

Bogotá D.C. 28 de noviembre de 2021

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de octubre 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 octubre del 2021 y cuya información contable se analizó previamente con él envió 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) :

Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
cajas menores	\$ 616.000	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
Moneda Nacional	\$ -	\$ -	\$ 456.000	\$ 456.000	100%
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.190.881	\$ 6.489.220	\$ 8.638.300	\$ 2.149.080	33%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.976.791	\$ 2.979.229	\$ 2.979.505	\$ 276	0%
Fiducia Davivienda	\$ 219.890.620	\$ 117.660.867	\$ 117.450.349	-\$ 210.518	0%
Total	\$ 268.674.292	\$ 128.037.842	\$ 130.432.680	\$ 2.394.838	1,87%

El Disponible a 31 de octubre de 2021 presenta un Aumento del 1.87% con respecto a septiembre 30 de 2021, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$89.335.473 los giros realizados fueron de \$87.186.394. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 2.149.079 menos de lo que ingreso.

CDT

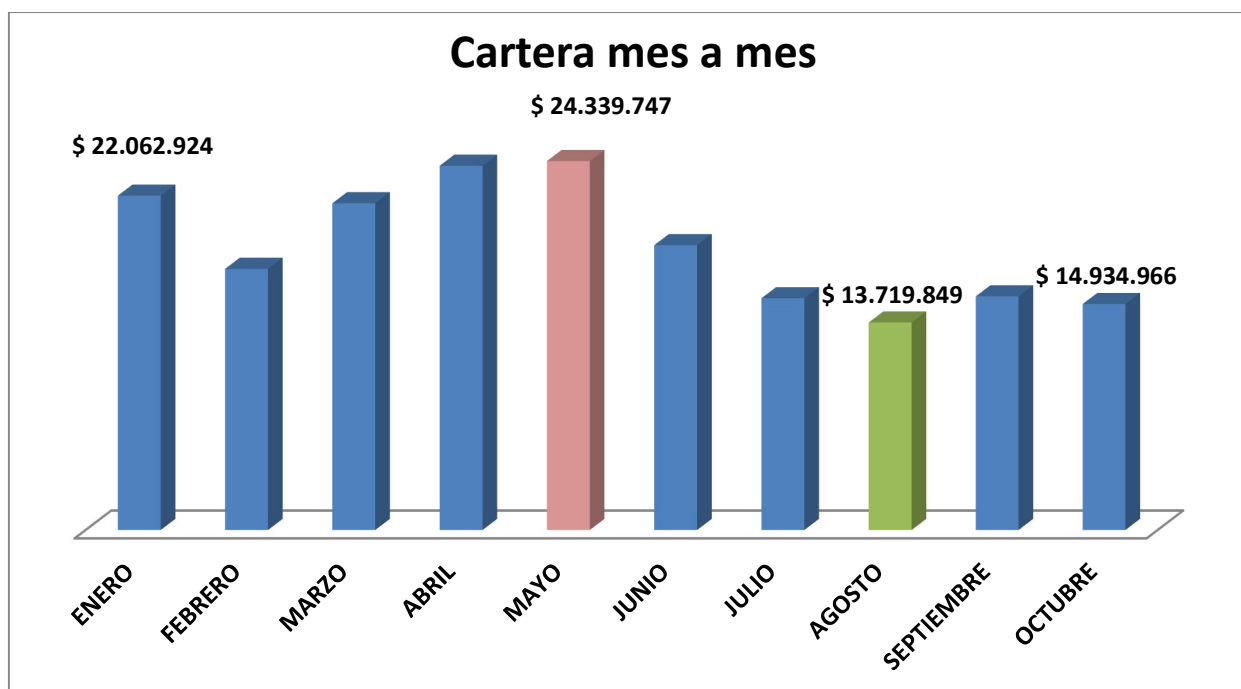
Inversiones					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 11.091.126	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 11.091.126	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de octubre de 2021 un saldo de \$ 14.934.966 que comparados con septiembre de 2021 cuyo saldo fue de \$15.438.574 se genera una disminución del 3.3 %:

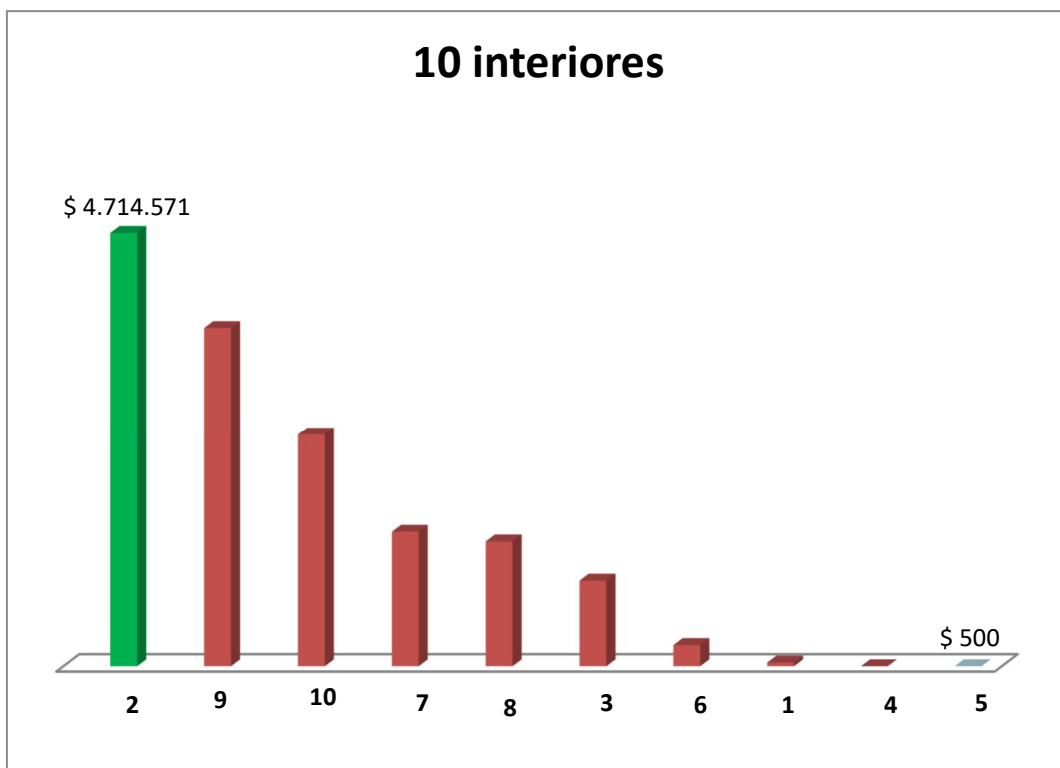
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.376.738	\$ 14.760.738	\$ 14.264.368	-\$ 496.370	-3,4%
Comp Terraza Cubierta	\$ 479.000	\$ 341.830	\$ 297.000	-\$ 44.830	-13,1%
Cuota Extraordinaria	\$ 2.095.940	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sancion Asamblea	\$ 4.487.795	\$ 257.942	\$ 257.942	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 302.770	\$ 78.064	\$ 115.656	\$ 37.592	48,2%
Sub total	\$ 23.742.243	\$ 15.438.574	\$ 14.934.966	-\$ 503.608	-3,3%
Anticipos y Avances	\$ -	\$ 800.000	\$ 404.019	-\$ 395.981	100,0%
Intereses	\$ 84.923	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 84.923	\$ 800.000	\$ 404.019	-\$ 395.981	100%
Total	\$ 23.827.166	\$ 16.238.574	\$ 15.338.985	-\$ 899.589	-5,5%

Análisis de la cartera

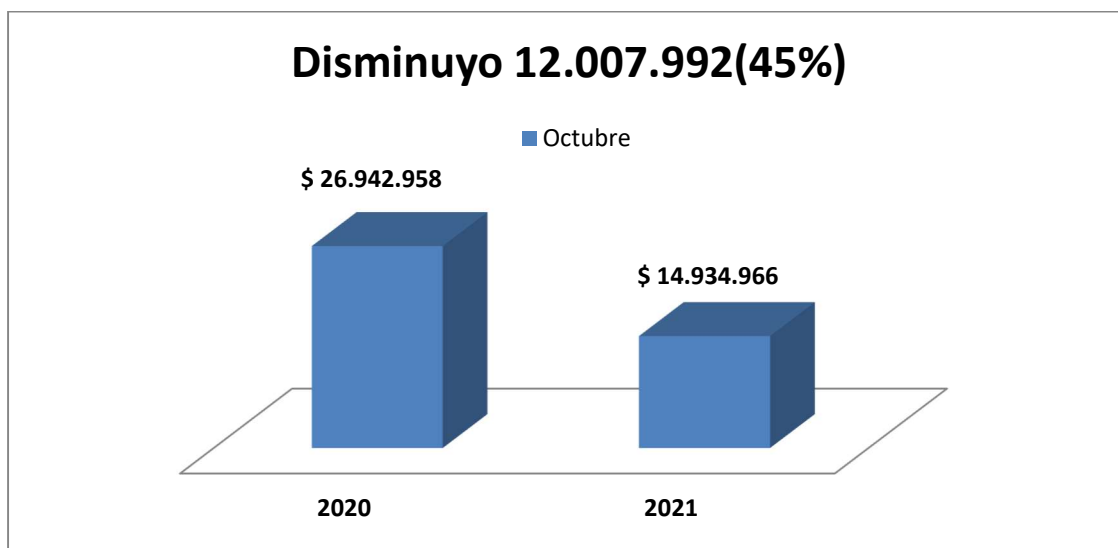


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de mayo y el mes más bajo se presenta en el mes de agosto

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	oct.-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 3.009.631	3.009.631
2	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.979.910	1.253.173
3	2-404	\$ 1.049.500	\$ 1.376.844	327.344
4	1-303	\$ 1.576.000	\$ 37.710	-1.538.290
5	10-201	\$ 2.341.418	\$ 8.616	-2.332.802
6	1-102	\$ 1.164.600	\$ -	-1.164.600
7	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
8	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791

\$ 11.761.046	\$ 7.412.711	\$ (4.348.335)
---------------	--------------	----------------

50%	50%
-----	-----

Del anterior cuadro mencionar que al 2020 eran 7 apartamentos que debían más de un millón y a octubre 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. 3 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$5.067.391

	Torre/apto	dic.-20	oct.-21	Variación
1	1-102	\$ 1.164.600	\$ -	-1.164.600
2	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
3	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
				-5.067.391

2. Al mes actual hay 1 nuevo moroso que no superaba el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 3.009.631

	Torre/apto	dic.-20	oct.-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 3.009.631	3.009.631
				3.009.631

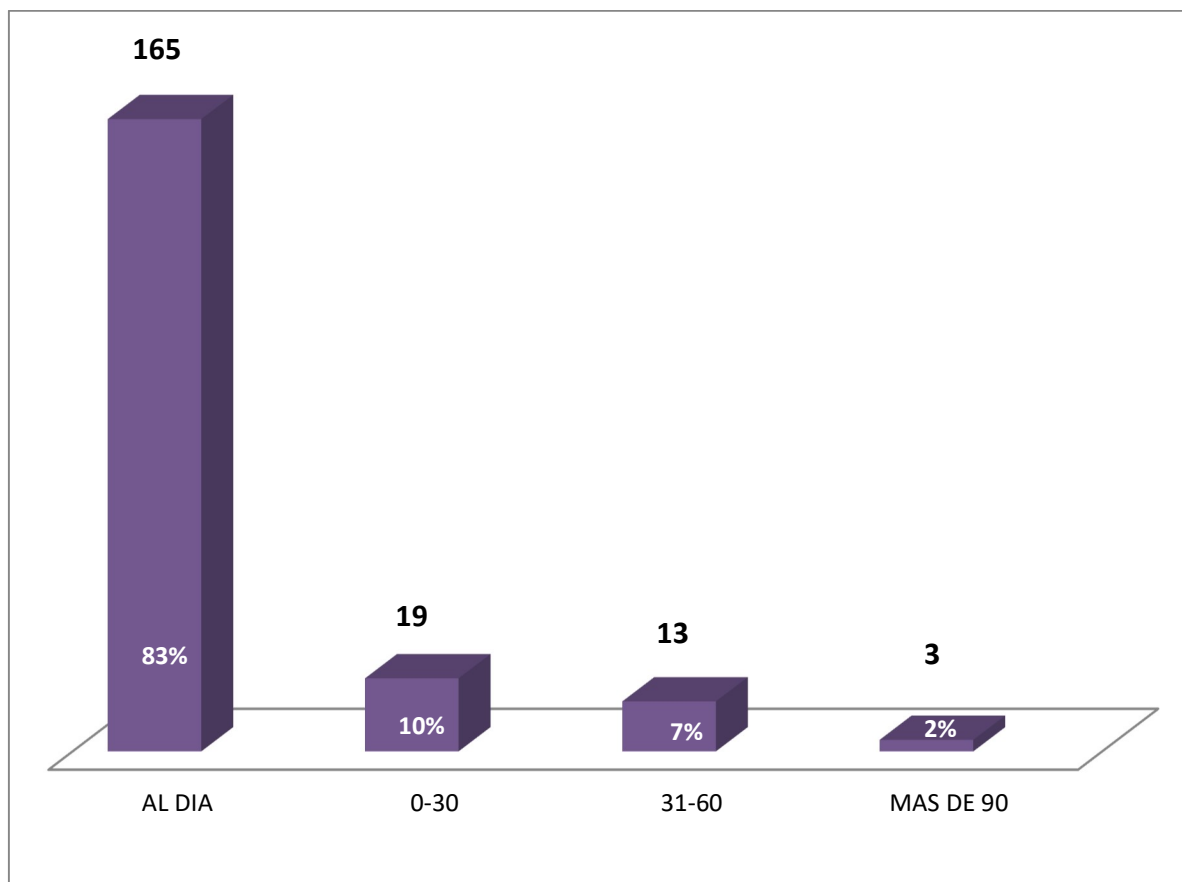
3. 2 de los 7 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2020 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 3.871,092

	Torre/apto	dic.-20	oct.-21	Variación
1	1-303	\$ 1.576.000	\$ 37.710	-1.538.290
2	10-201	\$ 2.341.418	\$ 8.616	-2.332.802
				-3.871.092

4. De los 3 morosos que hay actualmente hay 2 apartamentos 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	oct.-21	Variación
1	9-503	\$ 1.726.737	\$ 2.979.910	1.253.173
2	2-404	\$ 1.049.500	\$ 1.376.844	327.344
				1.580.517

Cartera por edades año 2021 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-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	-53.727.094	-53.766.931	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.768.546	\$ 3.230.052	\$ 3.190.215	-\$ 39.837	-1,23%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 26.518.679	\$ 43.580.072	\$ 39.222.065	-\$ 4.358.007	-10%
Total	\$ 26.518.679	\$ 43.580.072	\$ 39.222.065	-\$ 4.358.007	-10%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
Vigilancia	\$ 45.632.618	\$ 48.653.193	\$ 47.229.761	-\$ 1.423.432	-3%
Mtto Ascensores	\$ -	\$ 1.986.280	\$ -	-\$ 1.986.280	100%
Revisoria Fiscal	\$ 659.130	\$ 669.700	\$ 669.700	\$ -	0%
Otros	\$ 535.163	\$ 4.538.662	\$ 297.220	-\$ 4.241.442	-93%
Retencion en la fuente	\$ 3.330.354	\$ 408.044	\$ 486.956	\$ 78.912	19%
Sub total	\$ 50.157.265	\$ 56.255.879	\$ 48.683.637	-\$ 7.572.242	-13,46%

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 octubre del 2021 del 13.46%, 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	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 4.939.933	\$ 3.238.186	\$ 8.758.719	\$ 5.520.533	170%
Cuotas Extraordinaria	\$ 47.395.597	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Consignaciones Por Identificar	\$ 1.394.267	\$ 587.000	\$ 587.000	\$ -	0%
TOTAL	\$ 53.729.797	\$ 3.825.186	\$ 9.345.719	\$ 5.520.533	144,32%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		sep.-21	oct.-21	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 101.228.648	\$ 114.953.774	\$ 115.641.932	\$ 688.158	0,60%
Proyecto Ascensores	\$ 110.269.606	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Perdidas Acomuladas	\$ -	\$ (12.298.897)	\$ (12.298.897)	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 19.888.760	\$ 26.052.296	\$ 26.052.296	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 231.387.014	\$ 128.707.173	\$ 129.395.331	\$ 688.158	0,53%

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.

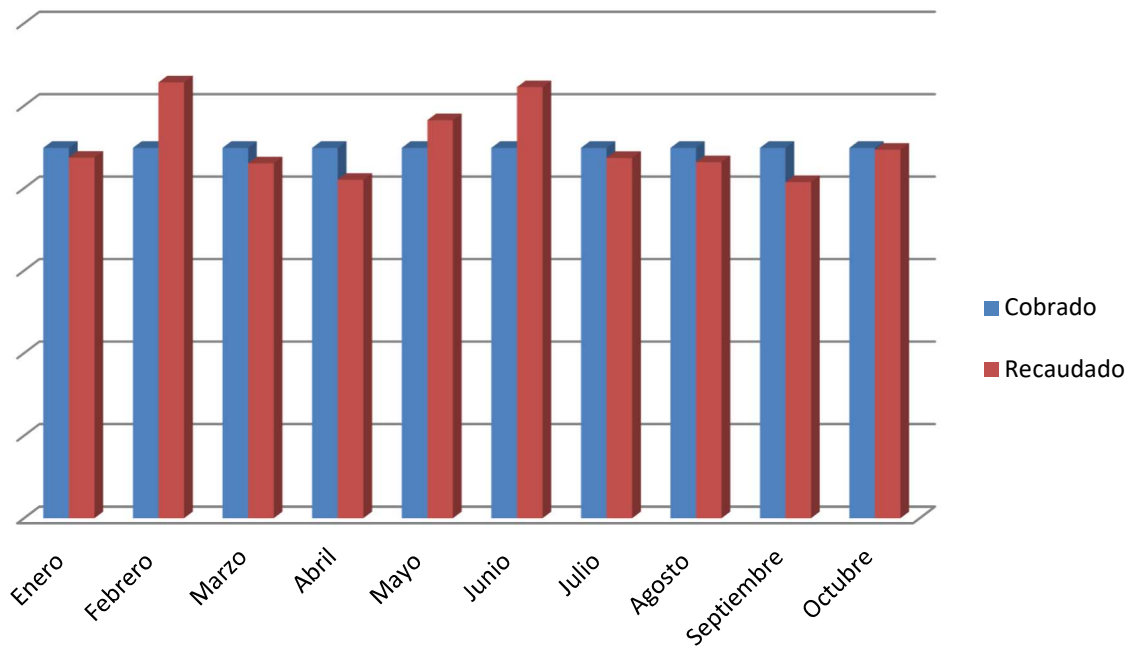
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	33.892.889
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja	\$ 908.526			
Moneda Nacional	\$ 456.000	Cuentas por pagar	\$	48.683.637
Davivienda n° 002569998756	\$ 8.638.300	Cuotas Extraordinaria	\$	-
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.979.505	Fondo Imprevistos	\$	115.641.932
Fiducia Davivienda	\$ 117.450.349			
Cdt Davivienda	\$ -	Proyecto Ascensores	\$	-
TOTAL ACTIVO	\$ 130.432.680	TOTAL PASIVO	\$	164.325.569

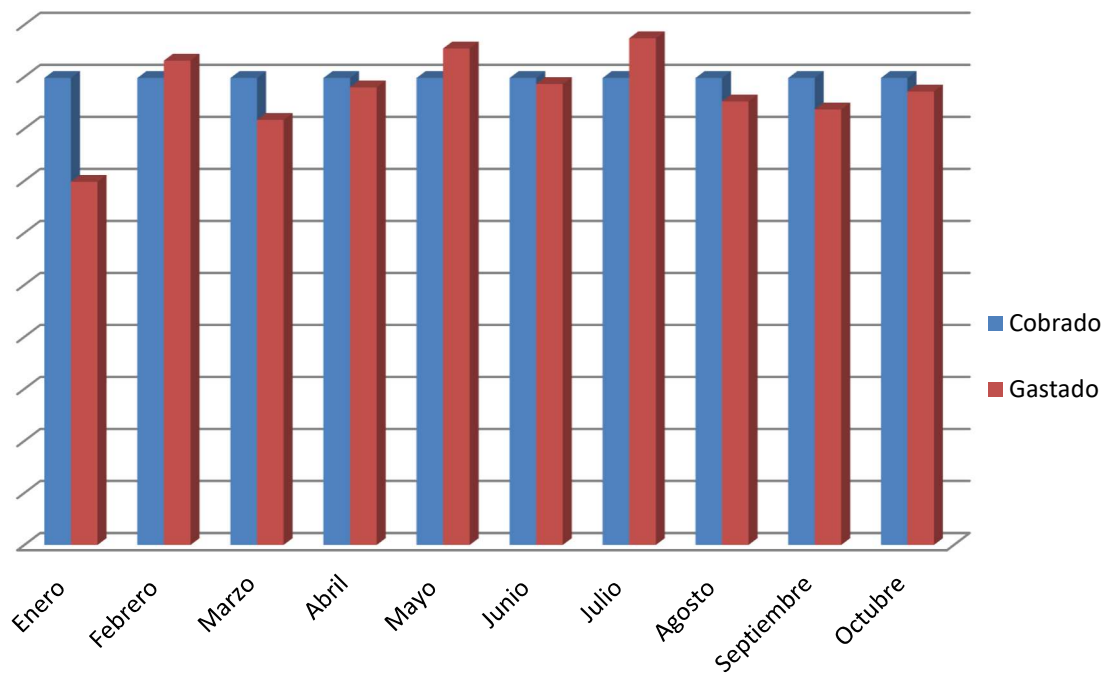
Flujo de caja general del año 2021

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	\$ 86.031.003	\$ (3.746.997)	\$ 81.724.259	\$ (4.306.744)
Abril	\$ 89.778.000	\$ 82.029.922	\$ (7.748.078)	\$ 87.977.625	\$ 5.947.703
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	\$ 88.609.769	\$ (15.912.996)
Julio	\$ 89.778.000	\$ 87.339.392	\$ (2.438.608)	\$ 97.422.967	\$ (10.083.575)
Agosto	\$ 89.778.000	\$ 86.318.047	\$ (3.459.953)	\$ 85.276.919	\$ 1.041.128
Septiembre	\$ 89.778.000	\$ 81.454.040	\$ (8.323.960)	\$ 83.730.511	\$ (2.276.471)
Octubre	\$ 89.778.000	\$ 89.335.473	\$ (442.527)	\$ 87.186.394	\$ 2.149.079
	\$ 897.780.000	\$ 906.587.277	\$ 8.807.277	\$ 870.329.936	\$ 36.257.341

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Procesamiento de datos	\$ 231.600
Acueducto y alcantarillado	\$ 2.894.392
Suministro de plantas	\$ 278.475
Mantenimiento motobombas	\$ 163.860
Certificacion ascensores	\$ 455.000
Repuestos equipo bombeo	\$ 896.620
Equipo de computacion	\$ 2.273
Pagina web	\$ 122.273
Elementos electricos	\$ 2.303.095
Mantenimiento areas comunes	\$ 3.741.369
Elementos aseo	\$ 352.631
Taxis y buses	\$ 53.550
Dia del niño	\$ 1.035.901
	\$ 12.531.039

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 12.531.039.

Control de contratos

PROVEEDOR	VIGENCIA	
	DESDE	HASTA
AXXA COLPATRIA	30 DE JULIO DE 2021	29 DE JULIO DE 2022
CRISTIAN MELGAREJO	ASAMBLEA ORDINARIA 2021	ASAMBLEA ORDINARIA 2022
ADMEJORES - DELEGADA	01 DE DICIEMBRE DE 2019	30 DE NOVIMEBRE DE 2021
ADMEJORES S.A.S		
ADMEJORES - AREA TECNICA		
ADMEJORES - COORDINADOR		
TE SERVIMOS S.A.S	01 DE NOVIEMBRE DE 2019	31 OCTUBRE DE 2022
TE SERVIMOS S.A.S	01 DE JULIO DE 2021	31 DE JUNIO DE 2022
SURAMERICANA DE VIGILANCIA Y SEGURIDAD PRIVADA LTDA	01 AGOSTO DE 2021	31 JULIO DE 2022
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	30 DE NOVIEMBRE DE 2020	01 DE DICIEMBRE DE 2021
TECNIVEC S.A.S	25 OCTUBRE DE 2019	24 OCTUBRE DE 2022
AGUA FACIL S.A.S	01 MARZO DE 2021	28 DE FEBRERO 2022
DAYTONA INTERCLAUD	01 ENERO DE 2019	31 DICIEMBRE DE 2021

Recomendaciones mes de Octubre

Recomendación 1: Que medidas se van a tomar con respecto a la seguridad en épocas decembrinas.

Recomendación 2: Legalizar y cancelar la caja menor en su totalidad a 31 de diciembre.

Recomendación 3: El valor en libros y el valor en bancos debe ser igual según políticas nif. No deben quedar en el pasivo cheques o transferencias pendientes de cobro para enero 2022.

Recomendación 4: Se recomienda para la facturación de diciembre enviarla previamente a la revisoría fiscal y en trabajo mancomunado con el contador hacer las respectivas depuraciones de ser el caso.

Recomendación 5: Hacer circularización de cartera y de las consignaciones por identificar antes de terminar el año.

Recomendación 6: Todos los anticipos sin excepción deben quedar legalizados o reconocidos en el gasto a 31 de diciembre del 2021.

Recomendación 7: Imprimir los libros oficiales a 31 de diciembre del 2021.

Recomendación 8: Tener libro de actas de consejo y libro de propietarios al día.

Recomendación 9: Hacer circularización y solicitud de los proveedores que prestaron servicios o suministros durante el año 2021 de paz y salvos y/o estados de cuenta para poder certificar los pasivos de la copropiedad a 31 de diciembre del 2021.

Recomendación 10: Redondear a miles la retención en la fuente y debe coincidir exactamente con lo pagado en enero del 2022.

Recomendación 11: Imprimir y enviar un estado de cuenta de la dian.

Recomendación 12: Provisionar servicios públicos que llegan en enero del 2022 pero que son gastos del año 2021 proporcionalmente al igual que los rubros presupuestados pero no ejecutados durante el presente año.

Recomendación 13: De contar el flujo y la liquidez, se recomienda cancelar la mayoría de pasivos en el mes de diciembre para mostrar unas cifras reales y fáciles de digerir a la asamblea. (de ser así y por cierre de año y de las oficinas de los bancos se pide hacer los pagos antes del 24 de diciembre con el único propósito de que si devuelven algún pago, tener el tiempo para poder volver a girarlo y que todo quede cancelado dentro del año).

Recomendación 14: Con el fin de que los colaboradores del conjunto (personal de aseo y vigilancia) cumplan sus labores de manera segura y efectiva, es menester que las empresas mencionadas entreguen la relación y el soporte de que este personal recibió la dotación correspondiente como lo cita el artículo 230 del código sustantivo del trabajo. Adicional a eso y basándonos en que el conjunto es solidario en estos casos, se requiere un cronograma de vacaciones con el fin de poder llevar el control y tener la certeza de que estas empresas están cumpliendo con todo lo de ley.

Recomendación 15: Según Artículo 10 del decreto 1575 del año 2007 y la resolución N° 4145.0.21.0382 del 21 de noviembre del 2014. Enviar la certificación de los dos lavados de tanques año 2021 y las dos fumigaciones.

Recomendación 16: Enviar certificación de puertas y certificación de ascensores. Enviar licencias de office y de antivirus del año 2021.

Recomendación 17: Dejar al día todos los pendientes de las recomendaciones que durante el año he venido haciendo.

Recomendación 18: Enviar borrador del presupuesto para el año 2022 e irlo estudiando con tiempo.

Recomendación 19: Por tema de planeación y para que los consejeros y la parte administrativa se prepare, es menester estipular una fecha de asamblea con anterioridad.

Recomendación 20: Llevar un abanico de propuesta de una posible utilización de los excedentes, recordar que la nueva reforma tributaria busca grabar a las entidades sin animo de lucro que dejen excedentes en sus estados financieros (así estén representados en la cartera).

Recomendación 21: Dar un estatus del estado en que se encuentra el sistema de gestión y el habeas data en el conjunto, manual de compras, manual de pagos y las políticas contables.

Recomendación 22: Enviar relación de activos solicitado en informes pasados.

Recomendación 23: Enviar relación de contratos actualizado con el nit valor y fecha de vencimiento del contrato.

Recomendación 24 : Enviar bitácoras de mantenimiento de los equipos y hoja de vida de los mismos.

Recomendación 25 : Dar un status de la red contra incendios y sus mantenimientos durante el año.

Recomendación 26: Es menester implementar el documento soporte en propiedad horizontal.

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, appearing to read 'C. Melgarejo Buitrago', written over a horizontal line.

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 en el mes de noviembre de la normatividad vigente sobre el Decreto 1408 del 3 de noviembre de 2021,



<https://www.youtube.com/watch?v=GML2QGgzqel>

Asambleas presenciales. (Desinfección de la zona donde se va a realizar de empresas certificadas)

Domiciliarios.

Zonas comunes. (gimnasio, piscina, cancha de squash, salón social)

Visitantes.