

Bogotá D.C. 24 de Septiembre de 2021

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de agosto 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 agosto 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	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
cajas menores	\$ 616.000	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
Caja General	\$ -	\$ -	\$ 100.000	\$ 100.000	100%
Remesas en Transito	\$ -	\$ -	\$ 456.000	\$ 456.000	100%
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.190.881	\$ 28.670.699	\$ 19.711.827	-\$ 8.958.872	-31%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.976.791	\$ 2.978.684	\$ 2.978.961	\$ 277	0%
Fiducia Davivienda	\$ 219.890.620	\$ 106.084.809	\$ 106.309.527	\$ 224.718	0%
Total	\$ 268.674.292	\$ 138.642.718	\$ 130.464.841	-\$ 8.177.877	-5,90%

El Disponible a 31 de agosto de 2021 presenta una Disminución del 5.90% con respecto a julio 31 de 2021, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 86.318.047 los giros realizados fueron de \$ 95.276.919. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 8.958.872 más de lo que ingreso.

CDT

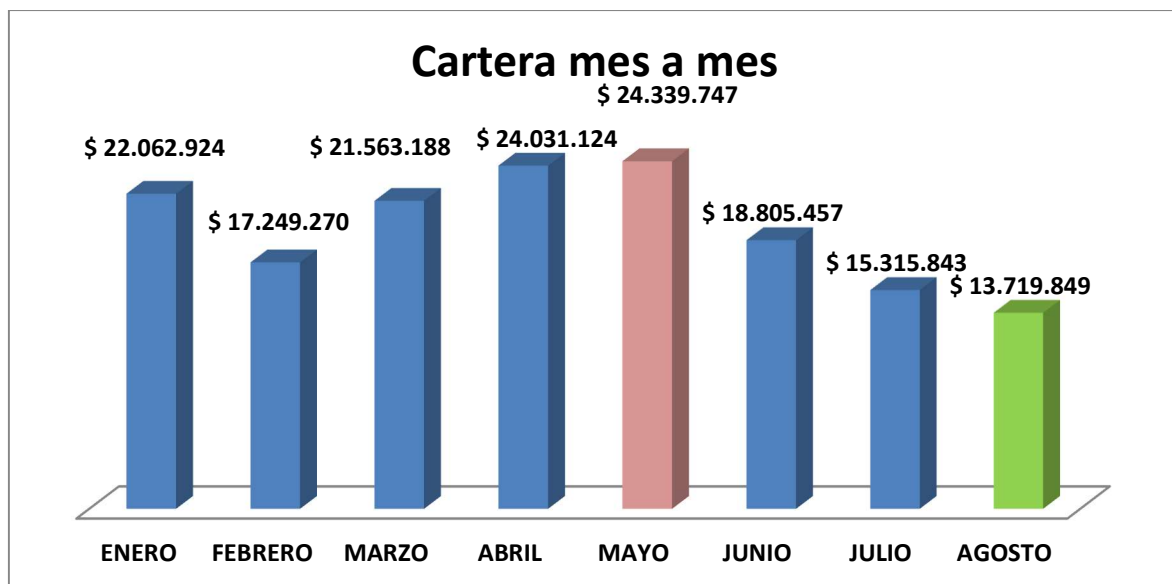
Inversiones					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 11.091.126	\$ 11.179.127	\$ 11.179.127	\$ -	0,0%
Total	\$ 11.091.126	\$ 11.179.127	\$ 11.179.127	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de agosto de 2021 un saldo de \$ 13.719.849 que comparados con julio de 2021 cuyo saldo fue de \$ 15.315.843 se genera una Disminución del 10.4%:

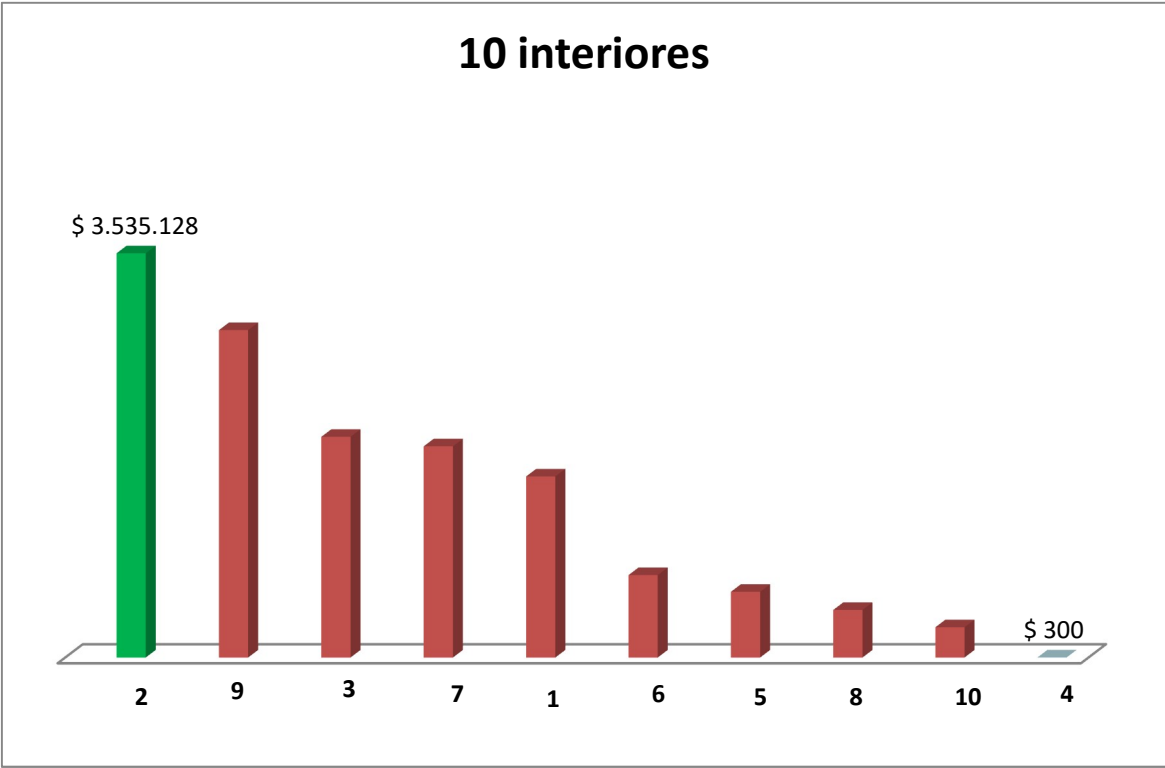
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.376.738	\$ 14.383.759	\$ 13.082.865	-\$ 1.300.894	-9,0%
Comp Terraza Cubierta	\$ 479.000	\$ 276.000	\$ 232.200	-\$ 43.800	-15,9%
Cuota Extraordinaria	\$ 2.095.940	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sancion Asamblea	\$ 4.487.795	\$ 641.428	\$ 338.786	-\$ 302.642	-47,2%
Intereses De Mora	\$ 302.770	\$ 14.656	\$ 65.998	\$ 51.342	350,3%
Sub total	\$ 23.742.243	\$ 15.315.843	\$ 13.719.849	-\$ 1.595.994	-10,4%
Anticipos y Avances	\$ -	\$ 162.390	\$ -	-\$ 162.390	100,0%
Intereses	\$ 84.923	\$ 121.850	\$ 131.373	\$ 9.523	7,8%
Sub total	\$ 84.923	\$ 121.850	\$ 131.373	\$ 9.523	7,8%
Total	\$ 23.827.166	\$ 15.600.083	\$ 13.851.222	-\$ 1.748.861	-11,2%

Análisis de la cartera

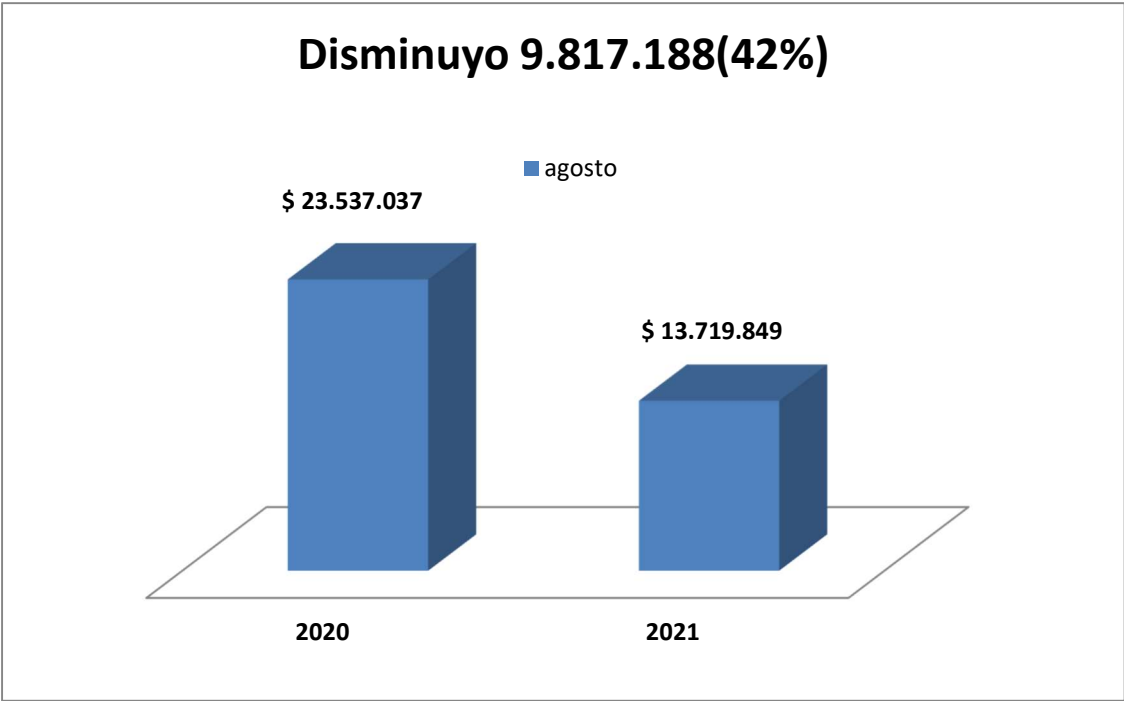


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de mayo y el mes más bajo se presenta en el mes de Agosto.

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



Comparativo de cartera año 2020-2021



Análisis minucioso cartera 2020-2021

	Torre/apto	dic.-20	ago.-21	Variación
1	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.688.893	962.156
2	2-504	\$ -	\$ 1.799.631	1.799.631
3	2-404	\$ 1.049.500	\$ 1.097.000	47.500
4	3-102	\$ -	\$ 796.171	796.171
5	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
6	1-102	\$ 1.164.600	\$ -	-1.164.600
7	1-303	\$ 1.576.000	\$ -	-1.576.000
8	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
9	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791

\$ 11.761.046	\$ 6.381.695	\$ (5.379.351)
---------------	--------------	----------------

50%	47%
-----	-----

Del anterior cuadro mencionar que al 2020 eran 7 apartamentos que debían más de un millón y a agosto del 2021 son 3. 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. 5 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$8.984.809

	Torre/apto	dic.-20	ago.-21	Variación
1	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
2	1-102	\$ 1.164.600	\$ -	-1.164.600
3	1-303	\$ 1.576.000	\$ -	-1.576.000
4	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
5	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
				-8.984.809

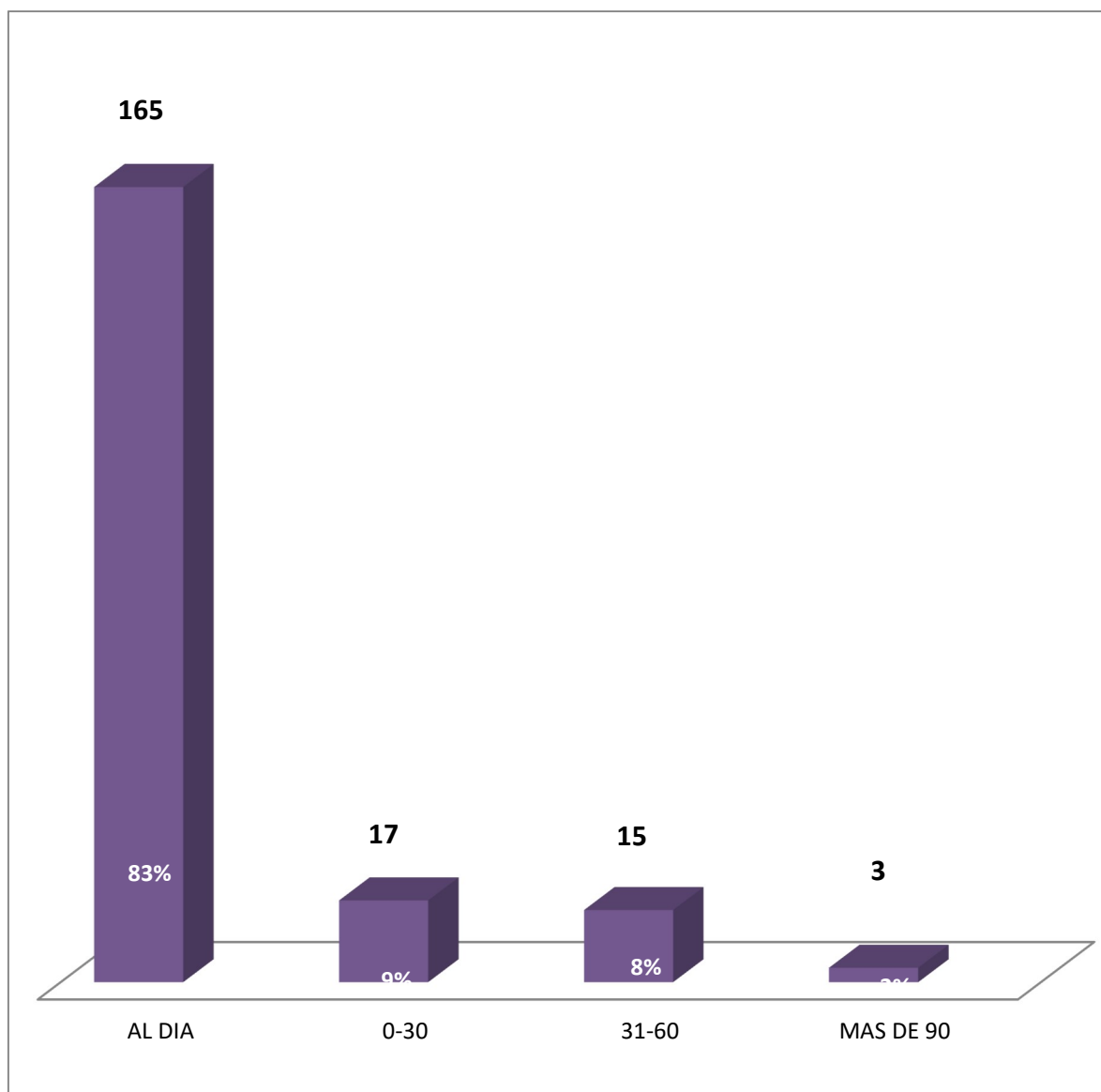
2. Al mes actual hay 2 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 2.595.802

	Torre/apto	dic.-20	ago.-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 1.799.631	1.799.631
2	3-102	\$ -	\$ 796.171	796.171
				2.595.802

3. De los 3 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	ago.-21	Variación
1	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.688.893	962.156
2	2-404	\$ 1.049.500	\$ 1.097.000	47.500
				1.009.656

Cartera por edades año 2021 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		jul.-21	ago.-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	-53.707.097	-53.781.168	-\$ 74.071	0,14%
Total	\$ 3.768.546	\$ 3.250.049	\$ 3.175.978	-\$ 74.071	-2,28%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 26.518.679	\$ 52.296.086	\$ 47.938.079	-\$ 4.358.007	-8%
Total	\$ 26.518.679	\$ 52.296.086	\$ 47.938.079	-\$ 4.358.007	-8%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
Vigilancia	\$ 45.632.618	\$ 47.229.761	\$ 47.229.761	\$ -	0%
Mtto Zonas Comunes	\$ -	\$ -	\$ 194.000	\$ 194.000	100%
Mtto Motobombas	\$ -	\$ -	\$ 169.932	\$ 169.932	100%
Mtto Ascensores	\$ -	\$ 1.986.280	\$ -	-\$ 1.986.280	-100%
Seguros	\$ -	\$ 34.864.058	\$ 17.432.029	-\$ 17.432.029	-50%
Revisoria Fiscal	\$ 659.130	\$ 669.700	\$ 669.700	\$ -	0%
Otros	\$ 535.163	\$ 1.001.100	\$ 1.880.535	\$ 879.435	88%
Retencion en la fuente	\$ 3.330.354	\$ 376.044	\$ 399.044	\$ 23.000	6%
Sub total	\$ 50.157.265	\$ 86.126.943	\$ 67.975.001	-\$ 18.151.942	-21,08%

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 Agosto del 2021 del 21.08%, 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	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 4.939.933	\$ 3.720.048	\$ 4.754.562	\$ 1.034.514	28%
Cuotas Extraordinaria	\$ 47.395.597	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Consignaciones Por Identificar	\$ 1.394.267	\$ 587.000	\$ 997.400	\$ 410.400	70%
TOTAL	\$ 53.729.797	\$ 4.307.048	\$ 5.751.962	\$ 1.444.914	33,55%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		jul.-21	ago.-21	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 101.228.648	\$ 113.577.458	\$ 114.265.616	\$ 688.158	0,61%
Proyecto Ascensores	\$ 110.269.606	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 19.888.760	\$ 13.753.399	\$ 26.052.296	\$ 12.298.897	89,42%
TOTAL	\$ 231.387.014	\$ 127.330.857	\$ 140.317.912	\$ 12.987.055	10,20%

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.

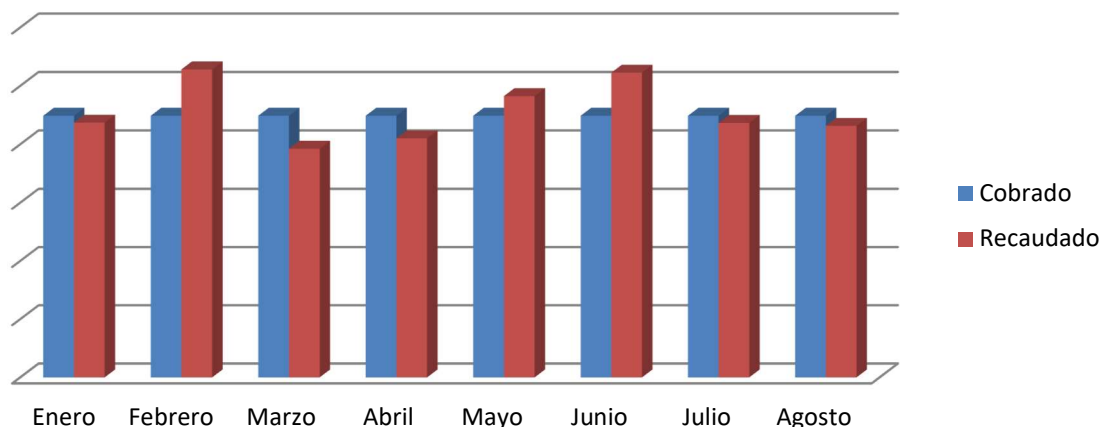
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	40.596.649
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	67.975.001
Davivienda n° 002569998756	\$ 20.267.827	Cuotas Extraordinaria	\$	-
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.978.961	Fondo Imprevistos	\$	114.265.616
Fiducia Davivienda	\$ 106.309.527	Proyecto Ascensores	\$	-
Cdt Davivienda	\$ 11.179.127			
TOTAL ACTIVO	\$ 141.643.968	TOTAL PASIVO	\$	182.240.617

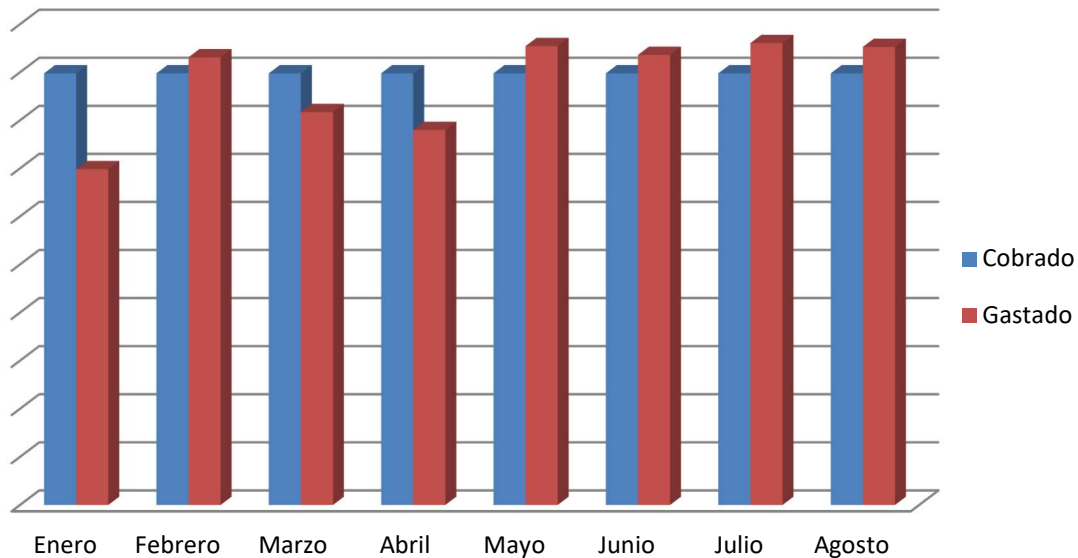
Flujo de caja general del año 2021

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 89.778.000	\$ 87.401.507	\$ (2.376.493)	\$ 69.823.773	\$ (17.577.734)
Febrero	\$ 89.778.000	\$ 105.661.915	\$ 15.883.915	\$ 93.125.896	\$ (12.536.019)
Marzo	\$ 89.778.000	\$ 78.479.633	\$ (11.298.367)	\$ 81.724.259	\$ 3.244.626
Abril	\$ 89.778.000	\$ 82.029.922	\$ (7.748.078)	\$ 77.977.625	\$ (4.052.297)
Mayo	\$ 89.778.000	\$ 96.493.213	\$ 6.715.213	\$ 95.451.823	\$ (1.041.390)
Junio	\$ 89.778.000	\$ 104.522.765	\$ 14.744.765	\$ 93.609.769	\$ (10.912.996)
Julio	\$ 89.778.000	\$ 87.339.392	\$ (2.438.608)	\$ 96.071.972	\$ (8.732.580)
Agosto	\$ 89.778.000	\$ 86.318.047	\$ (3.459.953)	\$ 95.276.919	\$ (8.958.872)
	\$ 718.224.000	\$ 728.246.394	\$ 10.022.394	\$ 703.062.036	\$ 25.184.358

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Procesamiento de datos	\$ 459.600
Acueducto y alcantarillado	\$ 2.800.019
Telefono	\$ 45.680
Medios magneticos	\$ 99.200
Suministro de plantas	\$ 398.475
Mantenimiento gimnasio	\$ 142.900
Repuestos equipo bombeo	\$ 1.216.620
Pagina web	\$ 256.273
Elementos electricos	\$ 2.472.095
Mantenimiento areas comunes	\$ 3.136.054
Depreciaciones	\$ 592.568
Elementos aseo	\$ 790.707
Taxis y buses	\$ 63.350
	\$ 12.473.541

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 12.473.541.

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 agosto:

Recomendación 1: Dando mandato al simulacro a nivel nacional del 7 de octubre a las 10 am, es menester que la administración mencione su actuar, frente al mismo.

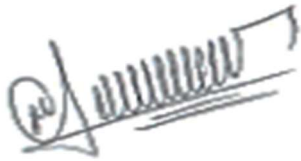
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2021, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

Nota 2: 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. al mes en mención 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. The signature appears to be 'C. Melgarejo' with a stylized flourish at the end.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés

A continuación se relaciona un seminario en el cual asistí el día 14 de septiembre sobre los procesos judiciales por violación al reglamento de propiedad horizontal. Mas allá de las multas y el comité de convivencia.

The graphic features a background image of a person in a suit signing a document, with a gavel visible on the left. Overlaid text and icons provide details about the event.

EN VIVO

Martes **14 Septiembre**
8:00 a 9:10 am

REPETICIÓN DURANTE
VIGENCIA DEL PLAN

**Procesos judiciales por violación
del R.P.H.: más allá de las multas
y el comité de convivencia**

Conferencista
Gustavo Adolfo Martínez
Director Contodapropiedad

SUBTEMAS

- 1** Proceso verbal abreviado ante Inspector de Policía
- 2** Proceso verbal sumario ante Juez Civil Municipal

https://www.youtube.com/watch?v=r9uclYf-ypc&ab_channel=ConTodaPropiedad