

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 02-21 Hoja:1 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

FECHA: Marzo 31 de 2021	INFORME DE REVISORIA FISCAL – FEBRERO DE 2021
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 Febrero de 2021, con las respectivas observaciones y recomendaciones, así :

- **CARTERA**

	dic-20	feb-21	Variación \$	Variación %
Cuota de administración	16.376.738,00	11.885.778,00	- 4.490.960	-27%
Comp. terraza cubierta	479.000,00	421.900,00	- 57.100	-12%
Cuota extraordinaria	2.095.940,00	1.883.600,00	- 212.340	-10%
Sanción asamblea	4.487.795,00	2.981.760,00	- 1.506.035	-34%
Intereses de mora	302.770,00	76.232,00	- 226.538	-75%
	23.742.243	17.249.270	- 6.492.973	-27%

La cartera por todos los conceptos durante los dos primeros meses del año 2021, comparativamente con cierre del 2020, disminuyó en \$6.492.973, pasando de \$23.742.243 a \$17.249.270, equivalente al 27%. El resultado positivo, corresponde especialmente al abonos deudas anteriores de cuotas de administración \$4.490.960, sanciones \$1.506.035, intereses de mora \$226.538 y cuota extraordinaria \$212.340, 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	7	-5.926.678	3,50%
Disminución de Cartera tiene saldo	5	-3.900.816	2,50%
Aumento de cartera	8	2.142.473	4,00%
Nuevos Morosos	18	3.194.061	9,00%
Se mantienen al día	162		81,00%
TOTALES	200	-4.490.960	100,00%

RECUPERACION TOTAL	-9.827.494,00
AUMENTO TOTAL	5.336.534,00
VARIACION GENERAL	-4.490.960,00

Como se observa en la tabla resumen, los apartamentos que se mantienen al día corresponden al 84.5%, el mes anterior era 82.5%, la cartera continua sana en un alto porcentaje. Recomendando seguimiento 20 apartamentos con mora inferior a \$20.000.

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

Disminución de cartera

Apto	Nombre	dic-20	feb-21	Variación
10-201	TIUSO MALAGON MAGNER PLACIDO	2.341.418	-	2.341.418
09-201	LOPEZ DE SANTOS NATIVIDAD	1.490.791	-	1.490.791
06-402	DURAN VELEZ MONICA	893.024	-	893.024
09-501	PAOLA ANDREA PRIETO ESPINOSA	521.000	-	521.000
10-103	BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA	448.373	-	448.373
09-104	TRIVIÑO PINZON PILAR	197.311	-	197.311
01-201	DE MURRAY CARMEN	34.761	-	34.761
08-503	POSADA DE GOMEZ LAURA SMITH	2.412.000	541.200	1.870.800
01-303	ALVAREZ AMANDA	1.576.000	346.935	1.229.065
07-202	BARRERA LIZARAZO MAXIMO	824.600	441.000	383.600
01-504	ARIAS GAVIRIA OLGA INES	843.270	488.014	355.256
02-404	GARCIA TATIANA	1.049.500	987.405	62.095
12	TOTALES			-9.827.494

Aumento de cartera

Apto	Nombre	dic-20	feb-21	Variación
02-504	FIGUEROA CORNELIO	-	1.147.907	1.147.907
01-503	SANABRIA GALINDO ADA MILENA	-	522.000	522.000
07-401	DUARTO ORTEGA YANETH	-	456.000	456.000
07-402	GONZALEZ GARCIA SERGIO	-	456.000	456.000
08-302	DIANA ECHEVERRY	-	404.820	404.820
06-104	BERNAL BOHORQUEZ ARIOLFO	-	50.001	50.001
05-202	CUELLAR URBANO ERNESTO	-	45.600	45.600
07-104	RAMIREZ PIEDAD	-	37.200	37.200
07-304	MONTOYA MARTINEZ DORIS	-	31.849	31.849
08-301	LEWIS URIBE JENNIFFER	-	12.120	12.120
09-101	ANGELA CONSUELO EASTMAN DE LA CUESTA	-	8.910	8.910
08-203	MORENO RUBIO JOSE GERMAN	-	6.424	6.424
01-404	ARIAS GAVIRIA DIEGO	-	5.400	5.400
02-402	YEPES PONCE NELY	-	3.326	3.326
07-201	LARROTTA FORERO BLANCA MERY 7-201	-	2.895	2.895
06-103	RODRIGUEZ MARIO	-	1.900	1.900
08-401	OLIVERA CADENA GERMAN	-	1.583	1.583
07-403	TAKAHASHI MANUBU	-	126	126
06-403	FANDIÑO JAIME	14.218	14.805	587
08-104	AVILA JESUS	31.254	32.545	1.291
06-101	NAVAS HELENA	40.647	396.850	356.203
03-401	RUBIANO PATRICIA	450.534	456.446	5.912
08-102	VACA EDILBERTO	416.700	534.734	118.034
07-101	ROJAS ISABEL	404.600	1.212.600	808.000
03-102	GUTIERREZ MATA HERMANDOS LTDA	660.000	1.330.000	670.000
09-503	TORRES ABELLA GERMAN	1.726.737	1.909.183	182.446
26	TOTALES			5.336.534

VARIACION GENERAL

-4.490.960

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 02-21 Hoja:3 De: 4
---	------------------------------------	---

ANALISIS REGISTRO INFORMACION CONTABLE

Me permito informarles que efectué verificación, comprobación y análisis de la información contable registrada en Febrero del año 2021, concluyendo:

- 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, quedando tres consignaciones realizadas el 14 de Febrero de 2021 por valor de \$587.000, el 7 de febrero \$410.400 y el 17 de febrero \$396.867, pendientes de identificar; estos valores pueden estar afectando el resultado de la cartera, es decir, disminuye una vez sean aplicadas las misma.
- Se registra los ingresos por concepto de cuotas de administración, intereses de mora y cuota terrazas. 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.
- 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.
- En arquezos de caja menor y parqueaderos se observa normal funcionamiento.
- En la ejecución presupuestal la mayoría de conceptos se ajustan a lo proyectado en el presupuesto; hay conceptos que deben ser reclasificados, como: gastos de papelería y fotocopias y transportes, corresponde a Gastos de Asamblea (elaboración cartillas, fotocopias asamblea, verificar CM 29 elementos aseo, transportes propios de asamblea); otro concepto susceptible de ser reclasificado es Arreglos florales, a Mantenimiento jardines (suministro plantas); el concepto de mantenimiento zonas comunes se ve sobre ejecutado en especial por el Servicio Residente Interventoría \$1.150.000, que equivale a gastos propios de la obra; en elementos eléctrico se ve un mayor valor ejecutado, en especial por la compra de reflector \$935.800.
- Con respecto al anticipo interventoría proyecto \$2.000.000, me permito recordar que en lo posible no se deben manejar anticipos, dado que claramente corresponde a gastos (NIF), por ello recomiendo legalizar este mes, según corresponda.
- Es recomendable que con la entrega de estados financieros, se anexas las observaciones generales sobre aquellas cuentas que lo requieran.

En general, los estados financieros puestos en consideración reflejan la realidad económica de la copropiedad.

FISCALIZACION LEGALIDAD Y CUMPLIMIENTO

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

CONJUNTO SANTA MARIA ALCAZAR 1	INFORME DE REVISORIA FISCAL	SMA – 02-21 Hoja:4 De: 4
---------------------------------------	------------------------------------	---

- 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.
- Pendiente presentación medios magnéticos nacionales y distritales (aún no se han vencido plazos).
- Un aspecto que está pendiente de culminar es el de la obra de impermeabilización y mantenimiento fachadas, presentando las facturas finales y en especial suscribiendo las actas de entrega correspondientes, una vez sea recibida la obra a satisfacción.
- El Conjunto no tiene la calidad de patrono, por lo que sus proveedores de servicios debemos aportar la copia del pago a la seguridad social en forma mensual, sin observaciones al respecto.

ASAMBLEA GENERAL

- Ya se encuentra debidamente la publicación acta Asamblea General de Propietarios.

Sea esta la oportunidad para extenderles un saludo muy especial y agradecerles por su voto de confianza durante este tiempo que trabajé con ustedes y darle la bienvenida a mi colega Revisor Fiscal. Muchos éxitos y que todos sus proyectos sean alcanzados.

Fue muy grato trabajar con un equipo tan especial, gracias comunidad Santa María de Alcázar 1, gracias Consejo de Administración y gracias Admejores SAS.

Cordial saludo,

Elaborado por:
María Gladys Jiménez
Revisora Fiscal