

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 11-19 Hoja:1 De: 5
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Diciembre 21 de 2019	INFORME DE REVISORIA FISCAL – NOVIEMBRE 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 Noviembre de 2019, con las respectivas observaciones y recomendaciones:

- **CARTERA**

	oct-19	nov-19	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	10.441.144,00	12.883.207,00	2.442.063	23%
Comp. terraza cubierta	202.600,00	280.000,00	77.400	38%
Cuota Extraordinaria	7.682.861,00	9.221.572,00	1.538.711	20%
Sanción asamblea	1.155.964,00	827.964,00	-328.000	-28%
Intereses de mora	181.944,00	308.712,00	126.768	70%
Arreglo citófono	60.000,00	30.000,00	-30.000	-50%
	19.724.513,00	23.551.455,00	3.826.942,00	19,40%

La cartera por todos los conceptos durante el mes de Noviembre/19, comparativamente con octubre/19, ha aumentado en \$3.826.942, especialmente por aumento en cuotas de administración \$2.442.063 y extraordinarias \$1.538.711, los demás conceptos sin variaciones significativas; para mejor análisis del comportamiento de la cartera de cuotas administración, anexo tabla resumen:

Descripción	Viviendas	Valores	%
Disminución de Cartera quedando al día	2	-1.219.000	1,00%
Disminución de Cartera tiene saldo	1	-425.200	0,50%
Aumento de cartera	7	2.343.493	3,50%
Nuevos Morosos	7	1.742.770	3,50%
Sin variación saldo anterior	1		0,50%
Se mantienen al día	182		91,00%
TOTALES	200	2.442.063	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-1.644.200,00
AUMENTO TOTAL	4.086.263,00
VARIACION GENERAL	2.442.063,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 92%, el mes anterior era 93.5%, la cartera continúa sana, aun así, recomiendo seguimiento permanente a cada apartamento en mora.

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

Disminución de cartera

Apto	Nombre	oct-19	nov-19	Variación
8302-6	Diana Echeverry	836.000	-	- 836.000
1102-8	Barrera Mora Laura Margarita	383.000	-	- 383.000
2404-1	Garcia Tatiana	851.200	426.000	- 425.200
3	TOTALES			-1.644.200

Aumento de cartera

Apto	Nombre	oct-19	nov-19	Variación
8104-4	Avila Jesus	-	400	400
3202-5	Hildebrando Pinto Saavedra	-	9.900	9.900
7203-0	Gomez Valdivieso Gonzalo	-	282.200	282.200
5502-9	Larrotta Forero Blanca Mery 5-502	-	314.270	314.270
3303-0	Parra De Lara Blanca	-	325.000	325.000
8101-2	Duran Avendaño Ciro Jose	-	393.000	393.000
7202-3	Barrera Lizarazo Maximo	-	418.000	418.000
3103-4	Juan Miguel Rodriguez - Andrea	263.781	267.637	3.856
10103-3	Serna Humberto	432.743	865.743	433.000
1103-5	Liliana Freyre	644.544	1.020.544	376.000
6302-7	Juan Camilo Gongora	852.000	1.278.000	426.000
8102-1	Vaca Edilberto	1.436.099	1.882.099	446.000
9503-4	Torres Abella German	1.510.677	1.596.314	85.637
2504-1	Figueroa Cornelio	2.805.100	3.378.100	573.000
14	TOTALES			4.086.263

VARIACION GENERAL**2.442.063****ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE**

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

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$28.058.300, abonaron a este concepto \$26.519.589, quedando un saldo acumulado de meses anteriores de \$9.221.572.
- En el siguiente resumen se observa que hay 10 inmuebles con mora inferior a \$500, evaluar en consejo la posibilidad de ajustar.

RESUMEN CUOTA EXTRAORDINARIA

APTO	PROPIETARIO	VALOR
7101-8	Rojas Isabel	8
8103-7	Cuellar Escobar Ana Tulia	15
3204-1	Kistner De Fenner Monika	92
2201-3	Sabogal Betty	100
3501-2	Sanchez Efrain	200
5401-3	Florez Borda Guillermo	200
8202-8	Carrillo C. Juan A.	200
8304-0	M. Victor Bautista Sandoval	300
4203-7	Correa M. Alvaro Fabio	360
2203-8	Cortazar Garcia Rafael	400
10501-1	Giraldo Duran Marcela	18.200
10303-1	Calderon Hector	75.200
3102-7	Gutierrez Mata Hermandos Ltda	106.400
3303-0	Parra De Lara Blanca	109.300
9402-9	Moreno De Camacho Clara	124.700
8101-2	Duran Avendaño Ciro Jose	132.300
2404-1	Garcia Tatiana	143.800
5203-1	Cohen Vargas Eduardo	151.800
10203-1	Cortes Castillo Aura Sonia	153.257
7202-3	Barrera Lizarazo Maximo	165.635
8504-7	Amaya De Rubio Mariela	186.900
5502-9	Larotta Forero Blanca Mery 5-502	209.900
1204-0	Cortes Ballesteros Jorge	246.400
6104-5	Bernal Bohorquez Ariolfo	253.000
1402-2	Dominguez Antonio Jose	257.205
10103-3	Serna Humberto	293.200
6203-6	Pinilla Edith	298.200
9503-4	Torres Abella German	350.800
8104-4	Avila Jesus	379.500
2301-1	Carrillo Yolanda	414.000
6302-7	Juan Camilo Gongora	431.400
1102-8	Barrera Mora Laura Margarita	647.000
1103-5	Liliana Freyre	759.000
2303-6	Alvarez Paez Gloria	777.000
2504-1	Figueroa Cornelio	1.155.600
9504-1	Buitrago Rodriguez Yenny E.	1.380.000
TOTAL		9.221.572

- 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, se ajustó sanción apto 5203-1 por valor de \$151.800 y se contabilizan los ingresos bancarios generados. No hay observaciones especiales sobre la causación de los ingresos.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 11-19 Hoja:4 De: 5
---	------------------------------------	---

- 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, dineros de depósitos salón social y parqueaderos se observa normal funcionamiento.
- Solicito sean legalizados todos los anticipos que he mencionado en informes anteriores, dado que durante Noviembre sólo se legalizó un anticipo de \$247.800; por legalizar a la dra Fatima Quintero \$9.747.200 y a M&F Group SAS \$1.920.000. Estos reconocimientos al gasto afectan el resultado contable y presupuestal.

ALGUNAS RECOMENDACIONES CIERRE

- Legalizar anticipos, consignaciones por identificar, cuentas por cobrar y cuentas por pagar por diferentes conceptos.
- Solicitar por escrito al banco, certificación de los saldos a diciembre 31 de 2019, de las cuentas y títulos que tiene la copropiedad.
- Verificar el RUT de la copropiedad, debe quedar actualizado con las obligaciones tributarias que le corresponde.
- Solicitar paz y salvo de los proveedores, de la DIAN y de la póliza de zonas comunes.
- Arqueo de Caja Menor para el último día hábil del año, de tal manera que se garantice el registro de todos los gastos del periodo, arqueo y registro ingresos diversos, si llegaren a existir.
- En la Facturación correspondiente al cobro de la administración de diciembre de 2019 ó enero de 2020, favor **incluir una nota de confirmación de saldo en donde se solicite informar a la Revisora Fiscal cualquier inquietud sobre su saldo.**
- Realizar todos los pagos de facturas de servicios y proveedores que sean posible, de tal manera que se refleje el cabal cumplimiento de las Obligaciones del Conjunto.
- Determinar el valor exacto del Fondo de Imprevistos a Diciembre 31 de 2019 y determinar que el saldo de la Cuenta sea igual al saldo de la reserva, durante el año se observó que cada mes se realizaba el respectivo traslado de recursos.
- Verificar que los Comprobantes de Contabilidad y sus soportes estén debidamente diligenciados, completos y archivados, a Noviembre sin novedad, se evidencia cumplimiento.
- Los libros oficiales de contabilidad, se recomienda dejarlos impresos a cierre de año.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 11-19 Hoja:5 De: 5
-----------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

- Los libros de actas, al día y firmadas debidamente.

Cordial saludo,

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