

|                                       |                                    |                                           |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1</b> | <b>INFORME DE REVISORIA FISCAL</b> | <b>SMA – 10-19</b><br><b>Hoja:1 De: 5</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|

|                                                                         |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| FECHA:<br>Noviembre 23 de 2019                                          | <b>INFORME DE REVISORIA FISCAL –<br/>OCTUBRE DE 2019</b> |
| <b>ADMEJORES SAS</b><br>Empresa Administradora<br>Santa María Alcázar 1 | <b>LUGAR:</b><br><b>SEDE ADMINISTRACION</b>              |

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

• **CARTERA**

|                         | sep-19            | oct-19            | Variación \$   | Variación %  |
|-------------------------|-------------------|-------------------|----------------|--------------|
| Cuota de administración | 9.452.400,00      | 10.441.144,00     | 988.744        | 10%          |
| Comp. terraza cubierta  | 280.400,00        | 202.600,00        | -77.800        | -28%         |
| Cuota Extraordinaria    | 7.093.215,00      | 7.682.861,00      | 589.646        | 8%           |
| Sanción asamblea        | 2.582.116,00      | 1.155.964,00      | -1.426.152     | -55%         |
| Intereses de mora       | 129.870,00        | 181.944,00        | 52.074         | 40%          |
| Arreglo citófono        | 60.000,00         | 60.000,00         | -              |              |
|                         | <b>19.598.001</b> | <b>19.724.513</b> | <b>126.512</b> | <b>0,65%</b> |

La cartera por todos los conceptos durante el mes de Octubre/19, comparativamente con septiembre/19, ha presentado comportamiento estable, con un aumento de \$126.512, especialmente por aumento en cuotas de administración y extraordinarias, las cuales compensan con disminución en sanciones por inasistencia a la asamblea; para mejor análisis del comportamiento de la cartera de cuotas administración, anexo tabla resumen:

| Descripción                            | Viviendas  | Valores        | %              |
|----------------------------------------|------------|----------------|----------------|
| Disminución de Cartera quedando al día | 7          | -2.363.187     | 3,50%          |
| Disminución de Cartera tiene saldo     | 1          | -578.063       | 0,50%          |
| Aumento de cartera                     | 6          | 2.424.470      | 3,00%          |
| Nuevos Morosos                         | 4          | 1.505.524      | 2,00%          |
| Se mantienen al día                    | 182        |                | 91,00%         |
| <b>TOTALES</b>                         | <b>200</b> | <b>988.744</b> | <b>100,00%</b> |

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| RECUPERACION TOTAL | -2.941.250,00 |
| AUMENTO TOTAL      | 3.929.994,00  |
| VARIACION GENERAL  | 988.744,00    |

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 93,5%, muy similar al mes anterior que era 93.%, la cartera continúa sana.

|                                       |                                    |                                           |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1</b> | <b>INFORME DE REVISORIA FISCAL</b> | <b>SMA – 10-19</b><br><b>Hoja:2 De: 5</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|-------------------------------------------|

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

**Disminución de cartera**

| <b>Apto</b> | <b>Nombre</b>                     | <b>sep-19</b> | <b>oct-19</b> | <b>Variación</b>  |
|-------------|-----------------------------------|---------------|---------------|-------------------|
| 09-302      | SOTO CABRERA HUGO                 | 7.887,00      | -             | - 7.887,00        |
| 07-202      | BARRERA LIZARAZO MAXIMO           | 122.222,00    | -             | - 122.222,00      |
| 01-201      | DE MURRAY CARMEN                  | 365.000,00    | -             | - 365.000,00      |
| 05-104      | PARRA DE GOMEZ CLARA INES         | 365.000,00    | -             | - 365.000,00      |
| 04-402      | MOYA DE MORENO HILDA BEATRIZ      | 418.000,00    | -             | - 418.000,00      |
| 07-201      | LARROTTA FORERO BLANCA MERY 7-201 | 468.600,00    | -             | - 468.600,00      |
| 04-502      | LOPEZ LUIS                        | 616.478,00    | -             | - 616.478,00      |
| 01-103      | LILIANA FREYRE                    | 1.222.607,00  | 644.544,00    | - 578.063,00      |
| <b>8</b>    | <b>TOTALES</b>                    |               |               | <b>-2.941.250</b> |

**Aumento de cartera**

| <b>Apto</b> | <b>Nombre</b>                        | <b>sep-19</b> | <b>oct-19</b> | <b>Variación</b> |
|-------------|--------------------------------------|---------------|---------------|------------------|
| 03-103      | JUAN MIGUEL RODRIGUEZ - ANDREA PARRA | -             | 263.781,00    | 263.781,00       |
| 01-102      | BARRERA MORA LAURA MARGARITA         | -             | 383.000,00    | 383.000,00       |
| 10-203      | CORTES CASTILLO AURA SONIA           | -             | 426.000,00    | 426.000,00       |
| 10-103      | SERNA HUMBERTO                       | -             | 432.743,00    | 432.743,00       |
| 08-302      | DIANA ECHEVERRY                      | 418.000,00    | 836.000,00    | 418.000,00       |
| 02-404      | GARCIA TATIANA                       | 425.200,00    | 851.200,00    | 426.000,00       |
| 06-302      | JUAN CAMILO GONGORA                  | 426.000,00    | 852.000,00    | 426.000,00       |
| 08-102      | VACA EDILBERTO                       | 990.099,00    | 1.436.099,00  | 446.000,00       |
| 09-503      | TORRES ABELLA GERMAN                 | 1.375.207,00  | 1.510.677,00  | 135.470,00       |
| 02-504      | FIGUEROA CORNELIO                    | 2.232.100,00  | 2.805.100,00  | 573.000,00       |
| <b>10</b>   | <b>TOTALES</b>                       |               |               | <b>3.929.994</b> |

**VARIACION GENERAL**

**988.744**

**ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE**

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

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$28.058.300, abonaron a este concepto \$27.468.654, quedando un saldo acumulado de meses anteriores de \$7.682.861.

**RESUMEN CUOTA EXTRAORDINARIA**

| APTO         | PROPIETARIO                  | VALOR            |
|--------------|------------------------------|------------------|
| 09-504       | BUITRAGO RODRIGUEZ YENNY E.  | 1.207.500,00     |
| 02-504       | FIGUEROA CORNELIO            | 963.000,00       |
| 02-303       | ALVAREZ PAEZ GLORIA          | 639.000,00       |
| 01-103       | LILIANA FREYRE               | 632.500,00       |
| 01-102       | BARRERA MORA LAURA MARGARITA | 517.600,00       |
| 02-301       | CARRILLO YOLANDA             | 384.000,00       |
| 09-503       | TORRES ABELLA GERMAN         | 350.800,00       |
| 06-203       | PINILLA EDITH                | 292.634,00       |
| 02-404       | GARCIA TATIANA               | 287.600,00       |
| 06-302       | JUAN CAMILO GONGORA          | 287.600,00       |
| 08-302       | DIANA ECHEVERRY              | 281.800,00       |
| 09-402       | MORENO DE CAMACHO CLARA      | 263.400,00       |
| 01-402       | DOMINGUEZ ANTONIO JOSE       | 258.105,00       |
| 08-104       | AVILA JESUS                  | 253.000,00       |
| 08-504       | AMAYA DE RUBIO MARIELA       | 186.900,00       |
| 10-103       | SERNA HUMBERTO               | 146.600,00       |
| 10-203       | CORTES CASTILLO AURA SONIA   | 143.800,00       |
| 10-303       | CALDERON HECTOR              | 143.800,00       |
| 05-203       | COHEN VARGAS EDUARDO         | 138.000,00       |
| 06-104       | BERNAL BOHORQUEZ ARIOLFO     | 126.500,00       |
| 01-204       | CORTES BALLESTEROS JORGE     | 125.600,00       |
| 07-202       | BARRERA LIZARAZO MAXIMO      | 24.735,00        |
| 04-203       | CORREA M. ALVARO FABIO       | 17.760,00        |
| 04-402       | MOYA DE MORENO HILDA BEATRIZ | 9.280,00         |
| 01-203       | GARCIA CAMARGO LUIS HERNANDO | 613,00           |
| 02-203       | CORTAZAR GARCIA RAFAEL       | 400,00           |
| 08-202       | CARRILLO C. JUAN A.          | 200,00           |
| 03-204       | KISTNER DE FENNER MONIKA     | 134,00           |
| <b>TOTAL</b> |                              | <b>7.682.861</b> |

- Continúan algunos inmuebles que están al día en administración, pero adeudan cuota extraordinaria; así mismo, se observa que 9 apartamentos abonaron o cancelaron la sanción por inasistencia a la asamblea, por valor de \$1.426.152, quedando un nuevo saldo de \$1.155.964.
- 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 hay observaciones especiales sobre la causación de los ingresos.

|                                       |                                    |                                               |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|
| <b>CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1</b> | <b>INFORME DE REVISORIA FISCAL</b> | <b>SMA – 10-19</b><br><br><b>Hoja:4 De: 5</b> |
|---------------------------------------|------------------------------------|-----------------------------------------------|

- 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 registradas, de acuerdo a los soportes suministrados.
- En arqueos de caja menor y dineros bajo custodia de la administración encargada se observa normal funcionamiento, la revisión se ha realizado sobre dineros de caja menor, depósitos salón social, parqueaderos, con la salvedad dejada en informes anteriores, respecto a la custodia de chequera, talonarios, CDT y fiducias directamente en la administración de Admejores SAS.
- Los recursos de los encargos fiduciarios tienen saldo \$235.244.498,34, 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. He realizado la observación sobre el cheque No.62928-9, por valor de \$53.639.071, girado desde julio, para traslado (de la corriente a fiducia), el cual fue devuelto, presuntamente por firmas, a cierre de octubre no se había vuelto a consignar; en noviembre ya observé la consignación.
- Solicito sean legalizados todos los anticipos que he mencionado en informes anteriores, dado que durante octubre sólo se legalizó parcialmente un anticipo de \$900.000 en septiembre para planos, valor legalizado \$101.150. Esto indica que hay \$12.713.850 por legalizar con los soportes correspondientes al gasto, aspecto que incide en la ejecución presupuestal.
- Existe una variación importante en el disponible durante este mes, el cual disminuyó \$35.266.796,65, dado especialmente por disminución de pasivos como vigilancia y mantenimiento ascensores y por el registro de los cheques pendientes de cobro en la cuenta 233596. Solicito anexar flujo de caja en forma mensual.
- Se solicita revelación o nota aclaratoria sobre la cuenta 233595 otros, cuyo saldo es de \$56.152.639, la explicación anexa en Excel no está completa.
- Los intereses por cobrar reconocidos en la cuenta 1345, de los CDT, en el mes de septiembre se había solicitado reconocer contablemente, los cuales quedaron en octubre (los 2 meses).
- Sobre el gasto se aseo mes de abril, se encontró que se realizó un pago de un mes (marzo), pero estaban adjuntas 2 facturas, por lo que es recomendable seguir el conducto de causación de las facturas, colocando sello para que al momento de revisar ó firmar, se puede evidenciar estas situaciones. Quedó subsanado en octubre.

#### **FISCALIZACION LEGALIDAD Y CUMPLIMIENTO**

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

- El acta de la asamblea general extraordinaria, fue elaborada y enviada a la comisión verificadora, a la

|                                   |                                    |                             |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
| CONJUNTO SANTA<br>MARIA ALCAZAR 1 | <b>INFORME DE REVISORIA FISCAL</b> | SMA – 10-19<br>Hoja:5 De: 5 |
|-----------------------------------|------------------------------------|-----------------------------|

fecha de este informe está pendiente su firma y publicación.

Cordial saludo,

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