

Bogotá D.C. 26 de noviembre 2018

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I P.H.

Consejo de Administración.

Ciudad.

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

A Continuación presento a Ustedes el informe de Revisoría Fiscal realizado al movimiento contable del mes de **Octubre 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 **Octubre 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 **Octubre de 2018**
- Estados de Resultados Integrales a **Octubre de 2018**.
- Conciliaciones bancarias a **Octubre 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 **Octubre de 2018**.
- Balance de Prueba y Auxiliares con corte a **Octubre de 2018**, en el cual se establece que el Estado de la Situación Financiera concuerda con el Estado de Resultados Detallado a **Octubre 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 **Octubre 2018**, sin embargo al analizar se evidencian partidas sobre ejecutadas al mes de Octubre, la ejecución debe ser del **83.33%**, frente a lo presupuestado y aprobado, las partidas sobre ejecutadas son:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR III PROPIEDAD HORIZONTAL							
PARTIDAS SOBRE EJECUTADAS A OCTUBRE DE 2018							
10							
	PRESUPUESTO AÑO 2018		EJECUTADO	TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUESTADO	DIF POR EJECUTAR	%
	MES	AÑO	OCTUBRE				
Póliza seguro áreas comunes	2.685.000	32.220.000	3.395.113	25.943.767	26.850.000	906.233	97%
Servicio fumigación	77.000	924.000	370.000	858.000	770.000	(88.000)	111%
Servicio teléfono - Internet	250.000	3.000.000	269.320	2.270.920	2.500.000	229.080	91%
Servicio gas natural	5.000	60.000	7.500	91.270	50.000	(41.270)	183%
Certificacion ascensores	288.000	3.456.000	-	3.451.000	2.880.000	(571.000)	120%
Adecuacion ascensores Norma NTC	-	-	-	14.539.539	-	(14.539.539)	N/A
Mantenimiento motobombas y repuestos	260.000	3.120.000	1.336.132	5.783.638	2.600.000	(3.183.638)	222%
Mantenimiento y Elementos del Gimnasio	67.000	804.000	-	1.343.770	670.000	(673.770)	201%
Mantenimiento jardinería y suministros	2.000.000	24.000.000	1.872.007	20.347.070	20.000.000	(347.070)	102%
Mantenimiento y reparaciones áreas comunes	1.310.000	15.720.000	1.769.900	15.977.336	13.100.000	(2.877.336)	122%
Mejoras del Conjunto	1.443.000	17.316.000	930.000	16.889.200	14.430.000	(2.459.200)	117%
Elementos de Aseo	400.000	4.800.000	7.550	4.525.003	4.000.000	(525.003)	113%
Útiles, Papelería y Fotocopias	200.000	2.400.000	84.000	2.180.368	2.000.000	(180.368)	109%
Arreglos Florales	120.000	1.440.000	180.000	1.290.000	1.200.000	(90.000)	108%
Gastos Asamblea	241.000	2.892.000	-	4.253.835	2.410.000	(1.843.835)	177%
Gastos financieros (bancarios)	616.000	7.392.000	490.160	5.882.363	6.160.000	277.637	95%
Depreciaciones	-	-	34.234	458.851	-	(458.851)	N/A

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.

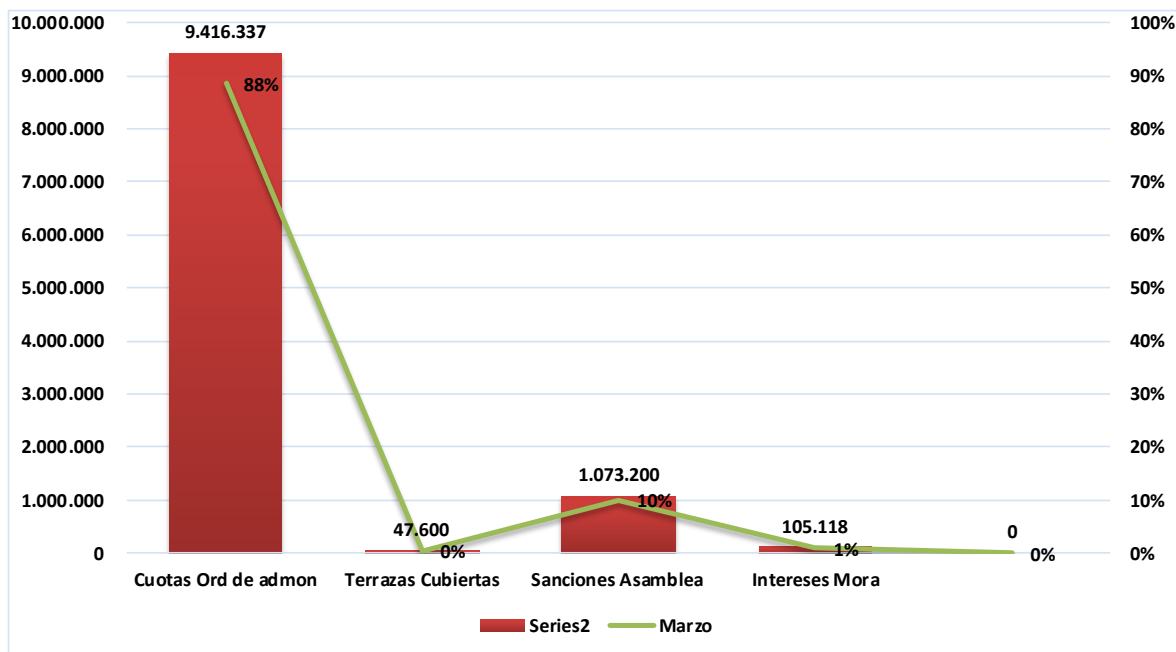
Al finalizar el mes de Octubre de 2018, quedaron pendientes por cobrar los siguientes cheques que se relacionan:

Cheque por Cobrar			
Tercero	Fecha	No Cheque	Valor
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	18/09/2018	34932	40.612.865
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	20/10/2018	34951	40.612.865
ARTURO PRIETO LARA	20/10/2018	34954	70.000
RIVERA LANCHEROS CLAUDIA	25/10/2018	34958	120.000
SANCHEZ RUGE NICYA RQUEL	31/10/2018	34960	671.000
T o t a l			82.086.730

El comportamiento de la cartera al mes de **Octubre 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 Octubre de 2018 es:

	<u>OCTUBRE</u>	
<i>Cuotas Ord de admon</i>	9.416.337	88%
<i>Terrazas Cubiertas</i>	47.600	0%
<i>Sanciones Asamblea</i>	1.073.200	10%
<i>Intereses Mora</i>	105.118	1%
	0	0%
	<u>10.642.255</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 6 apartamentos y el 38% está representado en 20 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 OCTUBRE DE 2018

CARTERA	APTOS	TOTAL CARTERA	%	TOTAL PORCENTAJE CARTERA REPRESENTADO EN 28 APTOS
1. Rango de 0 a 500.000	20	3.996.780,00	38%	10%
2. Rango de 501.000 a 1.000.000	6	4.208.037,00	41%	3%
3. Rango de 1.001.000 a 2.000.000	2	2.170.849,00	21%	1%
TOTAL CARTERA POR EDADES	28	\$10.642.256,00		14%
Participacion Cartera Representado en 28 Apartamentos				

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I				
REPORTE DE CARTERA POR RANGOS CON CORTE.				
OCTUBRE DE 2018				
		1. Rango de 0 a 500.000	CARTERA VENCIDA	GESTION ADMINISTRATIVA
Torre	APTO	PROPIETARIO	TOTAL	
1	6	Apto 06-503 6503 Cesar Trujillo	600,00	
2	2	Apto 02-404 2404 Garcia Tatiana	700,00	
3	5	Apto 05-501 5501 Acosta Marco	1.415,00	
4	10	Apto 10-301 10301 Suarez Franco Roberto	1.473,00	
5	6	Apto 06-404 6404 Contreras Parra Monica	11.513,00	
6	7	Apto 07-501 7501 Tania Briceño	14.000,00	
7	2	Apto 02-302 2302 De Urregui Felisa	37.200,00	
8	10	Apto 10-202 10202 Leonor Sanchez	98.402,00	
9	9	Apto 09-401 9401 Perez Maria Teresa	99.951,00	
10	7	Apto 07-402 7402 Gonzalez Garcia Sergio	185.075,00	
11	9	Apto 09-402 9402 Moreno De Camacho Clara	251.500,00	
12	1	Apto 01-402 1402 Dominguez Antonio Jose	258.911,00	
13	1	Apto 01-504 1504 Arias Gaviria Olga Ines	284.962,00	
14	2	Apto 02-202 2202 Cortes Jorge Ernesto	327.400,00	
15	6	Apto 06-104 6104 Bernal Bohorquez Ariolfo	347.310,00	
16	3	Apto 03-103 3103 Calderon Luis Fernando	354.000,00	
17	5	Apto 05-403 5403 Rodriguez Olaya Mary	405.000,00	
18	7	Apto 07-203 7203 Gomez Valdivieso Gonzalo	413.000,00	
19	7	Apto 07-104 7104 Ramirez Piedad	416.687,00	
20	4	Apto 04-203 4203 Correa M. Alvaro Fabio	487.681,00	
TOTAL CARTERA VENCIDA			3.996.780,00	
PORCENTAJE PARTICIPACION CARTERA			10%	
		2. Rango de 500.001 a 1.000.000	CARTERA VENCIDA	GESTION ADMINISTRATIVA
Torre	APTO	PROPIETARIO	TOTAL	
1	9	Apto 09-501 9501 Cote Alzate Norma Ruth	510.000,00	
2	9	Apto 09-503 9503 Torres Abella German	531.627,00	
3	10	Apto 10-303 10303 Calderon Hector	707.979,00	
4	2	Apto 02-304 2304 Jimenez Roberto	782.415,00	
5	10	Apto 10-103 10103 Serna Humberto	795.118,00	
6	7	Apto 07-202 7202 Barrera Lizarazo Maximo	880.898,00	
TOTAL CARTERA VENCIDA			4.208.037,00	
PORCENTAJE PARTICIPACION CARTERA			3%	
		3. Rango de 1.001.000 a 2.000.000	CARTERA VENCIDA	GESTION ADMINISTRATIVA
TORRE	APTO	PROPIETARIO	TOTAL	
1	1	Apto 01-303 1303 Alvarez Amanda	1.057.626,00	
2	9	Apto 09-201 9201 Lopez De Santos Natividad	1.113.223,00	
TOTAL CARTERA VENCIDA			2.170.849,00	
PORCENTAJE PARTICIPACION CARTERA			1%	
TOTAL CARTERA PROPIETARIOS			\$10.642.255,00	

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: 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, con relación al proceso de renuncia de la administración la cual se evidencia que es una renuncia condicionada, de acuerdo al correo enviado por la administradora al consejo de administración, 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 de este informe 26 de noviembre de 2018 la Revisoría Fiscal no puede certificar la idoneidad de esta contratación.

Otro tema de importancia es la renuncia de la contadora de la copropiedad, sugiero como Revisor Fiscal 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 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.

LIBROS OFICIALES: los libros oficiales se encuentran impresos a septiembre de 2018, está pendiente por imprimir el mes de Octubre una vez los apruebe el Honorable Consejo de Administración.

FONDO DE IMPREVISTOS: se encuentra monetizado en su totalidad a la fecha, 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: se encuentra monetizado en su totalidad a la fecha, 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:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'José IBAÑEZ PRIETO', with a stylized flourish at the end.

José IBAÑEZ PRIETO
T.P. 40809-T
Revisor Fiscal
CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I P.H.

