

Bogotá, D.C. Agosto 11 de 2020

Señores

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

Revisión Estados Financieros mes Julio de 2020

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 julio 31 de 2020:

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 General

En caja general quedaron a julio 31 lo correspondiente a los últimos días de parqueadero de visitantes por valor de \$820.250 y los \$50.000 fijos que están en caja para dar vueltas.

- La Administración tiene pendiente desde el mes de abril revisar una consignación por valor de \$150.000 realizada el día 16 de abril de lo cual no se cuenta con el soporte y fue reportada como consignación de parqueadero de visitantes.
- El ingreso neto por parqueadero de visitantes del mes de julio fue por la suma de \$2.573.000 de la factura #5997 a la #7496
- Fue facturado el caso de la factura #687 por parqueadero de visitantes que no movió el carro por tema de la emergencia por \$897.000 del apartamento 802 que se trató en la reunión de Consejo de junio 27.
Nota: pendiente seguimiento al inmueble
- De igual forma se facturó el caso del inmueble #1436 por parqueadero de visitantes por lo correspondiente a la factura #3752 de mayo por valor de \$42.000.
Nota: El inmueble manifiesta que no van a cancelar este valor, se debe definir con la empresa de vigilancia.

b) Caja menor

El conjunto cuenta con un fondo fijo de caja menor por valor de \$828.000, para los gastos menores de la copropiedad que se encuentra cuadrado de acuerdo al último arqueo realizado el 03 de agosto de 2020.

b) Bancos

Con corte a julio 31 y comparado con el mes de junio de 2020, el saldo de los bancos según extracto quedó así:

Descripción	Saldo a Julio 31/2020	Saldo a Junio 30/2020
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$128.019.006,18	\$115.826.682,10

Nota: Está pendiente la conciliación del mes de julio de 2020 de esta cuenta corriente.

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de cincuenta y una (51) consignaciones pendientes por identificar entre enero y junio de 2020 por la suma de \$3.366.161 y cuarenta y tres (43) partidas del año 2019 por \$5.138.355; para un total general por \$8.504.516 a las cuales recomiendo establecer un plan de acción para ir legalizándolas

Seguimiento: Se solicitó a la Administración el soporte de los envíos al banco para hacer la gestión de identificación de estas partidas y la última comunicación evidenciada tiene fecha de octubre de 2019, no se evidencia una gestión en los últimos meses.

- Con corte a junio 30 quedaron doce (12) consignaciones registradas en libros, pero no reflejadas en el extracto por valor de \$2.016.828 por el corte del mes, sin embargo, dentro de estas hay tres (3) de abril y una (1) de mayo por legalizar a las cuales se les debe hacer el respectivo seguimiento.
- Hay consignaciones por PSE de los meses de marzo y abril de 2020, pendientes por validar con el banco por valor de \$485.000, pues la entidad normalmente agrupa los PSE y no se observan de manera individual en el extracto; pero la asistente administrativa elaboró en algunos casos los recibos de caja afectando los estados de cuenta de los propietarios. Importante avanzar con esta gestión.

EFFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a Julio 31/2020	Saldo a Junio 30/2020
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$37.029.547,73	\$ \$36.007.324,88

2. CUENTAS POR PAGAR

El estado de las cuentas por pagar con corte a julio 31 de 2020, por los diferentes servicios contratados y productos adquiridos por la copropiedad es el siguiente:

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a Julio 31 de 2020	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios - Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$2.102.000	Mes junio y julio de 2020
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$2.540.000	Mes junio y julio de 2020
SERVICIOS			
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$ 2.900.000	Mes julio de 2020
Servicio Asistente Adm.	Claudia Aragón	\$ 329.000	Mes julio de 2020
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$ 0	La factura del mes de julio la pasaron con fecha de agosto de 2020
Servicio de Vigilancia	SEGURIDAD Y VIGILANCIA AM LTDA.	\$36.252.000	Mes julio de 2020
MANTENIMIENTOS			
Jardinería	Quemba Elizabeth	\$ 261.000	Por pagar desde enero de 2020
Mantenimiento equipos bombeo	Ingeniería e Hidráulicos	\$ 517.500	Mes julio de 2020
Mantenimiento puerta acceso al conjunto	Grajes Fierro Andrés F.	\$ 50.000	Por pagar desde abril de 2019; pendiente acta de Consejo para ajustar esta partida según aprobación.
Servicio de fumigación	Sánchez Forero Gladys	\$ 280.000	Mes julio de 2020
Club house	FITCOM SAS	\$ 653.035	Mes julio que corresponde sólo al tratamiento del agua. Contrato suspendido parcialmente. El pasivo normal era por \$3.170.629
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA	\$ 5.328.189	Mes julio de 2020
Eléctricos	Eléctricos JM	\$ 1.481.880	Mes julio de 2020
Limpieza, sellado e impermeabiliz. fachada T9	Construcciones y servicios generales	\$ 806.627	Mes julio de 2020
SEGUROS			
Nueva póliza de áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$32.704.150,18	Saldo a julio 31 de 2020. 100% de la póliza \$59.056.224,18
SERVICIOS PUBLICOS			

Servicio de Energía	CODENSA	\$ 17.980	En el mes de junio se causaron \$6.193.390 y se pagan sólo \$6.175.410, falta el pago de una factura por este valor.
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; En junio 18 pidieron copia de las facturas para revisión. no se evidencia causación del mes de junio y julio de 2020.
Servicio de agua	EAAB	\$ 382.041	Este saldo por pagar viene desde junio, pendiente respuesta es un valor en reclamación.
Servicio de teléfono	COMCEL SA.	\$ 0	Pendiente de revisión, no se evidencia causación de este servicio
OTROS PASIVOS			
Elementos de aseo	Biológica de los Andes SAS	\$ 2.088.813	Mes julio
Dispensador Elementos aseo	Pardo Ladino Ricardo	\$ 1.158.000	Mes julio
Acrílico ascensores por Covid-19	IMVICORP SAS	\$ 565.250	Mes julio
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 0	
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 368.660	Retención mes julio de 2020, a pagar el 18 de agosto

AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

a) ANTICIPOS A PROVEEDORES

Con corte a julio 31 de 2020, se tienen los siguientes anticipos pendientes

Nombre	Valor	Observaciones
Sierra Fabricio	\$ 1.130.000	Arreglo filtración diciembre de 2019; en marzo de 2020 un nuevo anticipo por \$930.000 para impermeabilización unión de placas de la plataforma del parqueadero
Pérez Hernández Edward Jacinto	\$15.625.000	Mes febrero de 2020, contrato puertas de vidrio
Muños Soba Arnoldo	\$ 22.260	Mes febrero de 2020
Novoa Celis Daniela Sofía	\$ 3.000.000	Mes abril -Anticipo contrato diseño e implementación SG-SST, \$1.500.000 y en julio un nuevo anticipo por \$1.500.000 Nota: pendientes por legalizar a julio 31 de 2020
Biológica de los andes SAS	\$ 27.108	Retención no descontada en compras elementos aseo
Aragón Góngora Claudia Patricia	\$ 21.000	Retención en la fuente no descontada junio
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.

b) GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

POLIZA DE AREAS COMUNES

- En este rubro se contabiliza la póliza #3186 de las áreas comunes que se tomó con AXA COLPATRIA y que tiene una vigencia de marzo 23 de 2020 a marzo 23 de 2021 por valor de \$59.056.224; mensualmente se lleva al gasto la suma de \$4.921.352; con corte a julio 31 queda un saldo por amortizar (llevar al gasto) por la suma de \$37.894.410,18
- Con respecto al pasivo de esta póliza, a julio 31 se deben \$32.704.150,18; en el mes de julio se cancelaron \$16.352.074

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 JULIO 31 DE 2020		\$12.261.836

B) Gastos de proceso cobro de cartera y honorarios por pagar a julio 31 de 2020

• Rocío Bulla - gastos de proceso	\$ 0
• Rocío Bulla - honorarios	\$ 950.023
• Finan cobranzas gastos de proceso	\$ 960.000
• Finan cobranzas honorarios cobro cartera	\$ 1.172.672

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a julio 31 de 2020, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$38.048.102

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a julio 31 de 2020, es por la suma de \$37.029.547,73 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$38.048.102: *de acuerdo a lo anterior falta por depositar en el fondo de imprevistos a julio 3, la suma de \$1.018.554,27, para que esté completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001.*

AUDITORIA DE GESTION A LA EJECUCION PRESUPUESTAL

En el mes de julio de 2020 el conjunto generó un excedente por \$20.794.362,85 y de manera acumulada **de enero 01 a julio 31, el Conjunto generó unos excedentes por la suma de \$58.453.681,42**, al generar ingresos por la suma de \$634.917.262,39 y gastos en el mismo periodo \$576.463.580,97

- De acuerdo a la recomendación realizada por Revisoría Fiscal se abrió un rubro para controlar los gastos por el tema de emergencia COVID -19; de lo cual se registran a julio 31 gastos por \$2.157.558
- Han ingresado de enero a julio 31 de 2020 la suma de \$4.875.000 por concepto de beneficios de contrato con la empresa de vigilancia y durante el año 2019 \$13.000.000 para un total de \$17.875.000, faltaría lo correspondiente al mes de julio, para completar el valor agregado y dar cierre al contrato.
- Han ingresado a julio 31 de 2020 la suma de \$2.478.990 por concepto de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia.
- En el mes de febrero de 2020 ingresaron como reclamos a Avellaneda Marulanda Fabián Andrés apto 437 \$822.900

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	2020: \$36.316.910 \$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 2020; 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 Estado de los pagos: Los pagos están al día hasta junio 30 de 2020
Contrato servicio de Vigilancia	SEURIDAD THOR LTDA Jairo A. Ascanio C.C. 88.277.385 NIT:900.497.761	\$36.316.910 Incluido IVA Nota: Descuento del 2% por pronto pago	Doce (12) meses desde el 01 de agosto de 2020 al 31 julio de 2021 Nota: para no renovación automática se debe informar 30 días hábiles antes del vencimiento	Servicio de vigilancia con 6 servicios 24h Se firma acta de inicio.	Como garantías para el conjunto las siguientes pólizas: Póliza de responsabilidad civil extracontractual por 400 smlv vigente hasta agosto 01/21 y la RCE hasta agosto 15 de 2020 Póliza de cumplimiento por el 20% por el tiempo del contrato y dos meses más, vigente hasta el 01 de sep./21; póliza de prestaciones y salarios por el 20% del contrato por el tiempo del mismo y tres años más vigente hasta ago01/23 Se firma un otrosí con el detalle de los valores agregados, dentro de los cuales está un bono de reinversión por valor de \$19.000.000 que se descontarán de la primera factura. Nota: No se evidenció el acta de Consejo donde se realizó el proceso de selección
Contrato servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS NIT: 900.904.371-2 Armando Moreno C.C.	2020: \$13.426.140 Disminución por COVID-19 \$8.119.771 \$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 junio 30/20 Observación: En el mes de julio se retomó el servicio de los operarios suspendidos por la emergencia y fue solicitado por la Administración el día 06 de julio los soportes de pago de las prestaciones sociales de los empleados a la fecha, para confirmar su cumplimiento. Fueron entregados por la empresa los soportes de pago y documentos solicitados, firmados sin fecha.
Contrato prestación servicios generales	SERVICIOS PROFESIONALES JS LTDA. NIT: 901.232.047-1 Jhoel Leandro Torrado C.C. 1.090.450.958	\$13.280.000 incluido el IVA	Doce (12) meses a partir del 01 de agosto de 2020 y hasta el 31 de julio de 2021. Nota: se debe dar aviso 30 días antes del vencimiento para que no haya prórroga	Prestación de servicios generales para limpieza y mantenimiento en las áreas comunes con 5 operarios de ase; un todero especializado y un jardinero 48 horas	Garantías para el conjunto: Póliza de cumplimiento por el 20% del contrato, por el tiempo del mismo y dos meses más vigentes hasta octubre 01/21; póliza de salarios y prestaciones sociales por el 10% del contrato por el tiempo del contrato y tres años más vigente hasta el 01 de agosto de 2023 Nota: Pendiente confirmar la Póliza de responsabilidad civil extra contractual para este contrato. Se firma otrosí con el detalle de los valores agregados, dentro de los cuales hay un bono de reinversión de \$4.500.000 a descontar de la primera factura del contrato. Nota: No se evidenció el acta de Consejo donde se realizó el proceso de selección
Seguro áreas comunes #3186	AXA COLPATRIA	\$59.056.224 Valores agregados: Un computador y 30 sillas o \$1.500.000	Del 23 de marzo del 2020 al 23 de marzo de 2021	Protección áreas comunes del conjunto	Estado de los pagos: Queda un saldo pendiente de pago a julio 31 por la suma de \$32.704.150.
CONTRATO ASCENSORES #131358988	SKHINDLER DE COLOMBIA SAS EXCELLENCE PREMIUM NIT:860.005.289-4 José María Lorente C.E. 202552	2020: \$5.328.189 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 2020 al 31 de diciembre de 2020 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 \$500.000 o el 100% del contrato, vigente hasta el 31 de diciembre de 2020 con ZURICH Estado de los pagos: Los pagos están al día al 30 de junio de 2020 Este contrato, fue prorrogado automáticamente por un año más Referente al beneficio del contrato para la nueva vigencia es el 10% de descuento desde 10 millones antes de IVA en los repuestos que se compren.
Contrato prestación Servicios	FITCOM SAS NIT:901.112.342-3 Neiffy Esperanza Murcia Florián	2020: \$3.280.912 \$37.200.000	Un (1) año a partir del 01 de agosto de 2019 al 31 de	Prestación de servicios para mantenimiento y deportes en el	Garantías 1) póliza de cumplimiento 10% por la vigencia del contrato, vigente hasta el 01 de agosto/20.

	C.C. 1032470737	\$3.100.000 mensual incluido IVA Aumenta anualmente según smlv	julio de 2020 Nota: para no prórroga avisar 30 días antes	club house (gimnasio, piscina y salón de juegos)	2) Responsabilidad civil extracontractual extensiva de FITCOM por \$200.000.000, vigente hasta el 11 de febrero de 2021 3) de Calidad 10%, vigente hasta el 1 de agosto de 2020 4) salarios y prestaciones 10% por el tiempo del contrato Estado de los pagos: Los pagos están realizados a junio 30 de 2020 Observaciones: El contrato fue suspendido parcialmente desde el 17 de marzo, por el tema de la emergencia sanitaria, sólo se está facturando lo referente al tratamiento del agua; esta decisión esta soportada en un acta de consejo y notificada al contratista. Se abrió convocatoria el 13 de julio, se presentaron tres (3) empresas, dentro de las cuales estuvo FITCOM y el consejo definió continuar con esta empresa. Nota: Está pendiente el acta que soporta esta decisión; al igual que la formalización del OTROSI de renovación o nuevo contrato y la actualización de las pólizas.
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	Estado de los pagos: Con corte a julio 31 se debe la suma de \$950.023 Observación: El día 29 de julio esta firma notificó al conjunto la decisión unilateral de hacer entrega de algunos de los casos pre jurídicos en su poder, quedaron pendientes algunos por tema de honorarios por cancelar y quedan en su poder el caso de los jurídicos que son tres (3).
Contrato de prestación de servicios	Nidia Ruth Báez Álvarez C.C. 52.275.192	Del 01 de mayo de 2020 al 31 de julio de 2020	\$2.900.000	Administrador y representante legal del conjunto	Estado de los pagos: Los pagos están al día con corte a junio 30 de 2020 Está en proceso de formalización un otrosí hasta septiembre 30, para efectos de solicitud de póliza.
ASESORIA CONTABLE	Luz Adriana Rubio Villada C.C. 53.165.309	Del 01 de noviembre de 2019 al 31 de julio de 2020	\$1.270.000	Servicio de contabilidad de la copropiedad	Estado de los pagos: Los pagos están realizados a mayo 31/20 Nota: El proceso de renovación de este contrato está en revisión por parte del Consejo de Administración.
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	Estado de los pagos: Los pagos están realizados a mayo 31/20
Contrato Cobro de Cartera	FINANCOBRANZAS NIT:900.798.368-4	12% Pre jurídico 22% Jurídico incluido IVA	Doce (12) meses a partir del 15 de julio	Representar y cobrar la cartera vencida	Estado de los pagos: Con corte a julio 31 se debe la suma de \$2.132.672

	Luis Eduardo Díaz	\$200.000 por cada demanda que se presente	de 2018	Presentar informe mensual al cierre 30 de cada mes	En agosto 10 de 2020 hicieron entrega del último informe de los casos de cartera en su poder, donde se incluyen los últimos que fueron entregados en el mes de julio de 2020 Pendiente definir a este corte la situación con dos (2) inmuebles entregados a esta firma que ya estaban asignados a BULA.
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	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 realizados a junio 30 de 2020
Contrato de obra civil	EDWARD JACINTO PEREZ HERNANDEZ c.c. 79.802.704	\$31.250.000 Forma de pago: 50% \$15.625.000 al iniciar la obra 50% restante contra acta de entrega.	Plazo de treinta (30) días calendario a partir de la suscripción del contrato. Inicia: febrero 10 de 2020 y termina marzo 11 de 2020	Implementación de puertas en vidrio templado y accesorios en acero inoxidable a la entrada de todas las torres Según oferta del 27 enero/20	Observaciones: En la cláusula cuarta el valor en letras del contrato es errado. Garantías para el conjunto: Póliza de cumplimiento por el 30% por el tiempo del contrato y un año más, vigente hasta marzo 11/21; póliza por el buen manejo del 50% del anticipo vigente hasta marzo 11/20; póliza de garantía de la obra por el tiempo del contrato y un año más vigente hasta marzo 11/21 y póliza de salarios y prestaciones sociales por el tiempo del contrato y dos años más vigente hasta marzo 11/22 Estado de los pagos: En el mes de febrero se realizó el anticipo del 50% que menciona el contrato por valor de \$15.625.000, Se realizó instalación de puertas, hasta la torre 3 interior 5; Pero los trabajos quedaron suspendidos por la emergencia. Observación: El consejo y la Administración definieron retomar en julio este contrato con la firma de un OTROSI pactando nuevas

					condiciones en cuanto a los pagos. Se recomienda revisar también el tema de la prórroga de las pólizas. Seguimiento: El día 25 de julio la Administración y representantes del comité de obras y del Consejo realizaron un recorrido de inspección y verificación de las puertas instaladas de los cuales hay algunos pendientes por tramitar y solucionar mencionados en correo enviado el día 05 de agosto de 2020 tanto a la Administración como al Consejo.
Contrato de Prestación de Servicios	DANIELA SOFIA NOVOA CELIS C.C. 1.022.433.687	\$4.000.000	Tres (3) meses y fue firmado el 13 de abril de 2020.	Asesoría e implementación del SG-SST en el conjunto. Según propuesta entregada.	Garantías para el conjunto: Póliza de responsabilidad civil extracontractual por el 30% vigente hasta julio 13 de 2020; póliza de cumplimiento por el 30% del contrato vigente hasta el 13 de julio de 2021 y póliza del pago de salarios y prestaciones sociales por el 10% por el tiempo del contrato y dos años más vigente hasta el 13 de julio de 2022. Se establece una cláusula penal por el 10% del valor del contrato En acta de abril 02 de 2019, se trata el tema del SG-SST, con asistencia de cuatro Consejeros, dice que se revisan las propuestas que se tienen en la Administración, encontrando esta como la más adecuada. se crea según el acta un comité para observar el presupuesto y encontrar los recursos para implementar el sistema y se sustenta la contratación por las sanciones que podría tener el conjunto en caso de tener una visita y no estar cumpliendo con lo exigido. Observación: El conjunto ya había pagado por este concepto en el año 2018 la suma de \$3.765.000 y no hay en el presupuesto un rubro aprobado para ejecutar de nuevo este gasto. Se recomendó hacer un alcance a esta acta dejando puntual el sustento de esta contratación especialmente en lo referente al tema de la actualización de la política a la resolución 0312 de febrero de 2019 y nueva normatividad por el Covid-19, que son obligatorios para el conjunto y estaban pendientes, pues la política estaba con la normatividad anterior. Estado de los pagos: Se entregó un anticipo de \$1.500.000 en el mes de abril y un segundo anticipo por el mismo valor en julio de 2020. Seguimiento: Estos son algunos de

					los proceso pendientes : Capacitación y sensibilización con la comunidad y a la brigada; certificación del sistema por ARL, nombramiento interno del vigía y capacitación sobre el mantenimiento en los diferentes subprogramas, entrega formal ante el Consejo de Administración y revisión por parte del Consejo.
Contrato de prestación de servicios	de de	CLAUDIA PATRICIA ARAGON C.C. 1.010.232.510	\$350.000 mes Debe presentar pago de seguridad social y cuenta de cobro	De mayo 11 de 2020 a julio 11 de 2020 Nota: se puede terminar informando 30 días antes Firmado mayo 11	Funciones de auxiliar contable: recibos de caja, respuesta correos cartera La seguridad social con la que se está soportando las cuentas de cobro no son válidas pues están como dependiente y deben ser como independiente. Los pagos están realizados a junio 30 Nota: De acuerdo a la información recibida de la Administración se prorroga este contrato hasta agosto 11, pero no se evidenció otrosí para formalizar dicha prorroga.

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 contable 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 del año 2019 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; el Consejo aprobó su contenido y estaría pendiente el proceso de divulgación e implementación

El día 30 de julio se envió comunicado a los propietarios a través correo electrónico para socializar la política y firma de autorización manejo de datos.

4) DECRETO 1072 DE 2015 Y RECIENTE RESOLUCION 0312 de febrero de 2019

La copropiedad contrató los servicios de la firma C&M Consulting SAS, para la implementación de este sistema, que ya fue entregado; De acuerdo a la información de la Administración durante el año 2019 no fue posible el contacto con esta profesional para obtener tanto la entrega de licencia de salud ocupacional, como la respuesta a los pendientes identificados y actualización de la política de acuerdo a la última resolución 0312 de febrero de 2019; sin embargo se solicitaron los correos o comunicaciones enviadas a la empresa entre mayo y diciembre de 2019 solicitando dicha información y no han sido aportadas.

Fue contratado en el mes de abril a un nuevo profesional, para finalizar este trabajo, quien inició con el levantamiento de la información y aporte de los formatos más urgentes a utilizar en esta emergencia. El día 12 de mayo se recibió una visita de la secretaria de salud para verificar los protocolos de cuidado y autocuidado por la emergencia del COVID-19 así como la evidencia de capacitación al personal, encontrando que el conjunto estaba cumpliendo con estos requisitos que ya se habían implementado. Se han venido haciendo avances en el proceso en cuanto a capacitaciones y utilización de los formatos de mantenimiento del sistema.

Seguimiento: Estos son algunos de los procesos pendientes: Capacitación y sensibilización con la comunidad y la brigada; certificación del sistema por ARL, nombramiento interno del vigía y capacitación a esta persona sobre el mantenimiento en los diferentes subprogramas, entrega formal ante el Consejo de Administración y revisión por parte del Consejo; entrega concepto sobre las puertas instaladas al ingreso de las torres del conjunto

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

Seguimiento: En este tema está trabajando la nueva asistente verificando la actualización de datos.

- El conjunto cumple con la exigencia de esta ley de contar con una póliza vigente de seguro de bienes comunes
- Se está cumpliendo con el artículo 35 de la ley 675 sobre la existencia de un fondo de imprevistos monetizado para el caso de una emergencia.

AUDITORIA TEMA FISCAL Y TRIBUTARIO

- La retención en la fuente del mes de julio se vence en agosto 18 de 2020, el día 12 de agosto quedó presentada y firmada, está pendiente el pago.
- Queda pendiente lo correspondiente a la presentación de la información exógena distrital del año 2019, cuyos vencimientos están para el mes de septiembre de 2020
- Fueron canceladas en los días 14 y 15 de julio la retención de junio y la sanción de los medios magnéticos que estaba pendiente.

AUDITORIA A TEMAS ADMINISTRATIVOS

Actas asamblea general

Seguimiento: Ya se cumplió con el proceso de registro y folio de los libros de actas oficiales ante la cámara de comercio y fueron trasladadas a este libro el acta del 2016 y parte del 2017, se acabaron los folios y está pendiente el acta de los años 2018 y 2019. Ya se cuenta con los libros que se mandaron a elaborar y está pendiente el registro y continuar con la impresión de las actas para finalizar con este proceso.

Actas Consejo de Administración

De acuerdo a la revisión realizada el día 03 de agosto de 2020, el consecutivo de las actas desde abril de 2019 a julio 31 de 2020 no se encuentra completo. El detalle de los hallazgos fue enviado al Consejo y a la Administración por medio de un correo el día 22 de junio, donde se solicitó dar una fecha para poner al día estos documentos y hacer de nuevo el seguimiento, pero a la fecha de este informe, no se ha recibido respuesta de este correo.

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.

Libros contables oficiales

Está pendiente poner al día la impresión de estos libros contables oficiales, desde el inicio del conjunto a la fecha.

- Con respecto al tema de la falta de un inventario de los activos, muebles y enseres del conjunto, en el mes de abril de 2019 se inició con el proceso de levantamiento de este inventario, pero no se ha finalizado y también faltaría el proceso de valorización.

Auditoria a la correspondencia

Dentro de la auditoria de la respuesta a correspondencia, están pendientes las siguientes comunicaciones y derechos de petición recibidos:

- Apartamento 542: Comunicado recibido el 17 de abril de 2020 por vehículo afectado por otro residente
Seguimiento: El día 03 de junio de 2020 se envió a este inmueble copia de las cartas enviadas a los dos inmuebles que le generaron la afectación que son el 609 y 642. Se programó reunión para el día 06 de julio de 2020 y no se presentó el propietario del inmueble 609; nuevamente se programó reunión para el 03 de agosto y esta vez no se hizo presente el afectado
- Apartamento 236: Comunicado de mayo 24 por daño a vehículo
Seguimiento: El día 06 de julio se envió documento por servientrega al inmueble 1434 que fue quien hizo la afectación y a la fecha no se ha recibido respuesta
- Apartamentos 950 por daños a vehículo
Seguimiento: El día 03 de junio de 2020 se envió carta al inmueble 1042 por la afectación realizada a este apartamento; pero a la fecha no se ha llegado a un acuerdo.

- Apartamento 1403 arrendataria por tema de trasteo
Seguimiento: En junio 12 se escribió tanto a la inmobiliaria como y al dueño del inmueble, se recibió respuesta el 01 de agosto dando la autorización para la salida de la arrendataria.
- Apartamento 630 derecho de petición recibido en julio 05 por ruido excesivo
Seguimiento: Se dio respuesta indicando que se está haciendo seguimiento y llamado de atención al apto 631.
- Apartamento 1243: Rayón de carro con una moto
Seguimiento: Se envió comunicado en junio 20 y está pendiente recibir respuesta.
- Apartamento 901: Derecho de petición de julio 14/20, por revisión estado de cuenta y emisión de paz y salvo
- Casos de cartera apartamentos 903 con un derecho de petición y 348 por el tema de una consignación por identificar

Resultados Encuesta asamblea virtual

- A julio 31 de 2020 se han recibido respuesta por parte de 27 propietarios a la encuesta enviada sobre el tema de la asamblea virtual

Tema de ventas, comercial y tiendas dentro de los inmuebles

Con respecto a este tema el día 04 de agosto de 2020, se citó a una reunión extraordinaria de Consejo para tratar la situación, en vista de que como Revisor Fiscal recibí dos llamadas de propietarios quejándose sobre el asunto. En esta reunión después de debatir el tema y ver que no hay un soporte legal para permitir el desarrollo de estas actividades aún con la situación actual de la emergencia; se llegó a la conclusión que se debía emitir un comunicado a los copropietarios dando a conocer la situación y también se definió la posibilidad de organizar una estrategia desde la Administración para actividades de tipo virtual.

El día 05 de agosto de 2020 se envió desde Revisoría Fiscal un correo a la Administración con un aporte de lo que podría contener el comunicado que se definió en la reunión, pero a la fecha de hoy agosto 12 esta información continua en revisión y no ha sido oficializado.

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

- El día 03 de agosto de 2020, se realizó en las oficinas de la Administración un arqueo al fondo fijo de caja menor por valor de \$828.000 encontrándolo cuadrado entre los recibos y facturas y el efectivo que hizo parte del arqueo
- Este mismo día se solicitó la información necesaria para el arqueo a los ingresos por concepto de parqueaderos de visitantes, generando un cuadre entre los ingresos que refleja el software y las consignaciones realizadas en el mes

Nota: Se dejó un acta firmada como evidencia de los dos arqueos realizados

AUDITORIA DOCUMENTAL

Está en proceso la revisión de la AZ del mes de julio de 2020, tan pronto se encuentren organizados todos los comprobantes y soportes de este mes.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com