

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 07-19 Hoja:1 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Agosto 24 de 2019	INFORME DE REVISORIA FISCAL – JULIO 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 Julio de 2019, con las respectivas observaciones y recomendaciones:

- **CARTERA**

	jun-19	jul-19	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	9.382.212	8.323.397	-1.058.815	-11%
Comp. terraza cubierta	152.262	227.362	75.100	49%
Cuota Extraordinaria	7.144.729	6.864.232	-280.497	-4%
Sanción asamblea	794.000	794.000	-	0%
Intereses de mora	29.615	78.008	48.393	163%
	17.502.818	16.286.999	-1.215.819	-6,95%

La cartera por todos los conceptos durante el mes de Julio/19, comparativamente con junio/19, ha presentado una disminución de \$1.215.819, especialmente en cuotas de administración que disminuyó \$1.058.815; para mejor análisis del comportamiento de la cartera de cuotas administración, anexo tabla resumen:

Descripción	Viviendas	Valores	%
Disminución de Cartera quedando al día	2	-2.077.832	1,00%
Disminución de Cartera tiene saldo	5	-1.740.072	2,50%
Aumento de cartera	4	1.651.953	2,00%
Nuevos Morosos	6	1.107.136	3,00%
Se mantienen al día	183		91,50%
TOTALES	200	-1.058.815	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-3.817.904,00
AUMENTO TOTAL	2.759.089,00
VARIACION GENERAL	-1.058.815,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 92.5% existe una cartera sana, lo cual permite llevar a cabo una ejecución adecuada del presupuesto y de los proyectos que han sido autorizados por la asamblea.

No hay partidas por identificar.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 07-19 Hoja:2 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

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

Disminución de cartera

Apto	Nombre	jun-19	jul-19	Variación
09-201	LOPEZ DE SANTOS NATIVIDAD	1.694.832	-	- 1.694.832
03-401	RUBIANO PATRICIA	383.000	-	- 383.000
01-103	LILIANA FREYRE	1.775.742	1.191.163	- 584.579
08-401	OLIVERA CADENA GERMAN	376.000	8.347	- 367.653
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	752.645	418.000	- 334.645
09-302	SOTO CABRERA HUGO	340.000	7.548	- 332.452
06-203	PINILLA EDITH	426.000	305.257	- 120.743
7	TOTALES			-3.817.904

Aumento de cartera

Apto	Nombre	jun-19	jul-19	Variación
04-204	VISCAINO TERREROS VICTOR M.	-	800	800
09-104	TRIVIÑO PINZON PILAR	-	48.436	48.436
07-204	DIAZ RAMIREZ MARIA EUGENIA	-	76.600	76.600
07-402	GONZALEZ GARCIA SERGIO	-	103.300	103.300
07-101	ROJAS ISABEL	-	383.000	383.000
01-503	SANABRIA GALINDO ADA MILENA	-	495.000	495.000
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	1.119.493	1.196.446	76.953
02-504	FIGUEROA CORNELIO	513.100	1.086.100	573.000
08-102	VACA EDILBERTO	892.000	1.338.000	446.000
04-502	LOPEZ LUIS	1.109.400	1.665.400	556.000
10	TOTALES			2.759.089

VARIACION GENERAL	-1.058.815
--------------------------	-------------------

ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE

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

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$28.058.300, abonaron a este concepto \$28.338.797, quedando un saldo acumulado de meses anteriores de \$6.864.232.

- Se registra los ingresos por concepto de cuotas de administración, intereses de mora, cuota terrazas, salón social y parqueadero visitantes. 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. Se registra ajuste por descuentos no aplicados e intereses que no correspondían del apto 9-201, según lo informado por la administración en reunión de consejo.
- Realicé seguimiento a los registros contables de recibos de caja, según los extractos bancarios, concluyo que se han afectado según corresponde.
- Verifiqué el registro de los gastos fijos habituales, al igual que los gastos variables de este periodo; se continúa llevando el control sobre cada factura y pago realizado, sin que esta revisoría fiscal tenga alguna salvedad en el proceso administrativo.
- En arqueos de caja menor y dineros bajo custodia de la administración se observa normal funcionamiento, es recomendable que todo soporte de pago, así sea de caja menor, en lo posible tenga el lleno de requisitos y no presente tachones ni enmendaduras.
- Los recursos de los encargos fiduciarios tienen saldo \$233.696.695,78, se sugiere presentar una revelación a los estados financieros, mensualmente, en donde se vea con claridad que dineros deben existir y cuando queda pendiente por trasladar a los respectivos fondos de uso exclusivo.
- Es recomendable que, en las reuniones de consejo, se tengan claras las fechas de vencimiento de las CDT, por si requieren tomar decisiones al respecto, bien sea renovarlos, cancelarlos o incrementarlos.
- En anticipos, desde junio vienen dos conceptos: Asesoría técnica sistema G. \$247.800 y anticipo trabajos Ariston Eng, \$1.139.340, para el mes de julio anticipos contrato a M&F Group \$1.920.000 y anticipo contrato obra a Garzón Monroy Luis \$2.000.000, por políticas NIIF y por realidad en la ejecución presupuestal, lo recomendable es que pasen anticipos de un mes a otro.
- En estudio la posibilidad de modificar el formato de impresión de cheques, solicitud realizada por el señor Jaime Calderón, para que el valor en números se imprima más cerca al signo \$ pre impreso en el cheque y para que después del nombre, se imprima el NIT; en caso de ser viable por parte de Daytona esta solicitud daría más seguridad a los mismos; actualmente los cheques se están imprimiendo directamente del programa, indican la fecha, el beneficiario, la cifra en letras, tienen dos firmas y un sello de administración y se cruzan con “páguese a primer beneficiario”, la chequera está bajo la custodia y responsabilidad de la administración.

FISCALIZACION LEGALIDAD Y CUMPLIMIENTO

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

- Por las decisiones tomadas en la asamblea general extraordinaria, se están retomando los procesos que traía el consejo anterior, por ello es necesario recomendar que en tema de decisiones contractuales y aquellas que representen erogaciones importantes para el conjunto sean puestas en consideración con las respectivas cotizaciones, según corresponda.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 07-19 Hoja:4 De: 4
---	------------------------------------	---

- 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.
- Con respecto a la solicitud planteada por el consejo en la reunión del 22 de agosto, con respecto a conceptuar sobre la posibilidad de cambiar la empresa para el contrato de toderos y jardinero, sin entrar en ilegalidades por la decisión tomada por el consejo de administración anterior, lo recomendable es ver puntualmente el acta respecto a esta decisión, dado que, en mi entender, la empresa Casa Limpia se había elegido contando con que sería viable la contratación del personal actual y no se había contemplado la posibilidad que no fueran aceptados, por Casa Limpia, por ello será un tema que debe definir el consejo actual y dejar consignado en el acta los argumentos de su decisión.

Cordial saludo,

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