

Bogotá D.C. 12 de enero de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de noviembre 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 noviembre 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	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
cajas menores	\$ 616.000	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ 510.000	\$ 510.000	100%
Moneda Nacional	\$ -	\$ 456.000	\$ -	-\$ 456.000	-100%
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.190.881	\$ 8.638.300	\$ 13.202.210	\$ 4.563.910	53%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.976.791	\$ 2.979.505	\$ 2.979.773	\$ 268	0%
Fiducia Davivienda	\$ 219.890.620	\$ 117.450.349	\$ 117.063.635	-\$ 386.714	0%
Total	\$ 268.674.292	\$ 130.432.680	\$ 134.664.144	\$ 4.231.464	3,24%

El Disponible a 30 de noviembre de 2021 presenta un Aumento del 3.24% con respecto a octubre 31 de 2021, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 84.218.343 los giros realizados fueron de \$ 79.654.433. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 4.563.910 menos de lo que ingreso.

CDT

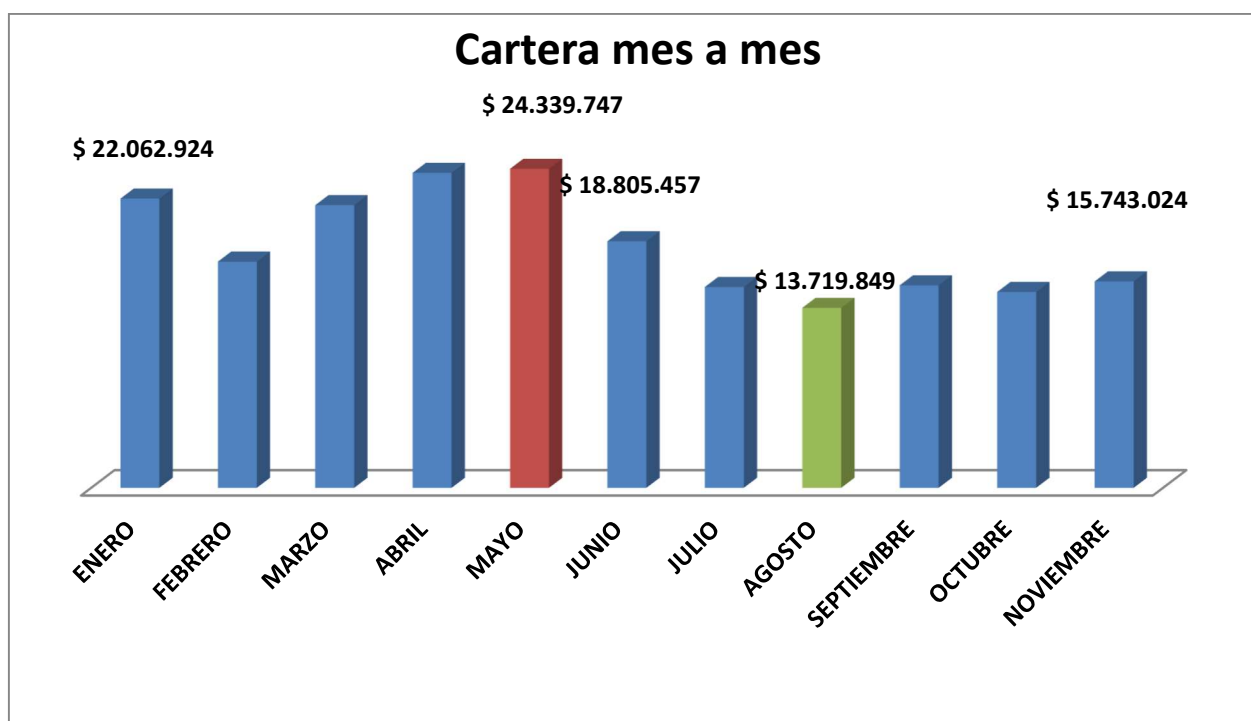
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 11.091.126	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 11.091.126	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de noviembre de 2021 un saldo de \$ 15.743.024 que comparados con octubre de 2021 cuyo saldo fue de \$14.934.966 se genera un Aumento del 5.4%:

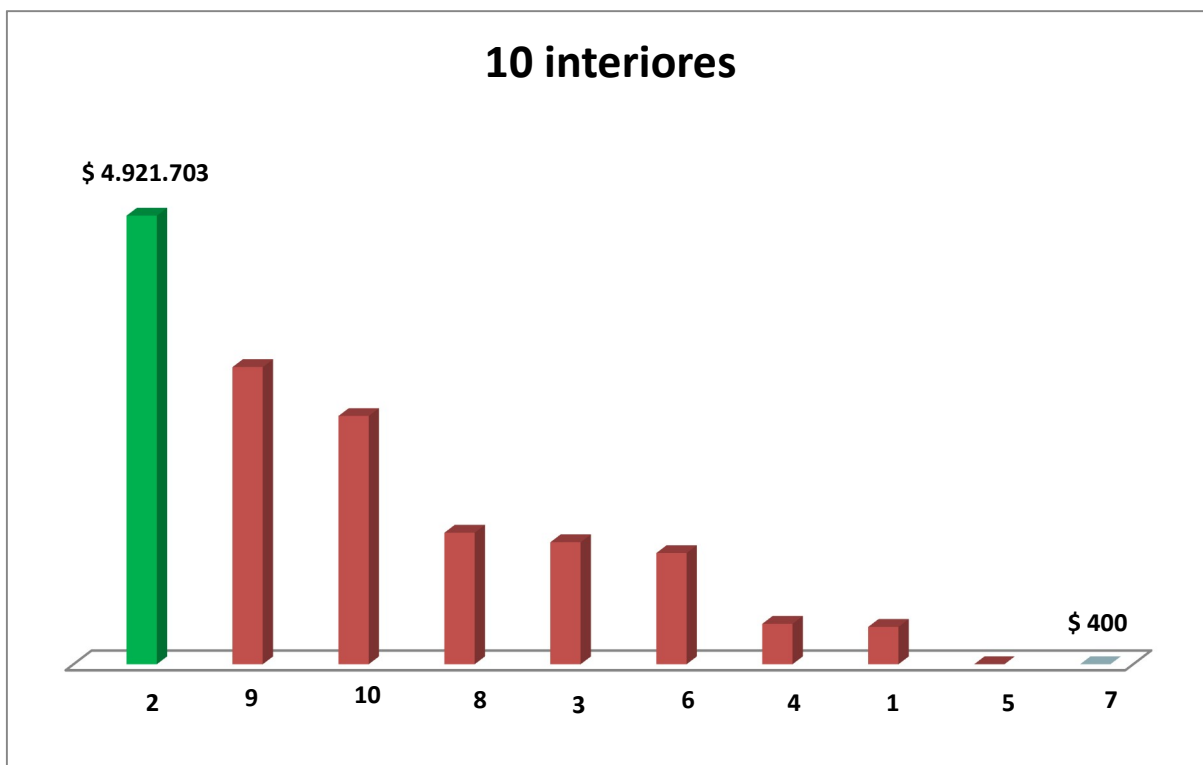
Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.376.738	\$ 14.264.368	\$ 14.887.464	\$ 623.096	4,4%
Comp Terraza Cubierta	\$ 479.000	\$ 297.000	\$ 352.000	\$ 55.000	18,5%
Cuota Extraordinaria	\$ 2.095.940	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sancion Asamblea	\$ 4.487.795	\$ 257.942	\$ 257.942	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 302.770	\$ 115.656	\$ 245.618	\$ 129.962	112,4%
Sub total	\$ 23.742.243	\$ 14.934.966	\$ 15.743.024	\$ 808.058	5,4%
Anticipos y Avances	\$ -	\$ 404.019	\$ 500.000	\$ 95.981	100,0%
Intereses	\$ 84.923	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 84.923	\$ 404.019	\$ 500.000	\$ 95.981	100%
Total	\$ 23.827.166	\$ 15.338.985	\$ 16.243.024	\$ 904.039	5,9%

Análisis de la cartera

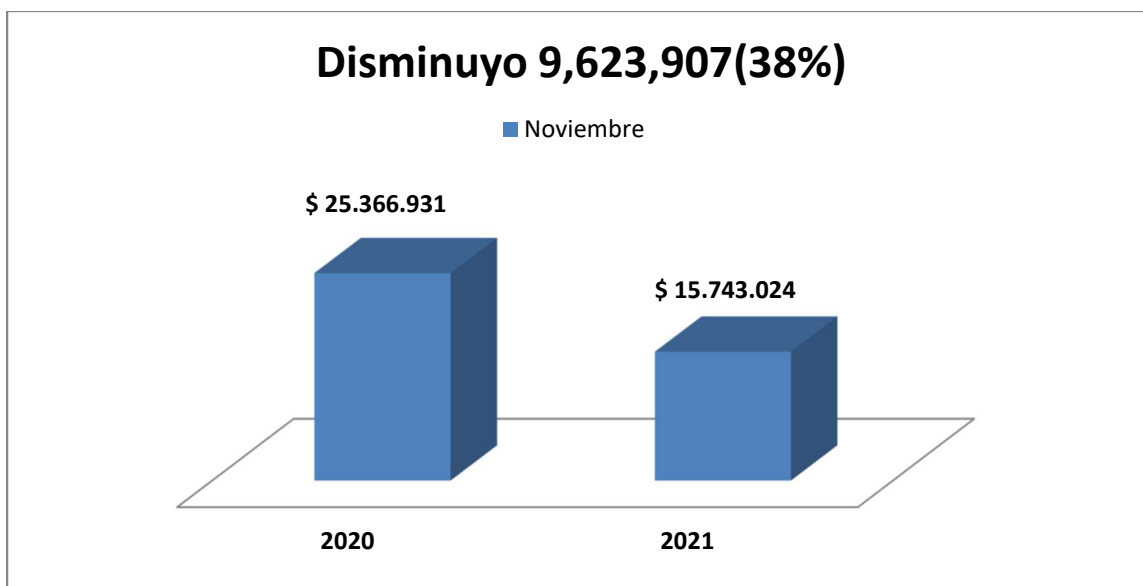


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de mayo y el mes más bajo se presenta en el mes de agosto

También se puede indicar que el total de la cartera representa 8 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2020-2021



Análisis minucioso cartera 2020-2021

	Torre/apto	dic.-20	nov.-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 3.614.631	3.614.631
2	9-503	\$ 1.726.737	\$ 3.058.910	1.332.173
3	8-102	\$ -	\$ 1.375.469	1.375.469
4	2-404	\$ 1.049.500	\$ 454.527	-594.973
5	1-303	\$ 1.576.000	\$ 407.710	-1.168.290
6	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
7	1-102	\$ 1.164.600	\$ -	-1.164.600
8	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
9	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
		\$ 11.761.046	\$ 8.911.247	\$ (2.849.799)
		50%	57%	

Del anterior cuadro mencionar que al 2020 eran 7 apartamentos que debían más de un millón y a noviembre 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. 4 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$7.408.809

	Torre/apto	dic.-20	nov.-21	Variación
1	10-201	\$ 2.341.418	\$ -	-2.341.418
2	1-102	\$ 1.164.600	\$ -	-1.164.600
3	8-503	\$ 2.412.000	\$ -	-2.412.000
4	9-201	\$ 1.490.791	\$ -	-1.490.791
				-7.408.809

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 \$ 4.990.100

	Torre/apto	dic.-20	nov.-21	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 3.614.631	3.614.631
2	8-102	\$ -	\$ 1.375.469	1.375.469
				4.990.100

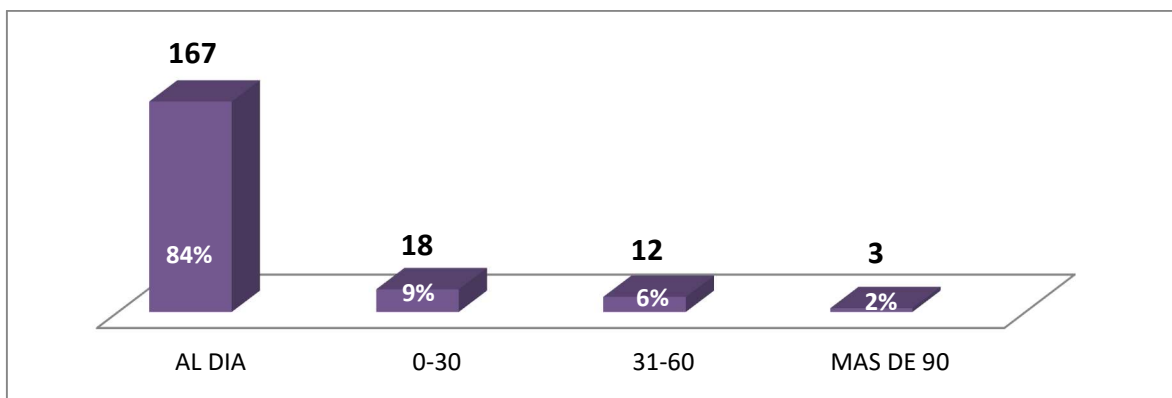
3. 2 de los 7 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2020 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 1.763.263

	Torre/apto	dic.-20	nov.-21	Variación
1	2-404	\$ 1.049.500	\$ 454.527	-594.973
2	1-303	\$ 1.576.000	\$ 407.710	-1.168.290
				-1.763.263

4. De los morosos que hay actualmente hay 1 apartamento 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	nov.-21	Variación
1	9-503	\$ 1.726.737	\$ 3.058.910	1.332.173
				1.332.173

Cartera por edades año 2021 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-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%
Círculo 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	-53.766.931	-53.841.002	-\$ 74.071	0,14%
Total	\$ 3.768.546	\$ 3.190.215	\$ 3.116.144	-\$ 74.071	-2,32%

1.4 Diferidos

Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 26.518.679	\$ 39.222.065	\$ 34.864.058	-\$ 4.358.007	-11%
Total	\$ 26.518.679	\$ 39.222.065	\$ 34.864.058	-\$ 4.358.007	-11%

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

Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
Vigilancia	\$ 45.632.618	\$ 47.229.761	\$ 47.229.761	\$ -	0%
Mtto Ascensores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Revisoria Fiscal	\$ 659.130	\$ 669.700	\$ 669.700	\$ -	0%
Otros	\$ 535.163	\$ 297.220	\$ 673.840	\$ 376.620	127%
Cheques Pendientes de cobro	\$ -	\$ -	\$ 1.401.426	\$ 1.401.426	
Retencion en la fuente	\$ 3.330.354	\$ 486.956	\$ 448.076	-\$ 38.880	-8%
Sub total	\$ 50.157.265	\$ 48.683.637	\$ 50.422.803	\$ 1.739.166	3,57%

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 noviembre del 2021 del 3.57%, 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.

Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 4.939.933	\$ 8.758.719	\$ 7.737.925	-\$ 1.020.794	-12%
Anticipo Compensacion	\$ -	\$ -	\$ 46.800	\$ 46.800	100%
Cuotas Extraordinaria	\$ 47.395.597	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Consignaciones Por Identificación	\$ 1.394.267	\$ 587.000	\$ 983.000	\$ 396.000	67%
TOTAL	\$ 53.729.797	\$ 9.345.719	\$ 8.767.725	-\$ 577.994	-6,18%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Descripción	dic.-20	Periodo analizado		Variación	
		oct.-21	nov.-21	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 101.228.648	\$ 115.641.932	\$ 116.330.090	\$ 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	\$ 129.395.331	\$ 130.083.489	\$ 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.

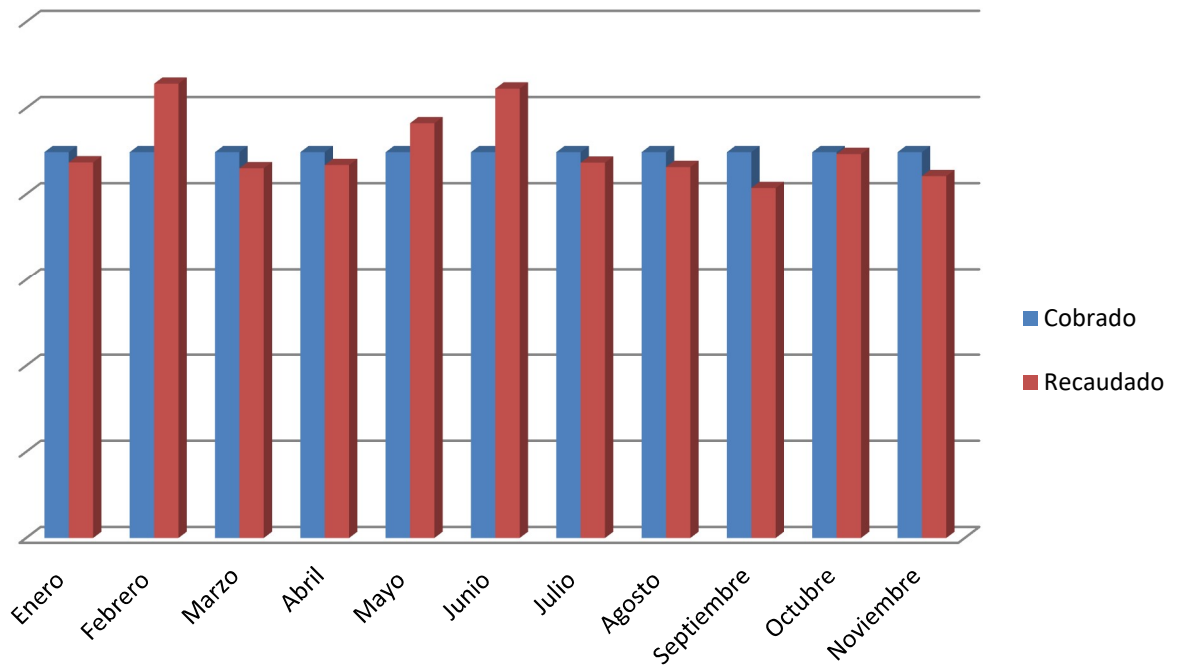
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	32.598.749
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja	\$	908.526	Cuentas por pagar	\$ 50.422.803
Moneda Nacional	\$	-		
Davivienda n° 002569998756	\$	13.202.210	Cuotas Extraordinaria	\$ -
Davivienda n° 000512518515	\$	2.979.773	Fondo Imprevistos	\$ 116.330.090
Fiducia Davivienda	\$	117.063.635	Proyecto Ascensores	\$ -
Cdt Davivienda	\$	-		
TOTAL ACTIVO	\$	134.154.144	TOTAL PASIVO	\$ 166.752.893

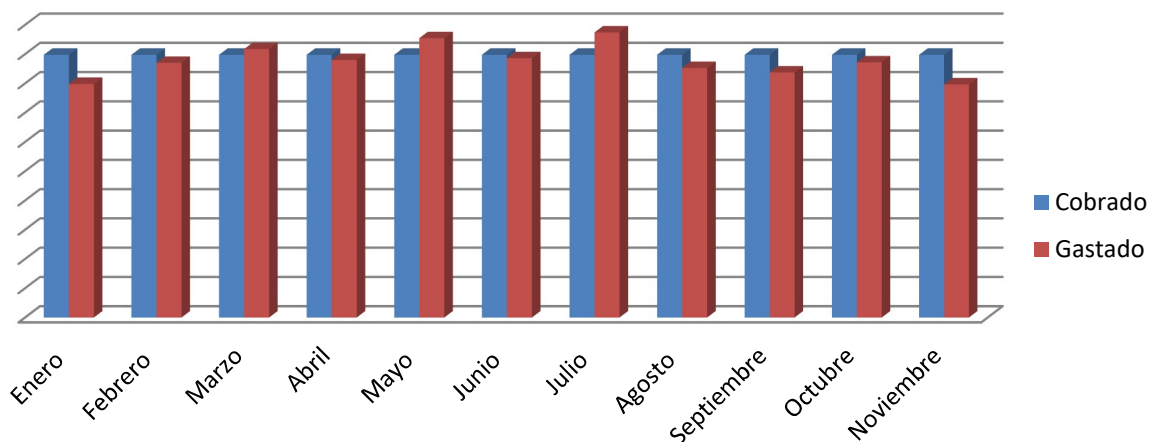
Flujo de caja general del año 2021

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 89.778.000	\$ 87.401.507	\$ (2.376.493)	\$ 79.823.773	\$ (7.577.734)
Febrero	\$ 89.778.000	\$ 105.661.915	\$ 15.883.915	\$ 87.005.583	\$ (18.656.332)
Marzo	\$ 89.778.000	\$ 86.031.003	\$ (3.746.997)	\$ 91.724.259	\$ 5.693.256
Abril	\$ 89.778.000	\$ 86.781.521	\$ (2.996.479)	\$ 87.977.625	\$ 1.196.104
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
Noviembre	\$ 89.778.000	\$ 84.218.343	\$ (5.559.657)	\$ 79.654.433	\$ 4.563.910
	\$ 987.558.000	\$ 995.557.219	\$ 7.999.219	\$ 963.864.056	\$ 31.693.163

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Otros	\$ 522.707
Todero y jardinero	\$ 211.453
Procesamiento de datos	\$ 117.600
Acueducto y alcantarillado	\$ 3.314.095
Suministro de plantas	\$ 1.300.475
Mantenimiento motobombas	\$ 73.860
Mtto Gimnasio	\$ 52.900
Certificacion ascensores	\$ 203.000
Repuestos equipo bombeo	\$ 736.620
Pagina web	\$ 55.273
Elementos electricos	\$ 2.166.095
Mantenimiento areas comunes	\$ 4.939.241
Dia del niño	\$ 1.035.901
	\$ 14.729.220

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 14.729.220

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 NOVIEMBRE 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

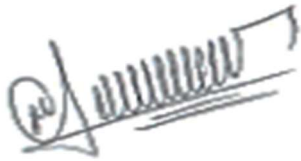
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2021, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

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,

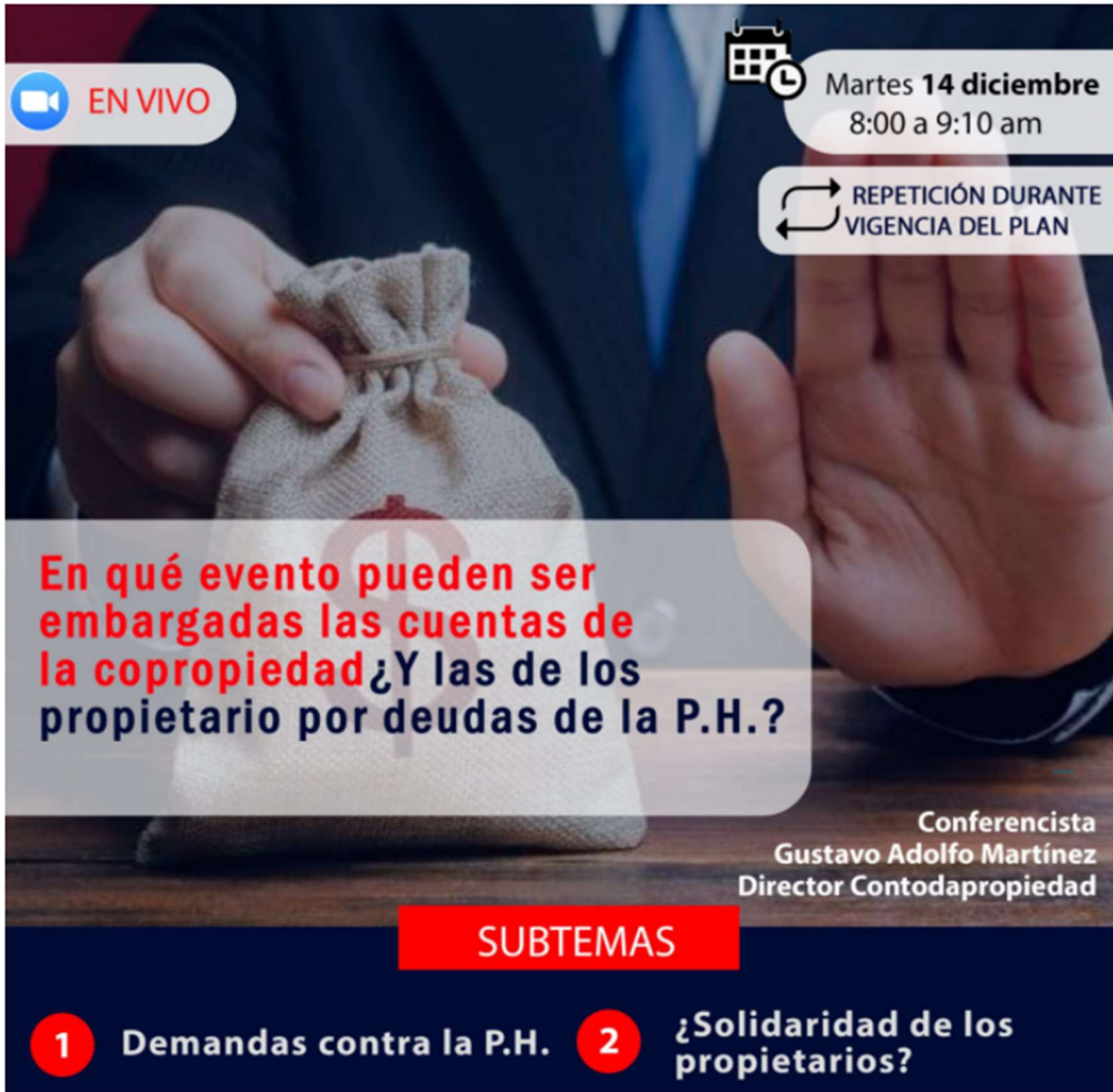
A handwritten signature in dark ink, slanted upwards to the right. The signature appears to be 'C. Melgarejo' with a stylized flourish at the end.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



EN VIVO

Martes 14 diciembre
8:00 a 9:10 am

REPETICIÓN DURANTE
VIGENCIA DEL PLAN

En qué evento pueden ser embargadas las cuentas de la copropiedad? Y las de los propietario por deudas de la P.H.?

Conferencista
Gustavo Adolfo Martínez
Director Contodapropiedad

SUBTEMAS

- 1 Demandas contra la P.H.**
- 2 ¿Solidaridad de los propietarios?**