

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 08-19 Hoja:1 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Septiembre 22 de 2019	INFORME DE REVISORIA FISCAL – AGOSTO 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 Agosto de 2019, con las respectivas observaciones y recomendaciones:

- **CARTERA**

	jul-19	ago-19	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	8.323.397	9.843.923,00	1.520.526	18%
Comp. terraza cubierta	227.362	283.100,00	55.738	25%
Cuota Extraordinaria	6.864.232	7.549.411,00	685.179	10%
Sanción asamblea	794.000	404.605,00	-389.395	-49%
Intereses de mora	78.008	112.692,00	34.684	44%
	16.286.999	18.193.731	1.906.732	11,71%

La cartera por todos los conceptos durante el mes de Agosto/19, comparativamente con julio/19, ha presentado un aumento de \$1.906.732, especialmente en cuotas de administración que aumentó \$1.520.526; para mejor análisis del comportamiento de la cartera de cuotas administración, anexo tabla resumen:

Descripción	Viviendas	Valores	%
Disminución de Cartera quedando al día	6	-934.440	3,00%
Disminución de Cartera tiene saldo	1	-344.556	0,50%
Aumento de cartera	8	2.111.922	4,00%
Nuevos Morosos	4	687.600	2,00%
Se mantienen al día	181		90,50%
TOTALES	200	1.520.526	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-1.278.996,00
AUMENTO TOTAL	2.799.522,00
VARIACION GENERAL	1.520.526,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 93.5%, existe una cartera sana, en su mayoría de 30 y 60 días.

No hay partidas por identificar.

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

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 08-19 Hoja:2 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

Disminución de cartera

Apto	Nombre	jul-19	ago-19	Variación
01-503	SANABRIA GALINDO ADA MILENA	495.000	- -	495.000
06-203	PINILLA EDITH	305.257	- -	305.257
07-204	DIAZ RAMIREZ MARIA EUGENIA	76.600	- -	76.600
09-104	TRIVIÑO PINZON PILAR	48.436	- -	48.436
08-401	OLIVERA CADENA GERMAN	8.347	- -	8.347
04-204	VISCAINO TERREROS VICTOR M.	800	- -	800
01-103	LILIANA FREYRE	1.191.163	846.607 -	344.556
7	TOTALES			-1.278.996

Aumento de cartera

Apto	Nombre	jul-19	ago-19	Variación
02-202	CORTES JORGE ERNESTO	-	41.800	41.800
07-201	LARROTTA FORERO BLANCA MERY 7-201	-	42.600	42.600
10-103	SERNA HUMBERTO	-	177.600	177.600
06-402	DURAN VELEZ MONICA	-	425.600	425.600
09-302	SOTO CABRERA HUGO	7.548	7.716	168
07-402	GONZALEZ GARCIA SERGIO	103.300	289.793	186.493
07-101	ROJAS ISABEL	383.000	766.000	383.000
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	418.000	836.000	418.000
02-504	FIGUEROA CORNELIO	1.086.100	1.659.100	573.000
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	1.196.446	1.299.107	102.661
08-102	VACA EDILBERTO	1.338.000	1.784.000	446.000
04-502	LOPEZ LUIS	1.665.400	1.668.000	2.600
12	TOTALES			2.799.522
	VARIACION GENERAL			1.520.526

ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE

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

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$28.058.300, abonaron a este concepto \$27.373.121, quedando un saldo acumulado de meses anteriores de \$7.549.411.

- Se registra los ingresos por concepto de cuotas de administración, intereses de mora, cuota terrazas, salón social, cartelera 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.
- Realicé seguimiento a los registros contables de recibos de caja, según los extractos bancarios, concluyo que se han afectado según corresponde. En algunos casos quedan pequeños saldos, que se puede antes de cerrar mes, comunicarse con el propietario para que cancele estos saldos.
- 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.
- Los recursos de los encargos fiduciarios tienen saldo \$233.696.695,78, no se evidencia ninguna variación en estos fondos. 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 (reiterativo).
- En anticipos, desde junio continúan dos conceptos: Asesoría técnica sistema G. \$247.800 y anticipo trabajos Aristong Eng, \$1.139.340, para el mes de Julio anticipos contrato a M&F Group \$1.920.000; en agosto sólo se legalizó el 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. (reiterativo)

FISCALIZACION LEGALIDAD Y CUMPLIMIENTO

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

- 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.
- Recomendando imprimir libros contables oficiales.
- Se sugiere diseñar formato de control de tareas dejadas por el consejo de administración.
- Reitero las recomendaciones dadas el mes anterior con respecto a la custodia de los dineros disponibles y la posibilidad de modificar las pólizas tanto de áreas comunes como de la empresa administradora, para que tengan mayor cobertura en manejo de dineros disponibles.
- Ya se implementó el sello “No válido para apertura cuenta”, el cual debe colocarse en todos los cheques que se giren.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 08-19 Hoja:4 De: 4
-----------------------------------	-----------------------------	---------------------------------

- Sobre el tema de la querella, he observado que el consejo de administración y la administración han procurado tomar las decisiones necesarias en pro del bienestar común y dar solución de raíz y poder actuar bajos los parámetros legales; de ser necesario, estas decisiones deben ser consultadas y expuestas en Asamblea General Extraordinaria.
- Todo aspecto que tenga que ver con seguridad en lo posible debe prevenirse; es decir, sugiero evaluar todas las áreas del conjunto que puedan representar algún riesgo para el residente o visitante, en parqueaderos, ascensores, gimnasio, senderos peatonales, salón social, etc. De igual forma, todo lo que tenga que ver con SG SST y plan de emergencias, hay dar estricto cumplimiento.

Cordial saludo,

Elaborado por:
María Gladys Jiménez
Revisora Fiscal