

Bogotá, D.C. Octubre 28 de 2019

Señores

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

Revisión Estados Financieros a Septiembre 30 de 2019

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 septiembre 30 de 2019:

PROCEDIMIENTO

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

AUDITORIA TEMAS FINANCIEROS

1. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

a) Caja menor

El conjunto cuenta con un fondo fijo de caja menor por valor de \$828.000, que se encuentra cuadrado de acuerdo al último arqueo de caja realizado.

b) Bancos

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

Descripción	Saldo Agosto 31/2019	Saldo a Septiembre 30 /2019
Cuenta Corriente Davivienda # 4891-6999- 9526	\$143.827.592,34	\$124.497.703,91

Observaciones:

- En la cuenta corriente #9526 de Davivienda queda un saldo de treinta y nueve (39) consignaciones pendientes por identificar entre enero y septiembre de 2019, por la suma de \$ 10.117.543, 15; en el mes de agosto eran por \$9.708.820,58 a las cuales recomiendo establecer un plan de acción para ir legalizándolas.

Nota: Dentro de este monto hay tres consignaciones por valores significativos de los meses de junio por \$1.328.156; julio por \$1.848.028 y agosto por \$3.501.718 pendientes por validar y registrar.

- Adicionales a las consignaciones por identificar por \$10.117.543,15, que están como partida conciliatoria, se dejaron en septiembre registradas en balance \$2.448.694

Observación: El listado de consignaciones por identificar fue enviado al banco, pero está pendiente la publicación en cartelera de acuerdo al compromiso de la reunión de Consejo anterior.

- El último cheque girado en la chequera de esta cuenta corriente corresponde al 21094-1 por valor de \$1.200.000 servicio asistente administrativa. El último cheque de la chequera en uso es el #21106-1

Recomendación: Teniendo en cuenta que las obras aprobadas por la asamblea fueron autorizadas con excedentes de ejercicios anteriores, saldo de la cuota extraordinaria del 2017 y valores agregados recibidos, es importante monetizar la reserva y los recaudos de cartera de años anteriores que se han obtenido para separar estos recursos y tenerlos disponibles para cuando se dé inicio a estas obras. (Esta información fue verificada con el audio de la asamblea general)

Nota: Los recaudos de cartera de años anteriores al 2019 con corte a agosto 31 son por la suma de \$85.494.206

EFFECTIVO RESTRINGIDO

C) Fondo de Inversión Colectiva

Descripción	Saldo a agosto 31/2019	Saldo a septiembre 30 /2019
Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834	\$22.307.856,94	\$ 28.448.742,49

2. CUENTAS POR PAGAR

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

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a septiembre 30 de 2019	Observaciones
HONORARIOS			
Honorarios -Contador	Luz Adriana Rubio V.	\$2.540.000	Mes agosto y septiembre de 2019
Honorarios - Revisor Fiscal	Martha Lucía Ardila	\$2.102.000	Mes agosto y septiembre de 2019
SERVICIOS			
Asistente Administrativo	Martha E. Arévalo	\$1.200.000	Mes septiembre de 2019
Servicio de Administración	Báez Álvarez Nidia Ruth	\$2.900.000	Mes septiembre de 2019
Servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$12.529.440	Mes septiembre y <i>fin de semana septiembre \$559.440</i>
Elementos de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS	\$ 782.298	Mes septiembre
Servicio de vigilancia	SEGURIDAD THOR	\$35.561.856	Mes julio de 2019 \$34.980.000 y \$581.856 por los días julio 31 y agosto 01/19
Servicio de Vigilancia	SEGURIDAD Y VIGILANCIA AM LTDA.	\$32.575.000	Mes septiembre de 2019
MANTENIMIENTOS			
Motobombas	J&S soluciones Express	\$3.672.700	Saldo por pagar a septiembre 30/19
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
Compra e instalación brazos hidráulicos	Martín Nelson	\$1.907.900	Mes septiembre
	Pérez Hernández Edward	\$ 194.200	Mes agosto de 2019
Club house	FITCOM SAS	\$ 2.991.159	Mes septiembre de 2019
Mantenimiento ascensores	ASCENSORES SCHINDLER DE COLOMBIA	\$ 5.079.301	Mes septiembre
SERVICIOS PUBLICOS			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 0	Mes septiembre cancelado \$6.472.390
Servicio de gas Pendiente: Fra. oct-nov \$5.577.330	GAS NATURAL	\$ 5.577.330	Saldo factura por pagar octubre - noviembre en reclamación \$5.577.330
OTROS PASIVOS			
Reembolso gastos caja menor	Nidia Ruth Báez	\$ 8.556	Importante revisar este pasivo contra un saldo contrario que hay a nombre de TELMEX por \$-8.550
RETENCION EN LA FUENTE			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 334.169	Retención de septiembre de 2019, cancelada en octubre

Nota: El valor cancelado en octubre fue por la suma de \$285.000; este valor cambio con los últimos ajustes realizados, y quedó un saldo por pagar a la DIAN

Resumen del análisis realizado

- a) La cartera en general comparando los meses de septiembre y agosto de 2019 y teniendo en cuenta todos los conceptos, **subió en \$8.885.786**, al pasar de \$169.874.908 en agosto a \$178.760.694 en septiembre de 2019

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

RESUMEN DEL CUADRO - TOTAL CARTERA		100,00%		100,00%	
		169.874.908,00		178.760.694,00	
CONCEPTO	VALOR AGOSTO	# INMUEBLES AGOSTO	# INMUEBLES SEPTIEMBRE	VALOR SEPTIEMBRE	
En Acuerdo de Pago con Abogado	13.137.287	13	16	21.846.697	
En Acuerdo de Pago con la Administración	4.603.640	9	8	5.034.545	
En Proceso Jurídico con abogado	9.521.521	3	3	9.690.421	
En Proceso Pre Jurídico con abogado	78.980.996	32	28	72.126.353	
Inmuebles marcados en proceso con abogado por confirmar	4.463.294	5	5	4.450.494	
Inmueble con cartera a mas de 90 días sin proceso	22.133.960	37	36	24.893.819	
Inmueble con cartera entre 0 y 90 días para gestión administrativa	37.034.210	312	323	40.718.365	
TOTAL CARTERA ANALIZADA	169.874.908	411	419	178.760.694	
	1,00			1,00	

Nota: Los tres (3) inmuebles que están en cobro jurídico está pendiente por actualizar el estado en el sistema (104,752 y 818); al igual que los nuevos procesos entregados a finan cobranzas.

- a) Comportamiento de la cartera por edades comparando los meses de Septiembre y Agosto de 2019

CARTERA POR EDADES	A Agosto 31/19		A Septiembre 30/19	
Total, deuda no vencida	\$ 35.607.035	20.960%	\$38.075.473	21.299%
Cartera de 1 a 30 días	\$ 18.057.208	10.629%	\$ 20.500.461	11.468%
Cartera de 31 a 60 días	\$ 15.745.906	9.269%	\$ 12.346.923	6.607%
Cartera de 61 a 90 días	\$ 9.918.217	5.838%	\$ 13.089.710	7.322%
Cartera de 91 días o más	\$ 90.546.542	53.301%	\$ 94.748.127	53.002%

- b) Resumen de cartera por conceptos Mes Septiembre comparada con Agosto de 2019

Concepto	Mes Septiembre	Mes Agosto	Diferencia
COBRO BIOMETRICO	28.456	18.000	10.456
COBRO CUOTA DE ADMINISTRACION	144.475.621	135.940.710	8.534.911
COBRO COSTAS PROCESALES	104.000	104.000	0
COBRO CUOTA EXTRAORDINARIA AÑO 2017	1.046.167	1.101.652	-55.485
COBRO PARQUEADERO MOTO	584.539	261.052	323.487
FICHA VEHICULAR Y/O MOTO	15.000	20.000	-5.000
BULA COBRO GASTOS PROCESO COBRO CARTERA	249.233	269.233	-20.000
FINANCOBRANZAS COBRO GTOS DE PROCESO	1.147.400	1.206.000	-58.600
COBRO HONORARIOS ABOGADOS BULA	36.000	36.000	0
COBRO HONORARIOS ABOGADOS FINANCOBRANZAS	6.000	6.000	0
COBRO MULTA INASISTENCIA ASAMBLEA	3.443.601	4.079.299	-635.698
INTERESES MORA CUOTA ADMON	11.437.402	11.197.402	240.000
COBRO MULTA CONVIVENCIA	248.001	248.001	0
NOTA DEBITO CARTERA	272.802	272.802	0
OTROS COBROS DE CARTERA 2017	18.000	18.000	0
COBRO PARQUEADERO PRIVADO NO.	6.130.467	5.601.437	529.030
COBRO PARQUEADERO DE VISITANTES	5.906.593	5.644.621	261.972
RETROACTIVO CUOTA DE ADMON	1.523.775	1.730.271	-206.496
REVERSION RC DAVIVIENDA	931.719	1.012.784	-81.065
REVERSION RC AV VILLAS	878.775	879.275	-500
TARJETA ZONA COMUNAL	277.143	228.369	48.774
Totales.....	178.760.694	169.874.908	8.885.786

Ingresos recibidos por anticipado

- ✓ Se tienen registrados unos Ingresos recibidos por anticipado con corte a septiembre 30, que disminuyen la cartera en general por valor de \$9.602.397

AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

a) PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

En el mes de septiembre se afectó la depreciación que corresponde a un (1) mes por la suma de \$552.897; de acuerdo a los activos muebles y enseres que se están depreciando según la política definida para el conjunto.

b) ANTICIPOS A PROVEEDORES

Con corte a septiembre 30 de 2019, se tienen los siguientes anticipos pendientes

Nombre	Valor	Observaciones
Bravo Pérez Wilson	\$ 18.000	Mes agosto de 2019
Báez Álvarez Nidia Ruth	\$145.320	Mes septiembre
Seguridad Thor Ltda.	\$100.000	Mes agosto de 2019
Multiservicios y limpieza	\$ 71.030	Mes septiembre de 2019
DEUDORES POR RECLAMACIONES		
Andrade Pineda Néstor Francisco Posible fuga gas mantenimiento calentadores	\$1.013.000	El total era por \$2.000.000 y se legalizaron \$394.800, en el mes de mayo se legalizaron \$592.200 con mantenimientos preventivos equipos presión, quedando un saldo de \$1.013.000

c) GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

POLIZA DE AREAS COMUNES

- En este rubro se contabiliza la póliza de las áreas comunes que se tomó con AXA COLPATRIA y que tiene una vigencia de marzo 23 de 2019 a marzo 23 de 2020 por valor de \$49.951.044; mensualmente se lleva al gasto la suma de \$4.162.587 y con corte a septiembre 30, quedó por amortizar la suma de \$23.865.499
- Con respecto al pasivo de esta póliza, se acordó el pago en cinco (5) cuotas, los cinco primeros días de cada mes, en agosto se canceló la última cuota por \$9.990.212, quedando a paz y salvo

Nota: Se recomienda pedir el paz y salvo correspondiente al pago de la póliza

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

SALDO DISPONIBLE A SEPTIEMBRE 30 DE 2019

\$12.261.836

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

- Rocío Bulla cobro de cartera \$1.132.091
- Finan cobranzas gastos de proceso \$ 694.000
- Finan cobranzas honorarios cobro cartera \$2.196.281

FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a septiembre 30 de 2019, de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$29.411.552

HALLAZGO

El saldo del Fondo de Inversión Colectiva Davivienda #6834 - destinado con el fin de depositar este fondo, con corte a septiembre 30 de 2019, es por la suma de \$28.448.742,49 y de acuerdo a los estados financieros el total del fondo es de \$29.411.552: *de acuerdo a lo anterior falta por trasladar a la cuenta la suma de \$962.809,51 para que el fondo de imprevistos esté completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001.*

INVERSION DE EXCEDENTES

Mes	Valor	Concepto del uso	Total acumulado
Marzo	\$ 8.728.300	obra civil pintura rojo fachada conjunto	\$ 8.728.300
Marzo	\$17.798.788	Cerramiento en vidrio BBQ	\$26.527.088

AUDITORIA DE GESTION A LA EJECUCION PRESUPUESTAL

a) EJECUCION DE GASTOS

En el siguiente cuadro se muestran los rubros de gastos que, con corte a septiembre 30, están por encima del valor mensual del presupuesto aprobado por la asamblea general, con el fin de que se haga un control sobre los mismos:

Concepto de gasto	Presupuesto Acumulado a septiembre 30/19	Ejecución acumulada a septiembre 30/19	Observaciones de seguimiento
Seguro áreas comunes	\$37.800.000	\$40.672.565	Sobre ejecutado en \$2.872.565
Asesoría Técnica	\$ 0	\$ 5.425.645	Rubro no presupuestado: Trabajo para detectar punto fuga de agua y reparación red matriz T.1 Y 2 Nota: acá debería ir sólo la factura cancelada por este concepto y la mano de obra en mantenimiento de zonas comunes que hay presupuesto.
Servicio de administración	\$26.100.000	\$27.350.000	Rubro sobre ejecutado en \$1.250.000
Servicio de energía eléctrica	\$62.010.000	\$62.767.750	Rubro sobre ejecutado en \$757.750
Teléfono e internet	\$ 1.620.000	\$ 2.407.748	Sobre ejecutado en \$787.748
Servicio de gas	\$25.200.000	\$26.826.490	Sobre ejecutado en \$1.626.490
Materiales eléctricos zonas comunes	\$ 4.500.000	\$ 6.887.327	Se tienen \$6.000.000 para todo el año; pero este gasto compensa con el ingreso de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia, que a septiembre

			30 está en la suma de \$4.005.622
Arreglos de jardinería	\$ 900.000	\$1.339.130	Rubro sobre ejecutado en \$439.130
Recarga y compra de extintores	\$ 1.080.000	\$1.765.246	Se presupuestaron \$1.440.000 para año; no se presupuestaron repuestos, sólo el mantenimiento
Elementos de aseo y cafetería	\$ 900.000	\$ 3.949.916	Cafetería :\$603.349 y aseo: \$3.346.567; se dejó un presupuesto para el año en este rubro de \$1.200.000
Taxis y buses	\$ 720.000	\$ 906.769	Sobre ejecutado en \$186.769; se tiene para el año \$960.000
Celebraciones especiales	\$2.250.000	\$3.709.800	Se tiene un presupuesto para el año de \$3.000.000. En el ingreso se registraron \$2.720.000 como donaciones del evento del día de la familia. Rubro por revisar porque el gasto no cuadra con los documentos evidenciados el día de la auditoría.
Gastos de asamblea	\$10.800.000 (Año)	\$11.024.560	Sobre ejecutado en \$224.560

Notas:

- En el mes de septiembre el conjunto generó un excedente por \$11.601.956,55 y de manera acumulada de enero 01 a septiembre 30, el Conjunto generó un resultado positivo por la suma de \$82.306.833,85 al generar ingresos por la suma de \$851.875.387,95 y gastos en el mismo mes por \$769.568.554,10
- En el mes de abril ingresaron como reclamaciones de parte de GAS NATURAL la suma de \$2.298.770 y de parte de FINESA S.A. la suma de \$2.859.608 por el pago de un siniestro ruptura tubo daño motobomba y dos compresores de un extremo
- Con corte a septiembre 30 han ingresado por concepto del valor agregado de la empresa de vigilancia AM LTDA. \$3.250.000 correspondiente a dos (2) cuotas.
- Con corte a septiembre 30 se llevan unos ingresos de descuento por pronto pago de la empresa de vigilancia por la suma de \$4.005.622

Nota: En el mes de septiembre no se evidenció el descuento por pronto pago de la factura de vigilancia

- En el mes de septiembre ingresaron como donaciones por concepto de las actividades del día de la familia la suma de \$ 2.720.000

EVENTO DIA DE LA FAMILIA

- ✓ El consejo de administración aprobó la suma de \$370.000 como aporte para el desarrollo de esta actividad
- ✓ El comité de convivencia y organizadores recogieron entre inscripciones y tarjetas amarillas \$683.000, de los cuales entregaron a la Administración \$391.000 (\$75.000, \$304.000 \$12.000) y pagaron por arbitraje \$292.000

Nota: Le quedaron debiendo al comité por inscripciones \$91.000 y por tarjetas amarillas \$8.000 dinero que no ha sido recuperado

La publicidad y notificación del evento a la comunidad se realizó demasiado tarde generando poca participación en las actividades programadas con los siguientes resultados:

- ✓ La lechona tuvo un costo de \$786.400 y por venta de la misma sólo se obtuvo ingresos de \$800.000, es decir una utilidad de \$13.600, se inició con un precio y finalizó con otro dificultando el control
- ✓ Se mandaron a hacer 1000 cartones de bingo, quedaron sin vender 821, lo que indica que fueron vendidos 179 y cada uno se vendía a \$2.000 por los cuales se obtuvo un ingreso de \$289.000 (y no de \$358.000) porque al igual que la lechona, no hubo control al final porque disminuyeron el precio.
- ✓ Hubo aportes de patrocinadores del evento en dinero (\$700.000) y en especie sin card de telefonía TIGO, puntos de hidratación y anchetas éxito)
- ✓ Se hicieron observaciones en cuanto a RUT pendientes en algunos proveedores y retención en la fuente no practicada al pago realizado a los humoristas

El desarrollo de la actividad incluyendo arbitraje (\$292.000) tuvo un costo total de \$3.668.000

Aportes del comité por inscripciones y tarjetas	\$ 683.000
Aportes proveedores conjunto (vigilancia \$200.000, aseo \$200.000)	\$ 400.000
Aportes patrocinadores varios	\$ 700.000

Ingresos por venta de bingo	\$ 289.000
Ingresos por venta de lechona	\$ 800.000
Ingresos por venta de manillas	\$ 140.000
Aportes realizados por la Administración	\$ 656.000 (\$286.000 más de lo aprobado)
Total Ingresos.....	\$3.668.000

Observación:

Dentro del mayor valor gastado por la Administración de \$286.000 contra lo aprobado que fueron \$370.000 se encuentran los carnets de mascotas que no deberían hacer parte de los gastos de esta actividad y considero que se debe redistribuir el saldo de presupuesto que queda para las dos (2) actividades pendientes en el año para no sobre ejecutar este rubro.

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	\$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 2019; 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 Observación: Se han evidenciado inconvenientes en manejo de protocolos y consignas que deben ser solucionados cuanto antes para no perjudicar a la copropiedad. Estado de los pagos: Los pagos están al día hasta agosto 31/19
Vigilancia	SEGURIDAD THOR LTDA NIT:900.497.761	\$29.207.325 Incluido IVA 2% de descuento pronto pago Valor agregado \$16.000.000, una vez se cancele la primera factura Se prestaran 4 servicios adicionales durante el año	del día 01 del mes de Agosto de 2018 al día 30 del mes de Julio de 2019 a las 06 horas	servicio de vigilancia y seguridad privada en la modalidad de vigilancia fija, con (5) servicios de seguridad en turnos de 24 horas	Estado de los pagos: Están al día con corte a junio 30/19 Se está debiendo a septiembre 30 la suma de \$35.561.856 por el servicio hasta agosto 01 de 2019; este valor fue cancelado en octubre de 2019. Recomiendo que sean resueltos cuanto antes los pendientes administrativos para hacer efectivo el pago del último mes de servicio y evitar incumplimiento del contrato que perjudique al conjunto. Recomendación: En octubre se recibió de la empresa el paz y salvo de los pagos al día por parte del conjunto; <i>Está pendiente el paz y salvo por concepto de salarios y prestaciones del personal que estaba laborando en el conjunto hasta el cierre del contrato.</i>

Contrato servicio de aseo	MULTISERVICIOS Y LIMPIEZA SAS NIT: 900.904.371-2 Armando Moreno C.C.	\$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 agosto 31/19
Aseo y mantenimiento CPS-068-2018	SERVIFUTURO LTDA NIT:900.126.520 María Eugenia Velásquez C.C. 1.026.565.445	\$13.568.000 incluido IVA mensual Valores agregados \$4.000.000; sopladora en comodato, tierra jardín 5 bultos cada 4 meses y otros.	Doce (12) meses contados a partir del día 01 de agosto de 2018 y hasta del día 31 de Julio de 2019	cinco(5) señoras para el servicio de aseo o servicios generales, un todero especializado en jardinería, un todero especializado y certificado para trabajos en altura	Estado de los pagos: Los pagos están al día a julio 31 de 2019, quedando a paz y salvo Recomendación: Importante solicitar a la compañía tanto el paz y salvo de los pagos al día por parte del conjunto; como el paz y salvo de la empresa por concepto de salarios y prestaciones del personal que estaba laborando en el conjunto hasta el cierre del contrato.
Seguro áreas comunes	AXXA COLPATRIA	\$49.951.044 Valores agregados: 30 sillas, un computador, políticas habeas data; asesoría y avalúo 2019	Del 23 de marzo del 2019 al 23 de marzo de 2020	Protección áreas comunes del conjunto Valor agregado: 30 sillas, un computador y el avalúo del 2019	En el mes de agosto se canceló la última cuota por la suma de \$9.990.212 Recomendación: Solicitar el paz y salvo a la empresa
CONTRATO ASCENSORES #131358988	SKHINDLER DE COLOMBIA SAS EXCELLENCE PREMIUM NIT:860.005.289-4 José María Lorente C.E. 202552	Incremento año 2019: 3.6% Año 2019 \$426.832 más IVA \$81.098 cada equipo total: \$507.930 Mes \$5.079.300 A partir del 2020 se incrementa en : 50% del IPC más 50% smlv	Del 01 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019 Se firmó otrosí por la prórroga Nota: aviso 30 días antes para no prórroga automática	Mantenimiento y asistencia técnica de aparatos elevadores, mantenimiento preventivo y correctivo de 10 equipos	Pólizas: responsabilidad civil USD \$5000.000 o el 100% del contrato, vigente hasta el 31 de diciembre de 2019 con ZURICH Estado de los pagos: Con corte a septiembre 30 se debe la suma de \$6.552.910 Observación: Importante tener presente que la certificación de los ascensores está vigente hasta el 22 de octubre de 2019; El 15 de octubre se estaban realizando las visitas de certificación
Contrato prestación Servicios	FITCOM SAS NIT:901.112.342-3 Neiffy Esperanza Murcia Florián C.C. 1032470737	\$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 2020 3) de Calidad 10%, vigente hasta el 1 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. Estado de los pagos: Los pagos están realizados a agosto 31 de 2019
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	Observaciones: El último informe entregado tiene fecha julio 31 de 2019 Se recomienda firmar OTROSI o un nuevo contrato, porque no tiene renovación automática Estado de los pagos: Con corte a septiembre 30 se debe la suma de \$1.132.091
SERVICIO DE ADMINISTRACION	HUVER RAMOS GARCIA C.C. 79.454.322	Del 01 de noviembre de 2018 al 30 de abril de 2019 Se firmó OTROSI por la extensión del tiempo adicional.	\$2.900.000	Administrador y representante legal del conjunto	Nota: Se recomienda solicitar un PAZ Y SALVO para dar cierre al contrato
SERVICIO DE ADMINISTRACION	Nidia Ruth Báez Álvarez C.C. 52.275.192	Del 01 de junio de 2019 al 30 de abril de 2020	\$2.900.000	Administrador y representante legal del conjunto	Como garantías para el conjunto se solicitó póliza de cumplimiento por el 30% del contrato, que está vigente hasta el 30 de junio/2020 Estado de los pagos: Los pagos están al día con corte a agosto 31, pendiente solucionar el tema de la seguridad social con la que se están soportando los pagos, por cuanto no se está cumpliendo con la norma.
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	Martha Esperanza Arévalo C.C. 52.377.550	Del 01 de mayo de 2019 al 31 de octubre de 2019	\$1.200.000	Labores propias de la Asistencia Administrativa del Conjunto.	Estado de los pagos: Están realizados con corte a agosto 31 de 2019. Nota: Está en proceso de formalización el nuevo contrato y la póliza
ASESORIA CONTABLE	Luz Adriana Rubio Villada C.C. 53.165.309	Del 01 de mayo de 2019 al 31 de octubre de 2019	\$1.270.000	Servicio de contabilidad de la copropiedad	Estado de los pagos: Los pagos están realizados hasta agosto 31 de 2019 Nota: Está en proceso de formalización el nuevo contrato y la póliza
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 agosto de 2019
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	Observaciones: El último informe entregado tiene fecha julio 31 de 2019 Estado de los pagos: Con corte a septiembre 30, se debe la suma de \$2.890.281

Contrato de mantenimiento de equipos	J&S SOLUCIONES EXPRESS NIT:901.113.621 Juan Carlos Ramos C.C. 1.012.324.460	\$6.426.000 IVA incluido \$535.500 IVA Incluido	Un año contado a partir del 01 de julio de 2018 hasta 30 de junio de 2019	Mantenimiento preventivo y correctivo de equipos de presión de agua potable motobombas eyectoras y sistema de red contra incendios	Seguimientos: Se hizo convocatoria abierta con fecha de cierre julio 22 de 2019, llegaron tres (3) propuestas. Se abrió nueva convocatoria el día 11 de septiembre con cierre el 19.
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 Cláusula penal por el 10% del valor total del contrato. Nota: no se evidencia solicitud de pólizas; el contrato está en proceso de formalización
Contrato obra civil pintura fachada	ALDOR GROUP SAS NIT:900.929.225-3	\$8.728.300 incluido IVA	Marzo 01 de 2019 a marzo 31 de 2019	Servicio de obras pintura color rojo para fachada conjunto	Como garantía se pidieron las pólizas: buen manejo del anticipo por el 100%; cumplimiento por el 50% por el contrato y 6 meses más; responsabilidad civil extracontractual por el 50% por el plazo y seis meses más. En febrero se hizo anticipo del 50% según contrato y en marzo se legalizó este anticipo y se canceló el saldo. Nota: Está pendiente el acta de entrega y cierre de la obra.
Contrato de servicios	INGENIERIA E HIDRAULICOS SAS Bryan Steven Garzón C.C. 1.223.379.954	Total \$5.607.875 Tres (3) bombas \$1.461.915 IVA incluido; Suministro e instalación motobomba nueva \$3.244.600 IVA incluido; servicio de cambio de niplería corroída por acero inoxidable \$904.400 IVA incluido 50% al inicio como anticipo y 50% final	Un mes a partir del 17 de septiembre de 2019 y hasta el 17 de octubre/19	Mantenimiento correctivo de equipos de bombeo Nota: al final se presenta un informe general con observaciones y recomendaciones	Garantías para el conjunto: Cláusula penal 10% del valor del contrato Observación: No se evidencia la solicitud de ninguna póliza de garantía, que recomiendo sean solicitadas antes de formalizar este contrato (anticipo, calidad materiales, cumplimiento etc.)
Contrato de Obra	RB HIDROINGENIERIA SAS NIT: 901.027.138	\$5.425.646	Contrato firmado el 12 de septiembre	Reparación red matriz torres 1 y 2	No fueron solicitadas pólizas de cumplimiento; se acordó el pago contra entrega de la obra y garantía de los trabajos de un año a partir de la entrega. Se firmó acta de entrega de los trabajos y se pagó el 100%

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 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 y se encuentra pendiente de revisión por parte del Consejo y la Administración.
- 4) **DECRETO 1072 DE 2015 Y RECIENTE RESOLUCION 1111 DE 2017**
La copropiedad contrato los servicios de la firma C&M Consulting SAS, para la implementación de este sistema, que ya fue entregado; está pendiente el tema de conformación y capacitación de las brigadas de emergencia y definir de manera formal, la persona responsable del mantenimiento del sistema en el día a día y hacer el tema de la implementación.

Nota: Está pendiente por parte de la profesional que hizo la política hacer la entrega de la licencia de salud ocupacional y la política tiene pendientes unas firmas del equipo de trabajo.
- 5) **LEY 675 DE AGOSTO DE 2001**
Está pendiente dar cumplimiento a la existencia de un libro de propietarios actualizado, tal como lo exige el artículo 51 de la ley 675

AUDITORIA TEMA FISCAL Y TRIBUTARIO

- Se confirmó el pago de la retención en la fuente correspondiente al mes de septiembre de 2019 el cual se realizó dentro de los plazos establecidos por la DIAN; aunque se realizó por un menor valor al que reflejan los estados financieros.

AUDITORIA A TEMAS ADMINISTRATIVOS

Acta asamblea general

Seguimiento: Fue puesta a disposición de la comunidad el acta de la asamblea general el día 08 de mayo, de acuerdo al artículo 47 de la ley 675 de 2001 y de igual forma fue radicarla ante la alcaldía. Se encuentra pendiente sólo el registro en el libro oficial de actas de asamblea.

Ya se cumplió con el proceso de registro y folio de los libros de actas oficiales, está pendiente el proceso de actualización de la impresión de estos libros.

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 firmas y faltan las que soportan las reuniones realizadas de mayo 24 en adelante.

Seguimiento: Había un compromiso de tener las actas actualizadas para el 15 de agosto, pero no se cumplió, a septiembre 30 continúan las actas en el mismo estado

1. En cuanto a los libros contables oficiales no se encontraron en la oficina y por consiguiente no se ha hecho la impresión correspondiente
Seguimiento: Debe iniciarse con el proceso de la denuncia y volver a hacer el registro de los mismos ante la DIAN para posteriormente hacer la impresión de estos libros, o de lo contrario obtener de la DIAN el concepto si perteneciendo al grupo de propiedad horizontal nos podemos acoger o no a la ley anti trámites.
2. 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.

3. Referente al tema de la existencia de las tiendas ilegales en el conjunto, la Policía nacional realizó una inspección y visitó las tiendas dejando unos compromisos para las personas involucradas en las minutas; actualmente está pendiente sólo una papelería en el apto 623
4. Dentro de la **auditoria de la respuesta a correspondencia**, están pendientes de respuesta las siguientes comunicaciones y derechos de petición:
 - Apartamento 1419 de julio 18: para este caso se tiene programada reunión con comité de convivencia el 27 julio
 - Apartamento 828 de julio 15: por Hurto de bicicleta; el día 13 de septiembre se envió una respuesta, pero no fue aceptada y continúa en reclamación
 - Comunicado enviado por el apartamento 928 y 938 desde mayo 14 de 2019, por temas de cartera pendiente de solución

Recomendación: Para el manejo de la correspondencia recomiendo implementar de manera URGENTE un control de radicado de correspondencia recibida y enviada, donde se registre el número de radicado y fecha de recibido, al igual que un campo para el seguimiento a la respuesta dada y fecha de la misma; se evidencia descontrol en este proceso.

OTRAS ACTIVIDADES DE CONTROL

1. Por concepto de Parqueadero de visitantes en el mes septiembre se facturó un total de \$ 3.370.000 y reversiones por \$33.000
 - Con respecto a los ingresos del mes de septiembre que se facturan en octubre son por la suma de \$3.334.426, del recibo #33227 al 34753
 - De acuerdo al consecutivo se utilizaron en el mes de septiembre 1.526 recibos de los cuales sólo se hizo cobro efectivo en 599, porque los demás no aplican por el tiempo, fueron anulados o faltan dentro del consecutivo
 - No se encontraron dentro del consecutivo utilizado en el mes los siguientes porque no fueron entregados por los guardas:
33383,33633,33693,33699,33787,33819,33893,34005,34265,34307,34311,33347,33430,34539,34577,34608,34616,34624,34632,34679,34692,34701 y 34738
 - Fueron anulados veinte cuatro (24) recibos dentro del consecutivo del mes.
 - En algunos recibos no se describe si las horas son A.M. o P.M. dificultando la labor de confirmar el tiempo
 - En algunos casos no se entiende el valor cobrado o está repisado
 - En este proceso se evidencia gastos de papelería altos por la cantidad de recibos utilizados, en donde los que realmente soportan un cobro son menos de la mitad de los usados en el mes
 - Se utiliza un tiempo bastante representativo por parte de la Asistente Administrativa trasladando la información de cada recibo a un cuadro en Excel y confirmando la información que no es clara, tiempo que podría invertirse en otras labores administrativas
2. El día 25 de septiembre se realizó un arqueo al fondo fijo de caja menor, encontrando cuadrado los recursos entre el dinero y los recibos y facturas que hicieron parte del arqueo

Nota: Se dejó un acta firmada como soporte de este procedimiento

TEMAS ADMINISTRATIVOS PENDIENTES POR RESOLVER

- Continuar el seguimiento ante la Constructora Capital sobre: filtraciones zonas de las terrazas; empozamiento en zonas de parqueaderos; arreglo ductos comunicación interior 10 T.5; hundimiento de adoquín zona social; dilatación ubicada debajo de escalera hacia los parqueaderos T.5
- Seguimiento:** En el mes de septiembre la constructora destapo los sifones del sótano de acuerdo a la solicitud de la Administradora
- Reclamación en curso ante gas natural por el periodo octubre - noviembre de 2018 por valor de \$5.577.330
- Seguimiento:** En la última reunión se solicitó aplicar el procedimiento del silencio administrativo positivo que se encuentra pendiente a la fecha.
- Está pendiente dar una solución al caso de cartera de los dos inmuebles a cargo del señor Sergio González: 928 y 938
 - Tema del polo a tierra que no ha sido entregado
- Seguimiento:** El representante legal debe iniciar un proceso de reclamación ante CODENSA, porque la constructora dice que ya lo entregó

- Por norma se deben hacer dos (2) lavados de los tanques del agua al año y en lo corrido del año 2019 no se ha realizado ninguno
Seguimiento: Actividad pendiente; se inicia la solución cuando se formalice el contrato con la empresa Ingeniería e Hidráulicos
- La red contra incendios está pendiente por recibir de la Constructora y no está funcionando
Seguimiento: Está pendiente recibir de parte de la constructora el acta de entrega de la red

ANÁLISIS DE CONTROL INTERNO

- No se evidencia control de la correspondencia recibida y enviada
- Se observa desorden y atraso en el archivo de la documentación a nivel administrativo

RESULTADOS AUDITORIA DOCUMENTAL

Mes Septiembre

- El comprobante de egreso #526 no está soportado con el informe del mantenimiento correspondiente
- El comprobante de egreso #527 no está soportado con los documentos correspondientes
- El comprobante de egreso #529 está soportado con una seguridad social que no se ha cancelado está en proceso
- El comprobante de egreso #531 no está soportado con la seguridad social correspondiente
- El comprobante de egreso #533 está soportado con una factura que no menciona la fecha de la resolución de la facturación
- El comprobante de egreso #538 fue girado a una persona diferente a la que figura en los soportes que es William Martínez
- El comprobante de egreso #542 no está soportado con el RUT correspondiente.

Mes agosto

- El comprobante de egreso #511 está soportado con una factura de J&S soluciones que no menciona la resolución de la facturación
- En el caso del comprobante de egreso #518 a nombre de Bulla Mayorga Roció, por reintegro de honorarios, la sumatoria de las cuentas de cobro no corresponde al valor girado; si se presentan ajustes la cuenta debe ser cambiada.
- El comprobante de egreso #515 está soportado con una factura de Eléctricos JM que tiene la resolución de la facturación vencida.
- El comprobante de egreso #520 con el cual se está cancelando el servicio de Administración está soportado con la seguridad social a nombre de una empresa y no como independiente.
- El comprobante de egreso #516 está soportado con una factura de FITCOM que le falta mencionar la fecha de la resolución de la facturación dentro del cuerpo del documento.
- El comprobante de egreso #521 correspondiente a un reembolso tiene adjuntas dos (2) cuentas de cobro a nombre de Wilson Bravo Pérez y Edward Pérez que no están soportadas con el RUT.
- Los comprobantes de egreso #524 y #525 no están soportados con el RUT correspondiente al proveedor

Mes julio

- El comprobante de egreso #503 correspondiente a un reembolso de caja menor tiene como soporte una orden de pedido que debe ser cambiada por la factura correspondiente.

Mes junio

- Los comprobantes de egreso #487 y #496 correspondientes al pago del servicio de mantenimiento de ascensores de los meses de mayo y junio no están soportados con la seguridad social que corresponde al mes de pago.
- El comprobante de egreso #491 correspondiente al pago del servicio de Administración del mes de junio está soportada con una seguridad social a nombre de Alianzas Administradores en P.H. y el pago se debe hacer como independiente con un IBC del 40% del valor de los honorarios
- En el comprobante de egreso #471 de mayo y #495 de junio a nombre de FITCOM la factura no menciona la fecha de la resolución de la facturación
- Se recomienda que en los casos de las planillas de seguridad social de: Servifuturo, seguridad Thor y FITCOM y demás proveedores que deben adjuntar seguridad social en las facturas, se resalten dentro del listado de la planilla las personas que trabajan en el conjunto, para asegurarse que están todos incluidos.

Cordialmente,

MARTHA LUCIA ARDILA PICO

Revisor Fiscal

mluciardila@hotmail.com

