

Bogotá D.C. 09 Diciembre 2018

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I P.H.

Consejo de Administración.

Ciudad.

Referencia: Informe de Revisoría Fiscal de **Noviembre de 2018**.

A Continuación presento a Ustedes el informe de Revisoría Fiscal realizado al movimiento contable del mes de **Noviembre de 2018**, de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados. Se realizó la revisión adecuada a la documentación contable; comprobantes de egreso, ingreso, conciliaciones bancarias, extractos bancarios, balances de prueba, y flujo de fondos y ejecución presupuestal, que soportan los estados financieros del correspondiente mes. Se determinan los siguientes hallazgos y controles internos, que se deben de tener en cuenta para una apropiada y correcta revisión.

Esta Revisoría Fiscal en el periodo señalado a sugerido correcciones de forma, mas no de fondo, los cuales no afectan la razonabilidad de los Estados Financieros como tampoco la ejecución presupuestal que se aprobó en la Asamblea General de Copropietarios del año 2.018, es importante aclararle al Consejo de Administración, que revisada la información contable de **Noviembre de 2018**, esta se presenta adecuadamente en todos sus aspecto contables y tributarios.

Área Contable y Financiera.

El alcance de mi labor me permitió la revisión y verificación de la siguiente información contable:

- Balance General o Estado de la Situación Financiera a **Noviembre de 2018**
- Estados de Resultados Integrales a **Noviembre de 2018**.
- Conciliaciones bancarias a **Noviembre de 2018**, debidamente diligenciadas con sus soportes como extractos y libros auxiliares de bancos.
- Revisión de la causación de cuentas de cobro y recaudos de cada unidad habitacional de la copropiedad a **Noviembre de 2018**.
- Balance de Prueba y Auxiliares con corte a **Noviembre de 2018**, en el cual se establece que el Estado de la Situación Financiera concuerda con el Estado de Resultados Detallado a **Noviembre de 2018**.

- Con respecto a la Ejecución Presupuestal, que soportan los estados financieros presentados a la fecha, este se está presentando adecuadamente al mes de **Noviembre 2018**, sin embargo al analizar se evidencian partidas sobre ejecutadas al mes de Noviembre, la ejecución debe ser del **91.67%**, frente a lo presupuestado y aprobado, las partidas sobre ejecutadas son:

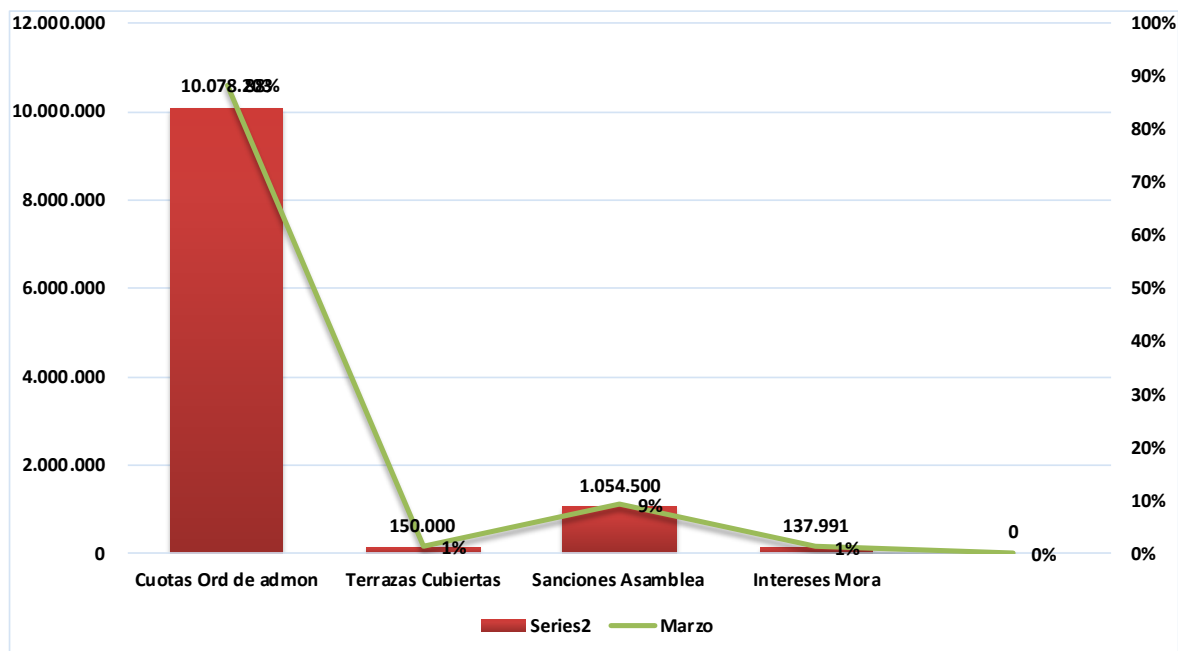
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL						
PARTIDAS SOBRE EJECUTADAS MES DE NOVIEMBRE 2018						
CONCEPTO	PRESUPUESTO AÑO 2018		TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUEST	\$	%
Servicio fumigación	77.000	924.000	858.000	847.000	(11.000)	101%
Servicio gas natural	5.000	60.000	96.860	55.000	(41.860)	176%
Mantenimiento extintores	19.000	228.000	235.500	209.000	(26.500)	113%
Certificacion ascensores	288.000	3.456.000	3.451.000	3.168.000	(283.000)	109%
Mantenimiento citófonos	61.000	732.000	800.000	671.000	(129.000)	119%
Mantenimiento motobombas y repuestos	260.000	3.120.000	6.979.588	2.860.000	(4.119.588)	244%
Mantenimiento y Elementos del Gimnasio	67.000	804.000	1.343.770	737.000	(606.770)	182%
Mantenimiento jardinería y suministros	2.000.000	24.000.000	22.219.077	22.000.000	(219.077)	101%
Mantenimiento y reparaciones áreas comunes	1.310.000	15.720.000	18.641.736	14.410.000	(4.231.736)	129%
Mejoras del Conjunto	1.443.000	17.316.000	18.153.200	15.873.000	(2.280.200)	114%
Elementos de Aseo	400.000	4.800.000	4.608.436	4.400.000	(208.436)	105%
Útiles, Papelería y Fotocopias	200.000	2.400.000	2.261.168	2.200.000	(61.168)	103%
Gastos Asamblea	241.000	2.892.000	4.253.835	2.651.000	(1.602.835)	160%

No obstante, se aclara que la administración está en obligación de atenderlos en forma inmediata cualquier requerimiento que surja imprevistamente conforme lo ordena la ley 675 del 2001 e informar al Honorable Consejo de Administración.

El comportamiento de la cartera al mes de **Noviembre de 2018**, del C.R. Santa María de Alcázar I P.H. es el siguiente como se puede apreciar en la gráfica No 1 siguiente:

El saldo de los deudores a Noviembre de 2018 es:

	Noviembre	
Cuotas Ord de admon	10.078.203	88%
Terrazas Cubiertas	150.000	1%
Sanciones Asamblea	1.054.500	9%
Intereses Mora	137.991	1%
	0	0%
	<u>11.420.694</u>	



Al realizar un análisis más detallado de la cartera que es el rubro más representativo en los estados financieros de una propiedad horizontal se evidencia que el 62% de la cartera está representado en 9 apartamentos y el 38% está representado en 18 apartamentos que adeudan valores inferiores a \$500.000.00 como se puede apreciar en los cuadros que se adjuntan a continuación.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I
REPORTE DE CARTERA POR RANGOS
CORTE A NOVIEMBRE DE 2018

CARTERA	APTOS	TOTAL CARTERA	%	TOTAL PORCENTAJE CARTERA REPRESENTADO EN 27 APTOS
1. Rango de 0 a 500.000	18	4.223.872,00	38%	38%
2. Rango de 501.000 a 1.000.000	8	5.711.780,00	51%	51%
3. Rango de 1.001.000 a 2.000.000	1	1.183.253,00	11%	11%
TOTAL CARTERA POR EDADES	27	11.118.905,00	100%	100%
Participacion Cartera Representado en 27 Apartamentos				

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I
REPORTE DE CARTERA POR RANGOS
NOVIEMBRE DE 2018

NOVIEMBRE DE 2018

1. Rango de 0 a 500.000				CARTERA VENCIDA	GESTION ADMINISTRATIVA
TORRE	APTO	PROPIETARIO	TOTAL		
1	8	402	Rojas De Ramos Sara Alcira	600,00	
2	6	304	Ramos Nestor	700,00	
3	8	103	Cuellar Escobar Ana Tulia	9.900,00	
4	6	404	Contreras Parra Monica	11.763,00	
5	2	302	De Urregui Felisa	18.500,00	
6	1	101	Gonzalez Cesar	129.320,00	
7	10	202	Leonor Sanchez	153.342,00	
8	7	402	Gonzalez Garcia Sergio	241.899,00	
9	9	402	Moreno De Camacho Clara	244.400,00	
10	1	402	Dominguez Antonio Jose	258.811,00	
11	2	202	Cortes Jorge Ernesto	259.000,00	
12	8	301	Lewis Uribe Jenniffer	364.000,00	
13	8	101	Duran Avendaño Ciro Jose	381.000,00	
14	2	404	Garcia Tatiana	413.715,00	
15	6	402	Duran Velez Monica	418.542,00	
16	1	303	Alvarez Amanda	419.804,00	
17	8	102	Vaca Edilberto	432.000,00	
18	7	104	Ramirez Piedad	466.576,00	
TOTAL CARTERA VENCIDA				4.223.872,00	
PORCENTAJE PARTICIPACION CARTERA				38%	

2. Rango de 500.001 a 1.000.000				CARTERA VENCIDA	GESTION ADMINISTRATIVA
Torre	APTO	PROPIETARIO	TOTAL		
1	4	502	Lopez Luis	562.810,00	
2	2	504	Figueroa Cornelio	581.000,00	
3	9	503	Torres Abella German	617.107,00	
4	3	103	Calderon Luis Fernando	715.697,00	
5	10	303	Calderon Hector	771.078,00	
6	1	504	Arias Gaviria Olga Ines	777.158,00	
7	7	203	Gomez Valdivieso Gonzalo	834.980,00	
8	4	203	Correa M. Alvaro Fabio	851.950,00	
TOTAL CARTERA VENCIDA				5.711.780,00	
PORCENTAJE PARTICIPACION CARTERA				51%	

3. Rango de 1.001.000 a 2.000.000				CARTERA VENCIDA	GESTION ADMINISTRATIVA
TORRE	APTO	PROPIETARIO	TOTAL		
1	9	201	Lopez De Santos Natividad	1.183.253,00	
TOTAL CARTERA VENCIDA				1.183.253,00	
PORCENTAJE PARTICIPACION CARTERA				11%	
TOTAL CARTERA SIN ANTICIPOS				11.118.905,00	

HALLAZGOS RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO.

Se realizan la observación correspondiente a la administración y a la Sra. Contadora de la copropiedad:

AREA ADMINISTRATIVA Y CONTABLE: reitero nuevamente que es importante aclarar a toda la copropiedad que se me ha negado el derecho a la inspección que tiene la Revisoría Fiscal en cualquier tipo de contratación de la copropiedad, de acuerdo a correo del 21 de noviembre 2018 con relación al proceso de renuncia de la administración y la contadora de la copropiedad, las cuales se evidencian que son unas renunciaciones condicionadas, tampoco se tuvo conocimiento de la

convocatoria y pliego de condiciones en el proceso de selección de los oferentes y la contratación de la firma administradora. Se ha realizado un proceso cerrado y a la fecha del informe del 26 de noviembre de 2018 la Revisoría Fiscal no puede certificar la idoneidad de esta contratación, al día de hoy 09 de diciembre a pesar de haberle solicitado al consejo de administración hacer allegar copia de este proceso, así como el proceso de la consecución del contador, en consejo de administración no le a dado la importancia que merece este proceso el cual en mi criterio profesional no ha reflejado transparencia.

Otro tema de importancia es la renuncia de la contadora de la copropiedad, que de acuerdo a la indagación de este organismo de control, manifiesta que no se quiere ver implicada en conflicto de intereses, sugerí y de nuevo lo advierto como Revisor Fiscal nuevamente que se debe realizar un proceso de selección transparente para el nuevo contador de la copropiedad, esto de no ser posible la continuidad de la contadora actual, ya que no es correcto y vuelvo y lo reitero como lo manifesté en el informe anterior, que la firma administradora coloque al contador como quiera que le restaría objetividad, integridad e independencia mental conforme lo establece la ley 43 de 1990.

Con relación a la solicitud que realiza la nueva administración “Admejores S.A.S.” requiriendo a la administradora saliente Sra. Leticia LONDOÑO para que dejara cuatro cheques firmados en blanco, les reitero a los miembros del consejo de administración que este requerimiento que realiza dicha empresa administradora no es un procedimiento legal y va en contra de cualquier principio ético y moral, ya que la Sra. Leticia LONDOÑO será la responsable de todas las erogaciones, no se tendría conocimiento del destino de los giros de estos cheques. Lo que sí se puede hacer, es pedirle el favor, que firme los cheques cuando estén debidamente soportados con sus facturas o cuentas de cobro mientras sale la representación legal de la actual administración, para que la nueva administración realice a los trámites correspondientes ante la Dian y el banco.

Es muy importante que los miembros del consejo tengan en cuenta las atribuciones y limitaciones del consejo de administración, no es correcto que un miembro del consejo de administración cite a proveedores a su apartamento con el desconocimiento de los demás consejeros y desconocimiento además de la administración que es el representante legal de la copropiedad, favor tener en cuenta las atribuciones, funciones e incompatibilidades del consejo de administración las cuales se describen a continuación:

ATRIBUCIONES, FUNCIONES E INCOMPATIBILIDADES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: debido a que en la actualidad la gran mayoría de los consejeros de cualquier propiedad horizontal desconocen que es pertenecer a este cuerpo colegiado, no sabiendo cuáles son sus atribuciones, sus funciones e incompatibilidades de ese distinguido cargo y compromiso que se adquiere con toda una comunidad, resumo todos los principales puntos respecto a este órgano directivo.

Recordamos algunos aspectos a tener en cuenta:

- El Consejo de Administración es el representante de la Asamblea General y el **"puente"** entre esta y el Administrador, por lo que su principal función es vigilar que se cumplan los preceptos de la misma.
- Los miembros del Consejo ejercerán su cargo *"Ad Honorem"* y cumpliendo una función social de servicio a la comunidad, por lo que actuarán siempre en función del bien común.
- Los representantes al Consejo de Administración deben haber observado siempre una conducta impecable y deben caracterizarse por su puntual y estricto cumplimiento de todas las normas del Reglamento.
- Los miembros del Consejo de Administración no pueden ser parientes del Administrador ni del Revisor Fiscal, ni tener negocios con ninguno de ellos, para garantizar la independencia y autonomía de cada uno de los órganos de dirección y control.
- En consecuencia, tampoco podrán desempeñar ningún cargo remunerado en la copropiedad, simultáneamente con el ejercicio como consejeros, ni mucho menos como empleados de la administración
- Los miembros del Consejo deben actuar siempre en beneficio de la Copropiedad y no pueden aprovecharse de su investidura para reclamar privilegios o para beneficiarse directa o indirectamente de ella.
- Los miembros del Consejo deben mantener una absoluta imparcialidad en todos sus actos, dando a todos los copropietarios y residentes el mismo tratamiento, sin otorgar a nadie prebendas o privilegios y sin permitir que sus sentimientos, relaciones de amistad, simpatías o desafectos hacia otros miembros de la comunidad interfieran o influyeran en sus determinaciones.
- Los miembros del Consejo deben estar a paz y salvo por todo concepto con la comunidad, entendiéndose que no pueden estar en mora con sus cuotas de aporte a las expensas comunes, cuotas extras, o cualquier otra obligación decretada por la Asamblea o contemplada en el Reglamento.

En pocas palabras, los miembros del Consejo deben tener la Autoridad Moral suficiente para poder representar dignamente a la comunidad de copropietarios que los ha elegido.

LIBROS OFICIALES: los libros oficiales se encuentran impresos a el mes de Noviembre 2018.

FONDO DE IMPREVISTOS: no se encuentra monetizado en su totalidad a la fecha de noviembre 2018, falta por monetizar **\$611.206.82**, la recomendación de unificar los CDTs, se va a realizar gradualmente en la medida de que los títulos valores se están venciendo, de igual forma se le está dando igual tratamiento a los rendimientos por intereses, para mostrar en los correspondientes estados financieros.

FONDO DE TERRAZA: no se encuentra monetizado en su totalidad a la fecha de noviembre 2018, falta por monetizar la suma de **\$908.000.00**, la recomendación de

unificar los CDTs, se va a realizar gradualmente en la medida de que los títulos valores se están venciendo, se le dará el mismo tratamiento que el del fondo de imprevistos.

FIRMA DE ESTADOS FINANCIEROS: con respecto a la firma de los estados financieros correspondiente a mi gestión, estos se están firmando debidamente como lo solicito este organismo de control.

MANUALES DE PROCEDIMIENTOS: TESORERIA Y CAJA MENOR: Este organismo de control coloco a consideración y análisis de los Honorables Consejeros de Administración; el Manual de Tesorería y el Manual de Caja Menor. Está pendiente el análisis e implementación del mismo y su aprobación.

Para tener un control de las recomendaciones realizadas por ésta Revisoría Fiscal, nos hemos reunido con la administración mensualmente con el objeto de realizar un seguimiento mensual a los informes de Revisoría Fiscal, el cual debe tener copia dirigida a los consejeros de administración para su evaluación.

En mi opinión este informe se basan en todos los documentos contables suministrados, la revisión y análisis de estos se realizó acorde a la Orientación Profesional del Consejo Técnico de la Contaduría Pública de conformidad con las Normas de Auditoría Relativas a la Ejecución de Trabajos y Rendición de Informes.

Atentamente:



José IBAÑEZ PRIETO
T.P. 40809-T
Revisor Fiscal

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I P.H.

SOLICITO QUE ESTE INFORME SEA SOCIALIZADO CON TODA LA COPROPIEDAD.

