

Bogotá D.C. 23 de mayo de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de abril del 2022

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 2022 y cuya información contable se analizó previamente con él envío de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2022. 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.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ 550.000	\$ 550.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 35.061.365	\$ 32.980.711	-\$ 2.080.654	-6%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.980.855	\$ 2.981.123	\$ 268	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 39.500.746	\$ 37.420.360	-\$ 2.080.386	-5,27%

El Disponible a 30 de abril de 2022 presenta una disminución del 5.27% con respecto a marzo 31 de 2022, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 85.810.622, los giros realizados fueron de \$ 87.891.276. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 2.080.654 más de lo que ingreso.

CDT

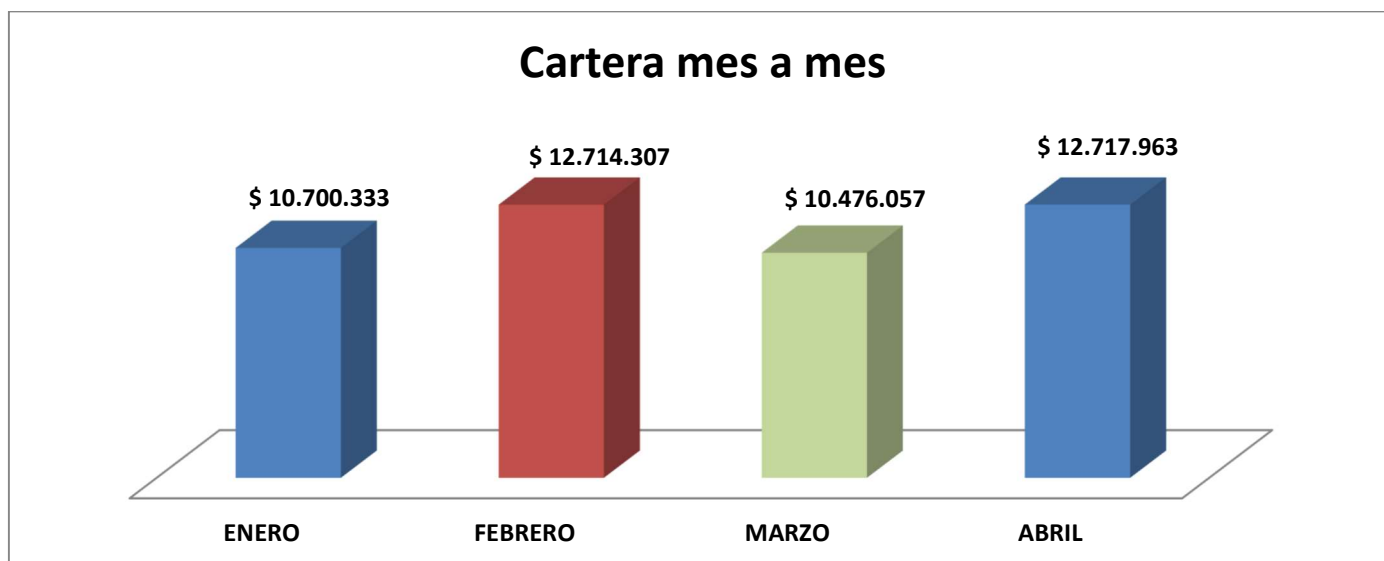
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 119.154.410	\$ 119.154.410	\$ -	0,0%
Total	\$ 117.000.000	\$ 119.154.410	\$ 119.154.410	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de abril de 2022 un saldo de \$12.717.963 que comparados con marzo de 2022 cuyo saldo fue de \$10.476.057 se genera un aumento del 21.4%:

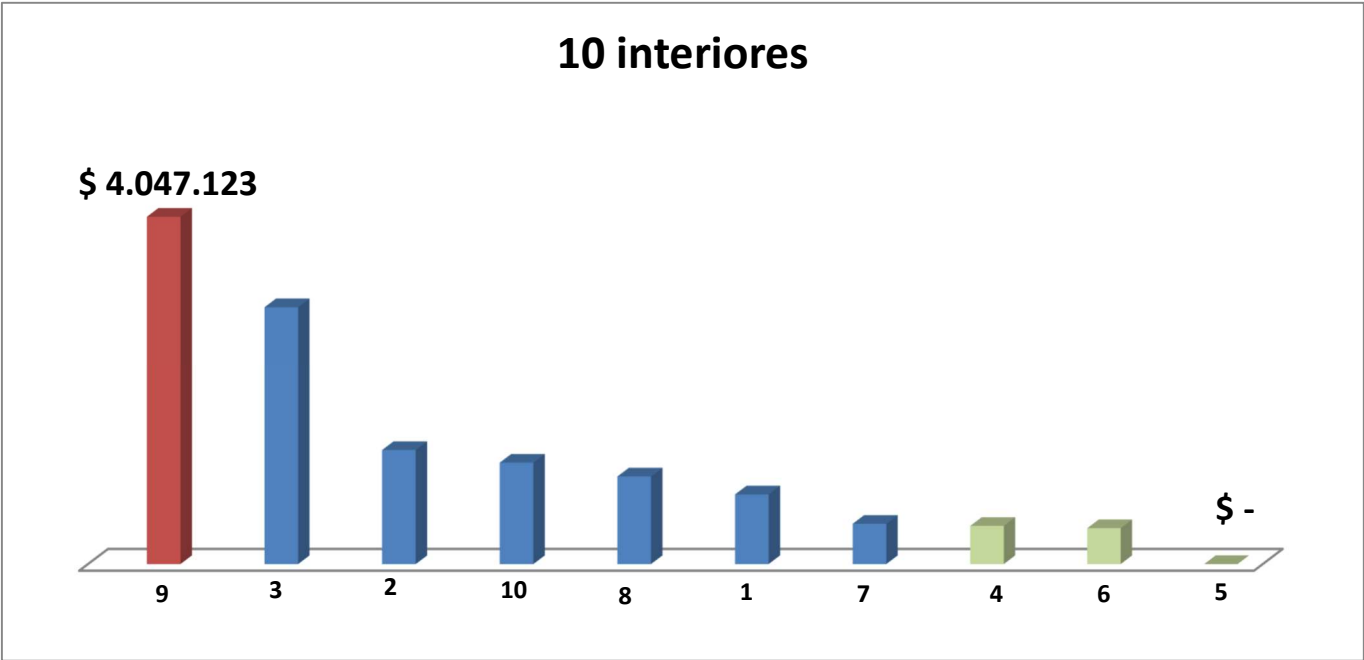
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 9.937.683	\$ 12.100.311	\$ 2.162.628	21,8%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 208.107	\$ 209.285	\$ 1.178	0,6%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 257.442	\$ 257.442	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 72.825	\$ 150.925	\$ 78.100	107,2%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 10.476.057	\$ 12.717.963	\$ 2.241.906	21,4%
Otros	\$ -	\$ 1.222.200	\$ -	-\$ 1.222.200	-100,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ 1.131.523	\$ 1.131.523	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 17.024.470	\$ 11.698.257	\$ 13.849.486	\$ 2.151.229	18,4%

Análisis de la cartera

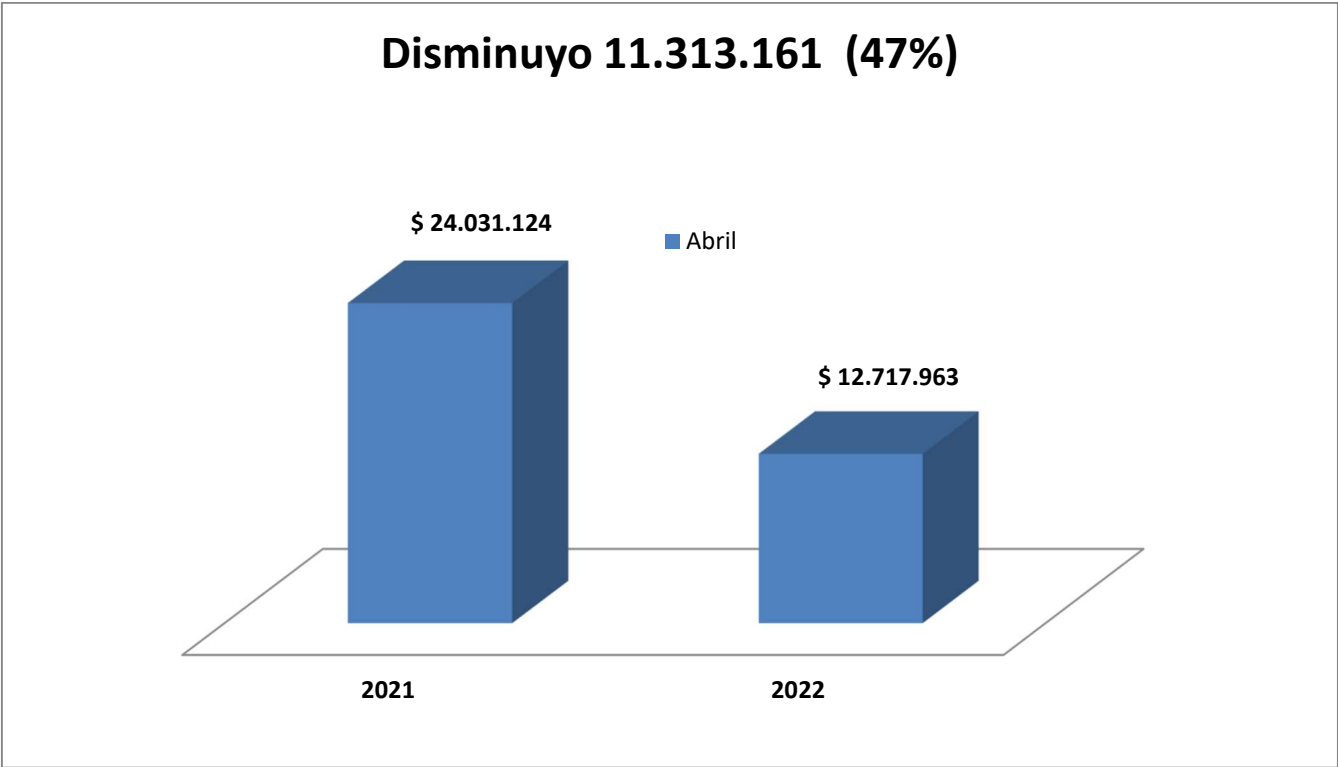


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de febrero y el mes más bajo se presenta en el mes de marzo.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 10 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2021-2022



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	abr.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 3.960.434	822.524
2	8-102	\$ -	\$ 1.020.127	1.020.127
3	3-102	\$ -	\$ 1.464.982	1.464.982
4	2-504	\$ 4.219.631	\$ 1.328.264	-2.891.367
5	10-103	\$ 1.365.301	\$ 432.814	-932.487
		\$ 8.722.842	\$ 8.206.621	\$ (516.221)
		51%	59%	

Del anterior cuadro mencionar que al 2021 eran 3 apartamentos que debían más de un millón y a abril del 2022 son 4. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 3 apartamentos que debían en diciembre del 2021 no se logró poner al día ningún apartamento en lo que va del año 2022. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-21	abr.-22	Variación
0	0	\$ -	\$ -	0
				0

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 \$ 2.485.109.

N°	Torre/apto	dic.-21	abr.-22	Variación
1	8-102	\$ -	\$ 1.020.127	1.020.127
2	3-102	\$ -	\$ 1.464.982	1.464.982
				2.485.109

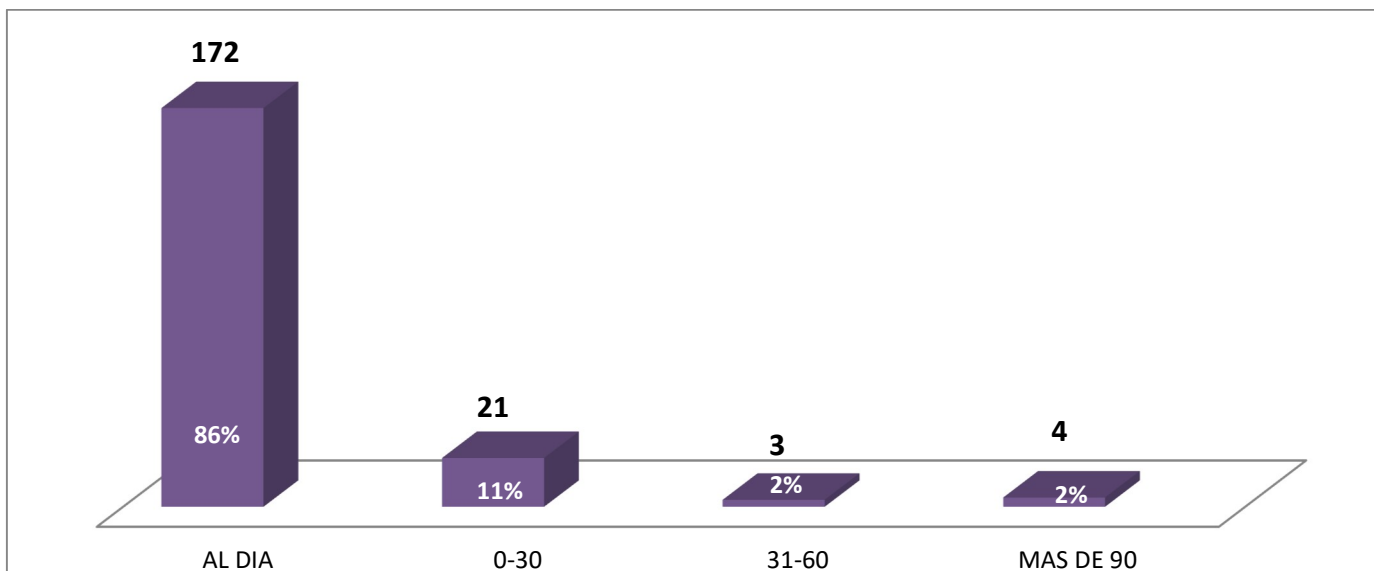
3. 2 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 3.823.854.

N°	Torre/apto	dic.-21	abr.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 1.328.264	-2.891.367
2	10-103	\$ 1.365.301	\$ 432.814	-932.487
				-3.823.854

4. De los morosos que hay actualmente hay 1 apartamento más críticos, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2021 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

N°	Torre/apto	dic.-21	abr.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 3.960.434	822.524
				822.524

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	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	-\$ 53.880.839	-\$ 53.966.116	-\$ 54.005.953	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 2.991.030	\$ 2.951.193	-\$ 39.837	-1,33%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 17.432.030	\$ 13.074.023	-\$ 4.358.007	-25%
Total	\$ 30.506.051	\$ 17.432.030	\$ 13.074.023	-\$ 4.358.007	-25%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Vigilancia	\$ 47.229.761	\$ 43.967.687	\$ 42.364.216	-\$ 1.603.471	-4%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 669.700	\$ 820.248	\$ 150.548	22%
Mtto motobombas	\$ 169.932	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ 1.986.280	\$ -	-\$ 1.986.280	-100%
Servicios publicos	\$ 1.724.822	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 505.000	\$ 3.297.040	\$ 1.960.143	-\$ 1.336.897	-41%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ 1.267.820	\$ -	-\$ 1.267.820	-100%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 269.251	\$ 555.226	\$ 285.975	106%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 51.457.778	\$ 45.699.833	-\$ 5.757.945	-11,19%

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 abril del 2022 del 11.19%, 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.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 5.496.987	\$ 5.163.219	-\$ 333.768	-6%
Otros pasivos	\$ -	\$ -	\$ 376.200	\$ 376.200	100%
TOTAL	\$ 7.358.624	\$ 5.496.987	\$ 5.539.419	\$ 42.432	0,77%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		mar.-22	abr.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 119.194.127	\$ 119.919.420	\$ 725.293	0,61%
Excedentes del ejercicio	\$ 100.325	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.753.399	\$ 13.853.724	\$ 13.853.724	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 130.871.972	\$ 133.047.851	\$ 133.773.144	\$ 725.293	0,55%

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.

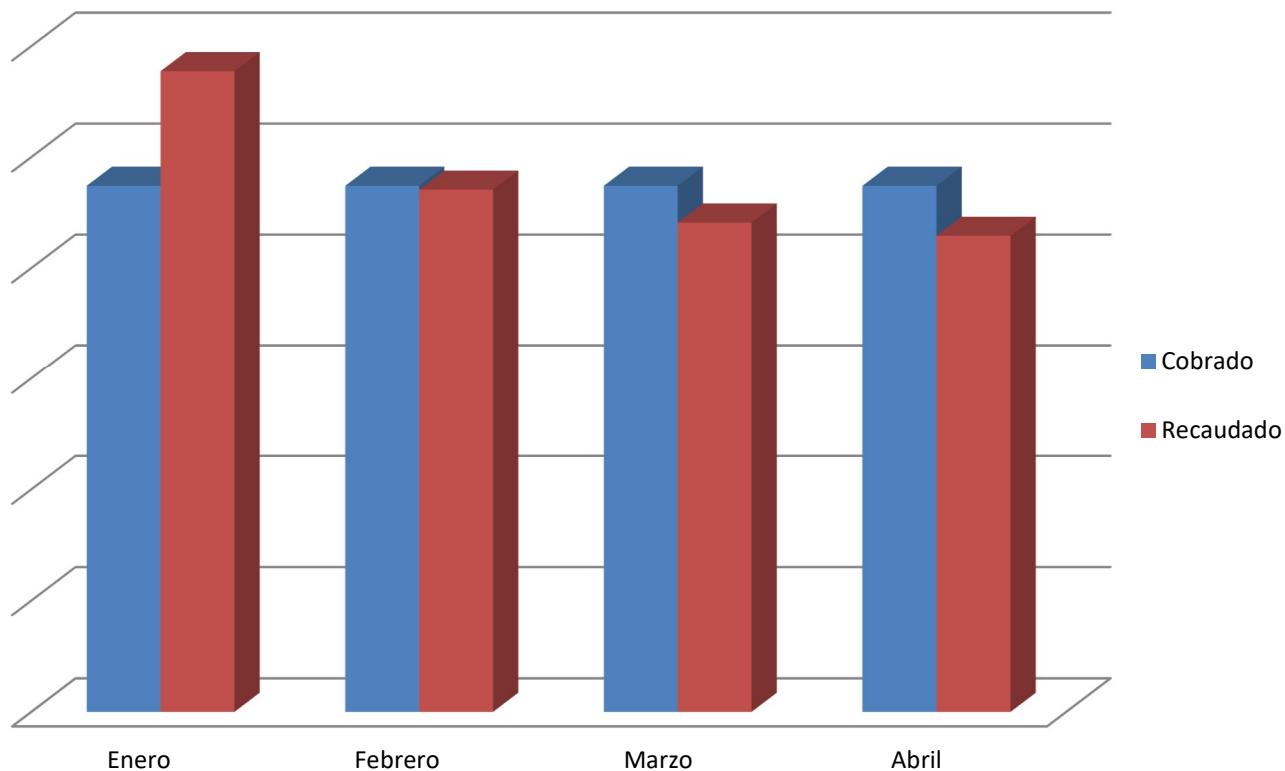
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	9.044.483
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$	908.526	Cuentas por pagar	\$ 45.699.833
caja general	\$	550.000		
Davivienda n° 002569998756	\$	32.980.711		
Davivienda n° 000512518515	\$	2.981.123	Fondo Imprevistos	\$ 119.919.420
Cdt Davivienda	\$	119.154.410		
TOTAL ACTIVO	\$	156.574.770	TOTAL PASIVO	\$ 165.619.253

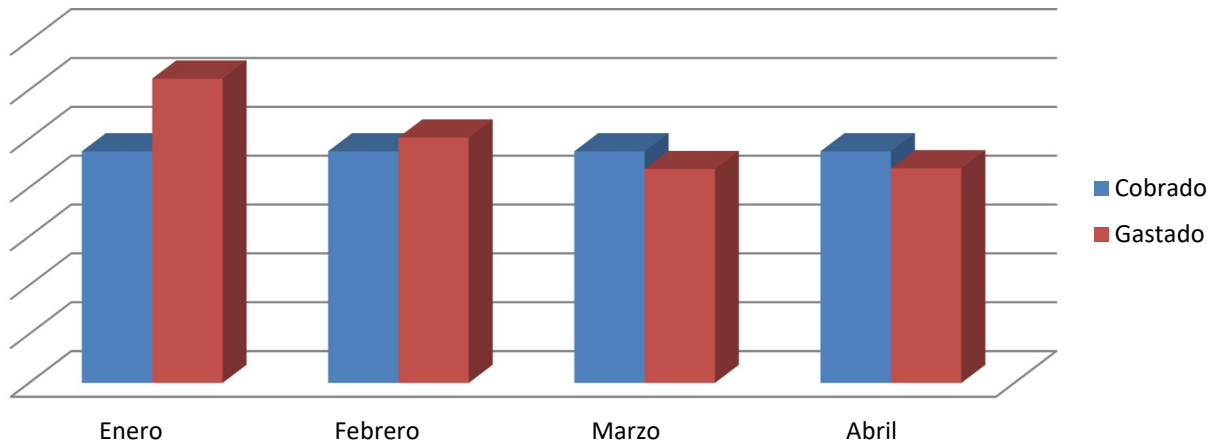
Flujo de caja general del año 2022

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 94.828.000	\$ 115.483.020	\$ 20.655.020	\$ 124.595.505	\$ 9.112.485
Febrero	\$ 94.828.000	\$ 94.119.380	\$ (708.620)	\$ 100.471.469	\$ 6.352.089
Marzo	\$ 94.828.000	\$ 88.186.572	\$ (6.641.428)	\$ 87.577.421	\$ (609.151)
Abril	\$ 94.828.000	\$ 85.810.622	\$ (9.017.378)	\$ 87.891.276	\$ 2.080.654
Total	\$ 379.312.000	\$ 383.599.594	\$ 4.287.594	\$ 400.535.671	\$ (16.936.077)

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Honorarios	\$ 1.422.844
Asesoría jurídica	\$ 500.000
Sistema de gestion	\$ 922.800
Procesamiento	\$ 914.400
Mantenimiento	\$ 94.842
fumigacion	\$ 264.000
Suministro de plantas	\$ 205.000
Mto. Gimnasio	\$ 240.000
Mto. Cerca electrica	\$ 14.800
Elementos electricos	\$ 829.500
Mantenimiento areas	\$ 1.985.198
Elementos de aseo	\$ 359.926
Gastos por covid	\$ 67.738
Total	\$ 7.821.048

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 7.821.048.

Control de contratos

Recomendaciones mes de abril

Recomendación 1: Hacer cronograma de reuniones

Recomendación 2: Adjuntar certificado de tradición y libertad o contar con poder amplio y suficiente de los consejeros elegidos por asamblea.

Recomendación 3: Publicar el acta dentro los 10 días siguientes a la convocatoria de la asamblea.

Recomendación 4: Respetar el debido proceso para el cobro de multas y sanciones por la no asistencia de la asamblea así :

Paso cero. Sanción y procedimiento consagrado en el reglamento de propiedad horizontal

Antes de iniciar el procedimiento de imposición de sanción existe un requisito previo, que hemos querido llamar “paso cero” y que consiste en que tanto el monto de la sanción por no asistir a la asamblea o no permanecer durante toda la reunión, se encuentre consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, tal como lo exige el artículo 60 de la ley 675 de 2001. De la misma manera y según lo exige el mismo artículo, es necesario que el procedimiento de imposición de la sanción, que se explicará a continuación, también esté consagrado en el mismo reglamento de propiedad horizontal.

Así mismo, en la convocatoria a la asamblea general enviada a los propietarios, debió haberse advertido que la inasistencia o falta de permanencia en la asamblea, generaría la imposición de la multa consagrada en el reglamento de propiedad horizontal.

[OBJ.] Paso uno. Relación al presidente del consejo El citado procedimiento se inicia por parte del administrador, con la relación que entrega al Presidente del Consejo, de aquellos propietarios que no se hicieron presentes, se ausentaron o llegaron tarde, según el caso. Ello por cuanto el administrador no puede imponer la sanción, sino que debe ser el consejo de administración el que decida sobre su imposición, si así se ha facultado en el reglamento de propiedad horizontal, según lo establece el artículo 60 de la ley 675 ya mencionado.

[OBJ.] Paso dos. Requerimiento para presentar excusa Una vez recibida por el Presidente del Consejo la relación, se deben elaborar comunicaciones a cada uno de los propietarios contra quienes se inicia el procedimiento, informándoles de la posibilidad de presentar una excusa que justifique su inasistencia, retraso o retiro.

Obj. Paso tres. Estudio de las excusas por el consejo de administración
Durante la próxima reunión de Consejo de Administración que cuente con el quórum y mayorías necesarias, se deberán estudiar cada una de las excusas presentadas y decidir qué propietarios han justificado su inasistencia y cuáles no, dejando constancia en el acta de esa reunión, tanto del “CONSIDERANDO” como del “RESUELVE”, en cada caso.

Para el estudio de la excusa será de trascendental importancia tener en cuenta la parte final del inciso primero del artículo 60 ya mencionado, pues este ordena valorar la intención, la imprudencia o la negligencia al momento de cometer la falta, en este caso, no asistir a la asamblea. También deberán tenerse en cuenta las circunstancias atenuantes, como lo es actualmente una posibilidad de contagio por Covid19 o problemas de conectividad, según la asamblea haya sido presencial o virtual. Y por último, deberá valorarse el daño causado, esto es, si la no presencia generó algún perjuicio a la copropiedad, como no haber contado con el quórum necesario para tomar una decisión, por ejemplo.

Obj. Paso cuatro. Notificación de la sanción

Una vez impuesta la sanción, el administrador deberá dirigir comunicación escrita al propietario afectado, en forma inmediata después de que el acta del Consejo de administración sea aprobada, en la cual deberá transcribir la parte pertinente del acta en la cual se “consideró” y “resolvió” imponer la sanción.

Obj. Paso cinco. Cobro de la sanción

Sólo pasados 30 días, contados desde el día de la notificación de la sanción, se podrá cobrar al infractor el valor de la multa impuesta, salvo en el caso que este “impugne” la decisión ante un Juez de la República, luego de lo cual se deberá esperar la terminación del proceso.

Recomendación 5: Tener en cuenta los vencimientos de la información exógena para evitar sanciones.

Recomendación 6: Firmar acuerdo de confidencialidad del consejo de administración frente a los temas que se toque en reuniones y en grupos de WhatsApp.

Recomendación 7: implementar documento soporte.

Recomendación 8: 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 del mes de abril de los colaboradores del conjunto.

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 blue ink, appearing to read 'C. Melgarejo Buitrago', with a stylized flourish at the end.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

¿Quién nombra al contador: el administrador o el consejo?

El artículo 51-5 de la ley 675 establece como función del administrador “llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”

Recientemente el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – CTCP dio a conocer un concepto sobre la responsabilidad del administrador de la propiedad horizontal de designar al contador público.

Si bien es cierto, a través del [Concepto 2022-0210](#) el CTCP indica que *es el administrador del conjunto quien debe bajo su responsabilidad contratar los servicios de un contador público, o de una persona jurídica que preste servicios relacionados con la ciencia contable, con el objetivo de llevar la contabilidad* de la P.H., valdrá la pena analizar si la asamblea general o el consejo de administración puede intervenir en tal contratación.

Asamblea o Consejo nombran al administrador

En efecto, el numeral 5 del artículo 51 de la ley 675 de 2001 establece como función del administrador *“llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio o conjunto”*, norma que sirve como fundamento para afirmar, como lo hace el CTCP, que corresponde entonces al administrador contratar al contador, bien se trate de una persona natural o jurídica.

Sin embargo, no se puede desconocer que el administrador a su vez es nombrado por el consejo de administración o la asamblea general, y en tal sentido consideramos que, al momento del nombramiento, se pueden fijar acuerdos con el administrador para que en la vinculación del contador intervenga la copropiedad.

Lo anterior por cuanto es claro que el servicio que presta el Contador de la P.H. tendrá un costo, y el mismo deberá ser asumido por el administrador o por la copropiedad, según quién lo contrate.

Quién asume los honorarios del contador

Si el contador es vinculado por el administrador, es claro entonces que el contrato de prestación de servicios será suscrito entre ambas partes, y los honorarios no serán pagados por la copropiedad sino por el mismo administrador.

De igual forma, las obligaciones del contador, como entrega de estados de cuenta o estados financieros podrán ser exigidas solo por el administrador, por ser su contratante y en ningún caso por la copropiedad. Y también será el administrador quien, de manera autónoma, podrá tomar cualquier decisión sobre la terminación del contrato con el contador o su eventual remoción.