

Bogotá D.C. 26 de Abril de 2021

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de marzo 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 31 de Marzo 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	
		feb-21	mar-21	Valor	%
cajas menores	\$ 616.000	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.190.881	\$ 41.918.967	\$ 39.328.807	-\$ 2.590.160	-6,18%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.976.791	\$ 2.977.318	\$ 2.977.595	\$ 277	0,01%
Fiducia Davivienda	\$ 219.890.620	\$ 200.468.409	\$ 199.813.666	-\$ 654.743	-0,33%
Total	\$ 268.674.292	\$ 246.273.220	\$ 243.028.594	-\$ 3.244.626	-1,32%

El Disponible a 31 de marzo de 2021 presenta una Disminución del 1.32% con respecto a febrero 28 de 2020, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 78.479.633 los giros realizados fueron de \$ 81.724.259. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 3.244.626 mas de lo que ingreso.

CDT

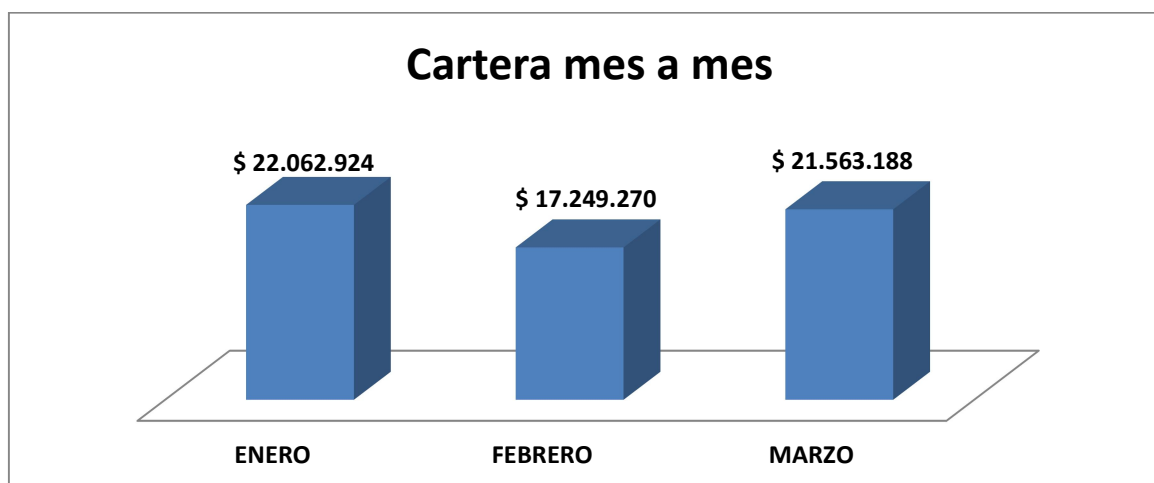
Inversiones					
Descripción	dic-20	Periodo analizado		Variación	
		feb-21	mar-21	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 11.091.126	\$ 11.179.127	\$ 11.179.127	\$ -	0,0%
Total	\$ 11.091.126	\$ 11.179.127	\$ 11.179.127	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de Marzo de 2021 un saldo de \$ 21.563.188 que comparados con febrero de 2021 cuyo saldo fue de \$ 17.249.270 se genera un Aumento del 25 %:

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic-20	Periodo analizado		Variación	
		feb-21	mar-21	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.376.738	\$ 11.885.778	\$ 16.562.636	\$ 4.676.858	39,3%
Comp Terraza Cubierta	\$ 479.000	\$ 421.900	\$ 319.578	-\$ 102.322	-24,3%
Cuota Extraordinaria	\$ 2.095.940	\$ 1.883.600	\$ 1.883.600	\$ -	0,0%
Sancion Asamblea	\$ 4.487.795	\$ 2.981.760	\$ 2.601.147	-\$ 380.613	-12,8%
Intereses De Mora	\$ 302.770	\$ 76.232	\$ 196.227	\$ 119.995	157,4%
Sub total	\$ 23.742.243	\$ 17.249.270	\$ 21.563.188	\$ 4.313.918	25,0%
A contratistas	\$ -	2.000.000	2.000.000	\$ -	0,0%
Intereses	84.923	\$ 30.769	49.232	\$ 18.463	60,0%
Sub total	\$ 84.923	\$ 2.030.769	\$ 2.049.232	\$ 18.463	0,9%
Total	\$ 23.827.166	\$ 19.280.039	\$ 23.612.420	\$ 4.332.381	22,5%

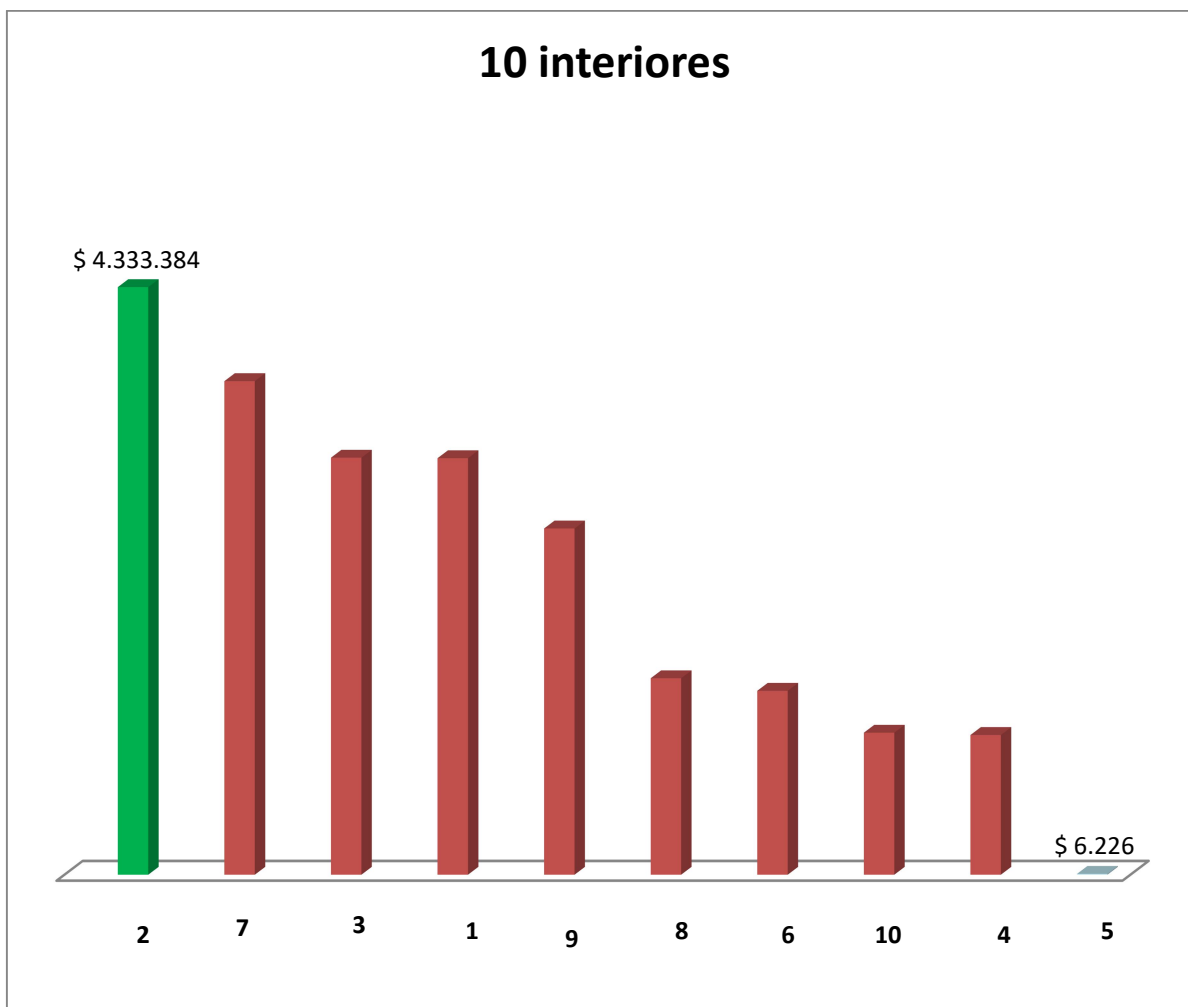
Análisis de la cartera



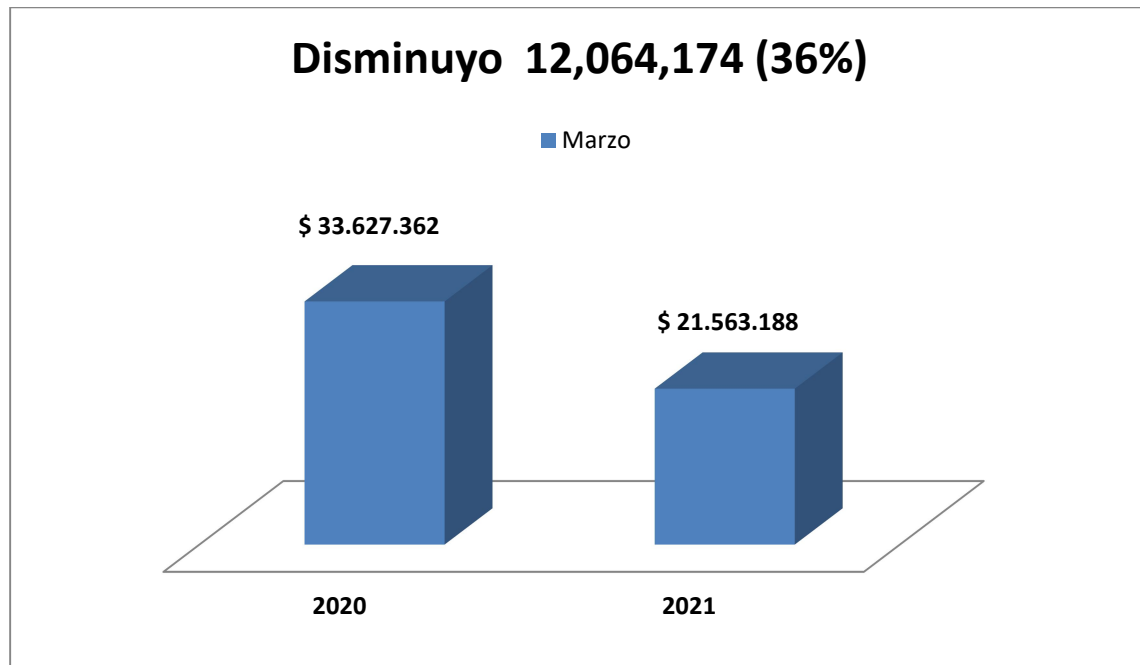
De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de Enero y el mes más bajo se presenta en el mes de Febrero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 7 días del presupuesto mensual aprobado.

Cartera por torres



Comparativo de cartera año 2020-2021



Análisis minucioso cartera 2020-2021

	Torre/apto	dic-20	mar-21	Variación
1	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.002.367	275.630
2	2-504	\$ -	\$ 1.752.907	1.752.907
3	3-102	\$ -	\$ 1.665.000	1.665.000
4	7-101	\$ -	\$ 1.616.600	1.616.600
5	2-404	\$ 1.049.500	\$ 1.436.405	386.905
6	1-102	\$ 1.164.600	\$ 1.164.600	0
7	8-102	\$ -	\$ 1.004.734	1.004.734
8	1-303	\$ 1.576.000	\$ -	-1.576.000
9	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
10	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
11	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
		\$ 11.761.046	\$ 10.642.613	\$ (1.118.433)

Del anterior cuadro mencionar que al 2020 eran 7 apartamentos que debían más de un millón y a marzo del 2021 son 7 **también**. Sin embargo ahondare mas 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 4 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de 7.820.209

	Torre/apto	dic-20	mar-21	Variación
1	1-303	\$ 1.576.000	\$ -	-1.576.000
2	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
3	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
4	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
				-7.820.209

2. Al mes actual hay 4 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 \$ 6.039.241

	Torre/apto	dic-20	mar-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 1.752.907	1.752.907
2	3-102	\$ -	\$ 1.665.000	1.665.000
3	7-101	\$ -	\$ 1.616.600	1.616.600
4	8-102	\$ -	\$ 1.004.734	1.004.734
				6.039.241

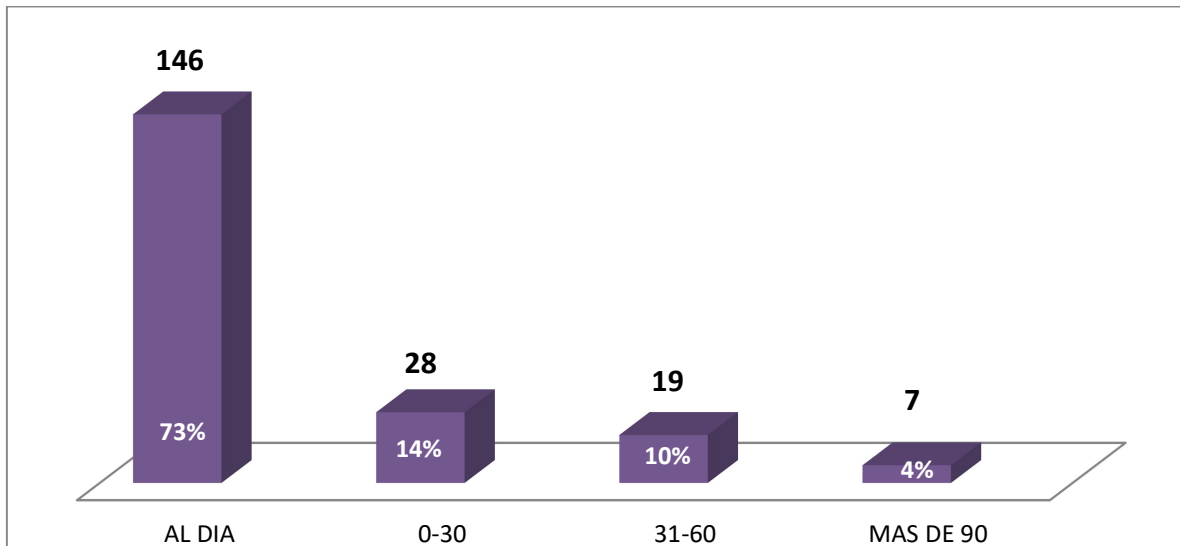
3. 1 de los 7 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2020 al mes actual han mostrado voluntad de pago en pagar su cuota de administración pero no su cuota extraordinaria.

	Torre/apto	dic-20	mar-21	Variación
1	1-102	\$ 1.164.600	\$ 1.164.600	\$ -
				\$ -

4. De los 11 morosos que hay actualmente estos 2 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	mar-21	Variación
1	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.002.367	275.630
2	2-404	\$ 1.049.500	\$ 1.436.405	386.905
				662.535

Cartera por edades año 2021



1.2. Propiedades, planta y equipo

Activos Fijos					
Descripción	dic-20	Periodo analizado		Variación	
		feb-21	mar-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	-53.336.742	-53.410.813	-\$ 74.071	0,14%
Total	\$ 3.768.546	\$ 3.620.404	\$ 3.546.333	-\$ 74.071	-2,05%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic-20	Periodo analizado		Variación	
		feb-21	mar-21	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 26.518.679	\$ 18.941.915	\$ 15.153.533	-\$ 3.788.382	-20,00%
Total	\$ 26.518.679	\$ 18.941.915	\$ 15.153.533	-\$ 3.788.382	-20,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic-20	Periodo analizado		Variación	
		feb-21	mar-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	\$ 659.130	\$ 1.328.830	\$ 669.700	102%
Mtto Jardin	\$ -	\$ -	\$ 100.000	\$ 100.000	100%
Mtto Ascensores	\$ -	\$ -	\$ 993.140	\$ 993.140	100%
Mtto Motobombas	\$ -	\$ 164.220	\$ -	\$ -164.220	-100%
Otros	\$ 535.163	\$ 2.545.500	\$ 1.003.239	\$ -1.542.261	-61%
Retencion en la fuente	\$ 3.330.354	\$ 1.410.533	\$ 378.790	\$ -1.031.743	-73%
Sub total	\$ 50.157.265	\$ 58.774.967	\$ 57.799.583	-\$ 975.384	-1,66%

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 una Disminución con respecto al mes de marzo del 2021 del 1.66%, 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	
		feb-21	mar-21	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 4.939.933	\$ 5.507.552	\$ 5.118.011	-\$ 389.541	-7%
Cuotas Extraordinaria	\$ 47.395.597	\$ 27.395.597	\$ 27.395.597	\$ -	0%
Consignaciones Por Identificar	\$ 1.394.267	\$ 1.394.267	\$ 1.394.267	\$ -	0%
TOTAL	\$ 53.729.797	\$ 34.297.416	\$ 33.907.875	-\$ 389.541	-1,14%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic-20	Periodo analizado		Variación	
		feb-21	mar-21	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 101.228.648	\$ 102.604.963	\$ 103.293.121	\$ 688.158	0,67%
Proyecto Ascensores	\$ 110.269.606	\$ 81.293.106	\$ 81.293.106	\$ -	0,00%
Excedentes Acomulados	\$ 19.888.760	\$ 19.888.761	\$ 19.888.761	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 231.387.014	\$ 203.786.830	\$ 204.474.988	\$ 688.158	0,34%

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.

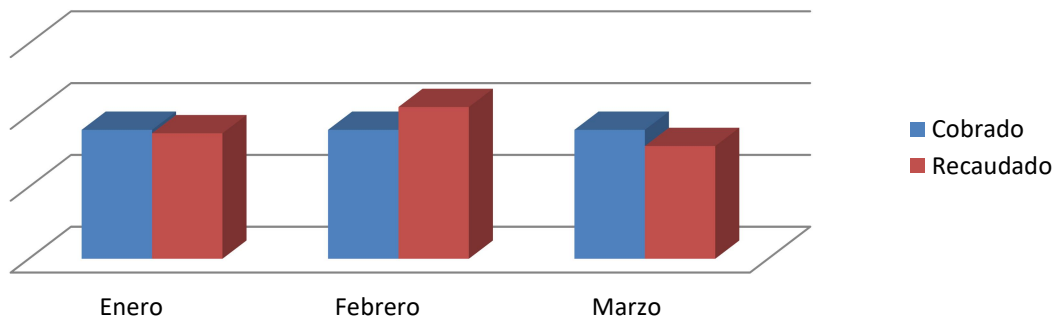
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	15.573.686
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	57.799.583
Davivienda n° 002569998756	\$ 39.328.807	Cuotas Extraordinaria	\$	27.395.597
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.977.595	Fondo Imprevistos	\$	103.293.121
Fondo de reserva	\$ 199.813.666	Proyecto Ascensores	\$	81.293.106
Cdt Davivienda	\$ 11.179.127			
TOTAL ACTIVO	\$ 254.207.721	TOTAL PASIVO	\$	269.781.407

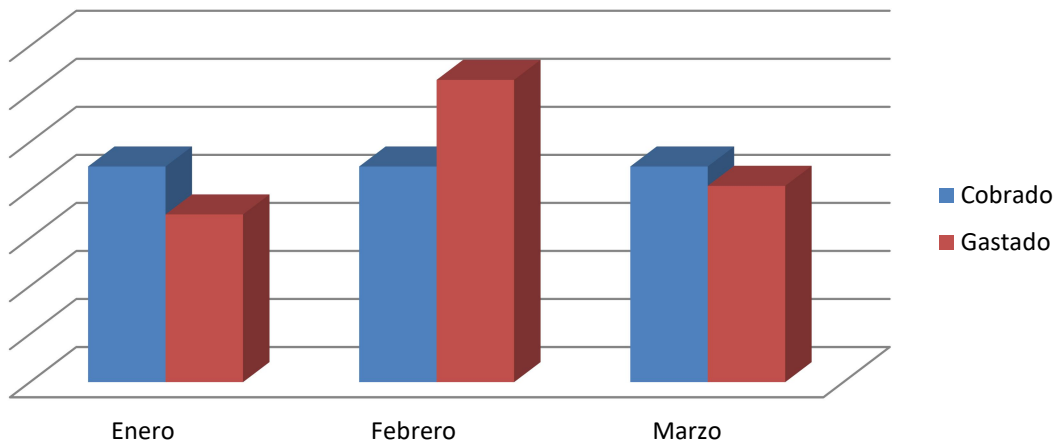
Flujo de caja general del año 2020

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)
	\$ 269.364.000	\$ 271.543.055	\$ (2.179.055)	\$ 277.405.129	\$ (5.862.074)

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecución	
Procesamiento electrónico de datos	\$ (1.029.600)	
Acueducto y alcantarillado	\$ (2.962.363)	
Mtto Terrenos	\$ (193.239)	
Suministro de plantas	\$ (457.239)	
Mtto Gimnasio	\$ (292.900)	
Adecuaciones e instalaciones	\$ (192.684)	
Depreciaciones	\$ (222.213)	No presupuestado
Elementos de aseo	\$ (955.092)	
Transportes	\$ (45.000)	
Asamblea	\$ (865.260)	
Gastos Bancarios	\$ (231.429)	
	\$ (7.447.019)	

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 NOVIMEMBRE 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 Marzo:

Recomendación 1: En vista que el contrato de aseo vence el 31 de mayo es menester que el consejo y la administración lo reevalúen para tomar la mejor decisión.

Recomendación 2: Aunque el contrato con Daytona vence hasta diciembre es necesario en pensar en un programa que se maneje directamente en alcázar, Que la licencia de alcázar y que no genere costos fijos anuales por la utilización.

Recomendación 3: Se enviaron 6 recomendaciones contables para ser atendidas en los estados financieros de abril.

Recomendación 4: Tener en cuenta los vencimientos y la oportuna presentación de la información exógena nacional y distrital con el fin de evitar sanciones ante las entidades correspondientes.

Nota1: Se revisó y se firmó la retención en este mes y se encuentra al día con las obligaciones tributarias.

Atentamente,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés:

Aprobada en primer debate reforma a la ley 675 de 2001

En el primer debate se aprobaron 32 artículos del proyecto y se presentaron 78 propuestas de modificación y 9 artículos nuevos

El pasado martes 20 de abril se llevó a cabo, en la Comisión Primera de la Cámara de Representantes, el primer debate del Proyecto de Ley No. 301 de 2020 Cámara “Por medio de la cual se reforma y adiciona la Ley 675 de 2001, referente al Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia”.

Será importante resaltar que el texto del proyecto presentado por el ponente, Honorable Representante José Daniel López, tuvo significativos cambios en relación con el proyecto dado a conocer el año anterior, pues ya no se trata de un proyecto de ley para derogar la 675 de 2001, sino de una reforma, que aunque sustancial, dejaría en vigencia muchos de sus artículos, reformaría otros e incluiría una nueva normatividad. El texto completo del proyecto presentado para primer debate podrá conocerlo dando [clic aquí](#)

Artículos aprobados en primer debate

En el debate fueron aprobados, sin modificación alguna, los artículos 1, 8, 9, 11, 13, 20, 22, 26, 27, 28, 29, 35, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 46, 47, 51, 52, 53, 54, 55, 57, 59, 62, 65, 66, 68, 69 del proyecto, los cuales puede conocer a través de este portal, dando [clic aquí](#), diferenciándolos porque se encuentran resaltados en color amarillo.

Fuente

<https://contodopiedad.com/aprobada-en-primer-debate-reforma-a-la-ley-675-de-2001>