

Bogotá, D.C. Julio 08 de 2020

Señores

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

Revisión Estados Financieros mes Junio 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 junio 30 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 junio 30 lo correspondiente a los últimos días de parqueadero de visitantes por valor de \$1.646.000 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 junio fue por la suma de \$3.275.000 de la factura #4314 a la #5996
- 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.
- 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.

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 07 de julio de 2020.

Nota: En junio fue revisada y ajustada la diferencia de \$12.900, que veía en la caja menor según informes anteriores.

b) Bancos

Con corte a junio 30 y comparado con el mes de mayo de 2020, el saldo de los bancos según extracto quedó así:

Descripción	Saldo a Mayo 31/2020	Saldo a Junio 30/2020
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$32.320.750,50	\$115.826.682,10

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

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de cuarenta y cinco (45) consignaciones pendientes por identificar entre enero y mayo de 2020 por la suma de \$2.918.140 y cuarenta y tres (43) partidas del año 2019 por \$5.138.355; para un total general por \$8.056.495 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.

- Con corte a mayo 31 quedaron diez y ocho (18 consignaciones registradas en libros, pero no reflejadas en el extracto por valor de \$2.833.390 por el corte del mes, sin embargo, dentro de estas hay tres (3) de abril 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 Mayo 31/2020	Saldo a Junio 30/2020
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$35.849.901,11	\$ \$36.007.324,88

2. CUENTAS POR PAGAR

El estado de las cuentas por pagar con corte a junio 30 de 2020, por los diferentes servicios contratados y productos adquiridos por la copropiedad es el siguiente:

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a Junio 30 de 2020	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios - Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$2.102.000	Mes mayo y junio de 2020
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$2.540.000	Mes mayo y junio de 2020
SERVICIOS			
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$ 2.900.000	Mes junio de 2020
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$7.810.255	Mes junio de 2020 Nota: En abril se suspendieron 2 operarias de aseo y 1 operario de jardinería El pasivo normal era por \$13.399.788
Servicio de Vigilancia	SEGURIDAD Y VIGILANCIA AM LTDA.	\$36.252.000	Mes junio de 2020
MANTENIMIENTOS			
Jardinería	Quemba Elizabeth	\$ 261.000	Por pagar desde enero de 2020
Mantenimiento equipos bombeo	Ingeniería e Hidráulicos	\$ 0	
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.
Club house	FITCOM SAS	\$ 653.036	Mes junio valor que corresponde sólo al tratamiento del agua Contrato suspendido. El pasivo normal era por \$3.170.629
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA	\$5.328.189	Mes junio
SEGUROS			
Nueva póliza de áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$49.056.224,18	Saldo a junio 30 100% de la póliza \$59.056.224,18
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 0	En el mes de junio se cancelaron \$5.248.670
Servicio de gas Pendiente:	GAS NATURAL	\$ 5.577.330	Factura por pagar octubre -noviembre en reclamación \$5.577.330; En junio

Fra. oct-nov \$5.577.330			18 pidieron copia de las facturas para revisión. no se evidencia causación del mes de junio de 2020.
Servicio de agua	EAAB	\$ 382.041	
Servicio de teléfono	COMCEL SA.	\$ 0	No se evidencia causación del mes de abril, este se registró en mayo en un reembolso de caja menor.
OTROS PASIVOS			
Elementos de aseo	Biológica de los Andes SAS	\$ 0	
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 0	
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 123.983	Retención mes junio de 2020

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de junio y mayo de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **subió en \$5.393.382**, al pasar de \$197.151.383 en mayo a \$202.544.765 en junio de 2020

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a junio 30 (\$202.544.765), comparado con mayo de 2020, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		202.544.765,00		197.151.383,00	
		VALOR	# INMUEBLES	# INMUEBLES	VALOR
CONCEPTO		MES JUNIO	MES JUNIO	MES MAYO	MES MAYO
En Acuerdo de Pago con Abogado		33.082.380	15	15	31.972.400
En Acuerdo de Pago con la Administración		8.212.667	11	11	7.508.067
En Proceso Jurídico con abogado		19.821.393	5	5	19.276.193
En Proceso Pre Jurídico con abogado		65.929.096	19	19	64.302.356
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso		27.989.154	42	39	25.252.628
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa		47.510.075	305	306	48.839.739
TOTAL CARTERA ANALIZADA		202.544.765	397	395	197.151.383

Nota: Hay dos (2) inmuebles que están en cobro jurídico, pendientes por actualizar el estado en el sistema A junio 17:0104 y 0752.

- a) **Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Junio y mayo de 2020**

CARTERA POR EDADES	A Junio 30/20		A Mayo 31/20	
Total, deuda no vencida	\$ 37.594.424	18.561%	\$37.320.752	18.930%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 21.500.438	10.615%	\$ 22.453.648	11.389%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 15.521.584	7.663%	\$ 16.212.842	8.223%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 11.939.435	5.894%	\$ 11.036.142	5.597%
Cartera de 91 días o más	\$115.988.899	57.265%	\$ 110.127.999	55.859%

- b) **Resumen de cartera por conceptos mes junio comparado con mayo de 2020**

Concepto	Mes Junio	Mes Mayo	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	12.000	12.000	0
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	168.090.312	162.911.285	5.179.027
COBRO COSTAS PROCESALES	56.000	56.000	0
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	834.356	834.356	0
COBRO PARQUEADERO MOTO	609.836	618.662	-8.826
FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	5.000	5.000	0
BULA COBRO GASTOS PROCESO COBRO CARTERA	490.133	490.133	0
FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	3.176.750	2.984.750	192.000
COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	24.000	24.000	0
COBRO HONORARIOS ABOGADOS FINANCOBRANZAS	6.000	6.000	0
COBRO MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	2.003.671	2.003.671	0
INTERESES MORA CUOTA ADMON	12.513.570	12.775.670	-262.100
COBRO MULTA CONVIVENCIA	753.821	753.821	0
NOTA DEBITO CARTERA	110.000	455.200	-345.200
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	12.000	12.000	0
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	8.255.050	8.167.338	87.712
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	3.215.915	2.531.632	684.283
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	671.900	671.900	0
RETROACTIVO PARQUEADERO PRIVADO	10.800	10.800	0
REVERSION RC DAVIENDA	964.500	1.098.000	-133.500
REVERSION RC AV VILLAS	699.165	699.165	0
TARJETA ZONA COMUNAL	30.000	30.000	0
Totales.....	202.544.779	197.151.383	5.393.396,00

Ingresos recibidos por anticipado

- Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a junio 30 de 2020, que disminuyen la cartera en general por valor de \$9.338.868

AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

a) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

En el mes de noviembre de 2018, 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 junio 30 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	\$ 1.500.000	Mes abril -Anticipo contrato diseño e implementación SG-SST
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
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 #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 junio 30 queda un saldo por amortizar (llevar al gasto) por la suma de \$42.815.762,18
- Con respecto al pasivo de esta póliza, a junio 30 se deben \$49.056.224.

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 JUNIO 30 DE 2020		\$12.261.836

B) Gastos de proceso cobro de cartera y honorarios por pagar a junio 30 de 2020

• Rocío Bulla - gastos de proceso	\$ 0
• Rocío Bulla - honorarios	\$ 1.955.808
• Finan cobranzas gastos de proceso	\$ 1.890.000
• Finan cobranzas honorarios cobro cartera	\$ 3.197.141

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a junio 30 de 2020, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$37.184.447.

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a junio 30 de 2020, es por la suma de \$36.007.324,88 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$37.184.447: *de acuerdo a lo anterior falta por depositar en el fondo de imprevistos la suma de \$1.177.123, 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 junio de 2020 el conjunto generó un excedente por \$20.949.064,49 y de manera acumulada *de enero 01 a junio 30, el Conjunto generó unos excedentes por la suma de \$37.659.318,57*, al generar ingresos por la suma de \$543.315.491,54 y gastos en el mismo periodo \$505.656.172,97

- 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 junio 30 gastos por \$1.226.358

- Han ingresado a junio 30 de 2020 la suma de \$3.250.000 por concepto de beneficios de contrato con la empresa de vigilancia
- Han ingresado a junio 30 de 2020 la suma de \$2.121.987 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 mayo 31 de 2020 Observación: El día 23 de junio se envió carta a la empresa notificando la finalización del contrato. Se publicó la convocatoria el día 01 de julio para 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 mayo 31/20 Observación: El día 23 de junio se envió carta a la empresa notificando la finalización del contrato. Se publicó la convocatoria el día 01 de julio para el proceso de selección Además desde el mes de julio se

					retomó el servicio de los operarios suspendidos por la emergencia y fue solicitado por la Administración los soportes de pago de las prestaciones sociales de los empleados a la fecha, para confirmar su cumplimiento.
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	Observación: En reunión del Consejo se tomó la decisión de renovar la póliza con AXA Colpatría, después de revisar el cuadro de cotizaciones presentado por la Administración. Estado de los pagos: En el mes de mayo se cancelaron \$10.000.000 y queda un saldo a junio 30 por pagar de \$49.056.224
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 31 de mayo 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 C.C. 1032470737	2020: \$3.280.912 \$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 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 mayo 31 de 2020 Observaciones: El contrato fue suspendido 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. El día 30 de junio se envió carta a la empresa notificando la finalización del contrato. A julio 07 no se ha publicado la convocatoria para el proceso de selección

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 jurídicas 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 junio 30 se debe la suma de \$1.955.808
SERVICIO DE ADMINISTRACION	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	Como garantías para el conjunto se solicitó póliza de cumplimiento por el 30% del contrato, que está vigente hasta el 30 de sep./2020 Estado de los pagos: Los pagos están al día con corte a junio 30 de 2020 Se pasó carta de finalización del contrato.
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Martha Esperanza Arévalo C.C. 52.377.550	Del 01 de noviembre de 2019 al 31 de mayo de 2020 se tiene póliza de cumplimiento hasta el 30 de mayo de 2020	\$1.200.000	Labores propias de la Asistencia Administrativa del Conjunto.	Estado de los pagos: Están realizados con corte a mayo 31 de 2020, fecha en que finalizó el contrato. Seguimiento: En reunión de Consejo realizada se definió cancelar los dos meses pendientes según el contrato y firmar un documento de mutuo acuerdo al 31 de mayo de 2020, fecha en que finalizaba el contrato. Sin embargo el documento que se firmó en junio 30 fue una constancia de pago que fue firmada por el contratista con anotación de derechos reservados.
ASESORIA CONTABLE	Luz Adriana Rubio Villada C.C. 53.165.309	Del 01 de noviembre de 2019 al 31 de mayo de 2020	\$1.270.000	Servicio de contabilidad de la copropiedad	Estado de los pagos: a junio 30 está el pago hasta abril y en julio se canceló mayo. Nota: El contrato de este proveedor venció el 31 de mayo y a la fecha no se ha formalizado la prórroga.
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	a junio 30 está el pago hasta abril y en julio se canceló mayo.
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	Estado de los pagos: Con corte a junio 30 se debe la suma de \$5.087.141
Contrato de mantenimiento de equipos	INGENIERÍA E HIDRAULICOS S.A.S NIT: 901.259.447-1	\$535.000 mensual incluido IVA previa presentación de	Desde el 10 de octubre hasta el 09 de octubre de	Mantenimiento preventivo de equipos de bombeo y	Garantías para el conjunto: Cláusula penal por el 10% del valor total del contrato.

	Bryan Steven Garzón Clavijo c.c. 1.223.379.654	factura y acta de mantenimiento con visto bueno del contratante.	2020 Nota: este tiempo no será prorrogable	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	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: a junio 30 no hay deuda con este proveedor.
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.
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.
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.

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 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 para lo cual ya se cuenta con el formato, falta obtener la firma por cada uno de los residentes y propietarios, así como de proveedores y contratistas.

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.

Nota: 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.

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
- 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 junio ya se encuentra revisada tiene fecha de presentación máxima el próximo 13 de julio de 2020.
- Se revisó y firmo la retención en la fuente correspondiente al mes mayo de 2020 el 12 de junio dentro de los plazos establecidos por la DIAN. Sin embargo, la fecha límite de presentación por parte de la Representante Legal era el día 16 de junio de 2020, pero de acuerdo a la información recibida de la Administración tuvo vencimiento de la firma digital y no fue posible presentarla de manera oportuna. por consiguiente, este proceso se legalizó el día 30 de junio con la nueva presentación del impuesto incluida la sanción por extemporaneidad correspondiente; pero a la fecha julio 08 no se ha realizado el pago correspondiente.
- La información exógena nacional tenía vencimiento el 17 de junio y aunque ya estaba lista desde el 11 de junio según registros para ser presentada, tampoco se cumplió con esta obligación de manera oportuna por la misma situación de la firma digital; sin embargo, ya se cumplió con esta obligación y quedó formalmente presentada el día 30 de junio.

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 última revisión realizada el día 18 de junio, el consecutivo de las actas desde abril de 2019 a mayo 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 julio 07 de 2020 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.
- Derecho de petición recibido el 28 de mayo de 2020 del inmueble 742 torre 5 por inconformidad con el estado de cuenta
Seguimiento: La respuesta a este derecho de petición fue enviada el día 26 de junio de 2020
- 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.
- Apartamentos 331 y 950 por daños a vehículo
Seguimiento: El día 03 de junio de 2020 se envió carta al inmueble 1042 por la afectación realizada a estos dos apartamentos. Ya fue solucionado el caso de la afectación al 331 con una conciliación por valor de \$400.000; queda pendiente solucionarle al apartamento 950.
- Apartamento 1403 arrendataria por tema de trasteo
Seguimiento: En junio 12 se escribió tanto a la inmobiliaria como y al dueño del inmueble, pero a julio 07 está pendiente de respuesta.
- Apartamento 630 derecho de petición recibido en julio 05 por ruido excesivo
Seguimiento: Pendiente de respuesta.

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

- El día 07 de julio 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 realizó un 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 junio 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