

Bogotá, D.C. Marzo 31 de 2020

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACION

CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CENTRAL BONAVISTA 2

Ciudad

## Revisión Estados Financieros mes febrero comparado con enero 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 febrero 29 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.

### AUDITORIA TEMAS FINANCIEROS

#### a) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

##### a) Caja menor

El conjunto cuenta con un fondo fijo de caja menor por valor de \$2.633.000, para los gastos menores de la copropiedad, que se fue actualizado para el año 2020 de acuerdo al procedimiento establecido.

##### b) Bancos

Con corte a febrero 29 de 2020 y comparado con el mes de enero, el saldo de los bancos según extracto quedó así:

Descripción	Saldo a enero 31/2020	Saldo a febrero 29/2020
Cuenta Corriente Av Villas # 7656 - Cuotas ordinarias	\$ 39.043.032,06	\$130.980.798,06
Cuenta Ahorros Av Villas # 4633 - Extraordinaria zonas comunes	\$ 10.872.478,82	\$ 16.203.612,51
Cuenta Ahorros Av Villas # 7631 - Fondo de Imprevistos	\$ 64.531.019,71	\$ 66.056.968,89

### Observaciones

#### Cuenta corriente #7656

- A febrero 29 de 2020 se tiene un saldo según extracto en esta cuenta por \$130.980.798, pero se tienen cuentas por pagar pendientes a este mismo corte por \$234.865.000
- Con corte a febrero 29 de 2020, quedaron tres (3) consignaciones de enero y once (11) consignaciones de febrero reflejadas en el extracto, pero no contabilizadas en libros por la suma de \$1.727.630, porque no fueron identificadas
- De igual forma al cierre de febrero 29 quedaron veinte cinco (25) consignaciones realizadas el 29 de febrero que fueron registradas en libros, pero no reflejadas en el extracto por la suma de \$2.705.892 (por cierre fin de mes)
- En la cuenta corriente #7656 quedaron registradas en el balance con corte a febrero 29 una (1) consignación, pendientes por identificar por la suma de \$98.000 correspondiente al mes de noviembre de 2019.
- Respecto al tema del embargo parcial por la suma de \$20.000.000; en el mes de noviembre el día 15, fueron descontados de la cuenta de ahorros Av. Villas #4633: \$10.000.000 con el concepto pago embargo y el 11 de diciembre fueron descontados del saldo de la cuenta corriente Av. Villas #7656 la suma de \$10.000.000 con el concepto pago embargo; para un total de \$20.000.0000 descontados. Así las cosas, teniendo en cuenta que el valor de las costas sólo es por \$5.000.000 se deja registrada en estados financieros una reclamación ante el banco por la suma de \$15.000.000, mientras sale el oficio de desembargo que ya está proceso con la Abogada Lina Cuervo.

**Seguimiento:** A febrero 29 de 2020 no ha sido efectiva la devolución de estos dineros.

### Cuenta Ahorros #7631 - Fondo de Imprevistos

- Con corte a febrero 29 de 2020, quedaron ocho (08) consignaciones de febrero reflejadas en el extracto, pero no contabilizadas en libros por la suma de \$1.210.000, porque no fueron identificadas

### Cuenta Ahorros #7631 - Fondo de Imprevistos

- De acuerdo a lo aprobado en la asamblea general del año 2018 se realizaron retiros de esta cuenta del fondo de imprevistos durante el año 2019 por \$79.295.406 como préstamo para pagar la póliza de áreas comunes sin pagar intereses y así mismo se dejó de hacer el traslado mensual a esta cuenta por la suma de \$4.558.409 para un total al año 2019 por la suma de \$83.853.815 pendientes por reintegrar a esta cuenta con corte a diciembre 31 de 2019.
- En el mes de enero de 2020, se hicieron reintegros de estos dineros a la cuenta del fondo de imprevistos así:
  - Enero 13 de 2020 se consignaron la suma de \$26.431.802, devolución préstamo primer cuota de la póliza
  - Enero 13 de 2020 se consignaron la suma de \$ 6.101.732, dineros por trasladar año 2019 \$4.558.409 y consignación del valor del fondo correspondiente al mes de enero de 2020.
  - Enero 31 de 2020 se consignaron la suma de \$26.431.802, devolución préstamo segunda cuota de la póliza

**Nota:** De acuerdo a los reintegros realizados queda a febrero 29 de 2020, por reintegrar a esta cuenta la suma de \$ 26.431.802

### CUENTAS POR PAGAR

El estado de las cuentas por pagar con corte a febrero 29 de 2020, por los diferentes servicios contratados y productos adquiridos por la copropiedad es el siguiente:

Concepto	Proveedor	Saldo por pagar a febrero 29/20	Observaciones
<b>HONORARIOS</b>			
Honorarios -Contador	Rubio Villada Luz Adriana	\$1.696.000	Mes febrero de 2020
Honorarios - Revisor Fiscal	Ardila Pico Martha L.	\$ 2.544.000	Mes enero y febrero de 2020
Honorarios - Administrador	González García Jorge	\$ 0	Pagos al día \$3.600.000
SG- SST	Competitividad valores y mejoramiento CONSULTING	\$ 750.720	Total, del servicio: \$2.250.720 En enero se hizo un abono de \$750.000, saldo final \$750.720
Contrato de Aseo	MULTISERVI	\$17.831.822	Servicio mes febrero/20
Contrato Vigilancia	TORONTO DE COLOMBIA	\$21.191.186	Servicio once días de diciembre de 2019 (cierre contrato)
Contrato de Vigilancia	ASEISA LTDA	\$122.678.660	Mes enero y febrero de 2020 cada uno por \$61.339.330
Contrato Monitoreo CCTV	TORONTO DE COLOMBIA	\$16.457.640	Mes enero y febrero/20 cada uno por \$8.228.820 Por cobrar a diciembre 31 \$4.300.000 de nota CR valor agregado
<b>MANTENIMIENTOS</b>			
Mantenimiento Ascensores	THYSSENKRUPP	\$ 36.455.685	elementos de mantenimiento \$2.811.310 y mes diciembre y enero cada uno por \$16.822.187, falta factura mes febrero de 2020.
Reparación sanitaria torre 2	Asistencia Técnica SERVIYA SAS	\$ 249.500	Total \$5.678.240 mes febrero
Mantenimiento zonas comunes	Rodríguez Díaz Juan P.	\$ 1.156.200	Mes febrero de 2020

Arreglo torniquete recepción	INCOMELEC SERVICE GROUP	\$ 287.500	Mes febrero de 2020
Contrato motobombas	HIDROMAT	\$ 3.266.000	Servicio preventivo agosto y septiembre cada una por \$1.633.000; no han presentado el informe soporte de la cuenta para el pago.
Contrato motobombas	ICRAM SAS	\$ 0	Se canceló el mes de enero, pendiente factura mes febrero
<b>OTROS PASIVOS</b>			
Caja menor	Administrador	\$ 0	
Servicio personal temporal	TPROTEC TEMP	\$ 4.914.254	Mes febrero de 2020
Elementos de aseo	Ureña de León Ligia	\$ 2.127.404	Mes enero \$37.600 y febrero \$2.089.804
Elementos de Papelería	Cacharrería Medellín	\$1.439.656	Mes febrero de 2020
<b>SERVICIOS PUBLICOS</b>			
Servicio de Energía	CODENSA	\$ 0	Se cancelaron \$12.585.360
Servicio de acueducto	EAAB	\$ 0	
<b>RETENCION EN LA FUENTE</b>			
Retenciones en la fuente practicadas	DIAN	\$ 1.818.799	Mes febrero de 2020

## AUDITORIA A TEMAS CONTABLES

### ANTICIPOS Y AVANCES

Con corte a febrero 29 de 2020, quedan los siguientes anticipos pendientes por legalizar

Tercero	Valor	Concepto
Jorge Enrique González	\$1.500.000	Anticipo compra de dos discos DH, viene desde el mes de enero de 2020.
Toronto de Colombia	\$4.300.000	Valor agregado contrato según NCR ya emitida que viene desde diciembre de 2019

### RECLAMACIONES

Tercero	Valor	Concepto
Banco Av. Villas	\$15.000.000	Mayor valor descontado de las cuentas del conjunto, con respecto al valor real de las costas demanda pasivo AR construcciones, que viene desde diciembre de 2019

### GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

#### a) POLIZA DE AREAS COMUNES

En este rubro se contabiliza la póliza de las áreas comunes que se tomó con CHUBB - CONALSEG y que tiene una vigencia de junio 28 de 2019 a junio 27 de 2020 por valor de \$105.727.208; con corte a febrero 29 queda por diferir (llevar al gasto) la suma de \$34.361.340

Con respecto al pasivo de esta póliza se acordó pagarla en cuatro (4) cuotas sin interés cada una por la suma de \$26.431.802 de julio a octubre de 2019; en el mes de octubre se canceló la última cuota por \$26.431.802; quedando a paz y salvo.

## AUDITORIA AL PATRIMONIO

### A) FONDO DE IMPREVISTOS

De acuerdo a los registros reflejados en los estados financieros el saldo a febrero 29 de 2020 de esta reserva obligatoria según la ley 675 es por la suma de \$92.470.143

#### HALLAZGO

El saldo que nos refleja el extracto bancario en la cuenta de ahorros Av. Villas # 7631 – destinada con el fin de depositar este fondo, con corte a febrero 29 de 2020, es por la suma de \$66.056.968,89 según a los estados financieros el total del fondo es de \$92.470.143; *de acuerdo a lo anterior a febrero 29 de 2020, falta reponer al fondo de imprevistos la suma de \$26.413.175; para que esté completo y disponible como lo indica la ley 675 de agosto de 2001.*

**Nota:** este valor corresponde a la última cuota que se tomó como préstamo en el año 2019 para pagar la póliza de áreas comunes que está pendiente por reintegrar a este corte, pero que fue reintegrada en el mes de marzo de 2020.

#### INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS

En los siguientes conceptos 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) Cobros Jurídicos

Corresponde a los honorarios pendientes de pagar a abogados por cobros de cartera ya realizados y cobrados a los copropietarios en el momento en que ingresa el pago o abono correspondiente y gastos y costas procesales:

- Con corte a febrero 29 de 2020 las cuentas por pagar a abogados presentan los siguientes saldos:

COVINET LTDA - HONORARIOS	\$ 1.408.052,00
Costas Procesales COVINET	\$ 0
CUERVO & CUERVO - HONORARIOS	\$ 1.167.151,40
Gastos Procesales CUERVO & CUERVO	\$ 243.500,00
Costas procesales - Ricardo Rodríguez	\$ 0
FINANCROBRANZAS -HONORARIOS	\$ 271.290,00
Gastos Procesales Finan cobranzas	\$ 306.000,00
VALIENTE Y ABOGADOS -HONORARIOS	\$ 791.762,60
Gastos Procesales - Valiente y Abogados	\$ 0

##### Cesión de crédito

Apartamento 20504 Diana Robayo	\$ 11.196.108
--------------------------------	---------------

#### CUOTAS EXTRAORDINARIAS

##### Abogado Orlando Herrán

Corresponde a dineros recaudados por la cuota extraordinaria que se pidió para el abogado contratado para el caso de cobro de pasivos contra AR construcciones

##### HALLAZGOS

- Con corte a febrero 29 de 2020 se está debiendo al abogado Herrán Vargas Orlando la suma de \$4.614.879 y por cobrar por este concepto a lo copropietarios sólo nos queda un saldo de \$245.800 lo que significa que la diferencia ya fue recaudada y debe estar disponible para el momento en que tenga que realizar este pago.

**Nota:** Sin embargo, de acuerdo a lo que se decidió en la asamblea del 30 de marzo de 2019; es importante que se revise el contrato por cuanto habla de que los honorarios son el 10% de las pretensiones y estas bajaron comparando el valor inicial que se pretendía reclamar versus el valor final de la demanda, razón por la cual el valor de los honorarios también cambiaría.

#### AUDITORIA DE GESTION A LA EJECUCION PRESUPUESTAL

El conjunto en el mes de febrero de 2020 presentó unos excedentes por la suma de \$6.213.342,87 y de manera acumulada de enero 01 a febrero 29 de 2020, unos excedentes por \$45.303.066,95 al generar ingresos por valor de \$323.364.041,95 y gastos por \$278.060.975

## OBSERVACIONES

- En el mes de enero ingresaron como beneficios de contrato por el saldo pendiente del valor agregado de la póliza de áreas comunes vigencia junio 2019-2020 la suma de \$1.110.580
- En el mes de enero ingresan \$200.000 como donación de parte de la empresa de aseo MULTISERVI, para gastos de navidad.
- En el mes de febrero de 2020 ingresaron como reclamos ante la aseguradora CHUBB SEGUROS COLOMBIA SA \$1.550.000 y \$2.215.034, que venían pendientes de las reclamaciones realizadas en el año 2019.

## AUDITORIA DE SEGUIMIENTO A CONTRATOS FIRMADOS POR LA COPROPIEDAD VIGENTES

Contrato	Contratista	Valor	Duración	Objeto	Seguimiento de Revisoría Fiscal
Contrato de Vigilancia #PBZSR-077-8-2018	TORONTO DE COLOMBIA LTDA NIT:830.080.092-0	\$57.907.800 incluido IVA \$57.777.800	Del 12 de agosto de 2018 al 11 de agosto de 2019  Nota. Este contrato se prorrogó hasta el 11 de diciembre	Ocho servicios 24 horas y dos servicios 12 horas diurno  Pólizas: 1)Salarios y prestaciones 20% 2) póliza de cumplimiento por el 5% 3) calidad del servicio por el 5% La obligatoria de responsabilidad civil extracontractual	<b>Estado de los pagos:</b> los pagos se encuentran realizados a noviembre 30 de 2019 <b>Recomendación:</b> Una vez se cancele el saldo pendiente de los 11 días de diciembre, es importante solicitar el paz y salvo para dar cierre al contrato.
Contrato de vigilancia #2019-0385	ASEISA LTDA 860.063.124-5 Erika Patricia Ortiz C.C. 52.225.149	Año 2020: \$61.459.958  \$56.899.998 más IVA	Doce (12) meses Del 11 de diciembre/19 al 10 de diciembre de 2020 <b>Nota:</b> Se debe informar 30 días antes del vencimiento para que no haya prórroga automática	Prestar el servicio de vigilancia en el conjunto con 08 servicios de 24 h y 2 servicios de 12h  Se firmó OTROSI donde se entrega para apoyo de medios tecnológicos la suma de <b>\$33.000.000</b>	<b>Garantías para el conjunto:</b> Póliza de responsabilidad civil extracontractual para manejo de armas por \$331.246.400 vigente del 20 de dic/19 al 19 de dic/20.  El día 23 de enero se envió correo a la administración refiriéndome a este contrato, en donde entre otros aspectos, se dijo que en el contenido de este contrato no fueron solicitadas las pólizas particulares que le dan garantías y blindan al conjunto; que deben pedirse normalmente en estos contratos de tracto sucesivo como manejo de personal y cumplimiento del contrato y a la fecha de este informe no ha sido solucionado. La Administración está tramitando un Otrosí para la adición al contrato solicitando estas pólizas. <b>Estado de los pagos:</b> Los pagos están realizados a diciembre 31/19
Contrato de aseo # 071-2019	MULTISERVI - SERVICIOS & ASESORIAS SAS NIT: 900.621.006 José Mauricio Polanía	Año 2020: 17.863.750 \$16.852.603 Incluido IVA Nota: La factura	Del 01 de junio de 2019 al 31 de mayo de 2020  Nota: El	Prestar el servicio de aseo con 8 operarios, 1 todero especializado y 1 jardinero todero	1) La empresa constituye a favor del conjunto: * póliza de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones 20% contrato por la vigencia y 3 años más, vigente hasta mayo 31/2023

	C.C. 7.693.691	se radicaré con la seguridad social e informe de actividades	contrato no tendrá prórroga automática		* Póliza de cumplimiento 20% por vigencia del contrato y 3 meses más, vigente hasta el 31 agos /2020 *Póliza de responsabilidad civil extracontractual 20%, por un tiempo igual a la duración del contrato, vigente hasta el 31 mayo/2020 <b>Estado de los pagos:</b> Los pagos están realizados a enero 31/20
Seguro áreas comunes	CONNALSEG FINESA	\$105.727.208	De junio 28 de 2019 a junio 27 de 2020	Seguro áreas comunes de la copropiedad	<b>Nota:</b> El avalúo para el año 2019 ya fue entregado. <b>Estado de los pagos:</b> A enero 31 se está a paz y salvo con el pago del 100% de esta póliza. Como valor agregado la compañía entregará el 5% del valor de la póliza antes del IVA; En el mes de octubre ingresaron por este concepto la suma de \$3.331.740 y la diferencia por valor de \$1.110.580 ingresó el 13 de enero de 2020.
ASCENSORES # 20477	THYSSENKRUPP ELEVADORES NIT: 860.072.876  Katherine Adriana Claro C.C. 37.840.979	\$14.627.989 más el IVA  Atención comercial por este nuevo contrato: Dos (2) meses de mantenimiento gratuito que serán por la suma de \$29.255.978 más IVA a aplicar en los meses de noviembre de 2019 y abril de 2020  Adicional a lo anterior una (1) lona protectora por torre	Del 01 de octubre de 2019 al 30 de septiembre de 2020  Nota: para darlo por terminado se debe avisar a la otra parte con una antelación no menor a tres (3) meses.  Considero que el tiempo estipulado para avisar la no prórroga es mucho, lo usual son 30 días	Mantenimiento preventivo sin repuestos a los 20 ascensores del conjunto: 12 visitas de mantenimiento preventivo, con su reporte; servicio correctivo por averías o daños 24 horas;	<b>Garantías del contrato:</b> Cumplimiento del contrato por el 10% por el tiempo del contrato y tres meses más, vigente hasta oct 01/21; pago de salarios y prestaciones por el 5% del valor del contrato por el tiempo del mismo y tres años más, vigente hasta octubre 01/23; calidad del servicio por el 10% por un año a partir del inicio del contrato, vigente hasta oct.01/21. <b>está pendiente la póliza de responsabilidad civil extracontractual, fue solicitada el 26 de diciembre.</b>  <b>Estado de los pagos:</b> Se debe con corte a febrero 29 de 2020 la suma de \$36.455.685, está pendiente recibir la factura del mes de febrero de 2020. <b>Observación:</b> La atención comercial de dar el mes de noviembre gratis no ha sido efectiva hasta el momento.
Contrato de mantenimiento preventivo #042	HIDROMAT SAS NIT:900.824.502  Daniel Andrés García Jiménez C.C. 1.056.929.580	\$17.040.000 \$1.420.000 mensual más IVA \$269.800  Neto mes: 1.633.000	Un año desde el 01 de agosto de 2018 hasta el 31 de julio de 2019  Nota: se solicitó prórroga del contrato hasta el 30 de	Mantenimiento preventivo y correctivo a los equipos de presión: 1 visita mensual	<b>Garantías a favor del conjunto:</b> Pólizas de Cumplimiento del contrato 10%; calidad del servicio 10%; que fueron enviadas  <b>Estado de los pagos:</b> Con corte a febrero 29 de 2020, se debe la suma de \$3.266.000, que no han sido cancelados porque tienen pendiente la entrega de los informes correspondientes, este valor viene desde el año 2019.

			septiembre		<b>Nota:</b> Una vez realizados los pagos se recomienda solicitar paz y salvo para dar cierre a este contrato
Contrato prestación de servicios de mantenimiento	ICRAM SAS NIT: 900.708.895-1 Edgar Alberto Martínez Bernal c.c.	\$1.425.620 mes IVA Incluido	De octubre 01 de 2019 al 30 de septiembre de 2020	Mantenimiento preventivo a los equipos de presión agua potable y bombas red contra incendios.	<b>Garantías para el conjunto:</b> Póliza de cumplimiento del contrato por el 10% por el tiempo del contrato y tres meses más vigente hasta dic.30/20; salarios y prestaciones sociales por el 10% por el tiempo del contrato y tres años más vigente hasta sep.30/23; calidad del servicio por el 10% por un año contado a partir del inicio de los servicios vigente hasta el sep.30/20 y de responsabilidad civil extracontractual por \$50.000.000 por la vigencia del contrato hasta sep30/20.  <b>Estado de los pagos:</b> los pagos están hasta el mes de enero de 2020, la empresa no paso la factura del mes de febrero de 2020.
DEMANDA AR CONSTRUCCIONES	ORLANDO HERRAN VARGAS C.C.19.378.142	10% del total provisional \$16.500.000	Del 19 de noviembre de 2014 - abierto	Actuar, iniciar y adelantar hasta su culminación demanda contra AR CONSTRUCCION ES por deuda.	La Administradora envió comunicado al Abogado solicitando el resultado final de la demanda, pero a la fecha no ha sido recibido. El resultado fue presentado en la asamblea general del 30 de marzo de 2019 <b>Nota:</b> Pendiente por revisar y definir el tema de pagar o no el saldo del contrato por \$4.614.879 <b>Seguimiento:</b> Este contrato fue solicitado por un Consejero que es abogado para revisarlo y citar al Abogado HERRAN a una reunión formal para tratar el tema, pero a febrero 29 continúa pendiente.
COBRO DE CARTERA	COVINET LTDA NIT 900.034.614	De acuerdo al recaudo	De enero 15 de 2019 al 14 de enero de 2020 Prorrogado.	Cobro cartera vencida judicial y extrajudicial	Saldo pendiente por pagar con corte a febrero 29 según recaudos es de \$1.408.052
COBRO DE CARTERA	ESPERANZA CUERVO C.C. 53.124.825	De acuerdo al recaudo	Del 17 de enero de 2015 - Abierto	Cobro jurídico cartera morosa a partir de la tercera cuota en mora. Presentación de informes de manera bimensual	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 29 \$1.410.651,40 <b>Observación:</b> El día 13 de septiembre se programó audiencia sobre el caso de las multas por inasistencia a asambleas que se están cobrando a AR a la cual se presentó el Administrador, pero esta fue cancelada, pendiente de nueva citación.
COBRO DE CARTERA	VALIENTE & ABOGADOS	De acuerdo al recaudo	Abierto	Cobro cartera morosa 10% pre jurídico y 20% jurídico	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 29 es por \$791.762,60
COBRO DE CARTERA	FINANCORBRAN ZAS SAS	De acuerdo al recaudo	Abierto	Cobro cartera morosa 10% pre jurídico y 20%	Saldo pendiente de pago con corte a febrero 29 \$577.290



				jurídico	
ASESORIA CONTABLE	LUZ ADRIANA RUBIO VILLADA C.C. 53.165.309	\$1.696.000	De abril 01 de 2019 a Marzo de 31 de 2020	Servicios Profesionales de Contador Público	Esta cancelado este servicio hasta el mes de enero 31 de 2020
REVISOR FISCAL	Martha Lucía Ardila Pico	\$1.272.000	De marzo 30 de 2019 hasta la nueva asamblea	Servicios profesionales de Revisoría Fiscal según detalle del Contrato	Esta cancelado este servicio hasta el mes de diciembre 31 de 2019
PC CONSULTORES JURIDICOS NIT:830.078.520-5 Noviembre 22 de 2016.	Carlos Alberto Porras Casas C.C. 79.484.657	\$86.400.000 más IVA 25% Firma; 25% Entrega AZ; 15% informes (3) entrega técnicos;15% entrega (7) informes;20% entrega informe definitivo	Según programación y cronograma 120 y 45 días más; se cumple en mayo de 2017 El tiempo puede ser ajustado en acuerdo con las partes	Servicios Profesionales de consultoría y peritaje técnico al estado de las áreas comunes del conjunto	Los pagos del contrato están al día <b>Seguimiento:</b> El día 02 de abril de 2019 se recibió el informe final de parte de PC, pero, aunque el documento trae la valoración de deficiencias por \$1.764.7 millones no tiene la firma de un profesional que lo avale, no está el detalle claro de cada deficiencia y está pendiente el informe jurídico para saber qué proceso seguir ante la Constructora. <b>En febrero de 2020, fue recibido el informe Jurídico</b> que estaba pendiente, se tuvo una reunión para conocer detalles del mismo y la Administración está trabajando tanto en la parte de comunicación a la comunidad como en el proceso a seguir con las no conformidades encontradas según el informe. <b>Recomendación:</b> Se ha recomendado al Administrador hacer seguimiento continuo y darle prioridad a este tema para evitar vencimientos de término que afecten a la copropiedad y contar cuanto antes con todas las zonas comunes entregadas.
Contrato PBZAL-23-09-2019-2	TORONTO DE COLOMBIA LTDA NIT:830.080.092-0	Año 2020: \$8.245.002  \$7.633.272 mes más IVA  <b>Nota:</b> El valor agregado del nuevo contrato fue por la suma de \$4.300.000 que ingresaron al conjunto en el mes de octubre de 2019 a través de nota crédito	De agosto 01 de 2019 al 31 de julio de 2020	Monitoreo del Circuito Cerrado de TV en las instalaciones del Conjunto 24 horas	<b>Como garantías para el conjunto:</b> De cumplimiento 20%, vigente hasta el 31 julio/2020; de salarios y prestaciones 5% vigente hasta el 31 de octubre/2020 y de calidad vigente hasta el 31 de julio de 2020  <b>Nota:</b> La póliza de salarios debe ser expedida por el tiempo del contrato y tres años más y no cumple esta condición <b>Estado de los pagos:</b> Los pagos se encuentran realizados hasta el mes de diciembre de 2019, falta hacer el cruce de la nota crédito enviada por el valor agregado de \$4.300.000, que quedó en diciembre 31, como una cuenta por cobrar para cruzar en 2020.
Contrato de citofonía Virtual CITOPLUS	TECNOLOGIAS EN SEGURIDAD Y COMUNICACION ES SAS	\$2.816.000, si se renueva se incrementa con el IPC	Vigencia de un año hasta el 20 de noviembre de 2020	Servicio de instalación y adecuación de citofonia virtual	<b>Garantía a favor del conjunto,</b> cumplimiento del contrato por el 50% del valor del contrato vigente hasta dic 31/19 por calidad del



	Luis Ropero C.C. 79.973.502		Deben presentar los permisos y licencias para la utilización del software de la cuenta virtual	para 1296 viviendas y una portería	servicio el 30% buen manejo y correcta inversión, vigente hasta el 31 de dic/19 Del 70% que ya se había avanzado en la recolección de datos; a la fecha sólo en promedio un 30% de estos datos están actualizados. Esta tarea se retomó en el mes de agosto inicialmente con los nuevos residentes y arrendatarios que van ingresando al conjunto, pero es importante actualizar nuevamente toda la información para que el proceso de citofonia funcione. <b>Observaciones:</b> Está pendiente la solicitud al contratista de las pólizas actualizadas que vencieron en diciembre de 2019 <b>Nota:</b> En cuanto a la citofonía fija actualmente no hay contrato de mantenimiento; se recomienda hacer la solicitud de las pólizas actualizadas por la renovación del contrato.
Contrato prestación de servicios	TPROTEC TEMP SAS  Diana Milena Yara C.C 53.014.685		Un año (1) contado a partir del 03 de octubre de 2018 a octubre de 2019.	Colaborar con la empresa usuaria en el suministro de personal en misión, contratado por la empresa.	<i>Pendiente Solicitar la póliza de garantía de salarios y prestaciones sociales actualizada, dado que la presente está vigente hasta el 31 de diciembre</i> <b>Estado de los pagos</b> Los pagos están al día con esta empresa a enero 31 de 2020. <b>Seguimiento:</b> Está pendiente el ajuste del contrato, por la adición de la asistente Yuliana Rojas. La empresa solicitó al conjunto la matriz de riesgos de los trabajadores. Para el desarrollo de esta actividad se debe apoyar la Administración en el profesional que adelanta el SG -SST.  Se evidencian gastos de dotación por valor de \$350.000 en febrero de 2020, por revisar con la empresa.
Contrato servicios de Abogado	Alexander Díaz Urrego C.C. 79.523.932 Tarjeta #273.413	\$2.500.0000  \$1.250.000 para iniciar y el 50% restante al final del cumplimiento del contrato Nota: asumir las retenciones y costas del proceso el conjunto	Todo el término requerido para la cabal ejecución del objeto del contrato.	Iniciar y llevar hasta su culminación la denuncia ante los órganos policivos o administrativos De Elkin Germán Medina	Se realizó en noviembre de 2018 el pago del 50% de este contrato para iniciar el proceso y saldo se cancela al final. Se presentó y radico demanda ante la alcaldía, pero el demandado apeló. En octubre de 2019 el demandado paso derecho de petición que fue contestado por el abogado y está pendiente la radicación de esta respuesta ante la alcaldía, para seguir el proceso. Nota: La respuesta a este derecho de petición se presentó por fuera

					de los tiempos. <b>Recomiendo</b> solicitar al abogado un estado actual del proceso para dar cumplimiento a lo ordenado por la asamblea general sobre el cierre de este establecimiento.
Contrato prestación servicios	MAXIGAS NATURAL SAS NIT:901.266.107 Nubia C. Scarpeta	\$17.161.500 Anticipo para iniciar 30%		Reparación y cambio de trazado de tubería de gas T1	Garantías para el conjunto: Póliza cumplimiento 10% y estabilidad de la obra 20%; estas fueron entregadas; Los trabajos tienen garantía de dos años. Nota: Se firmó acta de entrega el día 22 de mayo de 2019. <b>Nota:</b> está pendiente el cambio del informe técnico para continuar el proceso de reclamación ante aseguradora.
Contrato prestación de servicios	C&VM CONSULTING SAS NIT: 900.831.495-2	\$2.250.000 sin IVA incluido  \$750.000 para formalizar contrato y dos pagos más cada uno \$750.000 según avances.	Tres (3) meses contados a partir del 23 de septiembre y se puede prorrogar por acuerdo partes	Difusión y aplicación de los documentos, procedimientos, programas y diligenciamiento de los registros necesarios para cumplir con la resolución 0312/19	Este contrato fue firmado el 23 de septiembre.  <b>Estado de los pagos:</b> A febrero 29 se debe la suma de \$750.000
Contrato de prestación de servicios para obra civil	ALCIBIADES MONTERO MORENO C.C. 83.228.873	\$12.000.000 50% según avance de obra y 50% a la finalización	Inicia el 05 de julio de 2019 y finaliza el 10 de septiembre/19	Mano de obra para realizar la impermeabilización de cubiertas de las 6 torres. El conjunto suministra los materiales.	Se fijó una cláusula penal pecuniaria del 20% del valor del contrato por incumplimiento, pero no se pidieron pólizas de garantía que es recomendable por el monto del contrato. <b>Nota:</b> este contrato no se evidenció en las actas de consejo que haya sido aprobado y tratado en alguna reunión formal. El Administrador indico haber procedido por la urgencia del tema. <b>Estado de los pagos:</b> De este contrato se giraron en el mes de octubre la suma de \$5.640.000 y el saldo se canceló en el mes de diciembre y se recibió el informe de entrega.

En relación con la situación jurídica del conjunto a febrero 29 de 2020 se encuentran vigentes las siguientes situaciones: Embargo parcial de las cuentas del conjunto, como resultado de la Demanda de pasivos contra Ar Construcciones, caso que se encuentra en proceso de reclamación con la Abogada Lina Cuervo; Acción de Tutela por parte de la Señora Alexandra Calderón a la cual se dio respuesta y se está a la espera del dictamen del Tribunal; requerimiento por parte de la secretaria de Hábitat, Subdirección de investigación y control de Vivienda en referencia a la recepción de Zonas Comunes y Arreglos sobre Red contra incendios AR CONSTRUCCIONES y el Proceso ante la Superintendencia de Industria y Comercio con cargos por investigación administrativa en contra del conjunto por protección de datos personales por los derechos del habeas data, documento recibido el 13 de noviembre de 2019.

- Se verificó el tema de la retención en la fuente correspondiente al mes de febrero que debe ser cancelado en el mes de marzo de 2020, este no fue cancelado en la fecha estipulada, se pagó el siguiente día hábil a su vencimiento, pero no hubo cobro de sanción por cuanto ya se estaba en el proceso de emergencia sanitaria decretada y aislamiento obligatorio.

## AUDITORIA DE CUMPLIMIENTO MARCO NORMATIVO

### 1) LEY 1581 DE 2012 Y DECRETO 1377 DE 2013 SOBRE PROTECCION DE DATOS

Con respecto a este tema, aunque el conjunto ya cuenta con la política y con la firma por parte de los propietarios, residentes y contratistas autorizando el manejo de los datos; es importante actualizar la política porque en su momento cuando se elaboró no existía el CCTV y se debe actualizar también con el diligenciamiento de los formatos a los nuevos residentes y contratistas que hay actualmente, dado que este proceso se realizó en el año 2016 y no se le ha hecho mantenimiento.

**Seguimiento:** La Administración definió que la misma persona que está actualmente manejando el SG-SST actualizará esta política ya existente y realiza las recomendaciones para la implementación de la misma, como un valor agregado.

### 2) DECRETO 1072 DE 2015 Y RECIENTE RESOLUCION 0312 de febrero 19 de 2019

La política fue creada por la firma C&VM CONSULTING SAS; pero se recomienda que la copropiedad de cumplimiento a este decreto iniciando cuanto antes con la implementación de este sistema, dado que esto puede generarle sanciones al conjunto

**Recomendación:** Es importante que antes de iniciar cualquier trabajo dentro de las instalaciones del conjunto, se solicite la seguridad social a toda persona que venga a desarrollar las actividades en representación de los proveedores que se tienen actualmente y que en los contratos sea un requisito el cumplimiento del decreto 1072 de 2015.

**Seguimiento:** El día 23 de septiembre se firmó contrato con la firma C&VM CONSULTING SAS para actualizar la política y retomar las actividades pendientes en este proceso para cumplir con la norma; se ha avanzado en la actualización de la política de acuerdo a la resolución 0312 de 2019 y en la definición de formatos y capacitaciones, se encuentra pendiente el tema de la implementación.

## AUDITORIA A TEMAS ADMINISTRATIVOS

- a) Referente al tema de las actas de las asambleas generales, está pendiente el registro en el libro oficial de las actas de marzo 30 de 2019 y septiembre 08 de 2019.
- b) Respecto al tema de las actas de Consejo de Administración, se encontró registrada en el libro hasta la #205 de fecha agosto 01 de 2019; pero hay algunas actas anteriores a este consecutivo pendiente de firmas.

Con respecto a las actas del actual Consejo nombrado en septiembre de 2019 se deja la observación, que las actas que ya fueron registradas en el libro oficial están sin el consecutivo correspondiente y faltan algunas firmas, así mismo están pendientes por formalizar las actas correspondientes a las reuniones realizadas del 02 de diciembre de 2019 en adelante.

### **Recomendación:**

es necesario mantener este libro actualizado con las actas de cada reunión porque como se ha manifestado en las reuniones de Consejo, dentro del orden del día de cada reunión siempre debe ser uno de los puntos la aprobación del acta anterior y además porque estas actas son un documento público que puede ser solicitado por los copropietarios en cualquier momento y la Administración debe hacer la entrega respectiva.

- c) En lo referente a los libros contables oficiales (libro mayor, diario e inventarios) la impresión hasta el mes de junio de 2019, se debe actualizar cuanto antes su impresión.
- d) Importante que se solicite el RUT a los proveedores usuales y tener el archivo actualizado de los mismos.
- e) Se cuenta con un inventario detallado de la papelería comprada por la Administración anterior, que debe ser controlado y revisado antes de hacer nuevamente gastos de papelería.

## SEGUIMIENTO OTROS TEMAS ADMINISTRATIVOS PENDIENTES POR RESOLVER

- 1) Con respecto al cambio de firmas de los cheques y transferencias ante el banco, en la última reunión de Consejo realizada en diciembre 02 de 2019, donde se nombraron nuevamente cargos según integrantes activos del Consejo a esa fecha, se definió que el día 05 de diciembre tanto el nuevo Presidente de Consejo nombrado como el que haría el papel de Tesorero harían el registro de sus firmas ante el banco, pero este compromiso no se cumplió y hasta el mes de febrero de 2020 no ha sido posible.
- 2) Con respecto al estado y seguimiento de los trámites de reclamaciones ante la aseguradora están los siguientes casos:
  - Reparación y cambio de trazado de tubería de gas T1 mes mayo de 2019: en este caso falta el informe técnico, el 24 de octubre vinieron al conjunto representantes de la empresa que hizo el trabajo para hacer el cambio del informe según las indicaciones de la aseguradora, pero a la fecha este informe se encuentra pendiente para radicarlo ante la aseguradora. El posible valor a radicar una vez se cuente con el informe son: \$17.161.508 y \$3.546.200
  - En el mes de septiembre de 2019 se realizó un gasto con la empresa SERVIYA SAS por la acometida de 30 metros de tubería en PVC, que drena el pozo eyector hasta la caja de inspección por \$9.431.100 y \$848.300, de este caso ya se envió informe técnico a la aseguradora para evaluación y está en proceso.
  - Con respecto a los arreglos de tubería que también generaron gastos importantes para el conjunto en agosto, se tienen pendientes los siguientes: 3.842.300; \$1.345.304 y \$3.193.600, de este último está pendiente el informe técnico.
    - Por temas de tubería también se encuentran pendientes de informe técnico para iniciar la reclamación \$4.970.000
- 3) Está pendiente definir y tomar decisiones sobre la respuesta emitida por AR construcciones sobre los cobros realizados por los conceptos diferentes a las sanciones por inasistencia a las asambleas (\$30.195.750) que están en proceso de cobro con Lyna Cuervo; pues no están aceptando estos cobros que son por la suma de \$660.956
- 4) Está pendiente retomar el envío por correo de los recibos de caja a cada uno de los copropietarios como soporte de los pagos realizados, las razones dadas por la Administración es porque no se puede recargar más el correo corporativo.

**Nota:** se planteó para solucionar este tema enviar un comunicado por los correos informando que quien requiera de este documento lo solicite a la administración para enviárselo; tarea que está pendiente a la fecha.
- 5) Está pendiente finalizar el tema de lavado y mantenimiento de los tanques de agua teniendo en cuenta que por norma se deben realizar cada semestre.

**Seguimiento:** Se realizó el lavado de tres (3) tanques en diciembre de 2018 y están pendientes los demás; de acuerdo al seguimiento realizado con el Administrador manifiesta que hay que realizar primero en los tanques una impermeabilización antes del lavado y que no cuenta con liquidez para este trabajo.
- 6) En la última asamblea extraordinaria de septiembre 08 de 2019 se nombró un comité oficial para participar en el estudio y análisis de las propuestas para el contrato de los puntos fijos, trabajo que debe desarrollarse de la mano con este equipo y llevar propuestas estructuradas a la próxima asamblea de acuerdo al compromiso adquirido.

**Seguimiento:** No se ha evidenciado ningún avance en este compromiso hasta febrero de 2020

## ANALISIS DE CONTROL INTERNO

- No se cuenta con un manual que resuma las políticas, procedimientos o normas para de uso y valores de las contribuciones entregadas por los residentes por utilizar las zonas comunes y demás aprovechamientos; donde quede claro además la indicación de donde quedó aprobado, incrementos, formatos y normas en general (parqueadero bici motos, motos, anuncios clasificados, carretilla, planchón, sillas, fichas parqueadero, tags de ingreso y salón comunal)

**Seguimiento:** Se llevará una propuesta de incremento para estos conceptos en el presupuesto del 2020
- No se cuenta con un inventario actualizado de los activos muebles y enseres de la copropiedad valorizado para su registro y control.

**Seguimiento:** En el mes de agosto de 2019 se finalizó el proceso de levantar el inventario de lo que hay en el conjunto, está pendiente el tema de valorizarlo o estimarlo para poder registrarlo en el sistema y controlarlo.

- Está pendiente el libro de registro de propietarios y residentes actualizado que menciona el artículo 51 de la ley 675 de 2001
- No se cuenta con un sistema de seguimiento y control constante que garantice el logro de objetivos aprobados por la asamblea a nivel presupuestal como el caso de proyectos y metas establecidas.
- No se evidencian tareas concretas y definidas para lograr el proceso de mantenimiento de la actualización de las diferentes bases de datos que a hoy se encuentran desactualizadas y sobre las cuales ya se había desarrollado un trabajo
- Es importante evaluar y tomar medidas porque se está haciendo gastos de mantenimiento muy altos en los equipos de cómputo (equipos, impresoras) de la administración que están afectando las finanzas del conjunto, en el mes de enero por mantenimiento equipos \$390.000 y en febrero \$446.808

#### **REVISION CUMPLIMIENTO MANUAL DE POLITICAS CONTABLES**

Dentro de la auditoría realizada al cumplimiento del manual de políticas establecidas en la copropiedad, se evidencio que se continúa con el no cumplimiento de los siguientes aspectos:

- Se debe elaborar una bitácora de control, diseñada para registrar las diferencias presentadas en los estados de cartera y debe ser revisada todos los meses antes de generar las cuentas de cobro.

**Cordialmente,**

**MARTHA LUCIA ARDILA PICO**  
Revisor Fiscal  
mluciardila@hotmail.com