

Bogotá D.C. 28 de Enero 201

Señores

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I P.H.

Consejo de Administración.

Ciudad.

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

A Continuación presento a Ustedes el informe de Revisoría Fiscal realizado al movimiento contable del mes de **Diciembre 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 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 **Diciembre 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 **Diciembre de 2018**
- Estados de Resultados Integrales a **Diciembre de 2018**.
- Conciliaciones bancarias a **Diciembre 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 **Diciembre de 2018**.

- Balance de Prueba y Auxiliares con corte a **Diciembre de 2018**, en el cual se establece que el Estado de la Situación Financiera concuerda con el Estado de Resultados Detallado a **Diciembre 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 **Diciembre 2018**, sin embargo al analizar se evidencian partidas sobre ejecutadas al mes de Diciembre, la ejecución debe ser del **100%**, frente a lo presupuestado y aprobado, las partidas sobre ejecutadas son:

**CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I PROPIEDAD HORIZONTAL
PARTIDAS SOBRE-EJECUTADAS A DIC 2018**

CONCEPTO	PRESUPUESTO AÑO 2018		TOTAL EJECUTADO	TOTAL PRESUPUESTO	V/r SOBRE- EJECUTADO	% SOBRE- EJECUTADO
Honorarios Administración	4.180.000	50.160.000	51.178.333	50.160.000	(1.018.333)	102%
Honorarios Asesora Juridica	81.000	972.000	1.240.650	972.000	(268.650)	128%
Póliza seguro áreas comunes	2.685.000	32.220.000	32.733.993	32.220.000	(513.993)	102%
Servicio gas natural	5.000	60.000	104.480	60.000	(44.480)	174%
Mantenimiento extintores	19.000	228.000	235.500	228.000	(7.500)	103%
Mantenimiento citófonos	61.000	732.000	800.000	732.000	(68.000)	109%
Mantenimiento motobombas y repuestos	260.000	3.120.000	7.149.520	3.120.000	(4.029.520)	229%
Mantenimiento equipo de oficina	100.000	1.200.000	1.927.098	1.200.000	(727.098)	161%
Mantenimiento y Elementos del Gimnasio	67.000	804.000	1.343.770	804.000	(539.770)	167%
Mantenimiento y reparaciones áreas comunes	1.310.000	15.720.000	19.683.553	15.720.000	(3.963.553)	125%
Mejoras del Conjunto	1.443.000	17.316.000	18.767.200	17.316.000	(1.451.200)	108%
Gastos Asamblea	241.000	2.892.000	4.253.835	2.892.000	(1.361.835)	147%
Gastos financieros (bancarios)	616.000	7.392.000	7.529.456	7.392.000	(137.456)	102%

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 **Diciembre 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:

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I				
REPORTE DE CARTERA POR RANGOS				
CORTE A DICIEMBRE DE 2018				
CARTERA	APTOS	TOTAL CARTERA	%	TOTAL PORCENTAJE CARTERA REPRESENTADO EN 27 APTOS
1. Rango de 0 a 500.000	16	3.237.601,00	34%	8%
2. Rango de 501.000 a 1.000.000	4	2.930.007,00	30%	2%
3. Rango de 1.001.000 a 2.000.000	3	3.478.857,00	36%	2%
TOTAL CARTERA POR EDADES	23	9.646.465,00	100%	12%
Participacion Cartera Representado en 23 Apartamentos				

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 66% de la cartera está representado en 7 apartamentos y el 34% está

representado en 16 apartamentos que adeudan valores inferiores a \$500.000.00 como se puede apreciar en los cuadros que se adjuntan.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I			
REPORTE DE CARTERA POR EDADES INMUEBLE DETALLADO			
A 31 DE DICIEMBRE DE 2018			
1. Rango de 0 a 500.000			GESTION ADMINISTRATIVA
	APTO	TOTAL ADEUDADO	
1	APTO 08-103	215,00	
2	APTO 06-404	250,00	
3	APTO 08-402	1.213,00	
4	APTO 08-304	1.600,00	
5	APTO 09-501	23.000,00	
6	APTO 10-503	26.000,00	
7	APTO 04-203	123.916,00	
8	APTO 07-402	167.159,00	
9	APTO 01-402	258.711,00	
10	APTO 02-202	259.000,00	
11	APTO 08-101	370.284,00	
12	APTO 08-301	371.914,00	
13	APTO 01-504	381.443,00	
14	APTO 06-203	412.896,00	
15	APTO 02-204	420.000,00	
16	APTO 10-103	420.000,00	
	AL CARTERA VENC	3.237.601,00	
2. Rango de 500.001 a 1.000.000			GESTION ADMINISTRATIVA
	APTO	TOTAL ADEUDADO	
1	APTO 07-104	517.357,00	
2	APTO 09-503	703.742,00	
3	APTO 10-303	835.515,00	
4	APTO 08-102	873.393,00	
	AL CARTERA VENC	2.930.007,00	
3. Rango de 1.001.000 a 2.000.000			GESTION ADMINISTRATIVA
	APTO	TOTAL ADEUDADO	
1	APTO 03-103	1.085.091,00	
2	APTO 04-502	1.139.482,00	
3	APTO 09-201	1.254.284,00	
	AL CARTERA VENC	3.478.857,00	

HALLAZGOS RECOMENDACIONES DE CONTROL INTERNO.

Se realizan la observación correspondiente a la administración y al Sr. Contador de la firma administradora quienes llevan la contabilidad de la copropiedad:

AREA ADMINISTRATIVA Y CONTABLE: Una vez revisada la documentación contable del mes de diciembre de 2.018 y el pago de la retención en la fuente del mes de diciembre se evidenciaron las siguientes inconsistencias:

- 1- El formulario de la retención en la fuente del mes de diciembre, enviado por la firma administradora el día 14 de enero de 2.019, se encontraba mal diligenciado y no concordaba con los auxiliares presentados, se solicitó al contador de Admejores la corrección como consta en el email que se adjunta.

Re: RETENCIÓN EN LA FUENTE DICIEMBRE DE 2018 CONJUNTO RESIDENCIAL SANTAMARIA DEL ALCAZAR I

El mar., 15 ene. 2019 a las 9:49, Contaduría Moderna (<contaduriamoderna@hotmail.com>) escribió:

Buen Día
Sr. Mauricio Paredes
Sr. Pablo Anaya

una vez revisada la retención en la fuente del mes de diciembre del Conjunto Residencial Santa María de Alcázar I enviada por ustedes, les solicito revisar nuevamente las bases reportadas en el formulario ya que no concuerdan con los auxiliares adjuntos.

Por consiguiente esta retención queda pendiente para aprobación y presentación.

Cordialmente,

Jose Ibañez
Revisor Fiscal

De: Admejores S.A.S. <contabilidadedificios@admejores.com>

Enviado: lunes, 14 de enero de 2019 5:43 p.m.

Para: contaduriamoderna@hotmail.com; Administración Santa María del Alcázar I

Asunto: RETENCIÓN EN LA FUENTE DICIEMBRE DE 2018 CONJUNTO RESIDENCIAL SANTAMARIA DEL ALCAZAR I

Buenas tardes doctor Jose Ibañez.

Reciba un cordial saludo.

A continuación anexamos el auxiliar y el borrador del formulario, correspondiente a la retención en la fuente del mes de diciembre para su revisión y aprobación.

Quedamos atentos a sus comentarios.

Cordialmente,



Mauricio Paredes
Departamento de Contabilidad Edificios
Calle 74 No. 22 - 13 Bogotá D.C.
PBX: +571 7470466
contabilidadedificios@admejores.com www.admejores.com

[@admejores](#) [@admejores.sas](#)



Gracias por leer nuestro mensaje, conservarlo y sobre todo, por no imprimirlo si no es necesario!

Se corrigió este formulario de retención en la fuente, por parte del Contador encargado y se presentó apropiadamente en la fecha de vencimiento.

- 2- Con relación al pago del Sr. James Rene Velásquez por concepto de honorarios de abogado por V/r de \$200.000 no se le efectuó la correspondiente retención en la fuente, si bien esta factura fue causada en noviembre/2018, en el momento del pago se debió realizar la retención en la fuente, se habló con el contador de la firma Admejores SAS, Pablo Anaya para que anulara este egreso y cheque, el cual no se ha entregado y realizara el descuento correspondiente de retención en la fuente y reprocesara el nuevo pago.

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

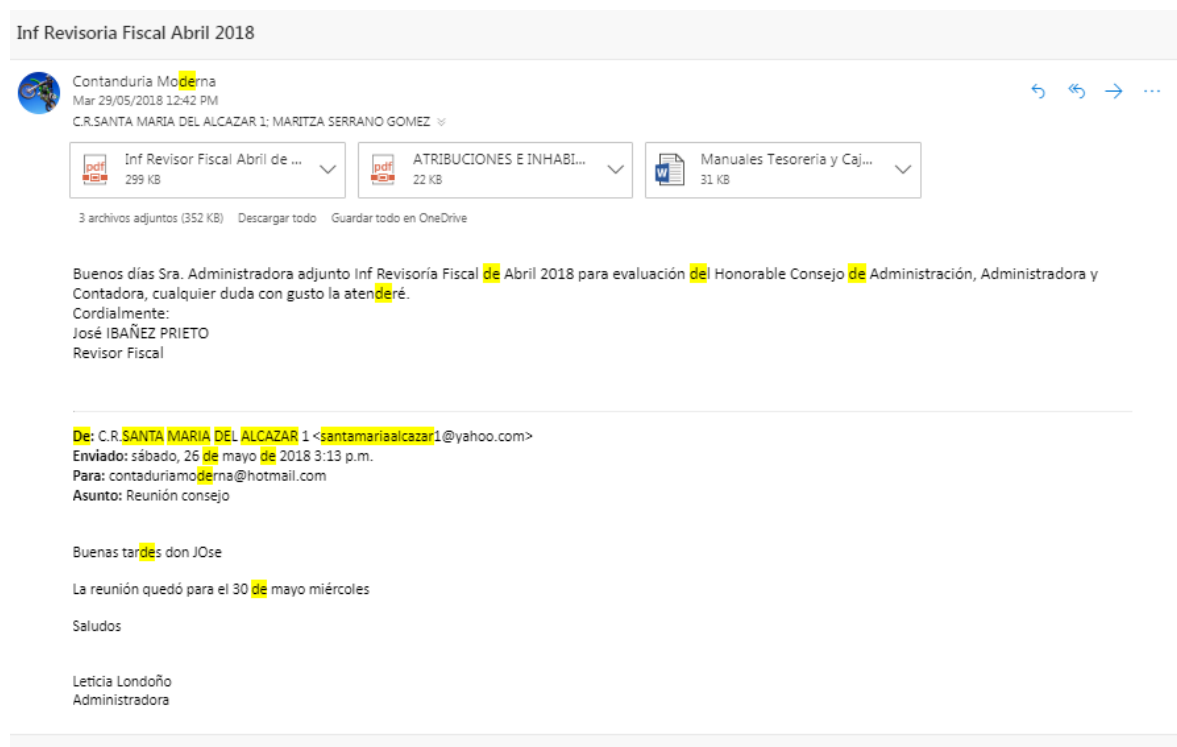
FONDO DE IMPREVISTOS: no se encuentra monetizado en su totalidad a la fecha de Diciembre 2018, falta por monetizar **\$150.793.18**, la recomendación de unificar los CDTs, se va a realizar gradualmente en la medida de que los títulos valores se están venciendo, de igual forma se le está dando igual tratamiento 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 Diciembre 2018, falta por monetizar la suma de **\$1'816.000.00**, 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. los cuales esta Revisoría Fiscal preparo, es importante aclarar; que la Revisoría Fiscal sugiere unos Controles Internos para asegurar que la información financiera es razonable en todos sus aspectos, si bien es cierto, desde el mes de mayo/2018, como lo indica el correo adjunto, es emitió el Informe de la Revisoría Fiscal del mes de Abril, en el cual también se adjuntó, Las Atribuciones e Inhabilidades del Consejo de Administración y el Manual de Tesorería y Caja Menor, para que fuera evaluado y aprobado por los Consejeros de Administración. A la fecha de este informe 30 de Enero de 2.019, el Consejo de Administración no ha aprobado los correspondientes Manuales de Tesorería y Caja Menor, como lo

manifesté en la reunión celebrada el día 29 de Enero de 2.019 y como lo he evidenciado en mis informes mensuales o intermedios.



1

SOLICITUD DE ACTA Y GRABACIÓN DE LA REUNIÓN DE CONSEJO

Con relación a la solicitud realizada por la Revisoría Fiscal del Acta 262 y copia del audio de la reunión de concejo celebrada el 20 de diciembre de 2.018

El jue., 20 de dic. de 2018 a la(s) 12:01, Contaduría Moderna (contaduriamoderna@hotmail.com) escribió:
Respetada Firmada Administradora y Honorables Consejeros de Administración

Solicito hacer llegar a esta Revisoría Fiscal copia del acta y del audio de la reunión de consejo celebrada el día de hoy 20 de diciembre de 2018 a las 9 am.

De igual forma les pido me informen bajo qué ley la firma administradora se atreve a emitir y presentar Estados financieros sin la firma, y la certificación de un contador público titulado con tarjeta profesional vigente como lo ordena la ley, lo cual solicito la Revisoría Fiscal en esta reunión de consejo de administración, con el fin de ser presentados ante los asambleístas de la copropiedad del Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I, por un contador titulado. Si bien es cierto la administración es responsable de la contabilidad, pero no debe pasar por alto la debida elaboración, presentación y certificación lo estados financieros pues les reitero deben ser presentados y certificados por un contador con matrícula profesional vigente.

Mi función como Revisor Fiscal es analizar los estados financieros y dictaminar las actuaciones financieras administrativas tomadas por los consejeros de administración, ya que soy el Revisor Fiscal y el veedor nombrado por una comunidad. A la revisoría fiscal no se puede coaccionar o limitar el alcance de sus funciones ya que esto va en contra de la ley 43 de 1990.

En el mercado de propiedad horizontal, existen firmas administradoras excelentes y otras que solo manejan conflictos de intereses que llegan a una copropiedad a montar o a imponer su contador, su revisor fiscal, su empresa de vigilancia, su empresa de servicios generales y todos sus contratistas para beneficio de sus intereses económicos y personales y que va en detrimento de todas las propiedades horizontales, esto sea evidenciado y comprobado en medios televisivos, locales, ya que no hay por parte del organismo del estado un ente controlador que vigile las actuaciones de estas empresas administradoras de propiedad horizontal.

Cordialmente:
Jose IBÁÑEZ PRIETO
Revisor Fiscal

Con copia asesores jurídicos
Dr: Luis Hernando Ibáñez Velasco
Dra. Julieth Torres
Dr: Jorge Díaz Aldana

Al respecto y como lo manifesté en la reunión de consejo celebrada el día 29 de Enero de 2.019 en el salón comunal de la copropiedad, manifesté mi inconformidad al Honorable Consejo de Administración al informarles que no estaba de acuerdo con que solamente se me hubiera suministrado copia del audio de la reunión hasta el momento en el que me retiró de esta reunión de consejo, debido a la inconformidad de los consejeros, por lo manifestado en el correspondiente informe de Revisoría Fiscal del mes de Noviembre de 2.018, situación a la cual el Consejo de Administración hizo caso omiso, solicito nuevamente a la Firma Administradora y al Consejo de Administración se me allegue el audio completo de esta reunión para avalar la correspondiente acta No. 262 de consejo, de lo contrario se están vulnerando los derecho a la inspección y vigilancia de los actos administrativos a que tiene derecho la Revisoría Fiscal.

Hago un llamado muy especial al Consejo de Administración para que se tomen las medidas correctivas de cada caso en beneficio y en pro del Conjunto Residencial Santa María de Alcázar I.

Con relación a las actas que se deben publicar en la página web de la copropiedad se informa que se encuentran sin publicar el acta 256 y 257. El acta 261 publicada en la página web no tiene firmas del presidente, ni del secretario de la asamblea, razón por la cual no presta ninguna validez.

Esta Revisoría Fiscal quiere dejar claro a los miembros del Consejo de Administración y a la Firma de Administración, que una vez emitidos los informes la Revisoría Fiscal no tiene por qué retractarse de las apreciaciones o manifestaciones de las irregularidades presentadas y evidenciadas, ya que la Revisoría Fiscal es el veedor de una comunidad que me eligió para salvaguardar sus intereses.

Para tener un control de las recomendaciones realizadas por ésta Revisoría Fiscal, y con el objeto de realizar un seguimiento mensual a los informes de Revisoría Fiscal, se solicita una respuesta por escrito por parte de la administración, 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 dark 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.