

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 04-19 Hoja:1 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Mayo 29 de 2019	INFORME DE REVISORIA FISCAL – ABRIL DE 2019
ADMEJORES SAS Empresa Administradora Santa María Alcazar 1	LUGAR: SEDE ADMINISTRACION

Atentamente me permito informarles los resultados de la Auditoría financiera efectuada al periodo contable mes de Abril de 2019, con las respectivas observaciones y recomendaciones:

1. CARTERA

	mar-19	abr-19	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	9.194.721	8.103.468	-1.091.253	-12%
Comp terraza cubierta	70.000	107.162	37.162	53%
Cuota Extraordinaria		4.667.200	4.667.200	
Sanción asamblea	518.000	518.000	-	0%
Intereses de mora	56.202	95.532	39.330	70%
Consig por identificar	-338.400	-	338.400	-100%
	9.500.523	13.491.362	3.990.839	42,01%

La cartera por todos los conceptos durante el mes de Abril/19 ha presentado aumento en \$3.990.839, debido al saldo de la nueva cuota extraordinaria \$4.667.200; en cuotas de administración disminuyó \$1.091.253; los intereses de mora aumentaron \$39.330. Para mejor análisis del comportamiento de la cartera de cuotas administración, anexo tabla resumen:

Descripción	Viviendas	Valores	%
Disminución de Cartera quedando al día	13	-3.333.928	6,50%
Disminución de Cartera tiene saldo	2	-440.864	1,00%
Aumento de cartera	7	1.478.413	3,50%
Nuevos Morosos	5	1.205.126	2,50%
Sin variación saldo anterior	1		0,50%
Se mantienen al día	172		86,00%
TOTALES	200	-1.091.253	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-3.774.792,00
AUMENTO TOTAL	2.683.539,00
VARIACION GENERAL	-1.091.253,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 86% subiendo este porcentaje con respecto al mes anterior que era 82.5%, y si se le agrega los que en este periodo quedaron al día, indican que el 92.5% pasan al día en Abril, el mes anterior era el 88.5%.

En consignaciones por identificar se legalizaron los \$338.400, quedando 0 partidas por identificar.

Gladys Jiménez – Revisora Fiscal

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 04-19 Hoja:2 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

El apto 8-101 “sin variación saldo anterior”, con un valor de \$392.727, corresponde a un mes de administración.

Los apartamentos que presentan alguna variación en su saldo, son:

Disminución de cartera

Apto	Nombre	mar-19	abr-19	Variación
08-102	VACA EDILBERTO	1.105.179	- -	1.105.179
04-502	LOPEZ LUIS	553.387	- -	553.387
06-203	PINILLA EDITH	426.000	- -	426.000
07-304	MONTOYA MARTINEZ DORIS	376.000	- -	376.000
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	350.044	- -	350.044
09-101	ANGELA CONSUELO EASTMAN DE LA CUESTA	289.981	- -	289.981
10-303	CALDERON HECTOR	141.550	- -	141.550
05-302	ARTEAGA RAFAEL	44.594	- -	44.594
05-203	COHEN VARGAS EDUARDO	23.955	- -	23.955
10-503	GARCIA GARCIA ANA MARIA	13.600	- -	13.600
01-402	DOMINGUEZ ANTONIO JOSE	8.811	- -	8.811
06-404	CONTRERAS PARRA MONICA	527	- -	527
05-301	RAMIREZ ORTIGOZA ODILIA	300	- -	300
10-301	SUAREZ FRANCO ROBERTO	10.717	953 -	9.764
01-504	ARIAS GAVIRIA OLGA INES	1.000.885	569.785 -	431.100
15	TOTALES			-3.774.792

Aumento de cartera

Apto	Nombre	mar-19	abr-19	Variación
04-301	ANGELA MARIA IGLESIAS	-	26	26
09-402	MORENO DE CAMACHO CLARA	-	15.100	15.100
01-201	DE MURRAY CARMEN	-	365.000	365.000
03-204	KISTNER DE FENNER MONIKA	-	399.000	399.000
10-203	CORTES CASTILLO AURA SONIA	-	426.000	426.000
09-103	LUQUE GONZALEZ RICARDO	100	202	102
03-103	CALDERON LUIS FERNANDO	365.000	373.030	8.030
07-101	ROJAS ISABEL	147	383.147	383.000
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	925.007	997.457	72.450
02-504	FIGUEROA CORNELIO	550.810	1.123.810	573.000
01-103	LILIANA FREYRE	1.123.081	1.499.081	376.000
09-201	LOPEZ DE SANTOS NATIVIDAD	1.492.319	1.558.150	65.831
12	TOTALES			2.683.539
	VARIACION GENERAL			-1.091.253

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 04-19 Hoja:3 De: 4
---	------------------------------------	---

ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE

Me permito informarles que efectué verificación, comprobación y análisis de la información contable registrada en Abril de 2019, concluyendo:

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$37.344.300, abonaron a este concepto \$32.677.100, quedando un saldo de \$4.667.200, equivalente al 12.50%, se recomienda enviar recordatorio sobre este concepto, dado que las cuotas extraordinarias son de obligatorio cumplimiento y permiten realizar las obras proyectadas.
- Se registra los ingresos por concepto de cuotas de administración, intereses de mora, cuota terrazas, salón social y parqueadero visitantes; no se observa ingreso por conceptos de gimnasio. Se reconocen los descuentos a quienes cancelan dentro de las fechas correspondientes, y se contabilizan los ingresos bancarios generados. No existió ningún ingreso extraordinario especial.
- Revisé los registros contables tanto Egresos como recibos de caja y ajustes, con sus respectivos soportes y puedo concluir que la contabilidad se ajusta a la realidad económica del conjunto. Los arqueos de caja indican que se están utilizando los recursos en debida forma.
- Dentro de las variaciones más importantes de este mes, está la constitución de CDT Banco Davivienda \$10.531.318, que junto con CDT \$69.506.318 y CDT Colpatria \$63.776.934,45 respaldan los recursos del fondo de imprevistos, quedando pendiente por monetizar \$332.338,18. Los recursos de los encargos fiduciarios tienen saldo \$145.579.216,22, este mes sólo se aumentó el valor de los rendimientos, para el manejo de fondos de uso exclusivo –modernización de ascensores. Por definir manejo de recursos consignados de la cuota extraordinaria \$32.677.100.

CONTRATOS

Una vez revisada la información presentada en Asamblea y resumida en informe de gestión en la reunión de consejo de administración del mes de abril, me permito aportar algunas observaciones:

- En algunos contratos como el de vigilancia, Todero, jardinero y mantenimientos ascensores, se observa el requerimiento por parte de la Administración de actualizar la información, en especial el tema de las pólizas y SG SST, Hojas de Vida, por lo que se reitera que todo contrato debe tener su documentación al día.
- El contrato de Thyssenkrupp, falta firma otro si por parte de la representante legal, no tiene pólizas, el contrato realizado del año 2016-2017, se convino facturar 10 meses y prestar el servicio 12, lo que significa que dieron un valor agregado que en los años siguientes no se evidencia. Este contrato incluye una cláusula que se puede dar por termina sin indemnización, notificando con 30 días de anticipación en cualquier momento.
- En el contrato de administración –Admejores SAS, se observa póliza 111038, cobertura \$1.499.999,70 en cumplimiento de contrato, \$1.499.999,70 en buen manejo y correcta inversión del anticipo y \$1.499.999,70 en salarios y prestaciones sociales e indemnizaciones y la póliza 5933 Básico- predios,

Gladys Jiménez – Revisora Fiscal

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 04-19 Hoja:4 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

laborales y operaciones \$499.999,90. Dado que Admejores tiene bajo su custodia y manejo recursos disponibles por más de \$400.000.000, sugiero evaluar el alcance y cobertura de estas pólizas y constituir unas garantías más acordes a la realidad contractual y operativa. Indistintamente que en las pólizas de áreas comunes que constituya la copropiedad puedan cubrir algunos conceptos, sugiero consultar con asesor y ampliar según los términos legales.

- Se sugiere tener el cuadro resumen de contrato entregado por Admejores el mes pasado, siempre actualizado e informar sobre próximos vencimientos en cada reunión.

FISCALIZACION LEGALIDAD Y CUMPLIMIENTO

Se hace fiscalización sobre el cumplimiento de las obligaciones legales que tiene el conjunto y al respecto se observó:

- El último avalúo de la copropiedad fue el 27 de julio de 2017, dado que está próxima a vencerse, sugiero actualizarlo, e incluir cláusula de desafectación de valores de edificio para aplicación de deducible en caso de siniestro, no sobre el total del conjunto sino sobre la fracción parcial, esto aplica y es beneficioso en caso de siniestros parciales, para ello se deben declarar valores asegurables independientes por cada torre, cuyo requisito es que la separación entre torre y torre sea de 1.5m a la redonda, aspecto que quien realice el avalúo deberá determinar si aplica ó no.
- Se da cumplimiento a la obligación legal como Agente Retenedor que tiene la copropiedad. Se presentó las declaraciones de Retención en la Fuente; a través de la firma digital por parte de la firma Administradora y Revisoría Fiscal.
- Se deben tomar en cuenta las observaciones de SGSST, con respecto a aportar las planillas de pago parafiscales de cada trabajador que ingrese al conjunto.

Cordial saludo,

	Elaborado por: María Gladys Jiménez Revisora Fiscal
--	--