

Bogotá, D.C. enero 28 de 2020

Señores

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

Revisión Estados Financieros a diciembre 31 de 2019

Por medio del presente comunicado doy a conocer a ustedes los resultados de la revisión realizada a la información contable, financiera, administrativa, jurídica y tributaria del conjunto a diciembre 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
- Se tienen registradas en el balance consignaciones pendientes por identificar al corte de diciembre 31 de la cuenta de Davivienda por la suma de \$19.332

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 el 20 de enero de 2020.

Nota: El fondo fijo de caja menor no fue cerrado a diciembre 31 como lo indica el procedimiento de caja menor aprobado y quedo con un saldo por la suma de \$328.370

b) Bancos

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

Descripción	Saldo a diciembre 31/2019	Saldo a noviembre 30 /2019
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$ 49.453.531,82	\$57.234.365,94

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de cincuenta y dos (52) consignaciones pendientes por identificar entre enero y diciembre de 2019, por la suma de \$7.429.258; a las cuales recomiendo establecer un plan de acción para ir legalizándolas.

Nota: Se recomienda para efectos del cierre dejar estas consignaciones registradas en el balance

- En el mes de diciembre de 2019 quedó la suma de \$534.181, como consignaciones aplicadas en libros, pero no reflejadas en el extracto, a las cuales se les debe hacer un seguimiento especial en el mes de enero, para que queden legalizadas.

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)

Nota: Los recaudos de cartera de años anteriores al 2019 con corte a agosto 31 son por la suma de \$85.494.206

EFFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a diciembre 31/2019	Saldo a noviembre 30 /2019
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	32.101.143,13	\$ 28.544.553.51

2. CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a Diciembre 31 de 2019	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios - Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$1.270.000	Mes diciembre de 2019
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$1.051.000	Mes diciembre de 2019
SERVICIOS			
Asistente Administrativo	Martha E. Arévalo	\$ 0	Pagos al día
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$ 0	Pagos al día
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$ 0	Mes diciembre \$12.641.310
Servicio de Vigilancia	SEGURIDAD Y VIGILANCIA AM LTDA.	\$ 0	Mes diciembre de 2019 por \$34.200.000 menos nota crédito por valor agregado de \$6.600.000 (4) cuotas
MANTENIMIENTOS			
Motobombas	J& S soluciones Express	\$ 75.500	Saldo pendiente de pago a diciembre
Eléctricos	Eléctricos JM	\$1.419.380	Saldo por pagar a diciembre
Mantenimiento equipos bombeo	Ingeniería e Hidráulicos	\$ 0	
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
Club house	FITCOM SAS	\$ 0	Pagos al día, mes diciembre de 2019 \$2.991.160
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER COLOMBIA DE	\$ 0	Pagos al día, mes diciembre \$5.079.301
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$7.391.680	En diciembre se canceló la suma de \$3.400.240; quedo en el pasivo el valor registrado en noviembre, por revisar para el cierre.
Servicio de gas Pendiente: Fra. oct-nov \$5.577.330	GAS NATURAL	\$ 5.577.330	Factura por pagar octubre - noviembre en reclamación \$5.577.330 se logró dejarla en el promedio por valor de \$3.224.850 y se canceló en enero 20; el servicio de diciembre fue por \$3.213.330. Por revisar para el cierre
Servicio de agua	EAAB	\$ 0	
OTROS PASIVOS			
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 0	Mes diciembre
Suministro e instalación rejas	Flores Sandra Yaneth	\$ 10.000	Menor valor cancelado
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 656.322	Retención mes diciembre cancelada en enero de 2019

Nota: La factura del gas de noviembre fue devuelta porque se facturaron valores ya cancelados, por esto no hay causación en este mes.

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de diciembre y noviembre y teniendo en cuenta todos los conceptos, **bajó en \$14.551.994**, al pasar de \$189.401.630 en noviembre a \$174.849.636 en diciembre de 2019

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		174.849.636,00		189.401.630,00	
CONCEPTO	VALOR A DICIEMBRE 31	# INMUEBLES A DICIEMBRE 31	# INMUEBLES NOVIEMBRE	VALOR NOVIEMBRE	
En Acuerdo de Pago con Abogado	19.819.580	15	17	21.091.087	
En Acuerdo de Pago con la Administración	4.888.635	11	8	4.261.451	
En Proceso Jurídico con abogado	10.546.030	3	3	9.968.830	
En Proceso Pre Jurídico con abogado	84.228.447	31	32	81.647.978	
Inmuebles marcados en proceso con abogado por confirmar	6.409.450	4	5	8.360.192	
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso	16.396.157	27	38	24.129.708	
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa	32.561.337	281	303	39.942.384	
TOTAL CARTERA ANALIZADA	174.849.636	372	406	189.401.630	

Nota: Hay dos (2) inmuebles que están en cobro jurídico, pendientes por actualizar el estado en el sistema (104 y 752, el 818 fue devuelto); al igual que los nuevos procesos entregados a finan cobranzas.

- a) Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de diciembre y noviembre de 2019

CARTERA POR EDADES	A diciembre 31/19		A noviembre 30/19	
Total, deuda no vencida	\$ 32.911.939	18.823%	\$40.238.770	21.245%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 18.999.568	10.866%	\$ 20.657.156	10.906%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 12.061.494	6.898%	\$ 14.356.461	7.579%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 10.010.273	5.725%	\$ 11.062.697	5.840%
Cartera de 91 días o más	\$100.866.362	57.687%	\$103.086.546	54.427%

- b) Resumen de cartera por conceptos Mes diciembre comparada con noviembre de 2019

Conceptos	Mes Diciembre	Mes Noviembre	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	24.000	26.000	-2.000
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	136.471.755	149.728.293	-13.256.538
COBRO COSTAS PROCESALES	72.000	88.000	-16.000
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	936.735	976.434	-39.699
COBRO PARQUEADERO MOTO	533.852	717.533	-183.681
FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	5.000	10.000	-5.000
BULA COBRO GASTOS PROCESO COBRO CARTERA	989.133	322.733	666.400
FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	2.826.000	2.956.400	-130.400
COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	60.960	60.960	0
COBRO HONORARIOS ABOGADOS FINANCOBRANZAS	36.312	6.000	30.312
COBRO MULTA INASISTENCIA A SAMBLEA	2.681.922	3.027.032	-345.110
INTERESES MORA CUOTA ADMON	13.620.802	13.440.402	180.400
COBRO MULTA CONVIVENCIA	1.522.878	2.241.051	-718.173
NOTA DEBITO CARTERA	250.052	269.302	-19.250
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	18.000	18.000	0
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	6.110.385	7.063.250	-952.865
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	3.823.600	5.280.439	-1.456.839
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	985.918	1.159.354	-173.436
REVERSION RC DAVIVIENDA	2.979.952	1.103.507	1.876.445
REVERSION RC AV VILLAS	780.380	780.880	-500
TARJETA ZONA COMUNAL	120.000	126.060	-6.060
Totales.....	174.849.636	189.401.630	-14.551.994

Ingresos recibidos por anticipado

- Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a diciembre 31, que disminuyen la cartera en general por valor de \$9.482.219

AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

a) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

En el mes de noviembre se finalizó con la depreciación de los equipos activos, 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 diciembre 31 de 2019, se tienen los siguientes anticipos pendientes

Nombre	Valor	Observaciones
Sierra Fabricio	\$ 200.000	Arreglo filtración diciembre
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; Pendiente acta para realizar ajuste.

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 diciembre 31, quedó por amortizar la suma de \$11.377.738
- 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: El 25 de noviembre se recibió el paz y salvo correspondiente al pago de esta póliza

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 noviembre 30 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 DICIEMBRE 31 DE 2019		\$12.261.836

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

• Rocío Bulla - gastos de proceso	\$ 760.900
• Rocío Bulla - honorarios	\$ 1.343.848
• Finan cobranzas gastos de proceso	\$ 2.421.000
• Finan cobranzas honorarios cobro cartera	\$ 2.329.813

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a diciembre 31 de 2019, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$32.002.517

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a diciembre 31 de 2019, es por la suma de \$32.101.143,13 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$32.002.517: *de acuerdo a lo anterior el fondo de imprevistos está 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 diciembre 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 diciembre 31/19	Ejecución acumulada a diciembre 31/19	Observaciones de seguimiento
Seguro áreas comunes	\$50.400.000	\$53.160.326	Sobre ejecutado en el año en \$2.760.326
Servicio de administración	\$34.800.000	\$36.050.000	Rubro sobre ejecutado en \$1.250.000
Servicio de energía eléctrica	\$82.680.000	\$87.903.790	Rubro sobre ejecutado en \$8.695.070
Teléfono e internet	\$ 2.160.000	\$ 3.401.402	Sobre ejecutado en \$1.241.402
Servicio de gas	\$33.600.000	\$33.278.310	Sobre ejecutado en \$913.220
Materiales eléctricos zonas comunes	\$ 6.000.000	\$10.284.935	Se tienen \$6.000.0000 para todo el año; pero este gasto compensa con el ingreso de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia, que a diciembre 31 está en la suma de \$5.016.004
Mantenimiento zonas comunes - terrazas	\$29.100.000	\$45.840.191	El presupuesto para todo el año es por \$29.100.000
Arreglos de jardinería	\$ 1.200.000	\$1.364.130	Rubro sobre ejecutado en \$164.130
Mantenimiento y repuestos motobombas	\$10.200.000	\$12.390.875	Sobre ejecutado en el año en \$2.190.875
Mantenimiento, repuestos y certificación ascensores	\$72.000.000	\$72.127.348	Sobre ejecutado en \$127.348
Recarga y compra de extintores	\$ 1.440.000	\$1.765.246	Se presupuestaron \$1.440.000 para año; no se presupuestaron repuestos, sólo el mantenimiento
Elementos de aseo y cafetería	\$ 1.200.000	\$ 6.082.133	Cafetería :\$726.149 y aseo: \$5.355.984 se dejó un presupuesto para el año en este rubro de \$1.200.000
Taxis y buses	\$ 960.000	\$ 1.103.269	Sobre ejecutado en \$143.269; se tiene para el año \$960.000
Celebraciones especiales	\$3.000.000	\$9.635.740	Sobre ejecutado en \$6.635.740 que

			compensa con los valores aportados por propietarios, terceros y proveedores Nota: Aparecen donaciones a nombre de Nidia por \$2.720.000 y \$1.986.700 por revisar y reclasificar a los terceros correspondientes.
Gastos de asamblea	\$10.800.000 (Año)	\$11.024.560	Sobre ejecutado en \$224.560

Notas:

- En el mes de diciembre el conjunto generó un déficit por \$-755.958,61 y de manera acumulada de enero 01 a diciembre 31, el **Conjunto generó un resultado positivo por la suma de \$80.005.417,26** al generar ingresos por la suma de \$1.143.491.615,59 y gastos en el mismo mes por \$1.063.486.198,33
- 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
- Con corte a noviembre 30 se llevan unos ingresos de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia por la suma de \$5.016.004; en el mes de diciembre de 2019 no se hizo efectivo este descuento.
- En el mes de septiembre ingresaron como donaciones por concepto de las actividades del día de la familia a nombre de la Administradora la suma de \$ 2.720.000; en el mes de octubre ingresaron \$300.000 de la empresa de vigilancia y \$60.000 de la empresa de aseo como aporte para el día de los niños y en el mes de noviembre ingresaron \$200.000 donados por Finan cobranzas para este mismo fin.

En el mes de diciembre se registraron como donaciones a nombre de la Administradora la suma de \$1.986.700, de valores entregados por propietarios y terceros para eventos navideños, de los cuales falta tener el tercero detallado para hacer el registro a nombre de cada uno.

- Con corte a diciembre 31 han ingresado por concepto del valor agregado del contrato de vigilancia la suma de \$13.000.000 de los \$19.500.000 pactados.

EVENTO DIA DE LA FAMILIA

- ✓ El consejo de administración aprobó la suma de \$370.000 como aporte para el desarrollo de esta actividad
- ✓ El comité de convivencia y organizadores recogieron entre inscripciones y tarjetas amarillas \$683.000, de los cuales entregaron a la Administración \$391.000 (\$75.000, \$304.000 \$12.000) y pagaron por arbitraje \$292.000
Nota: Le quedaron debiendo al comité por inscripciones \$91.000 y por tarjetas amarillas \$8.000 dinero que no ha sido recuperado

La publicidad y notificación del evento a la comunidad se realizó demasiado tarde generando poca participación en las actividades programadas con los siguientes resultados:

- ✓ La lechona tuvo un costo de \$786.400 y por venta de la misma sólo se obtuvo ingresos de \$800.000, es decir una utilidad de \$13.600, se inició con un precio y finalizó con otro dificultando el control
- ✓ Se mandaron a hacer 1000 cartones de bingo, quedaron sin vender 821, lo que indica que fueron vendidos 179 y cada uno se vendía a \$2.000 por los cuales se obtuvo un ingreso de \$289.000 (y no de \$358.000) porque al igual que la lechona, no hubo control al final porque disminuyeron el precio.
- ✓ Hubo aportes de patrocinadores del evento en dinero (\$700.000) y en especie sin card de telefonía TIGO, puntos de hidratación y anchetas éxito)
- ✓ Se hicieron observaciones en cuanto a RUT pendientes en algunos proveedores y retención en la fuente no practicada al pago realizado a los humoristas

El desarrollo de la actividad incluyendo arbitraje (\$292.000) tuvo un costo total de \$3.668.000

Aportes del comité por inscripciones y tarjetas	\$ 683.000
Aportes proveedores conjunto (vigilancia \$200.000, aseo \$200.000)	\$ 400.000
Aportes patrocinadores varios	\$ 700.000
Ingresos por venta de bingo	\$ 289.000
Ingresos por venta de lechona	\$ 800.000
Ingresos por venta de manillas	\$ 140.000
Aportes realizados por la Administración	<u>\$ 656.000</u> (\$286.000 más de lo aprobado)
Total Ingresos.....	\$3.668.000

Observación:

Dentro del mayor valor gastado por la Administración de \$286.000 contra lo aprobado que fueron \$370.000 se encuentran los carnets de mascotas que no deberían hacer parte de los gastos de esta actividad y considero que se debe redistribuir el saldo de presupuesto que queda para las dos (2) actividades pendientes en el año para no sobre ejecutar este rubro.

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 vigente hasta el 13 de diciembre de 2019; 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 Observación: De acuerdo a la información de la administración los inconvenientes presentados en cuanto al manejo de protocolos y consignas ha mejorado. Estado de los pagos: Los pagos están al día hasta diciembre 31/19
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 vigente hasta oct.30/20; póliza de salarios y prestaciones sociales por el 30% del contrato por el tiempo del contrato y 3 años más vigente hasta el 31 de julio/23; Responsabilidad civil extracontractual por el 20% con una vigencia igual al contrato, vigente hasta el 31 de julio de 2020 Cláusula penal por el 10% del contrato Estado de los pagos: Los pagos se encuentran realizados a diciembre 31/19
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: ya fue recibido el paz y salvo de la empresa
CONTRATO ASCENSORES	SKHINDLER DE COLOMBIA SAS	Incremento año 2019: 3.6%	Del 01 de enero de 2019	Mantenimiento y asistencia	Pólizas: responsabilidad civil USD \$5000.000 o el 100% del contrato,

#131358988	EXCELLENCE PREMIUM NIT:860.005.289-4 José María Lorente C.E. 202552	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	al 31 de diciembre de 2019 Se firmó otrosí por la prórroga Nota: aviso 30 días antes para no prórroga automática	técnica de aparatos elevadores , mantenimiento preventivo y correctivo de 10 equipos	vigente hasta el 31 de diciembre de 2019 con ZURICH Estado de los pagos: Los pagos están al día al 31 de diciembre de 2019 Observación: Este contrato venció el 31 de diciembre de 2019, fue prorrogado automáticamente por un año más, se debe elaborar el OTROSI de renovación y las pólizas actualizadas
Contrato prestación Servicios	FITCOM SAS NIT:901.112.342-3 Neiffy Esperanza Murcia Florián C.C. 1032470737	\$37.200.000 \$3.100.000 mensual incluido IVA Aumenta anualmente según smlv	Un (1) año a partir del 01 de agosto de 2019 al 31 de julio de 2020 Nota: para no prórroga avisar 30 días antes	Prestación de servicios para mantenimiento y deportes en el club house (gimnasio, piscina y salón de juegos)	Garantías 1) póliza de cumplimiento 10% por la vigencia del contrato, vigente hasta el 01 de agosto/20. 2) Responsabilidad civil extracontractual extensiva de FITCOM por \$200.000.000, vigente hasta el 11 de febrero de 2020 3) de Calidad 10%, vigente hasta el 1 de agosto de 2020 4) salarios y prestaciones 10% por el tiempo del contrato Nota: esta última se debe cambiar porque no está bien la vigencia. Nota: El documento fue solicitado por la administración y está pendiente por recibir. Estado de los pagos: Los pagos están realizados a diciembre 31 de 2019
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	Se recomienda firmar OTROSI o un nuevo contrato, porque no tiene renovación automática Estado de los pagos: Con corte a diciembre 31 se debe la suma de \$2.104.748
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 diciembre 31.
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Martha Esperanza Arévalo C.C. 52.377.550	Del 01 de noviembre de 2019 al 31 de mayo de 2020	\$1.200.000	Labores propias de la Asistencia Administrativa del Conjunto.	Estado de los pagos: Están realizados con corte a diciembre 31 de 2019. Nota: se formalizó el contrato y se tiene póliza de cumplimiento hasta el 30 de mayo de 2020
ASESORIA CONTABLE	Luz Adriana Rubio Villada	Del 01 de noviembre de	\$1.270.000	Servicio de contabilidad de	Estado de los pagos: Los pagos están realizados hasta noviembre 30

	C.C. 53.165.309	2019 al 31 de mayo de 2020		la copropiedad	de 2019 Nota: se formalizó el contrato y se tiene póliza de cumplimiento hasta el 30 de mayo de 2020
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 noviembre 30 de 2019
Contrato Cobro de Cartera	FINANCOBRANZAS NIT:900.798.368-4 Luis Eduardo Díaz	12% Pre jurídico 22% Jurídico incluido IVA \$200.000 por cada demanda que se presente	Doce (12) meses a partir del 15 de julio de 2018	Representar y cobrar la cartera vencida Presentar informe mensual al cierre 30 de cada mes	Observaciones: Estado de los pagos: Con corte a diciembre 31, se debe la suma de \$4.750.813
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	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 del personal que estaba laborando en el conjunto hasta el cierre del contrato. Nota: fue solicitado por la Administración, pero no ha llegado.
Contrato de mantenimiento de equipos	INGENIERÍA E HIDRAULICOS S.A.S NIT: 901.259.447-1 Bryan Steven Garzón Clavijo c.c. 1.223.379.654	\$535.000 mensual incluido IVA previa presentación de factura y acta de mantenimiento con visto bueno del contratante.	Desde el 10 de octubre hasta el 09 de octubre de 2020 Nota: este tiempo no será prorrogable	Mantenimiento preventivo de equipos de bombeo y lavado del tanque de reserva según detalle del contrato. Nota: se debe presentar un informe de las visitas dentro de los tres días hábiles después visita	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, eligiendo esta empresa. Garantías para el conjunto: Cláusula penal por el 10% del valor total del contrato. Póliza de cumplimiento del contrato por el 30% por el tiempo del contrato y dos años más; vigente de dic.17/19 al 09 oct./2020 Responsabilidad civil extracontractual por el 30% del contrato, por el tiempo del contrato y dos años más, de dic 7/19 a octubre 09/2020 salarios y prestaciones sociales por el 10% del contrato por el tiempo del contrato y dos años más, vigente de dic 17/19 al 09 oct/2022 Observación: Aunque fue solucionado el tema de las pólizas tratado en la última reunión la vigencia quedo desde diciembre y el contrato inició en octubre y además no todas tienen la vigencia que menciona el contrato Estado de los pagos: Los pagos están al día a diciembre 31 de 2019
Contrato de servicios	INGENIERIA E HIDRAULICOS SAS Bryan Steven Garzón C.C.	Total \$5.607.875 Tres (3) bombas \$1.461.915 IVA incluido;	Un mes a partir del 17 de septiembre de 2019 y	Mantenimiento correctivo de equipos de bombeo	Garantías para el conjunto: Clausula penal 10% del valor del contrato Póliza de cumplimiento por el 100%

	1.223.379.954	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	hasta el 17 de octubre/19	Nota: al final se presenta un informe general con observaciones y recomendaciones	del valor del contrato con una vigencia igual al tiempo del contrato y tres (3) meses más; póliza de buen manejo del anticipo y póliza de garantía de la obra; en el caso de estas dos últimas pólizas no se especifican en el contrato ni el porcentaje de cobertura ni el tiempo. Nota: Además de lo mencionado antes, el contrato finalizo y las pólizas no fueron entregadas. Observación: La administración informa que está realizando trámites para dar solución a la situación. Estado de los pagos: Fue girado el primer 50% de acuerdo el contrato; a noviembre 30 está pendiente de pago el saldo aunque el contratista ya finalizó el trabajo, en diciembre se legalizó el anticipo y se canceló el saldo con el CE 625
Contrato de Obra	FABRICIO SIERRA C.C. 91.286.506	\$15.000.000 40% al inicio obra 50% entrega 2 torres; 20% 2 torres más y el 20% contra acta de entrega final	Inicia el 23 de octubre de 2019 y finaliza el 10 de diciembre de 2019	Arreglo de cubiertas torre de 1-5	Cotización de agoto 20/19 y octubre 08 de 2019 Garantías a favor del contratante: Póliza de cumplimiento por el 30% por el tiempo del contrato y 3 meses más vigente hasta feb.29/20; buen manejo del anticipo hasta el 30 nov/19; garantía de la obra hasta el 15 nov/21 y salarios y prestaciones sociales hasta el 29 feb/20. Aunque las pólizas ya fueron entregadas; las tres últimas pólizas no mencionan en el contrato el porcentaje ni el tiempo de cobertura y en el caso de la de salarios debe ser por tres años más, después de finalizado el contrato Estado de los pagos: En el mes de octubre se realizó un anticipo por valor de \$6.000.000 y en noviembre un nuevo anticipo por \$6.000.000 para un total de \$12.000.000; en diciembre con el CE 618 se canceló el saldo pendiente. Se firmó acta de entrega de estos trabajos.

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 contrató 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 diciembre 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 firma; posteriormente fueron entregadas a la Administración las actas #85, 88, 90, 92 y 93 pero no todas están legalizadas y el consecutivo no está completo.

Seguimiento: En los seguimientos realizados se evidencia que no se ha cumplido con los compromisos establecidos para tener actualizadas las actas

Recomendación: Es importante que el archivo de estas actas permanezca actualizado y que en cada reunión de Consejo uno de los puntos siempre sea la aprobación del acta anterior; adicional son documentos que deben permanecer en la Administración por cuanto cualquier propietario puede pedirlos para revisarlos cuando lo desee y la Administración deben atender esta solicitud.

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, o de lo contrario obtener de la DIAN el concepto si perteneciendo al grupo de propiedad horizontal nos podemos acoger o no a la ley anti trámites.
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. 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, pero a la fecha no se ha realizado una conciliación.
 - Apartamento 828 de julio 15: por Hurto de bicicleta; fue enviada una respuesta, pero no fue aceptada y continúa en reclamación

Seguimiento: En el mes de enero de 2020 se entregó al apartamento una carta que fue la última recibida de la empresa THOR donde ofrecen \$360.000, pero no se ha recibido respuesta hasta el momento.

- Comunicado enviado por el apartamento 928 y 938 desde mayo 14 de 2019, por temas de cartera pendiente de solución
Seguimiento: El 09 de enero de 2020 se envió una respuesta a lo cual el propietario respondió que no está de acuerdo.

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

1. Por concepto de Parqueadero de visitantes en el mes diciembre se facturó un total de \$3.027.000 y reversiones por \$360.000
 - Con respecto a los ingresos del mes de diciembre que se facturan en enero son por la suma de \$3.870.000, del recibo #37519 al 39498
 - De acuerdo al consecutivo se utilizaron en el mes de octubre 1.979 recibos de los cuales sólo se hizo cobro efectivo en 678, 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 veinte dos (22) recibos porque no fueron entregados por los guardas.
 - Fueron anulados cuarenta y dos (42) recibos dentro del consecutivo del mes.
 - En doce (12) casos no fue posible validar la información para hacer el cobro porque no es clara la hora
 - En algunos recibos no se describe si las horas son A.M. o P.M. dificultando la labor de confirmar el tiempo
 - Se invierte bastante tiempo por parte de la asistente calculando el valor a cobrar en cada uno de los recibos
 - 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.

2. El día 20 de enero se realizó un arqueo al fondo fijo de caja menor, encontrando cuadrado los recursos entre el dinero y los recibos y facturas que hicieron parte del arqueo

Nota: Se dejó un acta firmada como soporte de este procedimiento

TEMAS ADMINISTRATIVOS PENDIENTES POR RESOLVER

- A la fecha no ha sido cancelada la retención en la fuente del mes de diciembre de 2019, que se presentó desde el 16 de enero de 2020.
- 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 social; dilatación ubicada debajo de escalera hacia los parqueaderos T.5

Seguimiento: en la cita que se tuvo con la constructora el día sábado 14 de diciembre de 2019, se trató el tema de los parqueaderos de discapacitados y visitantes y el caso del parqueadero 118 de discapacitados vendido por la constructora.

- Reclamación en curso ante gas natural por el periodo octubre - noviembre de 2018 por valor de \$5.577.330
Seguimiento: En la última reunión se solicitó aplicar el procedimiento del silencio administrativo positivo; pero de acuerdo a la revisión realizada por la Administración en noviembre 19 de 2018 se radicó la factura objeto de reclamación; a lo cual gas natural se pronunció en enero 08 de 2019 y nuevamente en febrero 11 de 2019

Como última gestión fue ajustada la factura que estaba en reclamación al promedio del conjunto por valor de \$3.244.850 y el valor del mes de diciembre por \$3.213.330. Estos valores fueron cancelados el 15 de enero de 2020 quedando todo solucionado.

- Tema del polo a tierra que no ha sido entregado
Seguimiento: Se realizó consulta a CODENSA y la Administración envió el 28 de noviembre comunicación a la constructora de acuerdo a lo que indicó CODENSA y en respuesta recibida de la constructora el día 12 de diciembre aclaran que CODENSA no energiza si no se encuentran todos los documentos certificados y planos de manera correcta y adecuada y envían acta de entrega.
- 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: El día 14 de noviembre se da inicio a esta actividad y ya se cuenta con la certificación del lavado de tanques al día a diciembre 31.

- La red contra incendios está pendiente por recibir de la Constructora y no está funcionando
Seguimiento: La Administración envió comunicado a la Constructora el 28 de noviembre, solicitando copia del acta de entrega de la red y se recibió respuesta el día 12 de diciembre informando que fue recibida por Itzá.

ANALISIS DE CONTROL INTERNO

- No se evidencia control de la correspondencia recibida y enviada
Seguimiento: Se realizó compra de sello para marcar los consecutivos y se dio inicio a la radicación en el libro de correspondencia. Se iniciaron jornadas de archivo de la documentación pendiente.

AUDITORIA DOCUMENTAL

1. El gasto del show musical no tiene cuenta de cobro y no se le practicó la retención en la fuente.
2. No se le practicó la retención de la compra de las anquetas
3. El recibo de la compra de los buñuelos para el evento navideño, no cumple con la norma

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com