

Bogotá, D.C. Abril 29 de 2020

Señores

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

Revisión Estados Financieros mes Marzo 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 marzo 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 menor

El conjunto cuenta con un fondo fijo de caja menor por valor de \$828.000, para los gastos menores de la copropiedad

Nota: El valor que está reflejando el balance en los meses de enero a marzo 31 de 2020 es por la suma de \$815.100; viene una diferencia de \$12.900 por revisar y soportar.

b) Bancos

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

Descripción	Saldo a Marzo 31/2020	Saldo a Febrero 29 /2020
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$100.033.413,78	\$110.637.156,33

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de treinta y siete (37) consignaciones pendientes por identificar entre enero y marzo de 2020, por la suma de \$3.693.128 y cuarenta y tres (43) partidas del año 2019 por \$5.138.355; para un total general por \$8.831.483 a las cuales recomiendo establecer un plan de acción para ir legalizándolas

Nota: En el primer trimestre del mes de marzo se observa ya un valor significativo por \$3.693.128, de los cuales en el mes de marzo la mayoría corresponde a consignaciones en efectivo; dentro de estas partidas algunas corresponden a valores de parqueadero de visitantes que los copropietarios no cancelaron en efectivo en la administración, sino que hicieron directamente la consignación al banco y deben identificarse para saber el valor real pendiente por consignar al final del mes por parqueadero de visitantes.

- Con corte a marzo 31 continúa una partida por valor de \$286.000 que viene de diciembre de 2019 que se refleja en el extracto, pero no ha sido contabilizada a la cual se le debe hacer seguimiento para legalizarla
- Con corte a marzo 31 viene una partida de febrero de 2020 por valor de \$125.200, registrada en libros, pero no reflejada en el banco que aparentemente es un recibo de caja doble, al cual debe hacer el respectivo seguimiento
- Con corte a marzo 31 quedó la suma de \$484.813 como una diferencia pendiente por conciliar, por cuanto se presentan diferencias entre el movimiento bancario con el que se trabajó y lo que finalmente refleja el extracto bancario

EFFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a Marzo 31/2020	Saldo a febrero 29 /2020
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$33.156.300,10	\$ \$33.188.514,39

2. CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a Marzo 31 de 2020	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios - Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$2.540.000	Mes febrero y marzo de 2020
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$2.102.000	Mes febrero y marzo de 2020
SERVICIOS			
Asistente Administrativo	Martha E. Arévalo	\$ 1.200.000	Mes marzo de 2020
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$ 2.900.000	Mes marzo de 2020
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$13.399.788	Mes marzo de 2020
Servicio de Vigilancia	SEGURIDAD Y VIGILANCIA AM LTDA.	\$36.252.000	Mes marzo de 2020
MANTENIMIENTOS			
Jardinería	Quemba Elizabeth	\$ 261.000	Por pagar desde enero de 2020
Software contable	Micro Decisiones Ltda.	\$ 586.740	Por pagar desde enero de 2020
Eléctricos	Eléctricos JM	\$1.439.380	Saldo por pagar desde febrero de 2020, en marzo no hubo movimiento
Mantenimiento equipos bombeo	Ingeniería e Hidráulicos	\$ 517.500	En marzo se canceló enero y febrero de 2020.
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	\$2.101.439	Por pagar en marzo \$2.101.439, parcial por cuanto el club house está cerrado, El pasivo normal era por \$3.170.629
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER COLOMBIA DE	\$5.328.189	Mes marzo de 2020
SEGUROS			
Nueva póliza de áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$59.056.224,18	Por pagar 100% de la póliza
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$10.794.627	No se evidenció pago en el mes de marzo de 2020. El gasto del mes de marzo fue por \$7.394.390
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; revisar este pasivo porque s/n información recibida este pasivo se logró dejarlo en el promedio por valor de \$3.224.850 y se canceló en enero 20; No se evidenció la causación del mes de febrero de 2020; En marzo el gasto fue por \$5.736.940 y fue cancelado.
Servicio de agua	EAAB	\$ 0	En marzo se cancelaron por este concepto \$1.713.278
OTROS PASIVOS			
Empaste contabilidad y libro actas	Díaz Medina Blanca Irene	\$1.779.420	Mes marzo de 2020
Señalización y buzón en	IMVICORP SAS	\$ 806.820	Mes marzo de 2020

acrílico			
Elementos de aseo	Biológica de los Andes SAS	\$1.416.720	Mes marzo de 2020
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 0	
Suministro e instalación rejas	Flores Sandra Yaneth	\$ 10.000	Menor valor cancelado viene desde diciembre de 2019.
Elementos aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$ 0	En marzo el gasto por este concepto fue por \$1.225.700
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 623.148	La retención de marzo se canceló por valor de \$323.000, la diferencia de \$300.000 corresponde a facturas no tenidas en cuenta en marzo para hacer el pago y están pendientes.

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de marzo y febrero de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **subió en \$14.416.228**, al pasar de \$161.919.394 en febrero a \$176.335.622 en marzo de 2020

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a marzo 31, comparado con febrero de 2020, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		161.919.394,00		176.335.622,00	
		VALOR	# INMUEBLES	# INMUEBLES	VALOR
CONCEPTO		MES FEBRERO/20	MES FEBRERO/20	MARZO DE 2020	MARZO DE 2020
En Acuerdo de Pago con Abogado		28.902.164	15	15	30.184.064
En Acuerdo de Pago con la Administración		7.482.862	12	12	7.337.562
En Proceso Jurídico con abogado		11.527.130	3	3	12.001.030
En Proceso Pre Jurídico con abogado		64.571.642	22	22	65.856.062
Inmuebles marcados en proceso con abogado por confirmar		3.469.353	1	1	3.580.053
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso		8.914.451	18	23	12.914.122
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa		37.051.792	281	315	44.462.729
TOTAL CARTERA ANALIZADA		161.919.394	352	391	176.335.622

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

- a) **Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de marzo y febrero de 2020**

CARTERA POR EDADES	A Febrero 29/20		A Marzo 31/20	
Total, deuda no vencida	\$ 33.301.203	20.566%	\$38.193.404	21.659%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 15.352.670	9.481%	\$ 19.468.094	11.040%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 10.705.813	6.611%	\$ 10.594.201	6.008%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 9.509.744	5.873%	\$ 9.053.124	5.134%
Cartera de 91 días o más	\$ 93.049.964	57.466%	\$ 99.026.799	56.158%

- b) **Resumen de cartera por conceptos mes marzo comparado con febrero de 2020**

Conceptos	Mes Marzo	Mes Febrero	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	18.000	18.000	0
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	142.028.473	127.827.960	14.200.513
COBRO COSTAS PROCESALES	56.000	56.000	0
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	934.356	934.356	0
COBRO PARQUEADERO MOTO	541.231	328.757	212.474
FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	5.000	5.000	0
BULA COBRO GASTOS PROCESO COBRO CARTERA	490.133	510.133	-20.000
FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	2.606.014	2.390.014	216.000
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	13.268.770	12.439.850	828.920
COBRO MULTA CONVIVENCIA	753.821	760.742	-6.921
NOTA DEBITO CARTERA	719.547	1.004.447	-284.900
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	12.000	12.000	0
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	6.645.059	5.720.758	924.301
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	3.245.349	4.150.285	-904.936
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	736.800	758.500	-21.700
RETROACTIVO PARQUEADERO PRIVADO	10.800	358.800	-348.000
REVERSION RC DAVIVIENDA	1.491.433	1.850.956	-359.523
REVERSION RC AV VILLAS	699.165	699.165	0
TARJETA ZONA COMUNAL	40.000	60.000	-20.000
Totales.....	176.335.622	161.919.394	14.416.228,00

Ingresos recibidos por anticipado

- Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a marzo 31 de 2020, que disminuyen la cartera en general por valor de \$7.635.283

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 marzo 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
DEUDORES POR RECLAMACIONES		
Andrade Pineda Néstor Francisco Posible fuga gas mantenimiento calentadores	\$1.013.000	El total era por \$2.000.000 y se legalizaron \$394.800, en el mes de mayo se legalizaron \$592.200 con mantenimientos preventivos equipos presión, quedando un saldo de \$1.013.000; Pendiente acta para realizar ajuste.

c) GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

POLIZA DE AREAS COMUNES

- En este rubro se contabiliza la póliza de las áreas comunes que se tomó con AXA COLPATRIA y que tiene una vigencia de marzo 23 de 2019 a marzo 23 de 2020 por valor de \$49.951.044; mensualmente se lleva al gasto la suma de \$4.162.587; en marzo fue amortizado el saldo pendiente de la póliza anterior por \$3.052.564.

Nota: Se renovó la póliza #3186 con AXA del 23 de marzo de 2020 al 23 de marzo de 2021 por valor de \$59.056.224, de la cual se amortizó de manera proporcional los días de marzo y quedo un saldo por amortizar a este corte por \$57.579.818,18

- Con respecto al pasivo de esta póliza, se acordó el pago en cuatro (4) cuotas, a partir del mes de abril de 2020, con corte a marzo 31 se debe el 100% por valor de \$59.056.224

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		<u>\$ 5.000.000</u>
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 OPERKOM	\$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 MARZO 31 DE 2020		\$12.261.836

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

• Rocío Bulla - gastos de proceso	\$ 0
• Rocío Bulla - honorarios	\$ 1.931.808
• Finan cobranzas gastos de proceso	\$ 1.104.000
• Finan cobranzas honorarios cobro cartera	\$ 2.556.610

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a marzo 31 de 2020, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$34.593.482

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a marzo 31 de 2020, es por la suma de \$33.156.300,10 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$34.593.482: *de acuerdo a lo anterior falta por depositar en el fondo de imprevistos la suma de \$1.437.182, para que esté completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001.*

Recomendación: Recomendando evaluar la mejor opción para tener este fondo de imprevistos porque por lo volátil de la economía como producto de la emergencia este tipo de fondos son muy inestables al igual que las fiducias y el valor está bajando en vez de subir, la idea es tenerlo en un tipo de producto que por lo menos se mantenga en el mismo valor, pero no se pierda.

AUDITORIA DE GESTION A LA EJECUCION PRESUPUESTAL

- En el mes de marzo de 2020 el conjunto generó un déficit \$- 13.167.174,67 y de manera acumulada de enero 01 a marzo 31, el **Conjunto generó un déficit por la suma de \$-14.286.410,81**, al generar ingresos por la suma de \$276.501.923,76 y gastos en el mismo periodo \$290.788.334,57

Los elementos de aseo en el mes de marzo fueron por la suma de \$2.792.327 y de manera acumulada en el trimestre se lleva un gasto por \$4.414.403

Recomendación: Se recomienda que, a partir del mes de marzo, en la fecha en que se empezaron a generar gastos por conceptos de control de servicios de salubridad e implementos para mitigar riesgos de contagio del COVID -19; **crear un rubro** donde llevemos un control de todo lo que tenga que ver con gastos por concepto de esta emergencia, para dar cuentas posteriormente a la asamblea.

Los rubros más afectados por la emergencia en ingresos son:

Rubro de ingreso	Mes enero de 2020	Mes febrero de 2020	Mes marzo de 2020
Alquiler salón social	\$1.960.000	\$1.300.000	\$120.000
Alquiler BBQ	\$ 500.000	\$ 350.000	\$ 74.000
Parqueadero de visitantes	\$3.932.000	\$5.728.000	\$1.258.000 (por revisar), según informe de la administración \$3.409.400

- En el mes de febrero ingresaron como reclamos a Avellaneda Marulanda Fabián Andrés \$822.900
- En el mes de febrero de 2020 ingresaron por descuento por pronto de pago de la empresa de vigilancia la suma de \$693.857, en el mes de enero de 2020 no se evidencia este descuento; en el mes de marzo ingresaron por este mismo concepto \$357.063 y se lleva un acumulado a marzo 31 de \$1.050.920

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 febrero 29 de 2020
Contrato servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS NIT: 900.904.371-2 Armando Moreno C.C.	2020: \$13.426.140 \$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	Aseo y mantenimiento general del conjunto con 7 operarios: 1 jardinero básico, un	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

			días calendario antes para no prórroga	todo especializado y cinco operarias de aseo.	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 febrero 29/20 Observación: El Consejo de Administración y la Administración decidieron por la emergencia solicitar a la empresa la suspensión de dos (2) operarias de aseo y un (1) operario de jardinería, a lo cual la empresa dio respuesta positiva el día 03 de abril. Importante en este tiempo intensificar el tema del aseo y desinfección para salvaguardar las vidas de los residentes, por esto se debe estar monitoreando que la decisión tomada no afecte esta condición.
Seguro áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$49.951.044 Valores agregados: 30 sillas, un computador, políticas habeeas 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	Fue recibido el paz y salvo de la póliza vigente Los valores agregados fueron recibidos Observación: En reunión del Consejo se tomó la decisión de renovar la póliza con AXA Colpatría.
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 29 de febrero de 2020 Observación: Este contrato venció el 31 de diciembre de 2019, fue prorrogado automáticamente por un año más, se recomendó a la Administración solicitar el OTROSÍ, pero la empresa no lo emite, porque la cláusula del contrato menciona la prórroga. 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	Un (1) año a partir del 01 de agosto de 2019 al 31 de julio de 2020 Nota: para no prórroga avisar 30 días	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

		smlv	antes		de agosto de 2020 4) salarios y prestaciones 10% por el tiempo del contrato Nota: esta última se debe cambiar porque no está bien la vigencia. Nota: El documento fue solicitado por la administración y está pendiente por recibir. Estado de los pagos: Los pagos están realizados a febrero 29 de 2020 Observación: Esta empresa presenta retrasos en la atención de lo solicitado en atención con la piscina y demás aspectos requeridos
COBRO DE CARTERA	ROCIO BULA MAYORGA C.C. 1.018.407.580	Un año contado a partir de la firma que fue el 05 de octubre de 2017 Nota: Se puede prorrogar por mutuo acuerdo con antelación de 30 días antes de su expiración mediante la celebración de un contrato adicional que debe quedar por escrito	Etapas pre jurídica 12% Etapas jurídica 20% Para dar inicio a este proceso, se entregan \$20.000 por apartamento y cubre las costas	Asesor jurídico para iniciar, adelantar y llevar a término todas las gestiones directas, pre jurídicas y jurídicas para lograr el recaudo de la cartera morosa	Se recomienda firmar OTROSI o un nuevo contrato, porque no tiene renovación automática Estado de los pagos: Con corte a marzo 31 se debe la suma de \$1.931.808 Nota: El día 17 de abril de 2020 se recibió el último informe de cartera con el estado de los casos en su poder.
SERVICIO DE ADMINISTRACION	Nidia Ruth Báez Álvarez C.C. 52.275.192	Del 01 de junio de 2019 al 30 de abril de 2020	\$2.900.000	Administrador y representante legal del conjunto	Como garantías para el conjunto se solicitó póliza de cumplimiento por el 30% del contrato, que está vigente hasta el 30 de junio/2020 Estado de los pagos: Los pagos están al día con corte a febrero 29 de 2020 Observación: El contrato del Administrador vence el 30 de abril de 2020, recomendando formalizar la prórroga del mismo
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 febrero 29 de 2020. Nota: Respecto a este contrato el día 24 de mayo la Administración notifica la cancelación del contrato que vence el 31 de mayo de acuerdo a reunión de Consejo de Administración.
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: Los pagos están realizados hasta enero 31 de 2020 Nota: se formalizó el contrato y se tiene póliza de cumplimiento hasta el 30 de mayo de 2020
REVISOR FISCAL	Martha Lucía Ardila C.C. 52.586.987	\$1.051.000	De abril de 2019 hasta próxima asamblea	Revisoría Fiscal de la copropiedad	Los pagos están hasta el mes de enero 31 de 2020
Contrato Cobro de	FINANCOBRANZA	12% Pre jurídico	Doce (12)	Representar y	Observaciones:

Cartera	S NIT:900.798.368-4 Luis Eduardo Díaz	22% Jurídico incluido IVA \$200.000 por cada demanda que se presente	meses a partir del 15 de julio de 2018	cobrar la cartera vencida Presentar informe mensual al cierre 30 de cada mes	Estado de los pagos: Con corte a marzo 31, se debe la suma de \$3.660.610 Nota: El día 16 de abril de 2020 se recibió el último informe de cartera con el estado de los casos en su poder.
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 al día a marzo 31 de 2020
Contrato de obra	THECNICAL SERVICE G.A.P NIT: 901.330.340-3	\$4.500.000 30% al inicio y el 70% a la entrega	Plazo máximo de quince (15) días hábiles a partir de la firma del contrato.	Reparación red matriz de gas torre 2 Con registro fotos de la obra y acta de recibo	Garantías para el conjunto: La obra tendrá como garantía un (1) año contado a partir de la entrega. Póliza de cumplimiento por el 30% por el tiempo del contrato y 3 meses más vigente hasta abril 20/20; buen manejo del anticipo por el 30%, vigente hasta enero 31/20 y póliza de calidad de la obra vigente hasta el 31 de enero/20 Estas dos últimas no mencionan el tiempo de cobertura Estado de los pagos: El pago ya se realizó al 100%; no se ha evidenciado el acta de entrega final.
Contrato de servicios	SELPREV 79.802.704 -6	\$1.632.780 50% y 50%	Tiempo de ejecución 12 días calendario	Mantenimiento preventivo 5 NVR, 109 cámaras y 6 PTZ	Se garantiza por un año el trabajo Póliza de cumplimiento por el 30% vigente hasta 22/04/20 y póliza de calidad vigente hasta 22/01/21 Estado de los pagos: El pago ya se realizó al 100%; no se ha evidenciado el acta de entrega final.
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:	Implementación de puertas en vidrio templado y accesorios en acero inoxidable a la entrada de todas las torres	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%

			febrero 10 de 2020 y termina marzo 11 de 2020	Según oferta del 27 enero/20	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.
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.	Se establece una cláusula penal por el 10% del valor del contrato. Estado de los pagos: Se entregó un anticipo de \$1.500.000

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 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; 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

Nota: Por la anterior situación se definió contratar a un nuevo profesional en el mes de abril de 2020, para finalizar este trabajo, quien inició con el levantamiento de la información y aporte de los formatos más urgentes a utilizar en esta emergencia.

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

- Se confirmó el pago de la retención en la fuente correspondiente al mes marzo de 2020, el cual se realizó dentro de los plazos establecidos por la DIAN, pero por un menor valor de las retenciones practicadas, quedaron pendientes la suma de \$300.000

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.

Actas Consejo de Administración

Con respecto a las actas de reuniones de Consejo de Administración, la última acta que se encontró archivada tiene fecha mayo 24 de 2019, con el número 074; pero algunas de ellas tienen pendientes firma; posteriormente fueron entregadas a la Administración las actas #85, 88, 90, 92 y 93 pero no todas están legalizadas y el consecutivo no está completo.

Seguimiento: En los seguimientos realizados se evidencia que no se ha cumplido con los compromisos establecidos para tener actualizadas las actas mencionadas en el primer párrafo correspondientes al año 2019

Respecto a las actas de las reuniones realizadas en el año 2020 sobre por temas de la emergencia sanitaria y otros temas tratados han sido entregadas a la Administración y están firmadas según información entregada.

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

En cuanto a los libros contables oficiales desde el año 2018 que estaba Huver en la Administración se había informado que no se encontraron en la oficina y por consiguiente no se había hecho la impresión correspondiente; también se había solicitado iniciar el proceso de denuncia y volver a hacer el registro de estos en la DIAN

Seguimiento: En la última semana del mes de febrero de 2020, la Administración actual me informa que en un proceso de organización de archivo encontraron estos libros en la Administración, está pendiente revisar en qué estado de actualización se encuentran para ponerlos al día.

- 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.
- Dentro de la **auditoria de la respuesta a correspondencia**, el estado de las siguientes comunicaciones y derechos de petición recibidos es el siguiente:

Apartamento 1419 de julio 18: De este caso se entregó respuesta final el día 08 de febrero de 2020.

Apartamento 828 de julio 15: por Hurto de bicicleta

Seguimiento: En el mes de enero de 2020 se entregó al apartamento una carta que fue la última recibida de la empresa THOR donde ofrecen \$300.000, este valor fue aceptado por el afectado y se notificó a la empresa de vigilancia el 07 de febrero de 2020

Apartamento 928 y 938 comunicado enviado desde mayo 14 de 2019, por temas de cartera pendiente de solución:

Seguimiento: El 09 de enero de 2020 se envió una respuesta a lo cual el propietario respondió que no está de acuerdo, pero posteriormente se hizo una nueva conciliación de los saldos e hicieron acuerdo de pago, cerrando este caso. Sin embargo, el 07 de abril el propietario envía nuevamente correos manifestando inconformidad con las cuentas de cobro, aspecto que debe revisarse de nuevo

Apartamento 541: Comunicado recibido el 17 de abril de 2020 por vehículo afectado por otro residente
Seguimiento: Respuesta pendiente

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

- Con respecto al tema del parqueadero de visitantes, en el mes de marzo los resultados fueron los siguientes:

Total, recaudos en el mes	\$3.409.400
Total, Consignaciones en el mes	\$2.500.500
Deducciones	\$ 6.500

Saldo en caja.....	\$ 902.400
--------------------	------------

Observación: Este valor debería quedar como saldo en caja porque no se alcanzó a consignar dentro del mes, sin embargo hay propietarios que hicieron las consignaciones directamente en el banco y está pendiente identificarlas para conciliar el valor real pendiente por consignar.

Nota: Una vez se permita el desplazamiento realizaré los arqueos correspondientes y entregaré informe detallado al respecto sobre los hallazgos desde el momento en que se sistematizó este proceso que fue el 10 de febrero de 2020.

TEMAS ADMINISTRATIVOS PENDIENTES POR RESOLVER

ANALISIS DE CONTROL INTERNO

- Respecto al control de la correspondencia recibida y enviada
Seguimiento: Se realizó compra de sello para marcar los consecutivos y se dio inicio a la radicación en el libro de correspondencia y Se iniciaron jornadas de archivo de la documentación pendiente.
- En la cuenta de gastos de dotación para el conjunto hay un gasto a nombre de la Administradora por \$165.000 deben revisarse y reclasificar a nombre del tercero que corresponda.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com