

Bogotá, D.C. Julio 26 de 2019

Señores

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

Revisión Estados Financieros a Junio 30 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 junio 30 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 el día 10 de julio de 2019.

b) Bancos

Con corte a junio 30 y comparado con el mes de mayo de 2019, el saldo de los bancos según extracto quedó así:

Descripción	Saldo Junio 30/2019	Saldo a mayo 31 /2019
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$29.703.731,65	\$12.378.445,30

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de treinta y siete (37) consignaciones pendientes por identificar entre enero y junio de 2019, por la suma de \$4.463.074,35; a las cuales debe hacerse un seguimiento para ir legalizándolas.

Nota: Dentro de este monto quedó una consignación de junio pendiente por validar por la suma de \$1.328.156,35

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 de inicio a estas obras.

EFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a junio 30/2019	Saldo a mayo 31 /2019
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$22.159.171,89	\$ 22.079.053,46

2. CUENTAS POR PAGAR

El estado de las cuentas por pagar con corte a junio 30, por los diferentes servicios contratados y productos adquiridos por la copropiedad es el siguiente:

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a junio 30 de 2019	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios -Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$1.270.000	Mes junio de 2019
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$1.051.000	Mes junio de 2019
Página Web	Salazar Lopera Jessica	\$ 490.000	Mes noviembre de 2018
SERVICIOS			
Asistente Administrativo	Martha E. Arévalo	\$ 0	Pagos al día \$1.200.000 junio
Servicio de Administración	Huver Ramos García	\$ 0	En el mes de junio se canceló el saldo pendiente, quedando a paz y salvo
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$ 0	Mes junio cancelado \$2.900.000
Servicio de aseo	SERVIFUTURO LTDA	\$2.114.626	Revisar este pasivo, porque se genera producto del ajuste realizado por el tema del todero por menor valor cobrado en factura por ajustes ARL riesgo V y curso en alturas. El valor que disminuyo la factura fue de \$1.057.313
Servicio de vigilancia	SEGURIDAD THOR	\$ 0	Pagos al día \$34.980.000 mes junio, en este mes inicio el cobro de un turno adicional
MANTENIMIENTOS			
Motobombas	J& S soluciones Express	\$ 517.500	Mes junio 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
Club house	FITCOM SAS	\$ 0	Se canceló en junio \$2.991.159
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER COLOMBIA DE	\$ 2.454.599	Saldo anterior \$980.990 f: 26596 feb7/18 contactor de potencia: falta informe técnico y saldo factura mes junio. En el mes de junio la empresa cobro sólo el mantenimiento de seis ascensores y no de 10 que es cobro normal.
Nueva póliza áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$ 9.990.212	Saldo póliza
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 4.500.000	Están como saldo desde el mes de mayo
Servicio de gas Pendiente: Fra. oct-nov \$5.577.330 y factura por \$3.356.590	GAS NATURAL	\$ 8.933.920	Saldo factura por pagar octubre - noviembre en reclamación y junio por \$3.356.590
OTROS PASIVOS			
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 741.187	Mes junio
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 217.461	Retención de junio de 2019, cancelada en julio

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de junio y mayo de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **subió en \$3.538.573**, al pasar de \$170.619.946 en mayo a \$174.158.519 en junio de 2019

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a junio 30, comparado con mayo de 2019, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		174.158.519,00		170.619.946,00	
		VALOR	# INMUEBLES	# INMUEBLES	VALOR
CONCEPTO		JUNIO	JUNIO	MAYO	MAYO
En Acuerdo de Pago con Abogado		16.284.016	15	11	9.443.016
En Acuerdo de Pago con la Administración		1.879.456	2	2	1.738.276
En Proceso Pre Jurídico con abogado		88.295.779	40	50	99.600.543
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso		25.042.544	34	26	16.683.899
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa		42.656.724	306	307	43.154.212
TOTAL CARTERA ANALIZADA		174.158.519	397	396	170.619.946
		1,00			1,00

a) Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Junio y Mayo de 2019

CARTERA POR EDADES	A Junio 30/19		A Mayo 31/19	
Total, deuda no vencida	\$ 39.924.665	22.924%	\$34.606.532	20.282%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 19.180.093	11.013%	\$ 27.149.228	15.912%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 18.937.322	10.873%	\$ 13.861.809	8.124%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 10.549.181	6.057%	\$ 11.457.010	6.714%
Cartera de 91 días o más	\$ 85.567.258	49.131%	\$ 83.545.367	48.965%

b) Resumen de cartera por conceptos Mes Junio comparada con Mayo de 2019

Conceptos	Mes Junio	Mes Mayo	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	44.373	38.373	6.000
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	135.864.263	136.118.295	-254.032
COBRO COSTAS PROCESALES	112.000	120.000	-8.000
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	1.116.123	1.266.123	-150.000
COBRO PARQUEADERO MOTO	719.597	610.555	109.042
FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	40.000	40.000	0
BULA COBRO GASTOS PROCESO COBRO CARTERA	292.429	292.429	0
FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	1.551.283	1.422.000	129.283
COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	265.320	229.320	36.000
COBRO HONORARIOS ABOGADOS FINANCOBRANZAS	6.000	6.000	0
COBRO MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	5.498.902	2.231.190	3.267.712
INTERESES MORA CUOTA ADMON	10.553.802	10.022.902	530.900
COBRO MULTA CONVIVENCIA	248.001	299.730	-51.729
NOTA DEBITO CARTERA	491.302	584.435	-93.133
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	36.000	36.000	0
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	4.326.930	3.414.772	912.158
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	5.696.309	4.898.925	797.384
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	4.095.657	5.510.820	-1.415.163
REVERSION RC DAVIVIENDA	2.037.314	2.260.315	-223.001
REVERSION RC AV VILLAS	882.595	882.595	0
TARJETA ZONA COMUNAL	275.319	325.167	-49.848
COBRO TARJETA VEHICULAR	5.000	10.000	-5.000
Totales.....	174.158.519	170.619.946	3.538.573

Ingresos recibidos por anticipado

- ✓ Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a junio 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$9.372.947
- ✓ Se tienen unas consignaciones pendientes por identificar adicionales a las que están en la conciliación, registradas en el balance a este mismo corte de Davivienda, que disminuyen la cartera por valor de \$769.827,54

AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

a) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

En el mes de junio 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 junio 30 de 2019, se tienen los siguientes anticipos pendientes

Nombre	Valor	Observaciones
Ramírez Salas Fernando	\$ 0	Valor cancelado de más a este proveedor según comprobante egreso #79 de marzo 22 de 2018 y retención no practicada por \$14.400 según comprobante egreso 108 de abril. En marzo de 2019 se legalizaron \$390.000, en mayo se legalizan \$150.000 por compra de sillas y queda pendiente saldo por \$289.980 Seguimiento: Este tema quedó solucionado con el último pago realizado a Huver en el mes de junio
J&S Soluciones Espress SAS	\$ 500.000	Mes Junio - arreglo compresor cuarto de motobombas
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 junio 30, quedó por amortizar la suma de \$36.353.260
- Con respecto al pasivo de esta póliza, se acordó el pago en cinco (5) cuotas, los cinco primeros días de cada mes, a junio 30 se debe la suma de \$9.990.012

d) CARGOS DIFERIDOS

- En el mes de junio se afectó el gasto por \$167.350 de acuerdo a las políticas definidas, para las licencias adquiridas en el conjunto

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 julio 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
PERKOM S.A - diciembre 2018	\$ 1.252.900
PERKOM S.A. - Enero de 2019	\$ 1.349.500
PERKOM S.A. - Marzo de 2019	\$ 116.000
PERKOM S.A. - Abril de 2019	\$ 437.800
Total.....	\$101.788.560

SALDO DISPONIBLE A JUNIO 30 DE 2019

\$12.261.836

B) Gastos de proceso cobro de cartera y honorarios por pagar a Junio 30 de 2019

• Rocío Bulla cobro de cartera	\$2.097.461
• Finan cobranzas gastos de proceso	\$1.103.976
• Finan cobranzas honorarios cobro cartera	\$2.377.867

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a junio 30 de 2019, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$26.820.587

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a junio 30 de 2019, es por la suma de \$22.159.171,89 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$26.820.587: *de acuerdo a lo anterior falta por trasladar a la cuenta la suma de \$4.661.415,11 para que el fondo de imprevistos esté completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001.*

Nota: Según información de la Administradora no se realizó el traslado de estos dineros a la cuenta del fondo de imprevistos, porque hasta el 19 de julio se realizó el cambio de firmas ante el banco

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 junio 30, 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 Junio 30/19	Ejecución acumulada a Junio 30/19	Observaciones de seguimiento
Seguro áreas comunes	\$25.200.000	\$28.184.804	Sobre ejecutado en \$2.984.804
Servicio de aseo	\$81.408.000	\$82.465.313	
Teléfono e internet	\$ 1.080.000	\$ 1.876.938	Sobre ejecutado en \$796.938
Materiales eléctricos zonas comunes	\$ 3.000.000	\$ 5.140.169	Se tienen \$6.000.000 para todo el año; pero este gasto compensa con el ingreso de descuento por pronto pago de THOR que a junio 30 está en la suma de \$3.668.828
Recarga y compra de extintores	\$ 720.000	\$1.765.246	Se presupuestaron \$1.440.000 para año; no se presupuestaron repuestos, sólo el mantenimiento
Elementos de aseo y cafetería	\$ 600.000	\$ 792.370	Sobre ejecutado en \$192.370; no se

			evidencian gastos de cafetería en junio de 2019.
Taxis y buses	\$ 480.000	\$ 674.249	Sobre ejecutado en \$194.249
Carnets - talonarios parqueaderos	\$ 300.000	\$1.191.100	Sobre ejecutado en \$891.100; este rubro compensa con el ingreso por reste concepto.
Fichas amarillas - carnets	\$ 300.000	\$ 372.000	Sobre ejecutado en \$72.000
Gastos de asamblea	\$10.800.000 (Año)	\$11.024.560	Sobre ejecutado en \$224.560

Notas:

- En el mes de junio el conjunto generó unos excedentes por \$22.369.898,43 y de manera acumulada de enero 01 a junio 30, el Conjunto generó un resultado positivo por la suma de \$71.543.040,25 al generar ingresos por la suma de \$569.361.419,35 y gastos en el mismo mes por \$497.818.379,10
- 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.
- Con corte a junio 30 se llevan unos ingresos de descuento por pronto pago de la empresa THOR por la suma de \$3.668.828
- Los rubros que ya superaron según la ejecución el presupuesto del año o que están muy cerca, deben revisarse para identificar si hay facturas que deban reclasificarse a otros rubros.

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
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 Seguimientos: Se abrió convocatoria abierta con fecha de cierre julio 15 de 2019, está en proceso el tema de selección Se firmó un OTROSI adicionando un (1) guarda al equipo quedando la factura en la suma de \$34.980.000 incluido el IVA a partir de mayo
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 junio 30 de 2019. Nota: En el mes de julio se inició el proceso de pintura de los parqueaderos como valor agregado de esta empresa del contrato que está finalizando. Seguimientos: Se abrió convocatoria abierta con fecha de cierre julio 15 de 2019, está en proceso el tema de

					selección Nota: se solicitó a la Administración pedir a la empresa el soporte de pago de los últimos 4 meses, documentos que fueron enviados.
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	Con corte a junio 30 se debe la suma de \$9.990.212
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 junio 30 se debe la suma de \$2.454.599 Nota: se recibió la póliza actualizada a diciembre 31 de 2019 con ZURICH
Contrato prestación Servicios	FITCOM SAS NIT:901.112.342-3 Neiffy Esperanza Murcia Florián C.C. 1032470737	\$3.095.200 \$2.601.008 y IVA \$494.192 mensual Aumenta anualmente según smlv	Un (1) año a partir del 17 de julio de 2018 al 16 de julio de 2019 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 2) Responsabilidad civil extracontractual 10% por la vigencia el contrato 3) de Calidad 10% 4) salarios y prestaciones 10% por el tiempo del contrato Estado de los pagos: Los pagos están realizados a junio 30 de 2019 Seguimientos: Se decidió prorrogarlo hasta julio 31, pero no se evidencio el documento que oficializa la prórroga ni la extensión de las pólizas Se abrió primera convocatoria y se declaró desierta, por ende se abrió una nueva para efectos de que llegaran más proponentes.
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: Se debe solicitar el informe mensual al contratante sobre estado de los casos a su cargo, el último que entregó corresponde al mes de abril Se recomienda firmar OTROSI o un nuevo contrato, porque no tiene renovación automática Seguimiento: Se está haciendo una revisión del nivel de recuperación de cartera por parte de la abogada para definir tema de renovación del contrato. Estado de los pagos: Con corte a junio 30 se debe la suma de \$2.097.461

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	Estado de los pagos: En el mes de junio se cancelaron los saldos pendientes y se hizo el cruce con los \$289.980 que estaban por legalizar como producto del doble pago realizado a Ramírez Salas Fernando, quedando a paz y salvo. 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 100% del valor del contrato; pero la aseguradora contesto al respecto que no emiten la póliza por ese monto sino máximo por el 20% Nota: Revisar el tema y hacer el cambio del contrato para que se dé una solución al tema de la póliza Estado de los pagos: Los pagos están al día con corte a junio 30, pendiente solucionar el tema de la seguridad social con la que se soportó este pago
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 junio 30 de 2019. Nota: En el contrato se menciona una póliza de cumplimiento que no fue aportada
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 mayo 31 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 mayo 31 de 2019
Contrato Cobro de Cartera	FINANCOBRANZ AS 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: Se debe solicitar el informe mensual al contratante sobre estado de los casos a su cargo, el último que entregó corresponde al mes de abril Estado de los pagos: Con corte a junio 30, se debe la suma de \$3.481.843
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	El contratista constituye las siguientes pólizas: Póliza de cumplimiento 20%; Responsabilidad civil extracontractual 30%; pago de salarios y prestaciones 10%; todas por el contrato y 2 año más hasta 30/06/19 Estado de los pagos: No se tiene deuda a junio 30 de 2019 Seguimientos: Se hizo convocatoria abierta con fecha de cierre julio 22 de 2019, llegaron tres (3) propuestas se definió continuar con este mismo proveedor pero falta

					legalizar contrato y tema de actualización de las pólizas que ya están vencidas.
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.

Observación:

En el caso contrato con INGELDAD SAS: Contrato de obra civil, estructura cubierta zona BBQ; donde la póliza de cumplimiento estuvo vigente hasta el día 01 de junio; recomiendo intentar en primera instancia directamente llegar a un acuerdo con el Contratista sobre los inconvenientes presentados con los trabajos realizados y si no es posible por este medio, apoyarnos con el proceso que se pueden hacer a través de la Cámara de Comercio de Bogotá.

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 utilizan do 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, proceso que se inició en el mes de junio.

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.

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 mayo de 2019 el cual se realizó dentro de los plazos establecidos por la DIAN

AUDITORIA A TEMAS ADMINISTRATIVOS

1. 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.

2. 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.
3. 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.

4. 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.
5. 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; fue cerrada una de las tiendas, pero continúa una en servicio.
6. Como seguimiento a la respuesta a correspondencia, están pendientes de respuesta las siguientes comunicaciones y derechos de petición:
 - Apartamento 1216 de julio 19: por devolución de dinero consignado por parqueadero no utilizado
 - 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 1013 de junio 10: reclamo tema choque carro se hizo acercamiento con las dos partes y está en proceso
 - Apartamento 838 julio 09: Hurto de fecha abril 23
 - Apartamento 828 de julio 15: por Hurto de bicicleta
 - Apartamento 725 de julio: por Hurto de bicicleta
 - T5 enviado por correo: Molestias generales en la torre
 - Enviado por el apartamento 928 y 938 desde mayo 14 de 2019

ACTIVIDADES DE CONTROL

1. Por concepto de Parqueadero de visitantes en el mes junio se facturó un total de \$ 4.113.000 y reversiones por \$66.600
 - Con respecto a los ingresos del mes de junio facturados en julio fueron por la suma de \$4.051.000, del recibo #28154 al 28450 y del 28501 al 29917
 - Se saltaron el consecutivo dentro del mes y no fueron utilizados los talonarios del número 28154 al 28450 a los cuales se les debe hacer seguimiento
 - **Seguimiento:** Este consecutivo fue utilizado en el mes de junio
 - De acuerdo al consecutivo se utilizaron en el mes de mayo 1.683 recibos de los cuales sólo se hizo cobro efectivo en 648, porque los demás no aplican por el tiempo.
 - No se encontraron dentro del consecutivo utilizado en el mes los siguientes porque no fueron entregados por los guardas: 29777, 29850, 28298, 28883, 28900, 29178, 29211, 29257, 29421
 - 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

- Referente al caso de reclamaciones en curso ante AXA Colpatria en el mes de junio dieron respuesta al tema de daño de los contactores en el que responderán por la suma de \$2.671.884

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

- Reclamación en curso ante gas natural por el periodo octubre - noviembre de 2018 por valor de \$5.577.330

Seguimiento: Está pendiente la respuesta y en el mes de junio se radicó una nueva reclamación

- 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

- La red contra incendios está pendiente por recibir de la Constructora

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.

RESULTADOS AUDITORIA DOCUMENTAL

- 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.
- Falta el acta de cierre del contrato con ALDOR GROUP a quien se le canceló el saldo en el mes de marzo

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO

Revisor Fiscal

mluciardila@hotmail.com