

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 03-20 Hoja:1 De: 6
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Abril 27 de 2020	INFORME DE REVISORIA FISCAL – MARZO DE 2020
ADMEJORES SAS Empresa Administradora Santa María Alcázar 1	LUGAR: SEDE ADMINISTRACION

Atentamente me permito informarles los resultados de la Auditoría financiera efectuada al periodo contable mes de Marzo de 2020, con las respectivas observaciones y recomendaciones; así :

• **CARTERA**

	dic-19	mar-20	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	9.368.652	20.708.754	11.340.102	121%
Comp. terraza cubierta	144.700	254.401	109.701	76%
Cuota Extraordinaria	7.725.865	12.871.668	5.145.803	67%
Sanción asamblea	2.118.997	-	-2.118.997	-100%
Intereses de mora	70.405	442.896	372.491	529%
Arreglo citófono	30.000	30.000	-	0%
	19.458.619	34.307.719	14.849.100	76,31%

La cartera por todos los conceptos durante este primer trimestre del/2020, comparativamente con diciembre/19, aumentó en \$14.849.100, especialmente en cuotas de administración \$11.340.102 y extraordinarias \$5.145.803, favorece el recaudo de cuotas sanción asamblea, concepto que se recuperó 100% \$2.118.997; 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	4	-1.518.756	2,00%
Disminución de Cartera tiene saldo	2	-174.234	1,00%
Aumento de cartera	6	5.157.830	3,00%
Nuevos Morosos	14	7.875.262	7,00%
Se mantienen al día	174		87,00%
TOTALES	200	11.340.102	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-1.692.990,00
AUMENTO TOTAL	13.033.092,00
VARIACION GENERAL	11.340.102,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 87%, en enero era 89.5%, el al cierre del 2019 era 94%.

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

Disminución de cartera

Apto	Nombre	dic-19	mar-20	Variación
01-103	LILIANA FREYRE	1.116.853	- -	1.116.853
09-402	MORENO DE CAMACHO CLARA	393.000	- -	393.000
01-102	BARRERA MORA LAURA MARGARITA	8.503	- -	8.503
08-104	AVILA JESUS	400	- -	400
10-103	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	1.298.743	1.143.201	- 155.542
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	1.707.852	1.689.160	- 18.692
6	TOTALES			-1.692.990

Aumento de cartera

Apto	Nombre	dic-19	mar-20	Variación
07-201	LARROTTA FORERO BLANCA MERY 7-201	-	14.115	14.115
09-302	SOTO CABRERA HUGO	-	246.802	246.802
03-103	JUAN MIGUEL RODRIGUEZ - ANDREA PARRA	-	252.656	252.656
09-103	LUQUE GONZALEZ RICARDO	-	287.724	287.724
03-402	CARLOS ARMANDO ROJAS CORTES	-	379.000	379.000
06-404	CONTRERAS PARRA MONICA	-	442.000	442.000
02-204	GUEVARA LUIS GONZALO	-	449.000	449.000
03-503	OLMOS MARTIN	-	497.000	497.000
01-503	SANABRIA GALINDO ADA MILENA	-	514.000	514.000
10-503	GARCIA GARCIA ANA MARIA	-	595.000	595.000
03-102	GUTIERREZ MATA HERMANDOS LTDA	-	660.000	660.000
07-101	ROJAS ISABEL	-	796.000	796.000
03-303	PARRA DE LARA BLANCA	-	1.010.965	1.010.965
04-502	LOPEZ LUIS	-	1.731.000	1.731.000
01-504	ARIAS GAVIRIA OLGA INES	479.000	497.000	18.000
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	418.000	614.078	196.078
10-203	CORTES CASTILLO AURA SONIA	382.657	1.285.409	902.752
02-404	GARCIA TATIANA	852.000	2.178.000	1.326.000
06-302	JUAN CAMILO GONGORA	1.278.000	2.604.000	1.326.000
08-102	VACA EDILBERTO	1.433.644	2.822.644	1.389.000
20	TOTALES			13.033.092
	VARIACION GENERAL			11.340.102

El comportamiento de cartera hasta el mes de diciembre había sido muy bueno, aun así, llama la atención el resultado de estos 3 meses, en donde las cuotas de administración han aumentado más del 120%, pasando de \$9.368.653 a \$20.708.754, en consignaciones por identificar hay \$751.500 de saldo. Por lo anterior, se hace necesario tener la cartera debidamente controlada y con seguimiento permanente. Con el tema de la pandemia, es posible que algunos hogares tengan dificultades para cumplir con el pago de su administración, por ello debemos analizar los alcances y aplicación del decreto 579, con respecto a los descuentos por pronto pago e intereses de mora, el cual indica que durante abril, mayo y junio se aplicará descuento todo el mes y no habrá intereses de mora; aun así, también son válidas las campañas de concientización frente a la importancia del pago de sus cuotas.

ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE

Me permito informarles que efectué verificación, comprobación y análisis de la información contable registrada a Marzo 2020, concluyendo:

- Se registra la cuota extraordinaria aprobada por asamblea general 2019, por valor de \$28.058.300 cada mes, quedando un saldo acumulado de meses anteriores de \$12.871.668.

RESUMEN CUOTA EXTRAORDINARIA

APTO	PROPIETARIO	VALOR
04-501	VENEGAS ROA OMAR	100
05-102	MORALES VARGAS JOSE DEL CARMEN	100
06-304	RAMOS NESTOR	320
05-404	RUGELES DURAN ARQUITECTOS LTDA	600
01-203	GARCIA CAMARGO LUIS HERNANDO	1.113
01-304	CAJAMARCA GRISALES ADRIANA MARCELA	13.500
04-201	PEDRO ANTONIO RIVERA MORENO	13.500
04-204	VISCAINO TERREROS VICTOR M.	19.398
09-201	LOPEZ DE SANTOS NATIVIDAD	40.500
02-504	FIGUEROA CORNELIO	71.400
02-302	DE URREGUI FELISA	101.700
03-103	JUAN MIGUEL RODRIGUEZ - ANDREA PARRA	123.600
03-402	CARLOS ARMANDO ROJAS CORTES	123.600
09-402	MORENO DE CAMACHO CLARA	132.225
06-404	CONTRERAS PARRA MONICA	143.800
02-204	GUEVARA LUIS GONZALO	146.600
01-504	ARIAS GAVIRIA OLGA INES	158.100
03-503	OLMOS MARTIN	161.000
01-503	SANABRIA GALINDO ADA MILENA	166.800
08-504	AMAYA DE RUBIO MARIELA	186.900
10-503	GARCIA GARCIA ANA MARIA	192.600

01-402	DOMINGUEZ ANTONIO JOSE	217.405
03-102	GUTIERREZ MATA HERMANDOS LTDA	238.440
03-401	RUBIANO PATRICIA	244.160
09-103	LUQUE GONZALEZ RICARDO	269.656
07-101	ROJAS ISABEL	272.308
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	281.800
03-303	PARRA DE LARA BLANCA	327.900
02-301	CARRILLO YOLANDA	414.000
10-203	CORTES CASTILLO AURA SONIA	431.400
10-301	SUAREZ FRANCO ROBERTO	431.400
10-103	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	439.800
02-303	ALVAREZ PAEZ GLORIA	448.300
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	526.200
04-502	LOPEZ LUIS	560.700
02-404	GARCIA TATIANA	719.000
01-204	CORTES BALLESTEROS JORGE	729.600
08-104	AVILA JESUS	885.500
06-302	JUAN CAMILO GONGORA	919.543
01-102	BARRERA MORA LAURA MARGARITA	1.164.600
09-504	BITRAGO RODRIGUEZ YENNY E.	1.552.500
TOTAL		12.871.668

- Realice comparación de la información registrada en el sistema contable, correspondiente a los recibos de caja con los movimientos en extractos, no se evidencian errores.
- Se registra los ingresos por concepto de cuotas de administración, intereses de mora, cuota terrazas, salón social y gimnasio y parqueadero visitantes. Se reconocen los descuentos a quienes cancelan dentro de las fechas correspondientes, no hay observaciones sobre este aspecto.
- Revisé los pagos realizados, con seguimiento de los comprobantes de egreso digitados en el sistema Daytona Intercloud, sin novedades especiales. Dado que no me es posible realizar una revisión a los documentos físicamente, una vez superado el tema de la emergencia sanitaria, realizaré una auditoria general para cerciorarme de la existencia y validez de los mismos.
- Verifiqué el registro de los gastos fijos y variables de este periodo, según el valor de las facturas de cada proveedor, con la respectiva causación de retención en la fuente correspondiente.
- De acuerdo a lo evidenciado este mes no existieron gastos representativos por fuera de los habituales, dado que algunos proyectos debieron quedar pendientes de ejecución hasta tanto no se realice la Asamblea General.
- Una de las variaciones más importantes para este mes, ha sido el traslado ó cancelación de los fondos de la fiduciaria Davivienda a la cuenta de ahorros terminada en 8515 por un valor de \$246.453.974.81, dado

que el mes de marzo estaba generando pérdida a consecuencia del COVID-19, el consejo de administración tomó la oportuna decisión de este traslado; los ingresos recibidos en enero y febrero fueron de \$1.710.160,83 y los gastos por cancelación en marzo \$3.188.625,88, por ello son inferiores los recursos trasladados con respecto al cierre de diciembre que eran \$247.932.439,86. Igualmente a esta cuenta se llevan los recursos del CDT cancelado en marzo por valor de \$69.506.318.

- En el mes de febrero en mantenimientos zonas comunes, sobresalen gastos como: compra carpa \$2.000.000 y el mantenimiento pagado a Tecnivec SAS –obra civil para ascensores \$1.761.200.
- En el mes de marzo, se crea la cuenta de gastos 5395959501 “uso cuotas extraordinarias”, con el pago de la licencia de construcción \$10.169.819.

OBRA MANTENIMIENTO FACHADAS

- Por evaluar desde las normativas nacionales y distritales para cuando se estime reiniciar la obra, el que se cuente con las medidas necesarias de seguridad y protección para los trabajadores y residentes y el dar cumplimiento al SG-SST.

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 el conjunto. Se presentó las declaraciones de Retención en la Fuente; a través de la firma digital por parte de la Administración y Revisoría Fiscal.
- Como es de su conocimiento, por la Emergencia Sanitaria, no fue posible realizar la Asamblea General Ordinaria, aspecto que una vez termine la emergencia y las medidas del gobierno lo permitan, estaremos en total disposición para su realización, para tener en cuenta:

Sugiero considerar lo que contempla la ley 675 y el **decreto 579** del 15 de abril de 2020, que ha consecuencia del Estado de Emergencia, modifica algunos aspectos de la ley 675, por ello: en el decreto nos recuerdan que se puede realizar la asamblea general en forma virtual con quórum de la mitad más uno y no del 100%, ó presencial, cuyo plazo es dentro del mes siguiente a la finalización de la declaratoria de Estado de Emergencia Económica, Social y las Ecológicas: 30 junio, es decir realizarla durante el mes de julio.

También es necesario considerar el **ARTÍCULO 43. Decisiones por comunicación escrita.** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, **convocada** la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 03-20 Hoja:6 De: 6
---	------------------------------------	---

Es una opción que se puede considerar.

Por analizar los alcances y decisiones respecto al decreto 579, en especial al tema del fondo de imprevistos, dado que aunque da la posibilidad de su utilización mi respetuosa sugerencia es que no se utilicen, al menos no por ahora, dado que aunque se puede dar manejo al tema de los intereses y descuentos (otorgar descuentos pago durante el mes y no intereses de mora), la realidad es que la copropiedad depende del pago de sus cuotas y no de los ahorros que se tengan.

Dios los bendiga y proteja a cada uno de ustedes, sus familias y su comunidad.

Cordial saludo,

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