturación
- En el caso del comprobante de egreso #518 a nombre de Bulla Mayorga Roció, por reintegro de honorarios, la sumatoria de las cuentas de cobro no corresponde al valor girado; si se presentan ajustes la cuenta debe ser cambiada.
- El comprobante de egreso #515 está soportado con una factura de Eléctricos JM que tiene la resolución de la facturación vencida.
- El comprobante de egreso #520 con el cual se está cancelando el servicio de Administración está soportado con la seguridad social a nombre de una empresa y no como independiente.
- El comprobante de egreso #516 está soportado con una factura de FITCOM que le falta mencionar la fecha de la resolución de la facturación dentro del cuerpo del documento.
- El comprobante de egreso #521 correspondiente a un reembolso tiene adjuntas dos (2) cuentas de cobro a nombre de Wilson Bravo Pérez y Edward Pérez que no están soportadas con el RUT.
- Los comprobantes de egreso #524 y #525 no están soportados con el RUT correspondiente al proveedor

Mes julio

- El comprobante de egreso #503 correspondiente a un reembolso de caja menor tiene como soporte una orden de pedido que debe ser cambiada por la factura correspondiente.

Mes junio

- Los comprobantes de egreso #487 y #496 correspondientes al pago del servicio de mantenimiento de ascensores de los meses de mayo y junio no están soportados con la seguridad social que corresponde al mes de pago.
- El comprobante de egreso #491 correspondiente al pago del servicio de Administración del mes de junio está soportada con una seguridad social a nombre de Alianzas Administradores en P.H. y el pago se debe hacer como independiente con un IBC del 40% del valor de los honorarios
- En el comprobante de egreso #471 de mayo y #495 de junio a nombre de FITCOM la factura no menciona la fecha de la resolución de la facturación
- Se recomienda que en los casos de las planillas de seguridad social de: Servifuturo, seguridad Thor y FITCOM y demás proveedores que deben adjuntar seguridad social en las facturas, se resalten dentro del listado de la planilla las personas que trabajan en el conjunto, para asegurarse que están todos incluidos.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO

Revisor Fiscal

mluciardila@hotmail.com