

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 09-19 Hoja:1 De: 5
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Octubre 26 de 2019	INFORME DE REVISORIA FISCAL – SEPTIEMBRE 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 Septiembre de 2019, con las respectivas observaciones y recomendaciones:

- **CARTERA**

	ago-19	sep-19	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	9.843.923,00	9.452.400,00	-391.523	-4%
Comp. terraza cubierta	283.100,00	280.400,00	-2.700	-1%
Cuota Extraordinaria	7.549.411,00	7.093.215,00	-456.196	-6%
Sanción asamblea	404.605,00	2.582.116,00	2.177.511	538%
Intereses de mora	112.692,00	129.870,00	17.178	15%
Arreglo citófono	-	60.000,00	60.000	
	18.193.731,00	19.598.001,00	1.404.270	7,72%

La cartera por todos los conceptos durante el mes de Septiembre/19, comparativamente con agosto/19, ha presentado un aumento de \$1.404.270, especialmente en sanciones por inasistencia a la asamblea que aumentó 2.177.511, los conceptos de administración y cuota extraordinaria disminuyeron \$391.523 y 456.196 respectivamente; para mejor análisis del comportamiento de la cartera de cuotas administración, anexo tabla resumen:

Descripción	Viviendas	Valores	%
Disminución de Cartera quedando al día	5	-1.700.793	2,50%
Disminución de Cartera tiene saldo	3	-2.559.201	1,50%
Aumento de cartera	5	1.451.271	2,50%
Nuevos Morosos	6	2.417.200	3,00%
Se mantienen al día	181		90,50%
TOTALES	200	-391.523	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-4.259.994,00
AUMENTO TOTAL	3.868.471,00
VARIACION GENERAL	-391.523,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 93%, muy similar al mes anterior que era 93.5%, la cartera continúa sana.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 09-19 Hoja:2 De: 5
---------------------------------------	------------------------------------	---

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

Disminución de cartera

Apto	Nombre	ago-19	sep-19	Variación
07-101	ROJAS ISABEL	766.000	-	- 766.000
06-402	DURAN VELEZ MONICA	425.600	-	- 425.600
07-402	GONZALEZ GARCIA SERGIO	289.793	-	- 289.793
10-103	SERNA HUMBERTO	177.600	-	- 177.600
02-202	CORTES JORGE ERNESTO	41.800	-	- 41.800
04-502	LOPEZ LUIS	1.668.000	616.478	- 1.051.522
08-102	VACA EDILBERTO	1.784.000	990.099	- 793.901
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	836.000	122.222	- 713.778
8	TOTALES			-4.259.994

Aumento de cartera

Apto	Nombre	ago-19	sep-19	Variación
01-201	DE MURRAY CARMEN	-	365.000	365.000
05-104	PARRA DE GOMEZ CLARA INES	-	365.000	365.000
04-402	MOYA DE MORENO HILDA BEATRIZ	-	418.000	418.000
08-302	DIANA ECHEVERRY	-	418.000	418.000
02-404	GARCIA TATIANA	-	425.200	425.200
06-302	JUAN CAMILO GONGORA	-	426.000	426.000
09-302	SOTO CABRERA HUGO	7.716	7.887	171
07-201	LARROTTA FORERO BLANCA MERY 7-201	42.600	468.600	426.000
01-103	LILIANA FREYRE	846.607	1.222.607	376.000
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	1.299.107	1.375.207	76.100
02-504	FIGUEROA CORNELIO	1.659.100	2.232.100	573.000
11	TOTALES			3.868.471

VARIACION GENERAL	-391.523
--------------------------	-----------------

ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE

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

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$28.058.300, abonaron a este concepto \$28.514.496, quedando un saldo acumulado de meses anteriores de \$7.093.215.

RESUMEN CUOTA EXTRAORDINARIA

APTO	PROPIETARIO	VALOR
09-504	BUITRAGO RODRIGUEZ YENNY E.	1.035.000
02-504	FIGUEROA CORNELIO	770.400
04-502	LOPEZ LUIS	560.700
01-103	LILIANA FREYRE	506.000
02-303	ALVAREZ PAEZ GLORIA	501.000
07-201	LARROTTA FORERO BLANCA MERY 7-201	480.346
01-102	BARRERA MORA LAURA MARGARITA	388.200
02-301	CARRILLO YOLANDA	384.000
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	350.800
03-102	GUTIERREZ MATA HERMANDOS LTDA	318.364
06-203	PINILLA EDITH	222.834
08-504	AMAYA DE RUBIO MARIELA	165.900
02-404	GARCIA TATIANA	143.800
06-302	JUAN CAMILO GONGORA	143.800
04-402	MOYA DE MORENO HILDA BEATRIZ	140.900
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	140.900
08-302	DIANA ECHEVERRY	140.900
09-402	MORENO DE CAMACHO CLARA	131.700
01-402	DOMINGUEZ ANTONIO JOSE	129.500
08-104	AVILA JESUS	126.500
01-201	DE MURRAY CARMEN	123.600
05-104	PARRA DE GOMEZ CLARA INES	123.600
04-203	CORREA M. ALVARO FABIO	29.160
07-101	ROJAS ISABEL	24.408
03-104	QUINTERO ALVAREZ MARGARITA M.	5.019
01-204	CORTES BALLESTEROS JORGE	4.800
02-401	CASTAÑEDA CORTES CLARA INES	600
02-203	CORTAZAR GARCIA RAFAEL	400
03-204	KISTNER DE FENNER MONIKA	84
TOTAL		7.093.215

- Existen algunos inmuebles que están al día en administración, pero adeudan cuota extraordinaria, por lo que recomiendo enviar comunicación directa, indicando que la obligación de este pago y el orden de abonos según el reglamento de propiedad horizontal.
- 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. Se contabilizó \$2.760.000 por concepto de inasistencia a la asamblea.

- En el seguimiento a registros contables de recibos de caja, según los extractos bancarios, observo que se han afectado según corresponde.
- Se verificó el registro de los gastos fijos y variables de este periodo, según el valor de las facturas de cada proveedor, considero que las operaciones de gastos quedaron debidamente registrados, de acuerdo a los soportes suministrados.
- En arqueos de caja menor y dineros bajo custodia de la administración se observa normal funcionamiento, la revisión se ha realizado sobre dineros de caja menor, depósitos salón social, parqueaderos, se deja la salvedad que no se realiza sobre los títulos, chequeras, CDT ni encargos fiduciarios, dado que están bajo custodia de la empresa Admejores SAS.
- Los recursos de los encargos fiduciarios tienen saldo \$234.867.859,92, no se evidencia ninguna variación en estos fondos diferente a los rendimientos. Se sugiere nuevamente presentar una revelación a los estados financieros, mensualmente, en donde se vea con claridad que dineros deben existir y cuánto queda pendiente por trasladar a los respectivos fondos de uso exclusivo.
- En anticipos, desde junio se dio anticipo para Asesoría técnica sistema G. \$247.800, para el mes de Julio anticipos contrato a M&F Group \$1.920.000; en Septiembre se registra anticipo firma contrato proceso \$5.947.200, anticipo trámites licencia \$3.800.000 y anticipo para copia planos \$900.000, reitero que por políticas NIIF y por realidad en la ejecución presupuestal, lo recomendable es que no pasen anticipos de un mes a otro, recomiendo permanente seguimiento para legalizar una vez se cuente con los soportes.
- Existe una variación importante en el disponible durante este mes, el cual disminuyó \$38.147.538,06, dado especialmente por los anticipos mencionados en punto anterior \$10.647.200, disminución de pasivos como consejería parque exterior, mantenimiento ascensores, otros y el resultado general de los ingresos efectivos vs los gastos cancelados. Para mejor interpretación de este punto, solicito anexar flujo de caja en forma mensual.
- Se solicita revelación o nota aclaratoria sobre la cuenta 233595 otros, cuyo saldo es de \$6.702.593
- Se observa que desde el mes de agosto se consignó el cheque No.62928-9, por valor de \$53.639.071, por traslado (de la corriente a fiducia), el cual fue devuelto, presuntamente por firmas. En la conciliación se reporta como depósitos en tránsito, se solicita subsanar según corresponda.

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, en forma oportuna; por algunas fallas presentadas en la página de la DIAN, se hace necesario tener lista la retención varios días antes de su vencimiento, para evitar contratiempos y posibles sanciones por extemporaneidad.
- Recomendando imprimir libros contables oficiales. (reiterativo)

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 09-19 Hoja:5 De: 5
---	------------------------------------	---

Las decisiones sobre contratos se han tomado bajo el permanente seguimiento del consejo de administración, basados en las propuestas recibidas por la administración y procurando crear parámetros claros y objetivos que permitan tener confianza sobre el proceso de selección. Para ello se han puesto a consideración diferentes propuestas de pliegos según el caso, que han quedado debidamente archivadas y en las actas de consejo se observan los procesos y decisiones.

Agradezco consultar observaciones dadas en informe anterior, las cuales son permanentes en su mayoría buscan en forma preventiva tener un adecuado sistema de control interno.

Cordial saludo,

Elaborado por:
María Gladys Jiménez
 Revisora Fiscal