

Bogotá D.C. 24 de Mayo de 2021

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de Abril del 2021

Respetados Señores:

Me permito presentar el Informe con el desarrollo de la revisión y análisis de la información financiera y gestión realizada por parte de la Administración del CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I-PROPIEDAD HORIZONTAL con Nit. 830.031.638-2, a 30 de abril del 2021 y cuya información contable se analizó previamente con él envío de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2021. El alcance del análisis y revisión de los estados financieros del año en referencia fue realizado con base en los documentos que soportan los movimientos contables, los auxiliares de las cuentas, las conciliaciones bancarias y la ejecución presupuestal.

1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (disponible) :

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
cajas menores	\$ 616.000	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.190.881	\$ 39.328.807	\$ 42.692.466	\$ 3.363.659	8,55%
Remesas en transito	\$ -	\$ -	\$ 400.000		
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.976.791	\$ 2.977.595	\$ 2.977.863	\$ 268	0,01%
Fiducia Davivienda	\$ 219.890.620	\$ 199.813.666	\$ 200.102.037	\$ 288.371	0,14%
Total	\$ 268.674.292	\$ 243.028.594	\$ 247.080.892	\$ 4.052.298	1,67%

El Disponible a 30 de Abril de 2021 presenta un Aumento del 1.6% con respecto a Marzo 31 de 2021, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 82.029.922 los giros realizados fueron de \$ 77.977.625. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 4.052.297 menos de lo que ingreso.

CDT

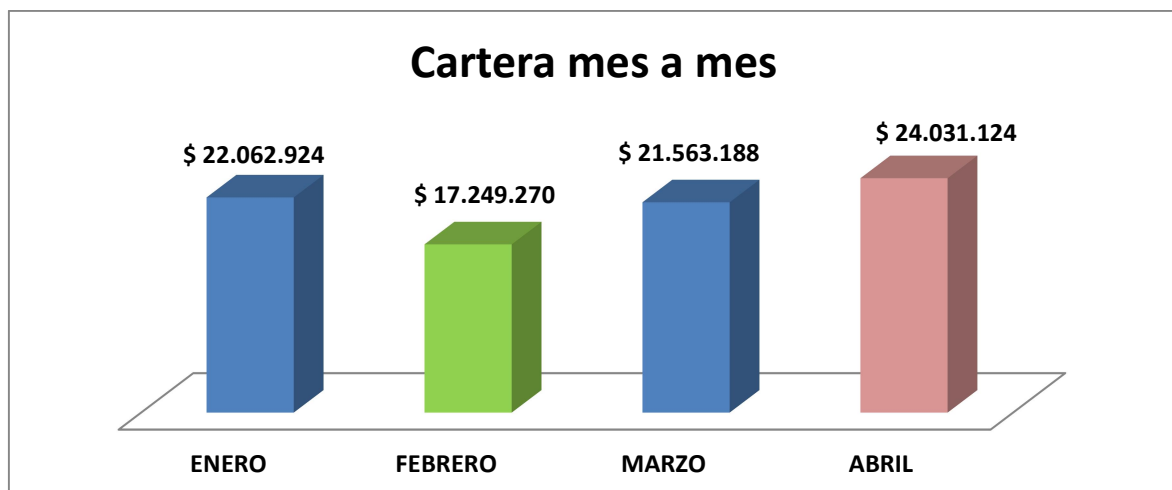
Inversiones					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 11.091.126	\$ 11.179.127	\$ 11.179.127	\$ -	0,0%
Total	\$ 11.091.126	\$ 11.179.127	\$ 11.179.127	\$ -	0,0%

1.1. CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR(Cartera)

Los Deudores presentan a 30 de Abril de 2021 un saldo de \$ 24.031.124 que comparados con Marzo de 2021 cuyo saldo fue de \$21.563.188 se genera un Aumento del 11.4%:

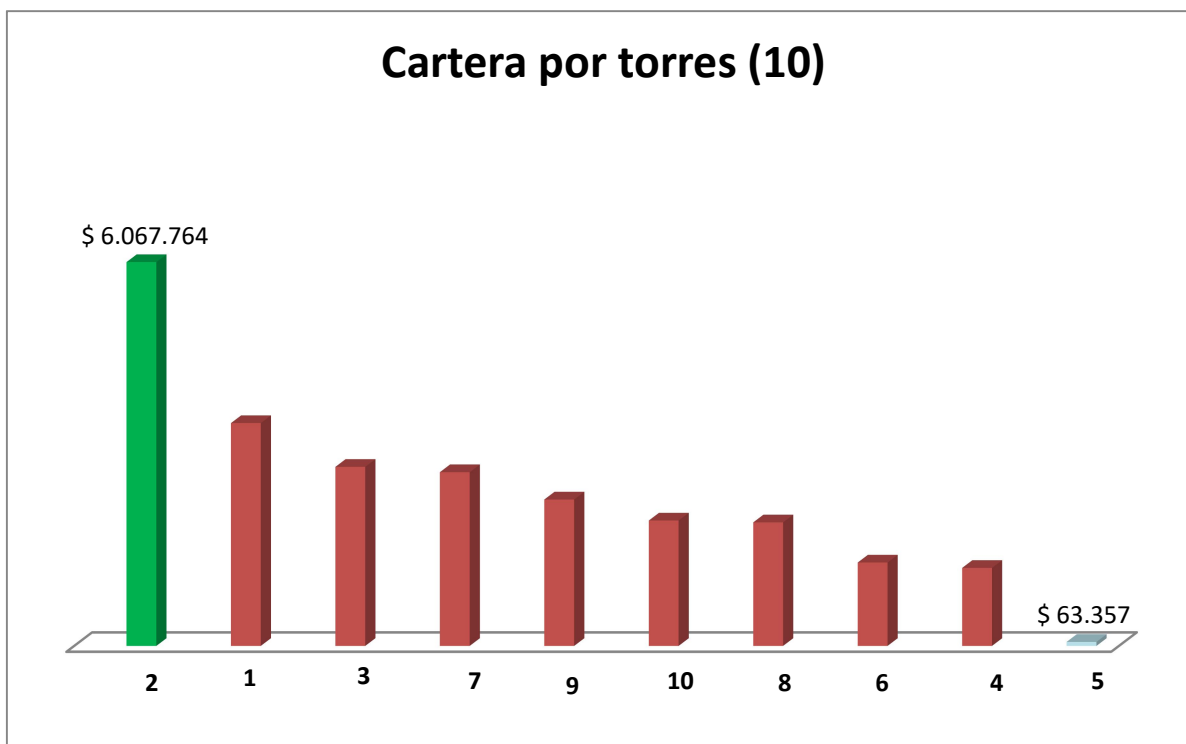
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.376.738	\$ 16.562.636	\$ 17.902.953	\$ 1.340.317	8,1%
Comp Terraza Cubierta	\$ 479.000	\$ 319.578	\$ 403.506	\$ 83.928	26,3%
Cuota Extraordinaria	\$ 2.095.940	\$ 1.883.600	\$ 1.883.600	\$ -	0,0%
Sancion Asamblea	\$ 4.487.795	\$ 2.601.147	\$ 3.490.311	\$ 889.164	34,2%
Intereses De Mora	\$ 302.770	\$ 196.227	\$ 350.754	\$ 154.527	78,7%
Sub total	\$ 23.742.243	\$ 21.563.188	\$ 24.031.124	\$ 2.467.936	11,4%
A contratistas	\$ -	2.000.000	2.000.000	\$ -	0,0%
Intereses	84.923	49.232	67.077	\$ 17.845	36,2%
Sub total	\$ 84.923	\$ 2.049.232	\$ 2.067.077	\$ 17.845	0,9%
Total	\$ 23.827.166	\$ 23.612.420	\$ 26.098.201	\$ 2.485.781	10,5%

Análisis de la cartera

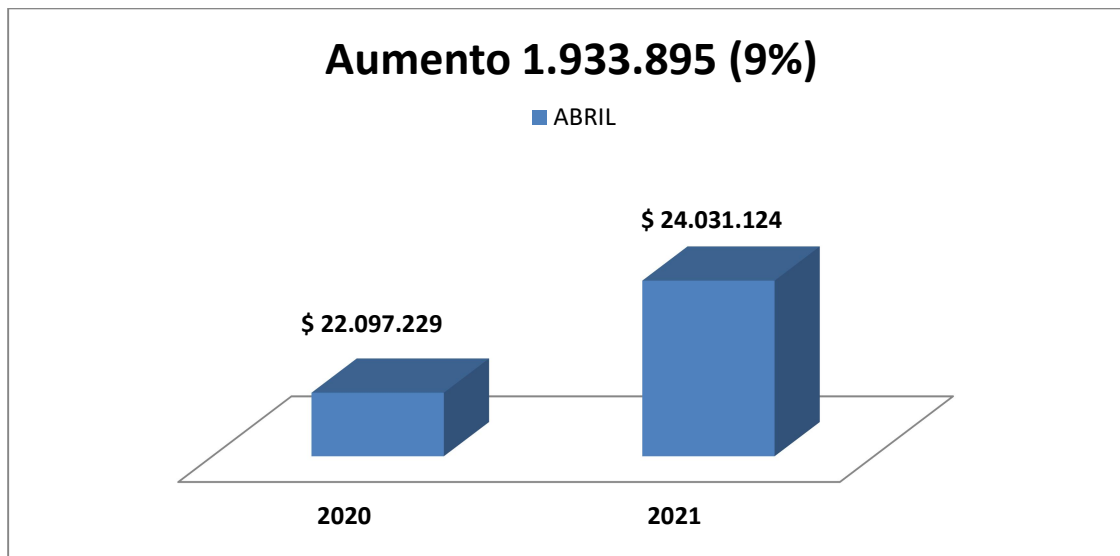


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de Abril y el mes más bajo se presenta en el mes de Febrero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 20 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2020-2021



Análisis minucioso cartera 2020-2021

	Torre/apto	dic.-20	abr.-21	Variación
1	2-404	\$ 1.049.500	\$ 3.248.323	2.198.823
2	2-504	\$ -	\$ 2.530.781	2.530.781
3	3-102	\$ -	\$ 2.393.071	2.393.071
4	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.313.414	586.677
5	7-101	\$ -	\$ 2.101.950	2.101.950
6	1-102	\$ 1.164.600	\$ 2.056.642	892.042
7	8-102	\$ -	\$ 1.505.524	1.505.524
8	4-502	\$ -	\$ 1.233.052	1.233.052
9	1-303	\$ 1.576.000	\$ 708.213	-867.787
10	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
11	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
12	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
		\$ 11.761.046	\$ 18.090.970	\$ 6.329.924

Del anterior cuadro mencionar que al 2020 eran 7 apartamentos que debían más de un millón y a abril del 2021 son 9. Sin embargo ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 7 apartamentos que debían en diciembre del 2020 se lograron poner al día en lo que va del año 2021. 3 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de 6.244.209

	Torre/apto	dic.-20	abr.-21	Variación
1	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
2	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
3	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
				-6.244.209

2. 1 de los 7 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2020 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en cancelar su cuota de administración sino en hacer abono a la deuda.

	Torre/apto	dic.-20	abr.-21	Variación
1	1-303	\$ 1.576.000	\$ 708.213	-867.787
				-867.787

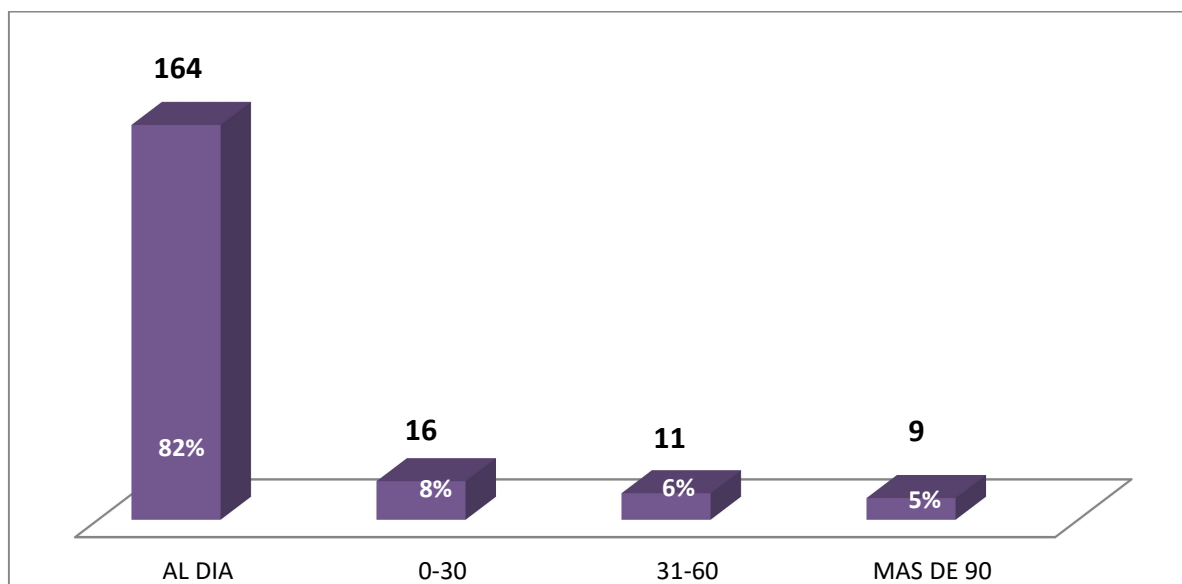
1. Al mes actual hay 5 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 9.764.378.

	Torre/apto	dic.-20	abr.-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 2.530.781	2.530.781
2	3-102	\$ -	\$ 2.393.071	2.393.071
3	7-101	\$ -	\$ 2.101.950	2.101.950
4	8-102	\$ -	\$ 1.505.524	1.505.524
5	4-502	\$ -	\$ 1.233.052	1.233.052
				9.764.378

2. De los 11 morosos que hay actualmente estos 3 apartamentos son los más críticos, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2020 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

	Torre/apto	dic.-20	abr.-21	Variación
1	2-404	\$ 1.049.500	\$ 3.248.323	2.198.823
2	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.313.414	586.677
3	1-102	\$ 1.164.600	\$ 2.056.642	892.042
				3.677.542

Cartera por edades año 2021



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Maquinaria	\$ 7.826.581	\$ 7.826.581	\$ 7.826.581	\$ -	0%
Equipos	\$ 13.742.756	\$ 13.742.756	\$ 13.742.756	\$ -	0%
Muebles y enseres	\$ 10.820.479	\$ 10.820.479	\$ 10.820.479	\$ -	0%
Equipo de Computo	\$ 4.095.280	\$ 4.095.280	\$ 4.095.280	\$ -	0%
Citofonia	\$ 2.300.000	\$ 2.300.000	\$ 2.300.000	\$ -	0%
Telefono Inalambrico	\$ 79.900	\$ 79.900	\$ 79.900	\$ -	0%
Circuito Cerrado de tv	\$ 14.217.400	\$ 14.217.400	\$ 14.217.400	\$ -	0%
Impresora	\$ 434.250	\$ 434.250	\$ 434.250	\$ -	0%
Infraestructura De gas	\$ 3.440.500	\$ 3.440.500	\$ 3.440.500	\$ -	0%
Depreciación acumulada	-53.188.600	-53.410.813	-53.484.884	-\$ 74.071	0,14%
Total	\$ 3.768.546	\$ 3.546.333	\$ 3.472.262	-\$ 74.071	-2,09%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 26.518.679	\$ 15.153.533	\$ 11.365.151	-\$ 3.788.382	-25,00%
Total	\$ 26.518.679	\$ 15.153.533	\$ 11.365.151	-\$ 3.788.382	-25,00%

2. CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR:

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Vigilancia	\$ 45.632.618	\$ 47.229.761	\$ 47.229.761	\$ -	0%
Aseo	\$ -	\$ 6.765.823	\$ 6.765.823	\$ -	0%
Revisoria Fiscal	\$ 659.130	\$ 1.328.830	\$ 1.339.400	\$ 10.570	1%
Mtto Jardin	\$ -	\$ 100.000	\$ -	-\$ 100.000	-100%
Mtto Ascensores	\$ -	\$ 993.140	\$ -	-\$ 993.140	-100%
Otros	\$ 535.163	\$ 1.003.239	\$ 7.461.532	\$ 6.458.293	644%
Retencion en la fuente	\$ 3.330.354	\$ 378.790	\$ 543.570	\$ 164.780	44%
Cheques pendientes de	\$ -	\$ -	\$ 612.239	\$ 612.239	100%
Sub total	\$ 50.157.265	\$ 57.799.583	\$ 63.952.325	\$ 6.152.742	10,64%

El Pasivo EXTERNO, que básicamente corresponde a pagos pendientes de realizar por efecto de la contratación de bienes y servicios, tributarias e ingresos recibidos por anticipado, presenta la siguiente información:

Las cuentas por pagar presentan un Aumento con respecto al mes de Abril del 2021 del 10.64%, por efecto de los pagos normales durante el periodo analizado.

Los registros contables corresponden a hechos económicos por compra de bienes y servicios necesarios para el adecuado funcionamiento y mantenimiento de equipos y demás procesos administrativos y que se encuentran debidamente previstos en el presupuesto aprobado.

De la cuenta del anticipo a cuotas de administración no tengo comentarios al respecto.

Diferidos					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 4.939.933	\$ 5.118.011	\$ 4.170.708	-\$ 947.303	-19%
Cuotas Extraordinaria	\$ 47.395.597	\$ 27.395.597	\$ 27.395.597	\$ -	0%
Consignaciones Por Identificar	\$ 1.394.267	\$ 1.394.267	\$ 587.000	-\$ 807.267	-58%
TOTAL	\$ 53.729.797	\$ 33.907.875	\$ 32.153.305	-\$ 1.754.570	-5,17%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		mar.-21	abr.-21	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 101.228.648	\$ 103.293.121	\$ 103.981.280	\$ 688.159	0,67%
Proyecto Ascensores	\$ 110.269.606	\$ 81.293.106	\$ 81.293.106	\$ -	0,00%
Excedentes Acomulados	\$ 19.888.760	\$ 19.888.761	\$ 13.753.398	-\$ 6.135.363	0,00%
TOTAL	\$ 231.387.014	\$ 204.474.988	\$ 199.027.784	-\$ 5.447.204	-2,66%

En el presente mes las cuentas presentan el siguiente movimiento:

Según se puede observar, solo presenta movimiento el rubro de fondo de imprevistos.

De los remanentes acumulados se puede decir que este recurso se encuentra representado en la cartera y hasta que no se logre recuperar no se podrá hacer uso de estos remanentes.

Capital de trabajo

(Es con lo que el conjunto cuenta en caso de una emergencia sin tener que gastar su fondo de imprevistos y pagando todas sus obligaciones)

El capital de trabajo tiene relación directa con la capacidad del conjunto de generar flujo de caja. El flujo de caja o efectivo, que el conjunto genere será el que se encargue de mantener o de incrementar el capital de trabajo.

La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo, tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado

por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las cuotas extraordinarias.

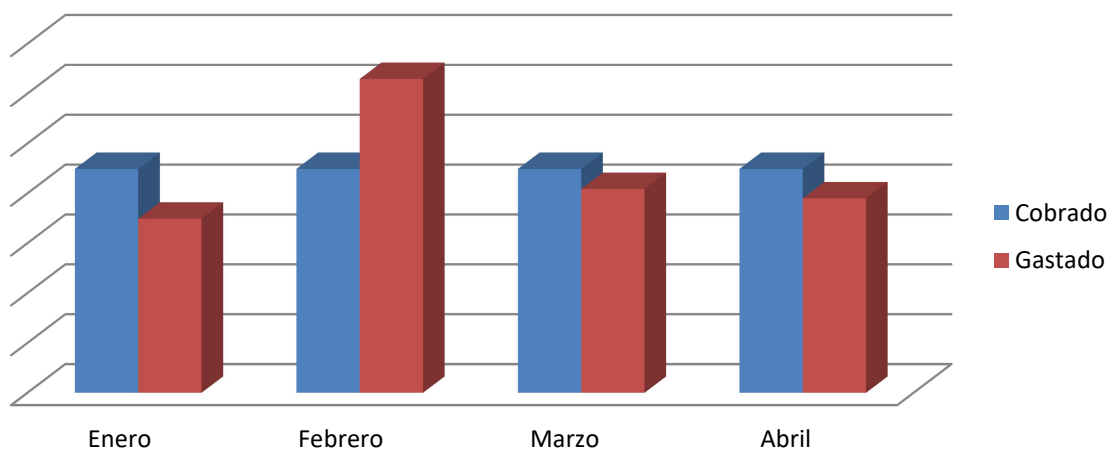
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

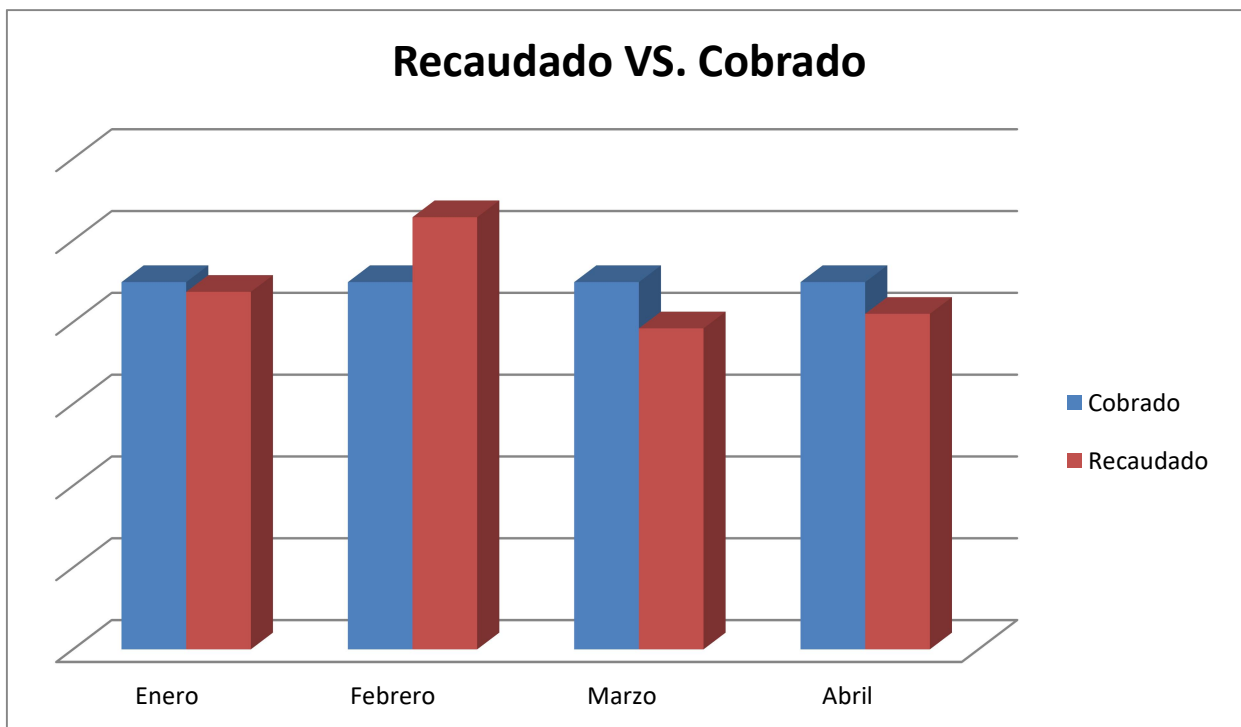
CAPITAL DE TRABAJO			-\$	18.362.289
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	63.952.325
Davivienda n° 002569998756	\$ 42.692.466	Cuotas Extraordinaria	\$	27.395.597
Davivienda n° 000512518515	\$ 3.377.863	Fondo Imprevistos	\$	103.981.280
Fondo de reserva	\$ 200.102.037	Proyecto Ascensores	\$	81.293.106
Cdt Davivienda	\$ 11.179.127			
TOTAL ACTIVO	\$ 258.260.019	TOTAL PASIVO	\$	276.622.308

Flujo de caja general del año 2021

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 89.788.000	\$ 87.401.507	\$ (2.386.493)	\$ 69.823.773	\$ (17.577.734)
Febrero	\$ 89.788.000	\$ 105.661.915	\$ 15.873.915	\$ 125.857.097	\$ 20.195.182
Marzo	\$ 89.788.000	\$ 78.479.633	\$ (11.308.367)	\$ 81.724.259	\$ 3.244.626
Abril	\$ 89.788.000	\$ 82.029.922	\$ (7.758.078)	\$ 77.977.625	\$ 4.052.297
	\$ 359.152.000	\$ 353.572.977	\$ (5.579.023)	\$ 355.382.754	\$ 9.914.371

Recaudado Vs. Gastado





Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Procesamiento electronico de datos	\$ 915.600
Acueducto y alcantarillado	\$ 2.262.363
Energia	\$ 51.350
Telefono	\$ 20.790
Mtto terrenos	\$ 45.239
Suministro plantas	\$ 397.239
Mtto gimnasio	\$ 262.900
repuestos equipo de bombeo	\$ 523.820
Mto areas comunes-instala electricas	\$ 1.379.084
Depreciaciones	\$ 296.284
Elementos de aseo	\$ 1.192.053
transporte y mensajeria	\$ 25.000
asamblea	\$ 571.260
Gastos asamblea	\$ 75.939
Impuestos asumidos	\$ 6.856
	\$ 8.025.777

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladora el por qué estas partidas sobre ejecutadas.

Control de contratos

PROVEEDOR	SERVICIO	Fecha de Vencimiento
CHUBB SEGUROS COLOMBIA S.A.	POLIZA DE SEGUROS	29 DE JULIO DE 2021
ANDISEGUROS ASISTENCIAS	ASISTENCIA ASEGURADORA	30 DE JULIO DE 2021
CRISTIAN MELGAREJO	REVISORA FISCAL	ASAMBLEA ORDINARIA 2022
ADMEJORES - DELEGADA	ADMINISTRACION	30 DE NOVIMEBRE DE 2021
ADMEJORES S.A.S	ADMINISTRACION	
ADMEJORES - AREA TECNICA	ADMINISTRACION	
ADMEJORES - COORDINADOR	ADMINISTRACION	
TE SERVIMOS S.A.S	TODEROS - JARDINERO	31 OCTUBRE DE 2021
CASA LIMPIA S.A.	SERVICIO ASEO	31 DE MAYO DE 2021
SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA	VIGILANCIA PARQUE	31 JULIO DE 2021
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	VIGILANCIA PRIVADA	30 DE NOVIEMBRE DE 2021
TECNIVEC S.A.S	MTTO ASCENSORES	24 OCTUBRE DE 2021
AGUA FACIL S.A.S	MTTO BOMBAS	28 DE FEBRERO 2022
DAYTONA INTERCLAUD	PROGRAMA CONTABLE	31 DICIEMBRE DE 2021

Recomendaciones mes de abril:

Recomendación 1: es menester hacer seguimiento al cierre de mayo en cuanto a los rendimientos o pérdidas de la fiducia con el fin de tomar la mejor decisión en pro de Alcázar.

Recomendación 2: Con el fin de controlar y partiendo que el conjunto es solidario se recomienda a la empresa de aseo y vigilancia pedir cronograma de vacaciones y entrega de dotaciones en el mes de abril de los colaboradores del Lago.

Nota 1: Las solicitudes contables del informe del mes de marzo fueron atendidas de forma favorable.

Nota 2: La información exógena fue presentada en los tiempos establecidos.

Nota 3: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2021, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

Nota 4: Se revisó y se firmó la retención en este mes y se encuentra al día con las obligaciones tributarias.

En mi opinión los Estados Financieros con sus respectivas Revelaciones, fielmente tomados de los libros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I. a 30 de abril de 2021 y el resultado de sus operaciones correspondientes al mes terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración respecto a este Informe.

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, slanted upwards to the right. It begins with a stylized 'C' and 'F' monogram, followed by a series of connected loops and a final horizontal stroke.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés:

Jóvenes tendrán mayores ventajas para comprar vivienda

Pueden acceder al programa jóvenes empleados, independientes y con contrato de presentación de servicios

El Gobierno Nacional, a través del Ministerio de Vivienda, acaba de lanzar el programa “**Jóvenes propietarios**”, que facilitará el acceso a una vivienda propia a jóvenes entre 18 y 28 años. A través de este programa, que busca generar soluciones al desempleo generado por la Pandemia Covid-19 en este segmento de la población, y al tiempo ayudar a los interesados que están en este rango de edad a cumplir la meta de comprar casa nueva, los jóvenes tendrán los siguientes beneficios:

- Condiciones preferenciales en el crédito de vivienda de interés social (VIS),
- Garantías para el crédito hipotecario 100% subsidiadas por el Gobierno Nacional y
- Acompañamiento personalizado durante todo el proceso.

Se podrá adquirir vivienda de interés social (VIS) con tasa de crédito preferencial y respaldo del Gobierno

Con una tasa de interés preferencial, desde 6,8% E.A. inicialmente a través del Fondo Nacional del Ahorro (FNA), se podrá acceder al crédito, aunque se espera que en el futuro otras entidades financieras podrán sumarse con tasas preferenciales para jóvenes.

El Gobierno Nacional servirá como fiador, a jóvenes con ingresos inferiores a 2 salarios mínimos mensuales, a través de una garantía 100 % subsidiada para el crédito de la vivienda de interés social, es decir, de un precio máximo de 150 SMMLV o de 135 SMMLV según el municipio en donde se compre la vivienda.

Este programa se suma a otros subsidios como MI CASA YA

El Gobierno Nacional, a través de programas como Mi Casa Ya, otorga un subsidio a la cuota inicial de 30 Salarios Mínimos Mensuales Legales vigentes (SMMLV), para hogares con ingresos de hasta 2 SMMLV. Ese

subsidio puede ascender a 50 SMMLV si el hogar accede al subsidio concurrente, otorgado en conjunto con las cajas de compensación familiar).

Aquellos hogares con ingresos entre 2 a 4 SMMLV podrán obtener un subsidio, por el Gobierno Nacional, de 20 SMMLV para la cuota inicial.

Adicionalmente, se otorga una cobertura a la tasa de interés durante los primeros 7 años del crédito hipotecario de 5 puntos porcentuales (pps) para Vivienda de Interés Prioritario o de 4 pps para Vivienda de Interés Social.

Cuotas mensuales desde \$320.000,=

Aunque el valor de la cuota mensual del crédito dependerá del valor de la vivienda, los subsidios obtenidos y el valor del crédito a financiar, el Ministerio de Vivienda, en su portal web, muestra un ejemplo para una vivienda de 100 millones, en que una persona joven que acceda a un crédito hipotecario a una tasa de interés preferencial de 6,8 % y un plazo de 20 años, que adicionalmente acceda al programa Mi Casa Ya con concurrencia y reciba 50 SMMLV de subsidio a la cuota inicial y una cobertura de 4 puntos porcentuales, indicando que pagaría una cuota mensual inferior a 320 mil pesos.

Pueden acceder al programa jóvenes empleados, independientes y con contrato de presentación de servicios

El tipo de vinculación laboral no limita el acceso al programa o al crédito hipotecario. Personas que tengan contratos de prestación de servicios o sean trabajadores independientes, siempre y cuando cumplan el resto de los requisitos, pueden acceder a este y al resto de programas que ofrece el Gobierno Nacional.

Requisitos para acceder al programa y dónde hacerlo

- Tener entre 18 y 28 años.
- Estar interesado en comprar una Vivienda de Interés Social (VIS) nueva.
- Tener ingresos inferiores a los 4 SMMLV para acceder al subsidio de vivienda.
- No ser propietario de vivienda.
- No haber recibido un subsidio de vivienda del Gobierno Nacional anteriormente.
- Para acceder a la garantía 100 % subsidiada, debes tener ingresos inferiores a los 2 SMMLV.

Solo es necesario que se acerque a la entidad financiera de su preferencia y solicite información sobre el programa. Por el momento la entidad financiera que ofrece el beneficio de tasa preferencial desde 6,8 % y financiación del 90 % es el Fondo Nacional del Ahorro.

Fuente

Ministerio de vivienda.