

R.F. 004/2021

Bogotá, 25 de mayo de 2021

Señores

ASAMBLEA GENERAL

Agrupación de vivienda Molinos del Milenio – P.H.

Ciudad

Asunto: Informe de Revisoría Fiscal abril de 2021

Respetados señores:

Cordial saludo. En revisión de los Estados Financieros con corte a 30 de abril de 2021, donde se realizó la evaluación mediante la generación de reportes provenientes de la copia de seguridad del sistema contable Sisco, remitida mediante correo electrónico el 13 de mayo de 2021 a las 19:43, realizó las siguientes observaciones de forma y fondo que conllevan a requerimientos de tipo normativo para el correspondiente y adecuado cierre contable, así:

AUDITORÍA FINANCIERA

SEGUIMIENTO A COMPROBANTES ABRIL 2021

CONTROL CONSECUTIVOS ABRIL2021			
CONCEPTO COMPROBANTE DE CONTABILIDAD	DESDE No.	HASTA No.	CANTIDAD COMPROBA NTES
AJUSTES	659	661	3
EGRESOS	820	846	27
AJUSTES CARTERA	147	169	23
INGRESOS	14.030	14.483	454
NOTAS DÉBITO	0	0	0
NOTAS CRÉDITO	0	0	0
FACTURAS	24.851	25.508	658
NOTAS BANCARIAS	54	55	2
ADICIONAL #4	77	81	5
CUENTAS POR PAGAR	795	823	29

EGRESOS ABRIL 2021

De los comprobantes de egreso del período de abril se realizó la validación de los soportes dada la fecha de notificación del cierre contable.



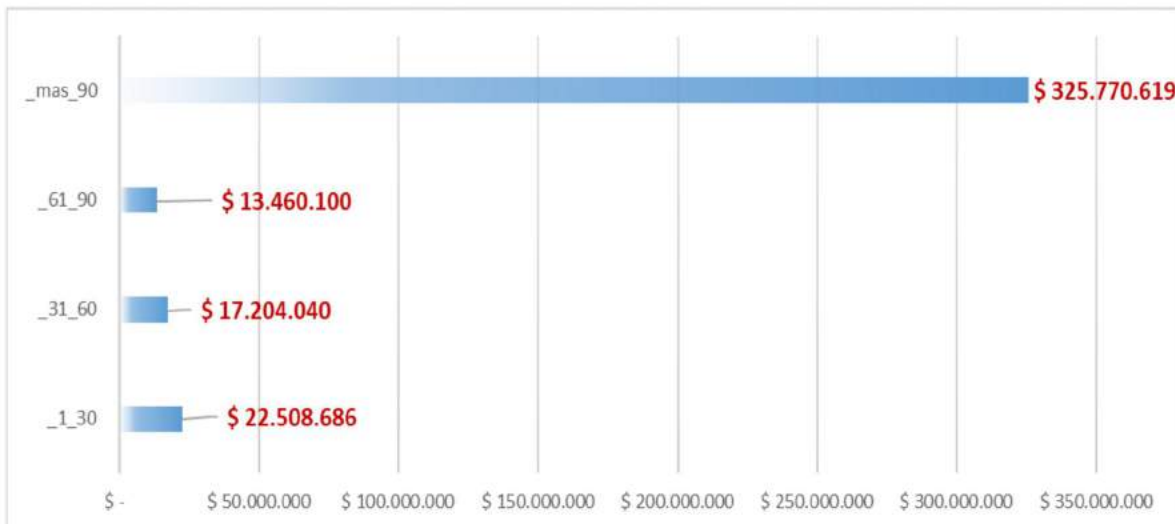
	COMPROBANTE DE EGRESO No.	FECHA	PONDERACION	BENEFICIARIO	VALOR PAGO	DESCRIPCIÓN DEL PAGO	OBSERVACIONES REVISORIA FISCAL
1	820	16-Apr-21	CONFORMIDAD	DIAN	\$ 482.294	800197268 DIAN*PAGO RETENCION EN AL FUENTE ABRIL/2021	Soportes Completos
2	821	16-Apr-21	CONFORMIDAD	PADILLA ANDREA MARCELA	\$ 562.000	CAJA MENOR A 31/03/2021	Soportes Completos
3	822	16-Apr-21	CONFORMIDAD	NEME SANCHEZ JULIAN ALBERTO	\$ 215.600	FACT 1510 SELLADOR POLIMERICO MAS JERINGA	Soportes Completos
4	823	16-Apr-21	CONFORMIDAD	SERVICIO DE VIGILANCIA GUERREROS SEGURIDAD LTDA	\$ 18.630.000	FACT FE128 SERVICIO DE VIGILANCIA MES DE MARZO/21	Soportes Completos
5	824	16-Apr-21	CONFORMIDAD	INTUS ALIADO TECNOLOGICO S.A.S.	\$ 2.053.930	FACT 843 SERV MTTO A DISTANCIA (MODERACION ASAMBLEA)	Soportes Completos
6	825	19-Apr-21	CONFORMIDAD	ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.	\$ 3.733.684	POLIZA 12105622-1 AREAS COMUNES VIGENCIA 19/OCT/2020-18/OCT/2021	Soportes Completos
7	826	19-Apr-21	CONFORMIDAD	CODENSA S.A ESP	\$ 1.570.430	CC 3127013-5 SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES 08 MAR-09ABRIL/20	Soportes Completos
8	827	19-Apr-21	CONFORMIDAD	CODENSA S.A ESP	\$ 415.270	CC 2702338-0 SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES 09MARZO-09ABRIL/20	Soportes Completos
9	828	26-Apr-21	CONFORMIDAD	TELMEX HOGAR SA	\$ 310.184	FACT SERV INTERNET Y TELEFONIA REF 714444759	Soportes Completos
10	829	26-Apr-21	CONFORMIDAD	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA -	\$ 282.671	CTA 11501680 SERV ACUEDUCTO ENE23-MARZO23//2021	Soportes Completos
11	830	26-Apr-21	CONFORMIDAD	ETB-EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTA SA	\$ 161.320	CUENTA 675913021 SERV TEL ABRIL	Soportes Completos
12	831	26-Apr-21	CONFORMIDAD	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA -	\$ 98.958	CTA 11807747 SERV ACUEDUCTO ENE23-MARZO23//2021	Soportes Completos
13	832	26-Apr-21	CONFORMIDAD	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA -	\$ 64.993	CC 11767885 SERV ACUEDUCTO ZONAS COMUNES ENE23-MARZO23/2021	Soportes Completos
14	833	29-Apr-21	CONFORMIDAD	PADILLA ANDREA MARCELA	\$ 2.795.000	C.C. HONORARIOS ABRIL 2021 - RETROACTIVO Y DIAS DE SOPORTE ADMON	Soportes Completos
15	834	30-Apr-21	CONFORMIDAD	HECTOR ARIEL ARDILA CELIS	\$ 70.000	C.COBRO 01 REV ELECTRICA CAJA DE DISTRIBUCION Y CIRCUITOS DE LUMI	Soportes Completos
16	835	30-Apr-21	CONFORMIDAD	BAUTISTA BOTACHE YULIE	\$ 908.526	HONORARIOS REVISORÍA FISCAL ABRIL 2021	Soportes Completos
17	836	30-Apr-21	CONFORMIDAD	OSCAR JAVIER PUERTO	\$ 156.000	C.COBRO 058 CAMBIO DE CABLEADO DE CAMARAS Y COMPRA DE 70 MTS DE C	Soportes Completos
18	837	30-Apr-21	SIN ANOTACION	ANULADO	\$ -	ANULADO	
19	838	30-Apr-21	CONFORMIDAD	DELGADO LEONARDO	\$ 174.840	C.COBRO 1662 REVISION PREVENTIVA EQ MOTOBOMBAS	Soportes Completos
20	839	30-Apr-21	CONFORMIDAD	PADILLA ANDREA MARCELA	\$ 1.374.200	CAJA MENOR DEL 01 AL 26 DE ABRIL	Soportes Completos
21	840	30-Apr-21	CONFORMIDAD	LUIS JORGE PEREZ MARTINEZ	\$ 908.526	C.C. HONORARIOS CONTABILIDAD ABRIL 2021	Soportes Completos
22	841	16-Apr-21	CONFORMIDAD	ADMINISTRACION SERVICIO SAS	\$ 7.206.065	FACT 5300 SERV ASEO DOS OPERARIAS, DOS TODEROS MARZO/21	Soportes Completos
23	842	19-Apr-21	CONFORMIDAD	CODENSA S.A ESP	\$ 538.770	CC 2456545-4 SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES 09MAR-09ABRIL21	Soportes Completos
24	843	19-Apr-21	CONFORMIDAD	CODENSA S.A ESP	\$ 297.430	CC 2456546-6 SERVICIO DE ENERGIA ZONAS COMUNES 08MARZ-09ABRIL202	Soportes Completos
25	844	08-Apr-21	CONFORMIDAD	PICARDIAS RECREACION Y EVENTOS SAS	\$ 150.000	FE-11 SERVICIO DE EVENTOS	Soportes Completos
26	845	30-Apr-21	CONFORMIDAD	WILLIAM ANDRES GARCIA HERNANDEZ	\$ 178.600	C.COBRO CONTROL DE ROEDORES ZONAS COMUNES	Soportes Completos
27	846	30-Apr-21	CONFORMIDAD	PICARDIAS RECREACION Y EVENTOS SAS	\$ 88.000	FE-11 SERVICIO DE EVENTOS	Soportes Completos
				TOTAL	\$ 43.427.291		

RETENCIÓN EN LA FUENTE

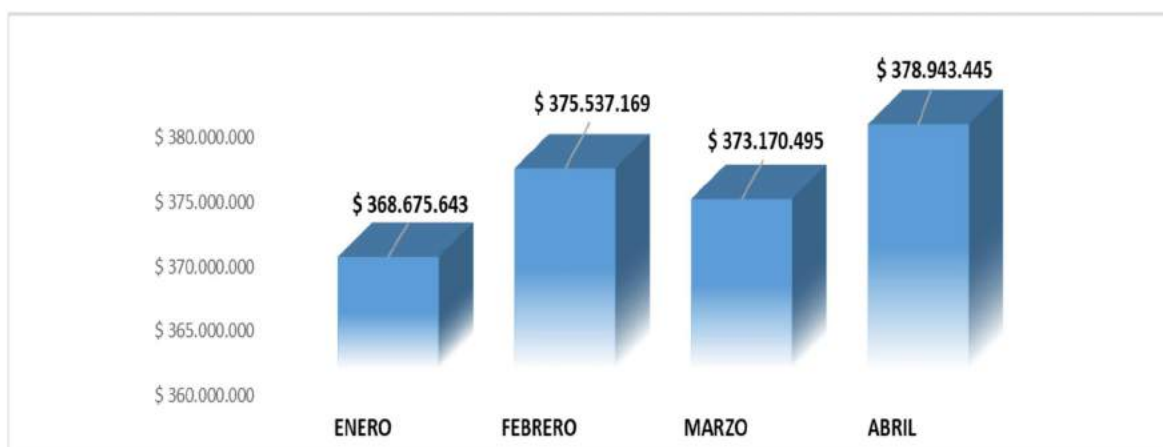
Se realizó validación de liquidación de retención en la fuente correspondiente al período de abril 2021, previa validación de los libros auxiliares procedí con el aval mediante firma electrónica, cumpliendo la copropiedad con su responsabilidad tributaria de presentación. **Se evidenció la legalización del pago efectuado por \$482.294 mediante egreso No. 820.**

EDADES DE CARTERA ABRIL 2021

codigo	CONCEPTO	_1_30	_31_60	_61_90	_mas_90	total
13050501	ADMINISTRACION	\$ 16.038.977	\$ 11.239.740	\$ 9.362.300	\$ 184.967.863	\$ 221.608.880
13050502	INTERESES DE MORA	\$ 4.136.900	\$ 4.050.000	\$ 3.898.100	\$ 94.210.671	\$ 106.295.671
13050503	PARQUEADERO VEHICULO	\$ 717.009	\$ 81.300	\$ 78.700	\$ 410.900	\$ 1.287.909
13050504	EXTRAORDINARIA POLIZA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.849.700	\$ 2.849.700
13050505	PROFONDOS NOVENA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.010.802	\$ 1.010.802
13050506	ARRENDAMIENTO LOCAL	\$ 1.217.000	\$ 1.731.000	\$ -	\$ 401.600	\$ 3.349.600
13050508	SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 6.049.862	\$ 6.049.862
13050509	COSTAS PROCESALES	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 10.384.622	\$ 10.384.622
13050510	OTRAS CUOTAS	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 407.800	\$ 407.800
13050513	PARQUEADERO MOTO	\$ 398.800	\$ 102.000	\$ 14.000	\$ 267.100	\$ 781.900
13050515	MULTAS CONVIVENCIA	\$ -	\$ -	\$ 107.000	\$ 282.300	\$ 389.300
13050517	HONORARIOS ABOGADO	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 1.890.790	\$ 1.890.790
13050518	PISOS OCTUBRE 2020	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 22.636.609	\$ 22.636.609
TOTAL		\$ 22.508.686	\$ 17.204.040	\$ 13.460.100	\$ 325.770.619	\$ 378.943.445



COMPORTAMIENTO DE CUENTAS POR COBRAR AÑO 2021



COMPARATIVO CUENTAS POR COBRAR ABRIL 2021

DEUDORES	Mar/2021	Abr/2021	VARIACION \$	VARIACION %
ADMINISTRACION	\$ 218.861.692	221.608.880,00	\$ 2.747.188	1,26%
INTERESES DE MORA	\$ 102.821.668	106.295.671,00	\$ 3.474.003	3,38%
PARQUEADERO VEHICULO	\$ 1.047.700	1.287.909,00	\$ 240.209	22,93%
EXTRAORDINARIA POLIZA	\$ 2.849.700	2.849.700,00	\$ -	0,00%
PROFONDOS NOVENA	\$ 1.015.152	1.010.802,00	-\$ 4.350	-0,43%
ARRENDAMIENTO LOCAL	\$ 3.852.600	3.349.600,00	-\$ 503.000	-13,06%
SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	\$ 6.166.162	6.049.862,00	-\$ 116.300	-1,89%
COSTAS PROCESALES	\$ 10.384.622	10.384.622,00	\$ -	0,00%
OTRAS CUOTAS	\$ 407.800	407.800,00	\$ -	0,00%
PARQUEADERO MOTO	\$ 839.900	781.900,00	-\$ 58.000	-6,91%
MULTAS CONVIVENCIA	\$ 389.300	389.300,00	\$ -	0,00%
HONORARIOS ABOGADO	\$ 1.890.790	1.890.790,00	\$ -	0,00%
PISOS OCTUBRE 2020	\$ 22.643.409	22.636.609,00	-\$ 6.800	-0,03%
TOTAL DEUDORES	\$ 373.170.495	\$ 378.943.445	\$ 5.772.950	1,55%

En el análisis de los informes contables se evidencia que la cartera morosa de la copropiedad en el con corte a abril 2021 asciende a **TRESCIENTOS SETENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$378.943.445)**, lo que puede llegar a afectar los mantenimientos necesarios del conjunto, o los pagos oportunos mensuales de contratistas, los proyectos de mejoramiento de las áreas comunes que sean autorizados por la asamblea y los mantenimientos de las áreas comunes necesarios para su conservación y que realzan el valor de la propiedad.



Se recomienda destinar rubro económico en presupuesto para impulso de procesos judiciales, con el fin que a futuro las deudas no prescriban pues las obligaciones relativas a las cuotas de administración constituyen un título ejecutivo (el documento que las certifica, artículo 48 de la ley 675 del 2001) y según el artículo 2536 del código civil la acción ejecutiva prescribe a los 5 años, y de acuerdo al artículo 2535 del código civil, el término de prescripción se cuenta desde que la obligación se haya hecho exigible, es decir, desde la fecha en que venció el plazo para pagarse.

COMPARATIVO DE CARTERA POR UNIDADES A ABRIL 2021

DESCRIPCIÓN	CANTIDAD	
APTOS CON ANTICIPO	199	331
APTOS AL DIA	132	
APTO CON DEUDA	328	
TOTAL DE UNIDADES	659	

RANGO DE DEUDAS				
DE	HASTA	UNIDADES	CUANTÍA DE LA CARTERA POR UNIDADES	PESO PORCENTUAL DE LA CARTERA
\$ 97	\$ 99.900	106	\$ 4.984.526	1,32%
\$ 100.800	\$ 395.500	68	\$ 14.403.357	3,80%
\$ 404.500	\$ 964.300	61	\$ 41.002.711	10,82%
\$ 1.000.500	\$ 12.112.310	93	\$ 318.552.851	84,06%
TOTAL APTO EN MORA		328	\$ 378.943.445	100,00%



CARTERA CENTRALIZADA EN VALORES IGUALES O MAYORES A \$1.000.000 CON CORTE ABRIL 2021

Del análisis de la cartera centralizada podemos observar que esta se concentra en **93 unidades residenciales** equivalentes al **28,35%** del total de las unidades del conjunto residencial y su cartera representa el **84,06%** de total de la cartera por expensas comunes que asciende a **\$318.552.851** del total de la cartera morosa.

	TORRE	UNIDAD	TOTAL DEUDA	PROMEDIO DE CUOTAS SIN PAGO	ACUERDO DE PAGO	FECHA ULTIMO PAGO	VALOR ULTIMO PAGO
1	5B	503	\$ 1.000.500	4	N	27-Dec-20	\$ 250.000
2	11	403	\$ 1.012.400	13	N	15-Apr-21	\$ 59.900
3	3B	305	\$ 1.022.400	11	N	27-Feb-20	\$ 246.000
4	Casa	4-23	\$ 1.035.500	8	N	10-Mar-21	\$ 1.000.000
5	Casa	4-24	\$ 1.131.500	15	N	05-Mar-20	\$ 95.400
6	4B	501	\$ 1.132.700	12	N	29-Oct-20	\$ 300.000
7	08	302	\$ 1.135.500	15	N	24-Feb-21	\$ 60.000
8	2B	207	\$ 1.139.244	18	N	03-Feb-20	\$ 50.000
9	01	603	\$ 1.146.900	13	N	12-Mar-20	\$ 567.000
10	01	503	\$ 1.159.300	15	N	03-Aug-20	\$ 70.000
11	01	302	\$ 1.183.100	16	N	06-Apr-21	\$ 65.000
12	3B	601	\$ 1.381.700	16	N	08-Dec-19	\$ -
13	5B	208	\$ 1.396.100	10	N	01-Jun-20	\$ 450.000
14	04	604	\$ 1.407.700	15	N	14-Sep-20	\$ 80.000
15	1B	506	\$ 1.410.400	18	N	30-Sep-19	\$ -
16	04	103	\$ 1.432.000	19	N	29-Aug-19	\$ 753.400
17	1B	408	\$ 1.446.100	14	N	15-Jan-20	\$ 270.000
18	6B	602	\$ 1.448.500	19	N	30-Jun-20	\$ 700.000
19	07	402	\$ 1.460.600	20	N	16-Dec-19	\$ 500.000
20	03	201	\$ 1.466.438	18	N	17-Feb-20	\$ 450.000
21	Casa	4-9	\$ 1.480.300	16	N	13-Apr-21	\$ 67.000
22	4B	204	\$ 1.513.400	20	A	30-Apr-21	\$ 53.000
23	Casa	4-7	\$ 1.530.700	19	N	01-Jul-20	\$ -
24	3B	306	\$ 1.550.300	18	N	12-Nov-20	\$ 51.900
25	Casa	4-31	\$ 1.600.500	19	N	20-Aug-19	\$ 94.400
26	4B	202	\$ 1.690.996	25	N	07-Mar-19	\$ 200.000
27	Casa	4-19	\$ 1.704.200	14	A	03-Apr-21	\$ 66.800
28	11	603	\$ 1.719.400	14	N	28-Oct-20	\$ 200.000
29	1B	508	\$ 1.736.000	15	N	11-Dec-19	\$ 97.000



	TORRE	UNIDAD	TOTAL DEUDA	PROMEDIO DE CUOTAS SIN PAGO	ACUERDO DE PAGO	FECHA ULTIMO PAGO	VALOR ULTIMO PAGO
30	01	102	\$ 1.739.100	22	N	20-May-19	\$ 102.000
31	3B	102	\$ 1.746.700	26	N	04-Dec-18	\$ 100.000
32	1B	503	\$ 1.797.100	27	N	07-Oct-19	\$ 1.000.000
33	08	103	\$ 1.817.400	21	A	04-Dec-20	\$ 100.000
34	03	204	\$ 1.872.600	25	N	13-May-19	\$ 400.000
35	07	602	\$ 1.872.600	17	N	30-Apr-21	\$ 180.000
36	5B	504	\$ 1.878.900	27	N	27-Dec-18	\$ 300.000
37	11	602	\$ 1.893.400	18	N	17-Mar-20	\$ 500.000
38	3B	201	\$ 2.036.200	14	N	27-Jan-21	\$ 257.600
39	Casa	2-23	\$ 2.109.200	23	N	16-Mar-19	\$ 152.000
40	Casa	4-30	\$ 2.133.500	25	N	16-Dec-20	\$ 430.000
41	5B	207	\$ 2.237.700	23	N	07-Nov-19	\$ 70.500
42	Casa	1-25	\$ 2.244.100	28	N	26-Feb-20	\$ 400.000
43	5B	405	\$ 2.269.700	26	N	31-Jul-20	\$ 300.000
44	02	103	\$ 2.279.100	2	N	05-Apr-21	\$ 580.000
45	04	104	\$ 2.314.200	22	A	08-Mar-21	\$ 180.000
46	Casa	1-17	\$ 2.358.500	24	N	03-Jul-20	\$ 300.000
47	1B	208	\$ 2.439.260	26	N	11-Dec-19	\$ 1.000.000
48	1B	306	\$ 2.440.700	27	N	06-Oct-18	\$ 130.200
49	11	103	\$ 2.477.000	33	N	07-Dec-19	\$ 400.000
50	6B	108	\$ 2.527.700	44	N	10-Jan-19	\$ 43.400
51	1B	502	\$ 2.541.500	29	N	11-Sep-20	\$ 59.000
52	2B	401	\$ 2.590.600	26	A	23-Feb-21	\$ 208.800
53	Casa	1-2	\$ 2.683.520	10	A	14-Apr-21	\$ 267.000
54	Casa	2-21	\$ 2.710.100	26	N	17-Oct-20	\$ 93.600
55	02	603	\$ 2.718.300	27	N	17-Jan-19	\$ 45.800
56	1B	104	\$ 2.810.700	33	A	- -	\$ -
57	6B	106	\$ 3.080.800	41	N	- -	\$ -
58	3B	202	\$ 3.113.900	29	N	08-Apr-21	\$ 120.000
59	Casa	1-5	\$ 3.117.600	31	N	13-Apr-21	\$ 66.800
60	1B	205	\$ 3.181.600	37	N	- -	\$ -
61	05	401	\$ 3.227.300	24	N	26-Apr-21	\$ 60.000
62	4B	601	\$ 3.372.100	36	N	01-Dec-18	\$ 94.800
63	08	303	\$ 3.377.300	37	A	10-Aug-20	\$ 400.000
64	11	201	\$ 3.504.200	39	N	- -	\$ -
65	2B	208	\$ 3.593.500	45	N	- -	\$ -
66	2B	103	\$ 3.926.800	43	N	01-Oct-18	\$ 120.000
67	2B	405	\$ 4.124.100	49	N	- -	\$ -
68	10	301	\$ 4.294.200	41	N	09-Mar-20	\$ 200.000
69	5B	604	\$ 4.549.600	45	N	- -	\$ -
70	6B	503	\$ 4.563.800	48	N	31-Mar-20	\$ 105.000
71	1B	605	\$ 4.738.900	46	N	05-Oct-18	\$ 110.000
72	03	202	\$ 4.757.900	48	N	- -	\$ -
73	4B	605	\$ 4.961.258	50	N	05-Feb-20	\$ 300.000
74	04	601	\$ 5.069.780	30	N	16-Mar-20	\$ 300.000
75	07	102	\$ 5.155.400	53	N	- -	\$ -
76	Casa	1-3	\$ 5.155.800	47	N	- -	\$ -
77	2B	608	\$ 5.281.220	55	N	09-Apr-19	\$ 148.000
78	08	502	\$ 5.389.200	53	N	- -	\$ -
79	Casa	3-5	\$ 5.437.000	48	N	- -	\$ -

	TORRE	UNIDAD	TOTAL DEUDA	PROMEDIO DE CUOTAS SIN PAGO	ACUERDO DE PAGO	FECHA ULTIMO PAGO	VALOR ULTIMO PAGO
80	03	502	\$ 5.805.265	55	N	- -	\$ -
81	2B	302	\$ 6.606.370	50	A	10-Apr-21	\$ 350.000
82	10	104	\$ 7.093.800	65	N	- -	\$ -
83	6B	604	\$ 7.546.600	72	N	- -	\$ -
84	4B	108	\$ 7.809.380	117	N	- -	\$ -
85	1B	305	\$ 8.374.070	77	N	- -	\$ -
86	5B	506	\$ 8.494.200	78	N	- -	\$ -
87	1B	304	\$ 8.982.400	80	N	- -	\$ -
88	5B	402	\$ 9.099.400	87	N	- -	\$ -
89	Casa	1-11	\$ 9.118.960	54	N	10-Mar-21	\$ 700.000
90	09	601	\$ 9.604.300	46	N	17-Apr-21	\$ 280.000
91	06	504	\$ 10.237.400	83	N	03-Apr-21	\$ 200.000
92	1B	206	\$ 10.681.380	91	N	- -	\$ -
93	10	503	\$ 12.112.310	90	N	- -	\$ -
TOTAL			\$ 318.552.851				

SEGUIMIENTO A ACUERDOS DE PAGO

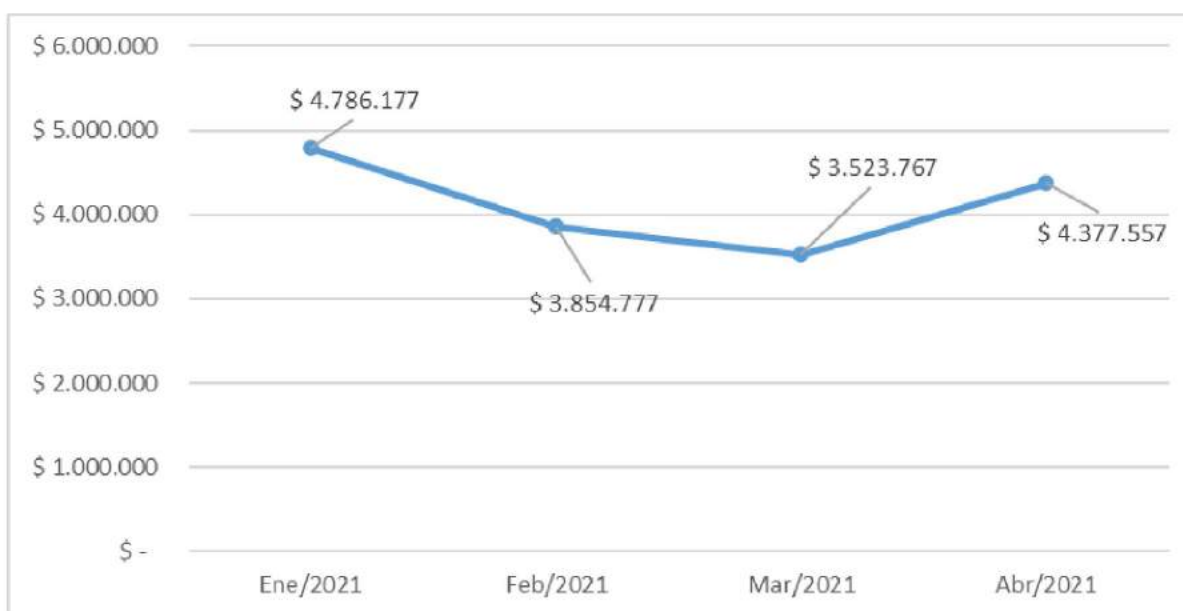
	TORRE	UNIDAD	TOTAL DEUDA	PROMEDIO DE CUOTAS SIN PAGO	ACUERDO DE PAGO	FECHA ULTIMO PAGO	VALOR ULTIMO PAGO
1	02	301	\$ 60.900	1	A	06-Apr-21	\$ 109.000
2	02	501	\$ 65.200	0	A	09-Apr-21	\$ 120.000
3	1B	207	\$ 96.300	1	A	06-Apr-21	\$ 154.500
4	04	204	\$ 119.800	2	A	31-mar-21	\$ 119.800
5	07	202	\$ 179.700	3	A	12-Jan-21	\$ 59.900
6	6B	601	\$ 235.800	4	A	4-feb-21	\$ 500.000
7	Casa	3-6	\$ 267.200	4	A	10-Dec-20	\$ 88.500
8	6B	302	\$ 358.500	6	A	09-Apr-21	\$ 110.000
9	08	504	\$ 439.700	5	A	09-Apr-21	\$ 99.000
10	Casa	3-16	\$ 450.700	5	A	31-mar-21	\$ 125.000
11	09	403	\$ 492.700	7	A	01-Dec-20	\$ 100.000
12	09	401	\$ 523.760	3	A	31-mar-21	\$ 191.000
13	01	202	\$ 667.300	10	A	03-Apr-21	\$ 160.000
14	07	101	\$ 735.100	11	A	17-oct-20	\$ 151.000
15	06	101	\$ 910.700	15	A	30-jun-20	\$ 300.000
16	4B	204	\$ 1.513.400	20	A	30-Apr-21	\$ 53.000
17	Casa	4-19	\$ 1.704.200	14	A	03-Apr-21	\$ 66.800
18	08	103	\$ 1.817.400	21	A	04-Dec-20	\$ 100.000
19	04	104	\$ 2.314.200	22	A	08-Mar-21	\$ 180.000
20	2B	401	\$ 2.590.600	26	A	23-Feb-21	\$ 208.800
21	Casa	1-2	\$ 2.683.520	10	A	14-Apr-21	\$ 267.000
22	1B	104	\$ 2.810.700	33	A	- -	\$ -
23	08	303	\$ 3.377.300	37	A	10-Aug-20	\$ 400.000
24	2B	302	\$ 6.606.370	50	A	10-Apr-21	\$ 350.000

En total se hallaron 24 acuerdos de pago parametrizados, de los cuales nueve (9) pertenece a la cartera centralizada, se evidencia que diez (14) inmuebles no cumplen con dicho acuerdo, se requiere realizar seguimiento ya que a este se debe cumplir mes a mes, de lo contrario debe cargarse los respectivos intereses de mora.



CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR

CONCEPTO	Mar/2021	Abr/2021	VARIACION \$	VARIACION %
CONSIG POR IDENTIFICAR	\$ 3.523.767	\$ 4.377.557	\$ 853.790	24,23%
CONSIG POR IDENTIFICAR	\$ 0	\$ 0	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 3.523.767	\$ 4.377.557	\$ 853.790	24,23%



Se evidencia que se encuentran por identificar la suma de **\$ 4.377.557** siendo un valor material en la cuenta deudores y que conduce a la conclusión que la cartera **no es razonable** en dicha cuantía frente a los estados de situación financiera presentados en dicho rubro, en el mes de abril 2021 tuvo un aumento de \$ 853.790.

Así mismo, se aclara que la depuración de dicho rubro no depende ni de administración, ni de contabilidad ya que solamente los propietarios que manifiesten reclamación con los estados de cuenta de pagos no abonados y que presenten los soportes pueden contribuir a la razonabilidad de sus estados de cuenta.

CONCEPTO DE REVISORIA CONCILIACIONES BANCARIAS

Se verificó el saldo de contabilidad según extracto bancario de la cuenta de corriente y de ahorros del Banco Av. Villas las cuales cruzan con el saldo revelado en el Estado de Situación Financiera, certificado por la Representante Legal y Contador, se verificó



que el período de corte es correcto y se revisó su existencia y validez. Bajo los argumentos anteriormente descritos.

CUENTAS POR COBRAR A TERCEROS A 30 DE ABRIL 2021

1380	DEUDORES VARIOS	5,025,442.00	8,000.00	5,033,442.00
138095	OTROS	369,000.00		369,000.00
	1031156302 BOLAÑOS GIL EDGAR	369,000.00		369,000.00

Se halla un valor significativo en cuentas por cobrar a terceros, el principal es el causado a la exadministradora señora Yenny Rodríguez, que según acciones de la administración se encuentra en trámite citación de conciliación para el proceso de rendición de cuentas por cuantía de \$4.664.442, sobre las otras cuantías se recomienda a la administración realizar la gestión correspondiente y que se realice la devolución del dinero a cuenta bancaria de la copropiedad.

FLUJO DE EFECTIVO DE ENERO A ABRIL 2021

El flujo de efectivo en propiedad horizontal es netamente operativo, y refleja el resumen del dinero disponible al inicio de mes, más los ingresos efectivamente recibidos durante el período evaluado, menos los gastos incurridos para la operación del conjunto y cuyo resultado son los saldos que quedan al final del periodo contable.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO INICIAL:			
110505	CAJA GENERAL		0.00
110510	CAJA MENOR		0.00
11100501	AV VILLAS 443004346		60,536,155.52
112005	BANCOS		0.00
11201001	BANCO AV VILLAS		32,051,515.68
		Saldo Inicial:	<u>92,587,671.20</u>

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO FINAL:			
110505	CAJA GENERAL		0.00
110510	CAJA MENOR		1,000,000.00
11100501	AV VILLAS 443004346		18,393,585.52
112005	BANCOS		0.00
11201001	BANCO AV VILLAS		32,187,932.43
		Saldo Final:	<u>51,581,517.95</u>

DETALLE DE INGRESOS Y GASTOS A ABRIL 2021 DEL FLUJO DE EFECTIVO

Mas: INGRESOS

13050501	NACIONALES->ADMINISTRACION	122,543,127.00
13050502	NACIONALES->INTERESES DE MORA	4,625,615.00
13050503	NACIONALES->PARQUEADERO VEHICULO	18,061,774.00
13050504	NACIONALES->EXTRAORDINARIA POLIZA	400.00
13050505	NACIONALES->PROFUNDOS NOVENA	6,350.00
13050506	NACIONALES->ARRENDAMIENTO LOCAL	9,582,000.00
13050508	NACIONALES->SANCION INASISTENCIA ASAMBLEA	426,800.00
13050513	NACIONALES->PARQUEADERO MOTO	9,560,700.00
13050515	NACIONALES->MULTAS CONVIVENCIA	103,900.00
13050517	NACIONALES->HONORARIOS ABOGADO	54,000.00
13050518	NACIONALES->PISOS OCTUBRE 2020	2,214,291.00
13059901	CONSIG POR IDENTIFICAR->CONSIG POR IDENTIFICAR	3,270,380.00
270550	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO->ANTICIPO DE ADMINISTRACION	22,169,724.00
41701003	ACTIVIDADES DE ASOCIACION->PARQUEADEROS	1,800,000.00
41701017	ACTIVIDADES DE ASOCIACION->TARJETAS CHIP INGRESO	60,000.00
42100501	INTERESES->INTERESES FINANCIEROS	136,426.75
429581	DIVERSOS->AJUSTE AL PESO	1,469.00
Subtotal Ingresos:		194,616,956.75

Menos: GASTOS

13050501	NACIONALES->ADMINISTRACION	50,800.00
133010	ANTICIPOS Y AVANCES->A CONTRATISTAS	218,500.00
233525	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR->HONORARIOS	8,146,011.00
233535	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR->SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	24,502,893.00
233540	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR->COMPRAS 3.5 %	19,264,617.00
23355001	SERVICIOS PUBLICOS->TELEFONO	1,432,544.00
23355002	SERVICIOS PUBLICOS->ENERGIA	10,368,040.00
23355003	SERVICIOS PUBLICOS->AGUA	880,320.00
23355501	SEGUROS->SEGUROS	18,668,420.00
233575	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR->SERVICIO DE VIGILANCIA	91,890,000.00
233585	COSTOS Y GASTOS POR PAGAR->SERVICIO DE ASEO Y TODO	34,542,959.00
23359503	OTROS->CONSIGNACIONES DE PISOS	571,100.00
23359599	OTROS->OTROS	19,830,682.00
23652501	SERVICIOS->SOBRE SERVICIOS GENERALES 6%	722,040.00
23652502	SERVICIOS->VIGILANCIA Y ASEO 2%	141,157.00
23652504	SERVICIOS->Servicios 3.5%	121,625.00
23654001	COMPRAS->COMPRAS 3.5%	461,059.00
236570	RETENCION EN LA FUENTE->OTRAS RETENCIONES	157,588.00
270550	INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO->ANTICIPO DE ADMINISTRACION	108,200.00

28059505	OTROS->PISOS OCTUBRE 2020	248,700.00
42100501	INTERESES->INTERESES FINANCIEROS	10.00
53050501	GASTOS BANCARIOS->GASTOS BANCARIOS	3,295,845.00
Subtotal Gastos:		235,623,110.00



CUENTAS POR PAGAR A 31 DE ABRIL DE 2021

Código	Nombre	1 a 30	31 a 60	61 a 90	Mayor a 90	Total
11188905	SALAZAR FERNANDO					
	Abr/23/21 F# 797	120,000				120,000
		120,000	0	0	0	120,000
17356373	CARLOS ALBERTO RUBIANO BAUTISTA					
	Ene/21/21 F# 705				860,000	860,000
	Ene/21/21 F# 706				451,200	451,200
		0	0	0	1,311,200	1,311,200
52855566	PATIÑO MEJIA CAROLINA					
	Abr/30/21 F# 821	817,500				817,500
		817,500	0	0	0	817,500
52861268	PADILLA ANDREA MARCELA					
	Abr/30/21 F# 820	576,300				576,300
		576,300	0	0	0	576,300
79043493	BARRERA CASTRO AROMAÍRO					
	Ago/31/18 F# 6				600,000	600,000
		0	0	0	600,000	600,000
79954290	RUBEN LEONARDO VARGAS RODRIGUEZ					
	Mar/ 1/21 F# 764		319,400			319,400
	Mar/ 3/21 F# 787		469,200			469,200
		0	788,600	0	0	788,600
80903966	OSCAR BERNAL TORRES					
	Abr/ 1/21 F# 811	241,250				241,250
	Abr/ 1/21 F# 812	55,575				55,575
		296,825	0	0	0	296,825
830080942	FUNDACION ACADEMICA DE TECNICOS					
	Sep/20/18 F# 14				1,190,000	1,190,000
		0	0	0	1,190,000	1,190,000
860002534	ZURICH COLOMBIA SEGUROS S.A.					
	Oct/21/20 F# 626				10,971,884	10,971,884
		0	0	0	10,971,884	10,971,884



900383412	SERVICIO DE VIGILANCIA GUERRE ROS SEGURIDAD LTDA							
	Abr/20/21	F# 816	18,630,000					18,630,000
			18,630,000	0	0	0	0	18,630,000
900683755	INFINI PROJECTS SAS							
	Nov/30/18	F# 62					152,941	152,941
			0	0	0	0	152,941	152,941
900828624	SAGRAV SEGURIDAD ELECTRONICA S.A.S							
	Oct/21/19	F# 300					261,800	261,800
			0	0	0	0	261,800	261,800
900885806	ADMINISTRACION SERVIGIA SAS							
	Abr/20/21	F# 815	7,206,065					7,206,065
			7,206,065	0	0	0	0	7,206,065
031134079	NICOLAS VARGAS TRUJILLO							
	Feb/ 5/21	F# 739				81,700		81,700
				0	0	81,700	0	81,700
1093796509	FERNANDO ALZATE							
	Oct/17/18	F# 43					800,000	800,000
			0	0	0	0	800,000	800,000
		Totales Informe	27,646,690	788,600	81,700	15,287,825	43,804,815	

En el seguimiento a las cuentas por pagar mayores a 90 días encontramos **\$15.287.825** es necesario que la administración realice el pago correspondiente o en su defecto rinda a esta Revisoría Fiscal las causas del no pago, adicionalmente si existe la justificación administrativa se evidencie documentalmente que gestión se ha realizado hasta el momento para dar oportuna gestión del pago a los pasivos de la copropiedad, de dicha cuantía es de tener en cuenta que \$10.971.884 pertenecen a la póliza de áreas comunes que se paga amortizada mente.

Se recomienda, realizar provisión de deudas superiores a 360 días, dado que no existe certeza de su razonabilidad.

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Para el mes objeto de examen se genera ejecución de abril es del 33.33% equivalente a un excedente de **\$4.558.464** con respecto al total presupuestado anualmente, representado en cartera pendiente de cobro.



INGRESOS ABRIL 2021

AGRUPACION DE VIVIENDA MOLINOS DEL MILENIO

EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /21 a Diciembre /21 (N)

Página 1

Cuenta	Descripción	Presupuestado Ene/21 a Dic/21	Ejecutado Ene/21 a Abr/21	% Ejecución (33.33 %)	Saldo	Variación %
INGRESOS						
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	500,280,000	153,334,400	30.65	346,945,600	69.35
41701002	INTERESES POR MORA	16,800,000	16,580,200	98.69	219,800	1.31
41701003	PARQUEADEROS	58,860,000	21,148,900	35.93	37,711,100	64.07
41701005	SANCIONES INASISTENCIA	0	0	0.00	0	0.00
41701013	PARQUEADERO MOTOS	22,320,000	10,350,000	46.37	11,970,000	53.63
41701015	ARRIENDO BODEGA	28,874,400	0	0.00	28,874,400	0.00
41701016	MULTAS CONVIVENCIA	2,640,000	107,000	4.05	2,533,000	95.95
41701017	TARJETAS CHIP INGRESO	1,200,000	60,000	5.00	1,140,000	95.00
417012	FONDO DE IMPREVISTOS 1%	-6,300,000	-2,100,000	33.33	-4,200,000	66.67
42100501	INTERESES FINANCIEROS	600,000	120,716	20.12	479,283	79.88
42505002	ADMON ZONA COMUN SALON	1,440,000	0	0.00	1,440,000	0.00
42505003	ADMON ZONA COMUN LOCAL	26,400,000	9,582,000	36.30	16,818,000	63.70
42505006	ALQUILER SILLAS	72,000	0	0.00	72,000	0.00
42505007	PARQUEADEROS ADICIONALES	0	0	0.00	0	0.00
42505008	REINTEGRO DE OTROS GASTOS Y	0	-1,118	0.00	1,118	-100.00
42950501	PROFONDOS NOVENAS	1,296,000	0	0.00	1,296,000	0.00
42950502	APROVECHAMIENTOS VARIOS	0	5,009	0.00	-5,009	-100.00
429581	AJUSTE AL P E S O	12,000	1,289	10.74	10,711	89.26
	Total	654,494,400	209,188,396	31.96	445,306,003	68.04

GASTOS A ABRIL 2021

GASTOS

51101000	Revisoría Fiscal	10,533,636	3,634,104	34.50	6,899,532	65.50
51103000	HONORARIOS CONTADOR	10,533,636	3,634,104	34.50	6,899,532	65.50
51103002	ASESORIA JURIDICA	3,600,000	0	0.00	3,600,000	0.00
51103004	OTROS CONTADOR INFORMACION	360,000	0	0.00	360,000	0.00
51302001	SEGUROS COPROPIEDAD	33,811,476	12,369,224	36.58	21,442,252	63.42
51350501	ASEO	82,639,104	28,880,944	34.95	53,758,160	65.05
51350502	VIGILANCIA	216,000,000	74,853,428	34.56	141,346,572	65.44
513510	TEMPORALES	1,800,000	150,000	8.33	1,650,000	91.67
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	3,796,200	880,320	23.19	2,915,880	76.81
513530	ENERGIA ELECTRICA	50,656,164	10,368,040	20.47	40,288,124	79.53
513535	TELEFONO	2,904,000	1,228,399	42.30	1,675,601	57.70
51354001	CORREO	108,000	0	0.00	108,000	0.00
513550	TRANSPORTE, FLETES Y CARREOS	0	5,800	0.00	-5,800	-100.00
513580	SERVICIO DE ADMINISTRACION	27,499,988	9,519,992	34.62	17,979,976	65.38
513595	OTROS	0	4,678,000	0.00	-4,678,000	-100.00
514005	NOTARIALES	540,000	0	0.00	540,000	0.00
514015	LICENCIAS	0	0	0.00	0	0.00
514095	SISTEMA DE GESTION	3,500,004	0	0.00	3,500,004	0.00

51451001	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	0	3,688,066	0.00	-3,688,066	-100.00
51451003	MANTENIMIENTO CÁMARA DE VIDEO	9,600,000	4,706,000	49.02	4,894,000	50.98
51451004	MANTENIMIENTO PUERTAS	3,600,000	445,000	12.36	3,155,000	87.64
51451005	MANTENIMIENTO JARDÍN	2,760,000	6,870,000	248.91	-4,110,000	-148.91
51451006	MANTENIMIENTO BOMBA	2,304,000	2,574,000	111.72	-270,000	-11.72
51451007	MANTENIMIENTO AGUAS NEGRAS	3,120,000	1,830,930	58.68	1,289,070	41.32
51451009	MANTENIMIENTO EXTINTORES	4,320,000	0	0.00	4,320,000	0.00
51451011	MANTENIMIENTO VIDRIOS	0	0	0.00	0	0.00
51451014	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	29,760,000	1,140,000	3.83	28,620,000	96.17
51451015	MANTENIMIENTO INTERIOR TORRES	720,000	0	0.00	720,000	0.00
51451016	COMPUTADORES	2,640,000	838,000	31.74	1,802,000	68.26
51451018	FUMIGACION	2,160,000	920,000	42.59	1,240,000	57.41
51451019	SHUT BASURAS	0	431,400	0.00	-431,400	-100.00
51451021	EQUIPO DE COMPUTO	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51451022	ADECUACION PARQUE PARA	13,634,400	0	0.00	13,634,400	0.00
51451023	DESFIBRILADOR	6,500,004	0	0.00	6,500,004	0.00
51451024	CAMILLAS	229,500	0	0.00	229,500	0.00
51451025	SEÑALIZACION	1,080,000	201,500	18.66	878,500	81.34
51451026	BOTIQUINES	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51451027	ELEMENTOS PLAN DE EMERGENCIA	3,840,000	0	0.00	3,840,000	0.00
51451028	LINEA DE VIDA	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51451029	INDEPENDIZACION LUZ LOCALES	8,772,000	0	0.00	8,772,000	0.00
51451030	ARREGLO SALONES SOCIALES	4,800,000	2,400,000	50.00	2,400,000	50.00
51451031	CERRAMIENTO JARDINES	3,600,000	0	0.00	3,600,000	0.00
51451032	ARBOLIZACION CONJUNTO	3,372,000	0	0.00	3,372,000	0.00
51451033	COMPRA EQUIPOS MANTENIMIENTO	2,400,000	0	0.00	2,400,000	0.00
51451034	ACUERDO DE PAGO POLIZA	5,205,648	0	0.00	5,205,648	0.00
51451098	GASTOS MAYORES	0	0	0.00	0	0.00
514515	MAQUINARIA Y EQUIPO	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
514525	EQUIPO DE COMPUTACION Y	0	0	0.00	0	0.00
514581	SISTEMA DE TARJETAS DE	0	450,275	0.00	-450,275	-100.00
514582	CHIPS	0	150,000	0.00	-150,000	-100.00
515005	INSTALACIONES ELECTRICAS	6,240,000	201,000	3.22	6,039,000	96.78
515010	IMPLEMENTACION LUZ SENSORES	17,400,000	2,293,000	13.18	15,107,000	86.82
515015	REPARACIONES LOCATIVAS	21,000,000	14,738,951	70.19	6,261,049	29.81
515095	ELEMENTOS PLAN EMERGENCIA	0	0	0.00	0	0.00
51952001	CELEBRACIONES DIA DE NIÑOS	0	258,000	0.00	-258,000	-100.00
51952002	GASTOS DE ASAMBLEA	6,000,000	450,500	7.51	5,549,500	92.49
51952003	DECORADO NAVIDAD	1,200,000	0	0.00	1,200,000	0.00
51952004	DIA DEL PADRE Y DE LA MADRE	1,560,000	0	0.00	1,560,000	0.00
51952005	NOVENA NAVIDEÑA -DETALLES	1,560,000	0	0.00	1,560,000	0.00
51952501	ELEMENTOS DE ASEO	5,160,000	3,354,600	65.01	1,805,400	34.99



51952502	ELEMENTOS DE CAFETERIA	1,440,000	527,000	36.60	913,000	63.40
51952503	ELEMENTOS DE ASEO COVID	0	1,037,300	0.00	-1,037,300	-100.00
51952504	REUNIONES ADMINISTRATIVAS	0	26,000	0.00	-26,000	-100.00
51953001	PAPELERIA Y FOTO COPIAS	2,160,000	639,600	29.61	1,520,400	70.39
51953501	COMBUSTIBLES	720,000	139,900	19.43	580,100	80.57
51954501	MOVILIZACIÓN URBANA	720,000	204,800	28.44	515,200	71.56
51959501	FONDO DE IMPREVISTOS	0	0	0.00	0	0.00
53050501	GASTOS BANCARIOS	9,834,660	3,295,845	33.51	6,538,815	66.49
531095	OTROS	0	0	0.00	0	0.00
531515	COSTOS Y GASTOS DE EJERCICIOS	12,000,000	815,910	6.80	11,184,090	93.20
531523	REVERSION FONDO NOVENAS	0	0	0.00	0	0.00
	Total	654,494,400	204,629,932	31.27	449,864,468	68.73
	Excedentes o Deficit	0	4,558,464			

Con fines de orientación de los preceptos a tener en cuenta para la ejecución presupuestal.

1. El gasto tiene que estar orientado necesariamente a cubrir una expensa común necesaria originada por la administración y prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para garantizar la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del conjunto, como por ejemplo el mantenimiento, la reparación, la reposición, la reconstrucción, el aseo la vigilancia de las zonas comunes.
2. Tiene que existir flujo de efectivo disponible para cumplir con los compromisos de pago originado del gasto, para evitar déficit de caja que incremente los pasivos (deudas) de la copropiedad.

HALLAZGOS SOBRE REGISTROS CONTABLES A 30 DE ABRIL 2021

1. No hay relación consignaciones por identificar acumulada, que debe coincidir con el saldo revelado en el libro auxiliar contable correspondiente. Que según ESF se encuentra en \$4.377.557 y en conciliación reporta \$908.790.



30/04/2021 CRE TRANSF ACH 52748361 SCOTIABANK COLPATRIA 05/04/2021	14	55	50.000
30/04/2021 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 95743952201 05/04/2021	14	55	253.000
30/04/2021 CRE TRANSF INTERNET 39615422 AV VILLAS 07/04/2021	14	55	59.890
30/04/2021 CRE TRANSF INTERNET 316022698 BCO DE BOGOTA 08/04/2021	14	55	100.000
30/04/2021 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 109 11/04/2021	14	55	97.000
30/04/2021 NOTA CREDITO RECAUDOS RED A.T.H. 15/04/2021	14	55	60.000
30/04/2021 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 14582699 15/04/2021	14	55	123.900
30/04/2021 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 2642 19/04/2021	14	55	55.000
30/04/2021 CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 443004346 27/04/2021	14	55	40.000

fecha	detalle	tipoc	numero	valor
30/04/2021	CREDITO RECAUDOS RED ATH REF 203 06/04/2021	14	55	70.000
TOTAL CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR				908.790

2. Verificar saldos consignaciones por identificar

CONSIG POR IDENTIFICAR	
CONSIG POR IDENTIFICAR	-4,377,557.00
CONSIG POR IDENTIFICAR	-0.34

3. Cuentas volteadas en estados financieros, se debe ajustar

CONSIGNACIONES PISOS -264,400.00

REINTEGRO DE OTROS GOSTOS Y -1,118.00

4. Inmuebles con acuerdo sin pagos reflejados en el 2021

codigo	total	juridico	ult_pago
6101	910700	15 A	30-Jun-20
7101	735100	11 A	17-Oct-20
8103	1817400	21 A	04-Dec-20
8303	3377300	37 A	10-Aug-20
9403	492700	7 A	01-Dec-20
12104	2810700	33 A	- -
36	267200	4 A	10-Dec-20

5. Cambio cableado cámaras por valor de 156.000 se debía practicar retención

D/C	Codigo	Nit	Documento	Débitos	Créditos	Base Ret.	%	Detalle
D	51451003	79750134	798	156,000.00	0.00	0.00	0.00000	C.COBRO 058 C/
C	233535	79750134	798	0.00	156,000.00	0.00	0.00000	C.COBRO 058 C/

6. Se reitera Reclasificar terceros negativos

233575	SERVICIO DE VIGILANCIA	12,667,618.00	18,630,000.00	18,630,000.00	12,667,618.00
900383412	SERVICIO DE VIGILANCIA	18,630,000.00	18,630,000.00	18,630,000.00	18,630,000.00
900885806	ADMINISTRACION SERVIGIA	-5,962,382.00			-5,962,382.00

7. No se ha realizado la actualización del presupuesto aprobado, de ahí la razón que en algunos casos se vean sobreejecutados.

RECOMENDACIONES

1. Se recomienda establecer un procedimiento de compras y contratación
2. Establecer un manual que establezca el manejo de caja menor y las cuantías mínimas que pueden ser legalizar por medio de ella, ya que se evidencia gastos hasta de \$320.000 en la caja menor, valor que es demasiado alto el cual se puede prestar para que no se le practique retención en la fuente dentro del periodo indicado a los gastos de estas cuantías.
3. El reembolso de la caja menor debe realizarse a través de cheque y no a la cuenta bancaria de la Representante Legal del conjunto.

OPINIÓN

1. He examinado el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integral, Flujo de efectivo, Reporte de Cartera y otros correspondiente a la



situación financiera del “Agrupación de vivienda Molinos del Milenio- PH” al 30 de abril de 2021.

2. Las notas contables son parte integrante del Estado de Situación Financiera, preparado bajo la responsabilidad de la administradora Marcela Padilla y Contador Público Luis Pérez Martínez.
3. Mi responsabilidad es la de expresar una opinión de estos, con base en un examen de los registros y documentos.
4. Realicé mi revisión de acuerdo con las Normas de Auditoría generalmente aceptadas en Colombia.
5. Estas normas requieren que una Auditoría se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable, en cuanto a la veracidad que reflejan los **Estados Financieros y si están exentos de errores importantes en su contenido.**
6. En mi opinión de los estados contables arriba mencionados presentan **de manera parcial razonablemente** la situación financiera del ente jurídico “Agrupación de vivienda Molinos del Milenio II - PH” al 30 de abril 2021, exceptuando el rubro de deudores específicamente por la anotación de consignaciones por identificar y hallazgos contables de forma por razones ampliamente expuestas dentro del ítem de este informe.
7. Los resultados de las operaciones correspondientes a cuentas por pagar y gastos se presentan después de la subsanación de los hallazgos de conformidad con los principios de Contabilidad generalmente aceptados y son aplicados uniformemente.
8. Sin embargo, se deja claridad que los hallazgos en los registros contables son de forma y por ende deben ser corregidos a más tardar en el siguiente cierre contable que se prevé del período de mayo 2021.

FONDO DE IMPREVISTOS A 31 MARZO 2021

El fondo esta provisionado por un valor de \$38.983.185 en la contabilidad en la cuenta de ahorros No.443-80916-0 del Banco Av. Villas a nombre de la copropiedad y se encuentra monetizado por la suma de \$32.187.932 presentando diferencia de \$6.795.253, catalogado como menor valor monetizado.



Se recomienda prioritariamente monetizar dicho fondo y establecer política de periodicidad de monetización.

CONTROL INTERNO

Teniendo en cuenta que, en la auditoría realizada se determina que la copropiedad dentro de la auditoría de control interno y a su vez de cumplimiento no cuenta con políticas de control interno y de lo cual es prioritaria gestión administrativa al respecto documentados.

1. Reglamento de recaudo y cobro de cartera (artículos 36, 51 Numeral 8° y 55 de la ley 675 de 2001).
2. Sistema de control interno (artículos 51 y 55 del régimen de propiedad horizontal).
3. Manual de contratación (artículos 36 y 55 de la ley 675 de 2001).
4. Elaboración e implementación de los manuales de compras y tesorería

AUDITORÍA DE GESTIÓN, CONTROL INTERNO Y CUMPLIMIENTO

La auditoría de gestión es el examen que se realiza a una organización con el propósito de evaluar el grado de eficiencia y eficacia con que se manejan los recursos disponibles y se logran los objetivos previstos por la copropiedad. De igual manera, se realiza la auditoría de control interno para proveer seguridad razonable en relación con el logro de los objetivos de la copropiedad en coherencia, transparencia y legalidad de los lineamientos y/o autorizado por la Asamblea General.

FORMALIZACIÓN DE CONTRATO DE REVISORÍA FISCAL

Se realizó la formalización del contrato de prestación de servicios de la Revisoría Fiscal, frente a la aceptación del cargo por ratificación en el cargo en la Asamblea General Ordinaria No Presencial el 10 de abril del año en curso.



AGRUPACIÓN DE VIVIENDA MOLINOS DEL MILENIO													
INVENTARIO DE CONTRATOS													
mar-21													
NOMBRE DEL CONTRATISTA	OBJETO CONTRACTUAL	MODALIDAD CONTRACTUAL	FECHA INICIO			FECHA TERMINACIÓN			NOTIFICACIÓN CANCELACIÓN CONTRATO			OBSERVACIONES REVISORÍA FISCAL	
			DD	MM	AA	DD	MM	AA	DD	MM	AA		
1	SEGURIDAD Y VIGILANCIA GUERREROS	SEGURIDAD Y VIGILANCIA COPROPIEDAD	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1	3	2021	28	2	2022	25	1	2022	CONTRATO VIGENTE
2	SERVIGIA S.A.S.	ASEO Y MANTENIMIENTO AREAS COMUNES	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	19	10	2020	18	10	2021	15	9	2021	CONTRATO VIGENTE
3	INGENIERIA Y SERVICIOS DELGADO	MITO TANQUES AGUA POTABLE	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	31	8	2020	30	8	2021	25	7	2021	CONTRATO VIGENTE
4	OSCAR BERNAL	MITO PAGINA WEB, DOMINIO, FORMULARIOS	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1	3	2021	28	2	2022	25	1	2022	CONTRATO VIGENTE
5	ZURICH SEGUROS COLOMBIA	PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	CONTRATO SEGUROS	19	10	2020	30	8	2021	NO APLICA			ESTUDIO DE RENOVACIÓN 1 MES ANTES DE SU VENCIMIENTO
6	YULIE BAUTISTA BOTACHE	REVISORIA FISCAL	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1	4	2021	31	3	2022	ASAMBLEA GENERAL 2022			REMOCIÓN O RATIFICACIÓN ASAMBLEA GENERAL
7	LUIS JORGE PÉREZ	CONTABILIDAD	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1	5	2020	30	4	2021	SE DESCONOCE			CONTRATO VENCIDO
8	MARCELA PADILLA	ADMINISTRACIÓN	PRESTACIÓN DE SERVICIOS	1	4	2020	30	4	2021	NOTIFICACIÓN REALIZADA			PENDIENTE DECISIÓN CONSEJO

ORIENTACIÓN SOBRE CONTRATOS

El contrato de prestación de servicios es un contrato de **naturaleza civil o comercial**, En el contrato de prestación de servicios existe una amplia libertad contractual, de manera que las partes pueden acordar casi cualquier cosa siempre que no se viole ley alguna.

CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE SERVICIOS.

En el contrato de servicios se caracteriza por tener objeto que se debe desarrollar o un servicio que se debe prestar, y en el cual el contratista tiene cierta libertad para ejecutarlo por cuanto no está sometido a la continuada y completa subordinación, aunque se precisa que la supervisión también es un elemento presente en el contrato de servicios, pero sin la connotación y sin el alcance que tiene en un contrato de trabajo.

En un contrato de servicios, en teoría, una persona es contratada para que desarrolle determinada cumpliendo con unas condiciones y unos lineamientos si estar sometida a la voluntad del contratante.



TIEMPO DE SERVICIOS

Tanto la administración y consejo de administración deben tener en cuenta que, no es un contrato de servicios aquel en que el contratista queda obligado a cumplir un horario, queda sometido a la continuada subordinación del contratista, y debe rendirle cuentas permanentemente.

Lo anterior no impide que el contrato de servicios se incluya unas horas estipuladas de dedicación con premisa de cumplir el objeto contractual que en propiedad horizontal se determina como tiempo de atención a la comunidad de manera personalizada, o que el contratista esté sometido a supervisión por parte del contratante, o a que deba rendir informes sobre su gestión, pero ello no contravía de lo evidente.

El tema de la jornada laboral en el contrato de servicios es un tema polémico y delicado, puesto que imponer una jornada laboral a un contratista, puede convertirse en un indicio de que se está simulando una relación civil para ocultar una relación laboral.

Si bien en algunos casos particulares es correcto acordar una jornada durante la cual el contratista debe prestar sus servicios, se debe tener especial cuidado para que no se configure una relación laboral.

En todo caso, como se trata de una relación civil donde todo se pacta según la voluntad de las partes, en caso de acordarse una jornada de servicio, esta dependerá únicamente de la voluntad de las partes, teniendo en cuenta que esta no debe ser excesiva, pues no se le debe exigir a un contratista una dedicación que sobrepase lo que es razonable, y el hecho de que la jornada de prestación del servicio no esté regulada por ley alguna.

Adicionalmente, se debe tener en cuenta que, si en el futuro un juez declara la existencia de una relación laboral, la jornada de trabajo establecida en el contrato de servicios será tomada como referencia para determinar las eventuales horas extras, pues ya convertida en laboral la relación civil, entonces sí aplica la jornada laboral máxima contemplada por el código sustantivo del trabajo.

DERECHOS Y DEBERES

Se deja claro que el contrato de servicios no da derecho a nada de lo que es normal en un contrato de trabajo, como es el pago de horas extras, recargos nocturnos, dominicales o festivos, ni a prestaciones sociales, ni siquiera a seguridad social, por esta no es responsabilidad del contratante sino del contratista, por ello es necesario



que cada contratista haga entrega del soporte de pago de seguridad social, ARL como independiente.

Bajo esta premisa el contratista tiene derecho el contratista es a que el contratante le pague los honorarios a los que se comprometió en el contrato de servicios y su no pago a tiempo puede considerarse un incumplimiento, lo que deriva posiblemente a reclamaciones judiciales o incurrir en intereses de mora.

Duración del contrato de servicios.

La duración de un contrato de servicios es la que fijen las partes, pues la ley regula ese aspecto.

En consecuencia, las partes libremente pueden pactar cuánto tiempo ha de durar el contrato de servicios.

Renovación del contrato de servicios

Un contrato de prestación de servicios se puede renovar, siempre que las partes así lo decidan, y la renovación se hará en las condiciones que las partes hayan acordado.

La legislación civil no contempla requisitos ni condiciones para renovar un contrato de servicios, de modo que en él no aplican preavisos, a no ser que las partes hayan pactado tal cosa.

Terminación del contrato de servicios

La terminación del contrato de servicios depende exclusivamente de lo que las partes hayan pactado, como la expiración del plazo acordado, el incumplimiento de alguna de las partes, o por mutuo acuerdo. **En todo caso esta Revisoría Fiscal recomienda respetar el plazo contractual y en caso de no continuidad formalizar notificar previamente al contratista en el tiempo que se determinó.**

Lo bueno del contrato de servicios es que las partes tienen absoluta libertad contractual de modo que pueden acordar cualquier cosa que no vaya contra ninguna ley.

Liquidación del contrato de servicios

Cuando el contrato de servicios termina por la razón que sea, las partes debe liquidar los conceptos relacionados con el contrato de servicios, como el saldo adeudado por el contratante al contratista o lo que este pueda deber al contratante.



ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL 10 DE ABRIL 2021

De acuerdo con la Asamblea General Ordinaria celebrada el 10 de abril de 2021 y con el inciso tercero del artículo 47 y artículo 44 de la Ley 675 de 2001, el día 23 de abril 2021, se cumplieron con los diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión (entiéndase de lunes a viernes, días no festivos), para la fecha límite se debía dejar a disposición de la comunidad copia completa del texto del acta formalizada (con todas sus firmas: Presidenta, Secretaria, Comité Verificador) en el lugar determinado como sede de la administración y/o cartelera informativa, donde igualmente con constancia sobre la fecha de publicación dentro del cuerpo del Acta, **o aviso de tener a disposición de la comunidad el acta.**

Es de anotar que, la responsabilidad de la publicación o puesta a disposición de copia o consulta del Acta de la Asamblea General Ordinaria celebrada es de la administración, pero la redacción del secretario y de verificación de contenido su presidenta, así como su posterior verificación del contenido por el comité verificador, designados para esa reunión por la Asamblea General.

A título de aclaración normativa, la norma no dice por cuánto tiempo debe estar publicada el acta, porque en realidad la ley no exige que el acta sea publicada como tal; lo que exige es ponerla a disposición de los copropietarios, y para ello es suficiente tenerla en la oficina de la administración y entregársela al copropietario que la solicite en cualquier tiempo.

La administración tiene la obligación de entregar copia del acta a todo copropietario que la solicite.

Al respecto señala el cuarto inciso del artículo 47 de la ley 675: *«... El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.»*

Luego señala el párrafo único del mismo artículo:

«Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.»

El acta debidamente suscrita constituye prueba en los términos del inciso 4 del mismo artículo, quedando claro que es un derecho de todo copropietario acceder a las actas de la asamblea de copropietarios.

Puesto que también se debe observar el artículo 37 de la ley 675 que las decisiones que tome la asamblea de copropietarios son de obligatorio cumplimiento para todos



los copropietarios, incluidos los que no fueron a las reuniones, a los disidentes o los que no estuvieron de acuerdo, pero en todo caso, los copropietarios tienen el derecho de imputar las decisiones que tome la asamblea si considera que no se ajustaron a la ley o al reglamento.

Por lo anterior, también se debe tener en cuenta el artículo 49 de la ley 675 de 2001 afirma que las decisiones de la asamblea pueden ser impugnadas por las siguientes personas:

1. El administrador de la propiedad horizontal.
2. El revisor fiscal.
3. Cualquiera de los copropietarios.

Es importante precisar que lo impugnable son las decisiones de la asamblea, no el acta, pues el acta contiene varias decisiones, y aunque todas puedan ser impugnadas, puede que la impugnación prospere sobre algunas lo que no afecta la validez de las otras.

En consecuencia, la impugnación se debe realizar ante un juzgado civil de la ciudad donde se encuentre ubicada la propiedad horizontal, adjuntando el acta que contiene la decisión a impugnar.

Ahora bien, las decisiones de la asamblea no se pueden impugnar en cualquier tiempo por cuanto estas acciones están sujetas a caducidad por el paso del tiempo y por ello, se indica que el tiempo o término para impugnar una decisión es de dos (2) meses contados desde la fecha en que se tomó la decisión, esto es, desde la fecha en que se celebró la asamblea. Para este caso no se toma en cuenta la fecha de publicación del acta, toda vez que el acta no es objeto de impugnación sino la decisión que toma la asamblea y que está consignada en el acta respectiva.

Por ende, al verificar que el acta a la fecha no se encuentra publicada o puesta a disposición de petición o consulta de la comunidad, **se recomienda a la administración prioritariamente cumplir con el artículo 44 de la Ley 675 de 2001.**

Expuesto lo anterior, brindo el correspondiente informe de auditoría financiera, de control interno, de cumplimiento y gestión indicado en el asunto, teniendo en cuenta que, la Revisoría Fiscal es un punto de apoyo permanente que brinda orientación y acompañamiento en todos los procesos, previniendo la comisión de errores que puedan ser perjudiciales para el Conjunto en procura que sus acciones otorguen seguridad a quienes interactúan en la administración, con relación a la integridad y confiabilidad de las operaciones y al cumplimiento de las disposiciones legales vigentes. Pero mi alcance es sugerir, orientar y es la administración y el Consejo de



Administración quienes en su rol ejecutan y deciden el curso de la operación de la copropiedad. **Acojo el artículo 41 de la Ley 43 de 1990.**

Se solicita a la administración que el presente informe sea publicado para conocimiento de la comunidad en lugar visible o base de datos de correo electrónico por el término mínimo de 10 días calendario a partir del siguiente día hábil de la fecha de notificación y/o socialización, independiente de la fecha en que la administración brinde respuesta a éste.

Cordialmente,

Yulie Bautista B.

YULIE BAUTISTA B.

Revisora Fiscal Principal Agrupación de vivienda Molinos del Milenio – P.H.
T.P. 221.808-T

Cualquier inquietud por favor dirijase al correo electrónico:
revisoriafiscalphyb@gmail.com

