

Bogotá, D.C. Junio 24 de 2020

Señores

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

Revisión Estados Financieros mes Mayo 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 mayo 31 de 2020:

PROCEDIMIENTO

- Se tomo como base para el desarrollo de la auditoria, los estados financieros y documentación en general que soporta los procesos contables y administrativos; el presupuesto general de gastos e ingresos aprobados por la Asamblea y las demás decisiones tomadas por la Asamblea General.
- Se realizo la revisión de la información y se generaron en su momento las observaciones de la auditoria realizada y fueron enviadas con anterioridad al Administrador y al Contador del Conjunto

AUDITORIA TEMAS FINANCIEROS

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a) Caja General

En caja general quedaron a mayo 31 lo correspondiente a los últimos días de parqueadero de visitantes por valor de \$1.223.000 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 mayo fue por la suma de \$2.802.000 de la factura #3006 a la #4313
- Queda pendiente del mes de mayo solucionar el caso de la factura #687 por \$897.000 del apartamento 802 que tiene propuesta de pago por \$300.000 correspondiente a dos meses
- Se debe facturar en junio al inmueble 1436 lo correspondiente a la factura #3752 de mayo por valor de \$42.000 Este dato no se pasó a la Contadora por consiguiente debe facturarse en julio de 2020.

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 18 de junio de 2020.

Nota: El valor que está reflejando el balance en los meses de enero a mayo 31 de 2020 es por la suma de \$815.100; viene una diferencia de \$12.900, que fue revisada y ajustada en el mes de junio de 2020.

b) Bancos

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

Descripción	Saldo a Mayo 31/2020	Saldo a Abril 30/2020
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$32.320.750,50	\$81.132.998,89

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.

EFFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a Mayo 31/2020	Saldo a Abril 30/2020
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$35.849.901,11	\$ \$33.293.278

2. CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a Mayo 31 de 2020	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios - Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$1.051.000	Mes mayo de 2020
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$1.270.000	Mes mayo de 2020
SERVICIOS			
Asistente Administrativo	Martha E. Arévalo	\$ 0	
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$ 0	Pagos al día, mayo \$2.900.000
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$ 0	Mes mayo \$7.825.614 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.	\$ 3.250.000	Este valor cruza con nota crédito de valor agregado de dos (2) meses legalizados en junio.
MANTENIMIENTOS			
Jardinería	Quemba Elizabeth	\$ 261.000	Por pagar desde enero de 2020
Eléctricos	Eléctricos JM	\$ 20.000	Saldo pendiente de pago.
Mantenimiento equipos bombeo	Ingeniería e Hidráulicos	\$ 0	Pagos al día a mayo 31. Se cancelaron de mayo \$517.500 y mto. equipo bombeo \$205.275 correctivo bomba sumergible
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	\$ 0	Mes mayo \$653.036 que corresponde sólo al tratamiento del agua Contrato suspendido. El pasivo normal era por \$3.170.629
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA	\$ 0	Mes mayo \$5.328.189 y repuestos \$313.382
SEGUROS			
Nueva póliza de áreas comunes	AXA COLPATRIA	\$49.056.224,18	En mayo se pagaron \$10.000.000 100% de la póliza \$59.056.224,18
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 0	En el mes de mayo se cancelaron \$6.408.650
Servicio de gas Pendiente: Fra. oct-nov \$5.577.330	GAS NATURAL	\$ 5.577.330	Factura por pagar octubre -noviembre en reclamación \$5.577.330; En junio 18 pidieron copia de las facturas para revisión. no hay causación del mes de mayo de 2020.

Servicio de agua	EAAB	\$ 0	
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			
	Flórez Yumayusa Sandra	\$ 10.000	
Elementos de aseo	Biológica de los Andes SAS	\$ 0	Mes mayo \$981.036
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 0	
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 179.723	Retención mes mayo de 2020, pendiente por presentar y pagar, fecha oportuna junio 16 de 2020

AUDITORIA GESTION COBRO DE CARTERA

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de mayo y abril de 2020 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **subió en \$1.714.612**, al pasar de \$195.436.771 en abril a \$197.151.383 en mayo de 2020

En el siguiente cuadro se puede observar el estado general de la cartera a mayo 31 (\$197.151.383), comparado con abril de 2020, de acuerdo al proceso en el que se encuentra:

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		195.436.771,00		197.151.383,00	
		VALOR	# INMUEBLES	# INMUEBLES	VALOR
CONCEPTO		MES ABRIL	MES ABRIL	MES MAYO	MES MAYO
En Acuerdo de Pago con Abogado		31.206.500	15	15	31.972.400
En Acuerdo de Pago con la Administración		7.945.761	12	11	7.508.067
En Proceso Jurídico con abogado		12.313.230	3	5	19.276.193
En Proceso Pre Jurídico con abogado		64.559.115	19	19	64.302.356
Inmuebles marcados en proceso con abogado por confirmar		3.690.753	1	0	-
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso		21.502.143	33	39	25.252.628
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa		54.219.269	354	306	48.839.739
TOTAL CARTERA ANALIZADA		195.436.771	437	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 mayo y abril de 2020**

CARTERA POR EDADES	A Abril 30/20		A Mayo 31/20	
Total, deuda no vencida	\$ 42.425.628	21.708%	\$37.320.752	18.930%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 23.421.928	11.984%	\$ 22.453.648	11.389%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 14.311.261	7.322%	\$ 16.212.842	8.223%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 8.916.410	4.562%	\$ 11.036.142	5.597%
Cartera de 91 días o más	\$106.361.544	54.422%	\$ 110.127.999	55.859%

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

Conceptos	Mes mayo	Mes Abril	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	12.000	18.000	-6.000
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	162.911.285	160.275.827	2.635.458
COBRO COSTAS PROCESALES	56.000	56.000	0
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	834.356	934.356	-100.000
COBRO PARQUEADERO MOTO	618.662	631.827	-13.165
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	2.984.750	2.816.750	168.000
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	12.775.670	13.054.370	-278.700
COBRO MULTA CONVIVENCIA	753.821	753.821	0
NOTA DEBITO CARTERA	455.200	519.547	-64.347
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	12.000	12.000	0
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	8.167.338	7.864.791	302.547
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	2.531.632	2.915.042	-383.410
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	671.900	713.100	-41.200
RETROACTIVO PARQUEADERO PRIVADO	10.800	10.800	0
REVERSION RC DAVIVIENDA	1.098.000	1.592.571	-494.571
REVERSION RC AV VILLAS	699.165	699.165	0
TARJETA ZONA COMUNAL	30.000	40.000	-10.000
Totales.....	197.151.383	195.436.771	1.714.612

Ingresos recibidos por anticipado

- Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a mayo 31 de 2020, que disminuyen la cartera en general por valor de \$8.521.519

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 mayo 31 de 2020, se tienen los siguientes anticipos pendientes

Nombre	Valor	Observaciones
Sierra Fabricio	\$ 1.130.000	Arreglo filtración diciembre de 2019; en marzo de 2020 un nuevo anticipo por \$930.000 para impermeabilización unión de placas de la plataforma del parqueadero
Pérez Hernández Edward Jacinto	\$15.625.000	Mes febrero de 2020, contrato puertas de vidrio
Muños Soba Arnoldo	\$ 22.260	Mes febrero de 2020
Novoa Celis Daniela Sofía	\$ 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
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 mayo 31 queda un saldo por amortizar (llevar al gasto) por la suma de \$47.737.114,18
- Con respecto al pasivo de esta póliza, a mayo 31 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 MAYO 31 DE 2020		\$12.261.836

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

• Rocío Bulla - gastos de proceso	\$ 0
• Rocío Bulla - honorarios	\$ 1.955.808
• Finan cobranzas gastos de proceso	\$ 1.626.000
• Finan cobranzas honorarios cobro cartera	\$ 3.064.301

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a mayo 31 de 2020, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$36.320.792

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a mayo 31 de 2020, es por la suma de \$35.849.901,11 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$36.320.792: *de acuerdo a lo anterior falta por depositar en el fondo de imprevistos la suma de \$470.891, 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 mayo de 2020 el conjunto generó un excedente por \$14.444.748,11 y de manera acumulada *de enero 01 a mayo 31, el Conjunto generó unos excedentes por la suma de \$16.710.254,08*, al generar ingresos por la suma de \$451.751.167,77 y gastos en el mismo periodo \$435.040.913,69

- 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 mayo 31 gastos por \$1.136.358
- Han ingresado a mayo 31 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
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 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 #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 este corte 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 Observación: 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.

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 mayo 31 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 mayo 31 de 2020
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 marzo 31 de 2020. Nota: Respecto a este contrato el día 24 de abril la Administración notifica la cancelación del contrato que vencía el 31 de mayo de acuerdo a reunión de Consejo de Administración. Sin embargo, se pasó posteriormente otro documento donde se le menciona a la contratista una fecha de terminación por justa causa hasta el 08 de mayo de 2020, utilizando términos laborales como entrega de puesto, liquidación de prestaciones sociales, horarios, terminación por justa causa, situaciones que en mi concepto pueden poner en riesgo al conjunto pues se está frente a un contrato de prestación de servicios y no un contrato laboral. Esta carta no se observa aceptada por la contratista, por consiguiente, hasta el momento contablemente no se ha realizado ningún registro por lo correspondiente a los meses de abril y mayo de 2020, situación que está por definir. 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.
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 abril 30 de 2020 Nota: El contrato venció el 31 de mayo, importante formalizar nueva

					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	Los pagos están hasta el mes de abril 30 de 2020
Contrato Cobro de Cartera	FINANCOBRANZA S 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 mayo 31 se debe la suma de \$4.690.301
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 mayo 31 de 2020
Contrato de obra civil	EDWARD JACINTO PEREZ HERNANDEZ c.c. 79.802.704	\$31.250.000 Forma de pago: 50% \$15.625.000 al iniciar la obra 50% restante contra acta de entrega.	Plazo de treinta (30) días calendario a partir de la suscripción del contrato. Inicia: febrero 10 de 2020 y termina marzo 11 de 2020	Implementación de puertas en vidrio templado y accesorios en acero inoxidable a la entrada de todas las torres Según oferta del 27 enero/20	Observaciones: En la cláusula cuarta el valor en letras del contrato es errado. Garantías para el conjunto: Póliza de cumplimiento por el 30% por el tiempo del contrato y un año más, vigente hasta marzo 11/21; póliza por el buen manejo del 50% del anticipo vigente hasta marzo 11/20; póliza de garantía de la obra por el tiempo del contrato y un año más vigente hasta marzo 11/21 y póliza de salarios y prestaciones sociales por el tiempo del contrato y dos años más vigente hasta marzo 11/22 Estado de los pagos: En el mes de febrero se realizó el anticipo del 50% que menciona el contrato por valor de \$15.625.000, Se realizó instalación de puertas, hasta la torre 3 interior 5; Pero los trabajos quedaron suspendidos por la emergencia.

					Observación: El día 19 de marzo se envía carta notificando al contratista la suspensión del contrato, por la emergencia del COVID-19
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
Contrato de prestación de servicios	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	Se debe solicitar el pago de la seguridad social como independiente como soporte para los pagos.

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.

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 revisó y firmo la retención en la fuente correspondiente al mes mayo de 2020 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

Nota: Importante tener presente que la no presentación de la retención genera una sanción mínima tributaria por la suma de \$356.000 más los intereses.

- 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.

Nota: La presentación extemporánea de esta información genera de acuerdo al art 651 del ET. Una sanción del 3% de la información reportada, sin embargo, esta se reduce hasta un 50% si se subsana antes de ser requeridos.

De acuerdo a la información de seguimiento recibida de la Administración el día 26 de junio la firma ya se encuentra actualizada, pero está generando un error en el momento que se intenta hacer la presentación de la información.

Recomendación: Teniendo en cuenta la situación de emergencia que se vive actualmente por el COVID-19 y que muchos centros de atención están fuera de servicio, considero importante que se envíe una carta comentando la dificultad presentada para actualizar la firma y los soportes que evidencian la gestión realizada, para lograr un soporte de exoneración en el tema de la información exógena, por si se presenta alguna situación futura.

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.

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 poner al día la impresión de los mismos.

- 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.
- Derecho de petición recibido el 28 de mayo de 2020 del inmueble 742 torre 5 por inconformidad con el estado de cuenta
Seguimiento: Pendiente enviar respuesta
- Apartamento 236: Comunicado de mayo 24 por daño a vehículo
Seguimiento: Pendiente respuesta
- 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
- Apartamento 1403 arrendataria por tema de trasteo
Seguimiento: En junio 12 se escribió tanto a la inmobiliaria como y al dueño del inmueble.

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

- El día 18 de junio 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

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 han realizado avances en el archivo de la documentación pendiente.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO
Revisor Fiscal
mluciardila@hotmail.com