

Bogotá D.C. 04 de abril de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 28 de febrero 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 28 de febrero 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	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 29.088.221	\$ 31.837.782	\$ 2.749.561	9%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.980.327	\$ 2.980.577	\$ 250	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 32.977.074	\$ 35.726.885	\$ 2.749.811	8,34%

El Disponible a 28 de febrero de 2022 presenta un Aumento del 8.34% con respecto a enero 31 de 2022, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 87.343.908 los giros realizados fueron de \$ 84.594.347. Lo anterior quiere decir que salieron \$ 2.749.561 menos de lo que ingreso.

CDT

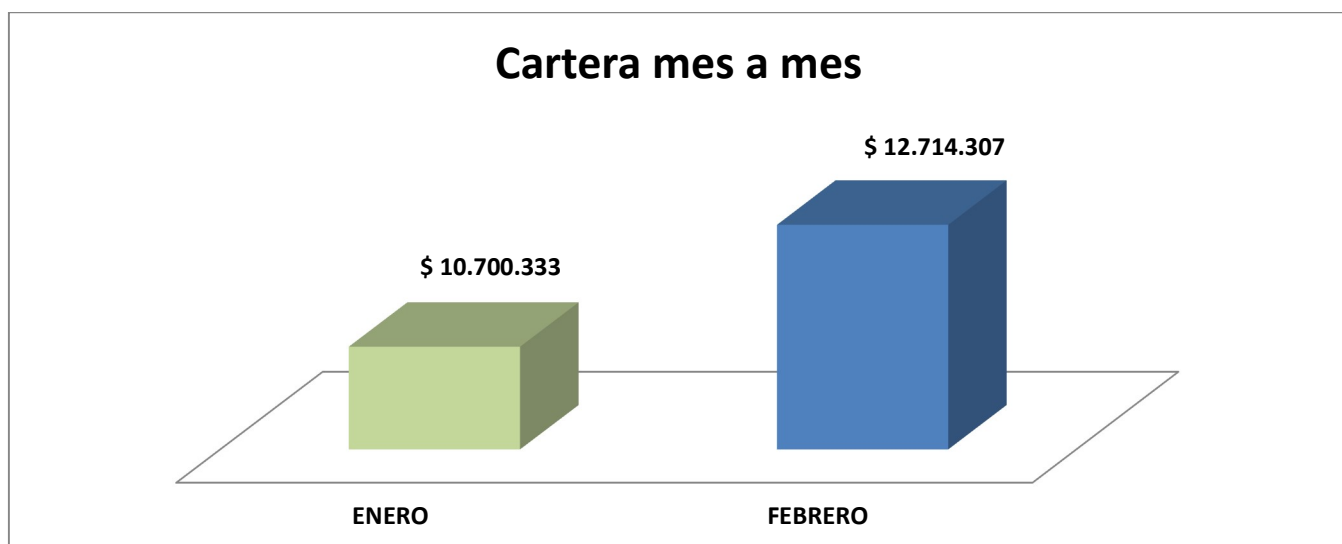
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 117.000.000	\$ 117.000.000	\$ -	0,0%
Total	\$ 117.000.000	\$ 117.000.000	\$ 117.000.000	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de febrero de 2022 un saldo de \$ 12.714.307 que comparados con enero de 2022 cuyo saldo fue de \$10.700.333 se genera un Aumento del 18.8%:

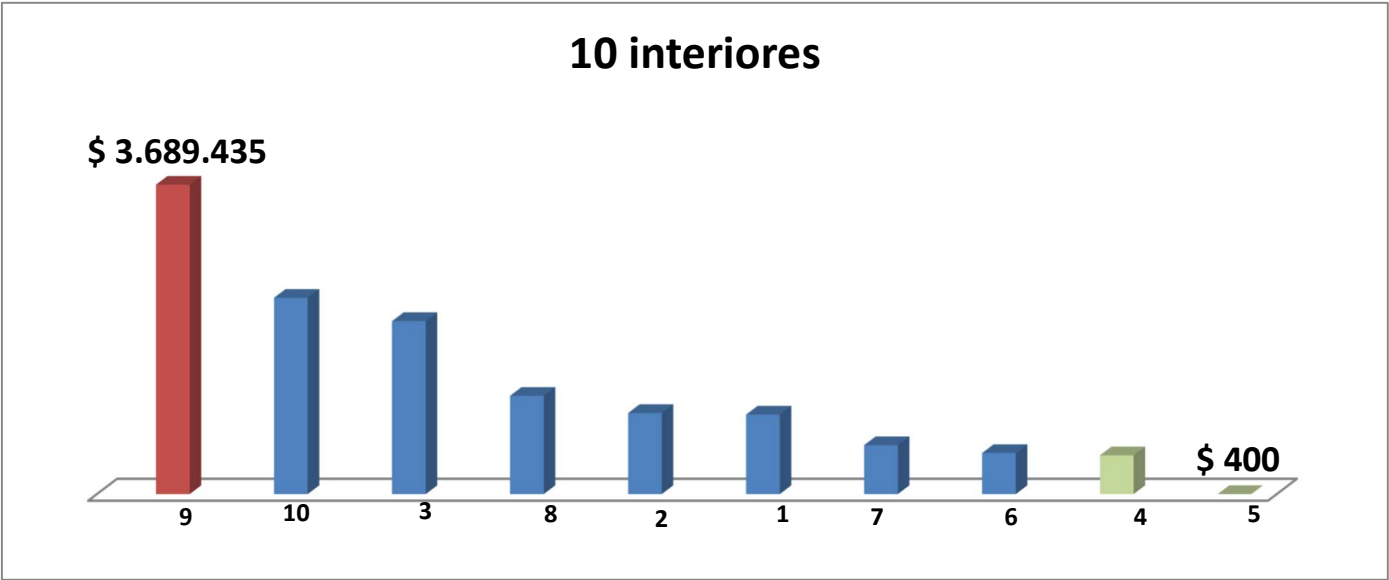
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 9.867.050	\$ 12.043.361	\$ 2.176.311	22,1%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 304.000	\$ 276.700	-\$ 27.300	-9,0%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 257.442	\$ 257.442	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 271.841	\$ 136.804	-\$ 135.037	-49,7%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 10.700.333	\$ 12.714.307	\$ 2.013.974	18,8%
Otros	\$ -	\$ -	\$ 1.222.200	\$ 1.222.200	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ 180.505	\$ 322.470	\$ 141.965	78,6%
Total	\$ 17.024.470	\$ 10.880.838	\$ 14.258.977	\$ 3.378.139	31,0%

Análisis de la cartera

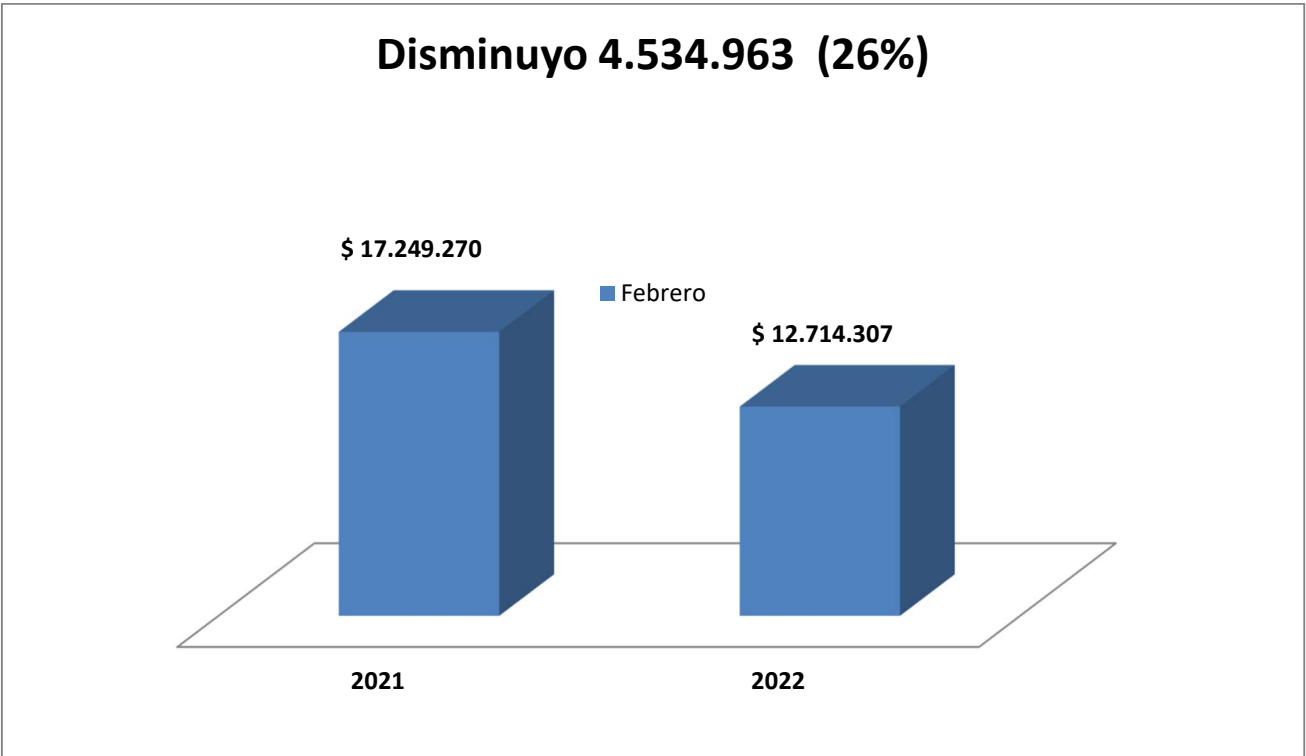


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de febrero y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

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



Comparativo de cartera año 2021-2022



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	feb.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 3.498.427	360.517
2	10-201	\$ -	\$ 1.008.119	1.008.119
3	2-504	\$ 4.219.631	\$ 825.674	-3.393.957
4	10-103	\$ 1.365.301	\$ 43.214	-1.322.087
		\$ 8.722.842	\$ 5.375.434	\$ (3.347.408)
		51%	38%	

Del anterior cuadro mencionar que al 2021 eran 3 apartamentos que debían más de un millón y a febrero del 2022 son 2. 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	feb.-22	Variación
0				0
				0

2. Al mes actual hay 1 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 \$ 1.008.119.

N°	Torre/apto	dic.-21	feb.-22	Variación
1	10-201	\$ -	\$ 1.008.119	1.008.119
				1.008.119

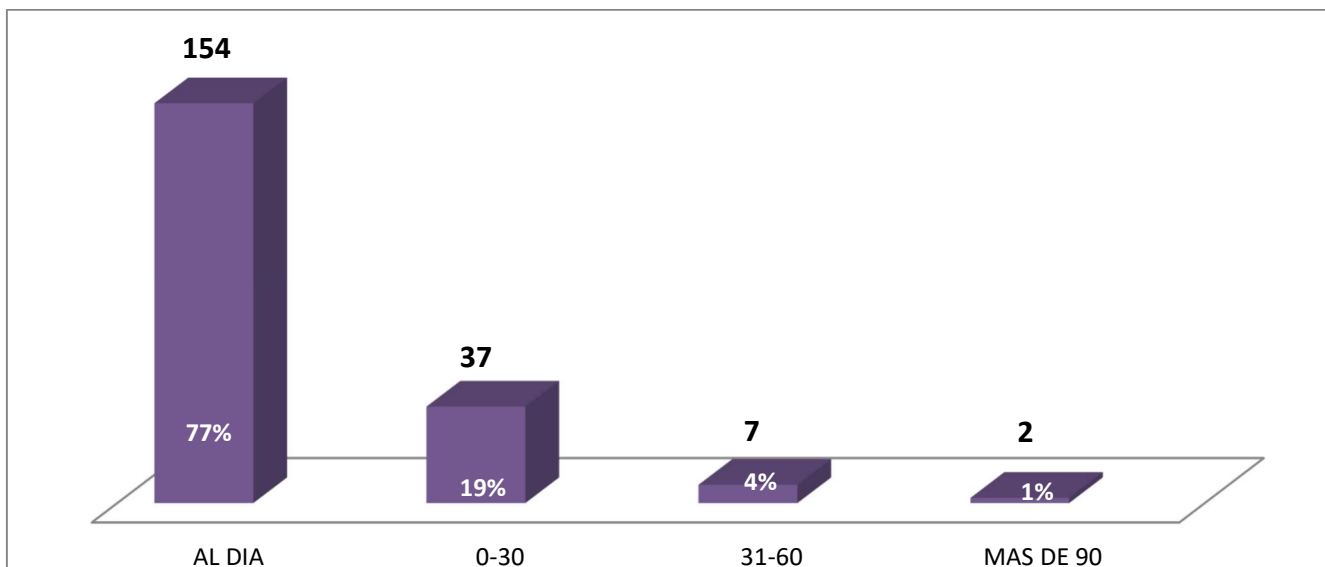
3. 2 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 4.716.044.

N°	Torre/apto	dic.-21	feb.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 825.674	-3.393.957
2	10-103	\$ 1.365.301	\$ 43.214	-1.322.087
				-4.716.044

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	feb.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 3.498.427	360.517
				360.517

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ene.-22	feb.-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	-\$ 53.886.442	-\$ 53.926.279	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 3.070.704	\$ 3.030.867	-\$ 39.837	-1,30%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 26.148.044	\$ 21.790.037	-\$ 4.358.007	-17%
Total	\$ 30.506.051	\$ 26.148.044	\$ 21.790.037	-\$ 4.358.007	-17%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Vigilancia	\$ 47.229.761	\$ 51.985.036	\$ 51.985.036	\$ -	0%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 1.359.400	\$ 669.700	-\$ 689.700	-51%
Mtto motobombas	\$ 169.932	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ 1.301.800	\$ 1.301.800	100%
Servicios publicos	\$ 1.724.822	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 505.000	\$ 408.590	\$ 2.034.767	\$ 1.626.177	398%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 380.119	\$ 391.872	\$ 11.753	3%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 54.133.145	\$ 56.383.175	\$ 2.250.030	4,16%

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 febrero del 2022 del 4.16%, 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	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 6.827.344	\$ 8.058.472	\$ 1.231.128	18%
TOTAL	\$ 7.358.624	\$ 6.827.344	\$ 8.058.472	\$ 1.231.128	18,03%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ene.-22	feb.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 117.706.406	\$ 118.394.564	\$ 688.158	0,58%
Excedentes del ejercicio	\$ 100.325	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.753.399	\$ 13.853.724	\$ 13.853.724	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 130.871.972	\$ 131.560.130	\$ 132.248.288	\$ 688.158	0,52%

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.

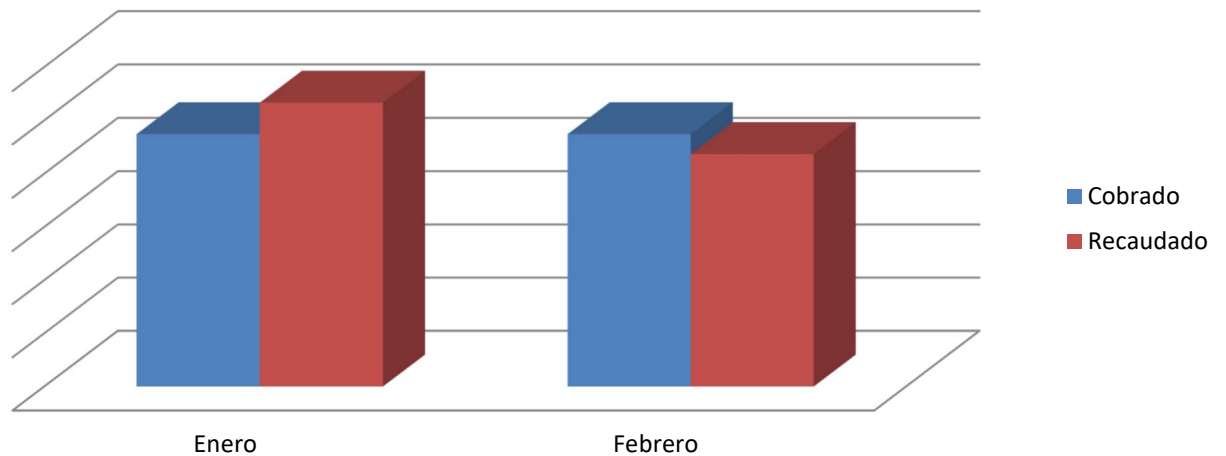
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	22.050.854
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	56.383.175
Davivienda n° 002569998756	\$ 31.837.782			
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.577	Fondo Imprevistos	\$	118.394.564
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000			
TOTAL ACTIVO	\$ 152.726.885	TOTAL PASIVO	\$	174.777.739

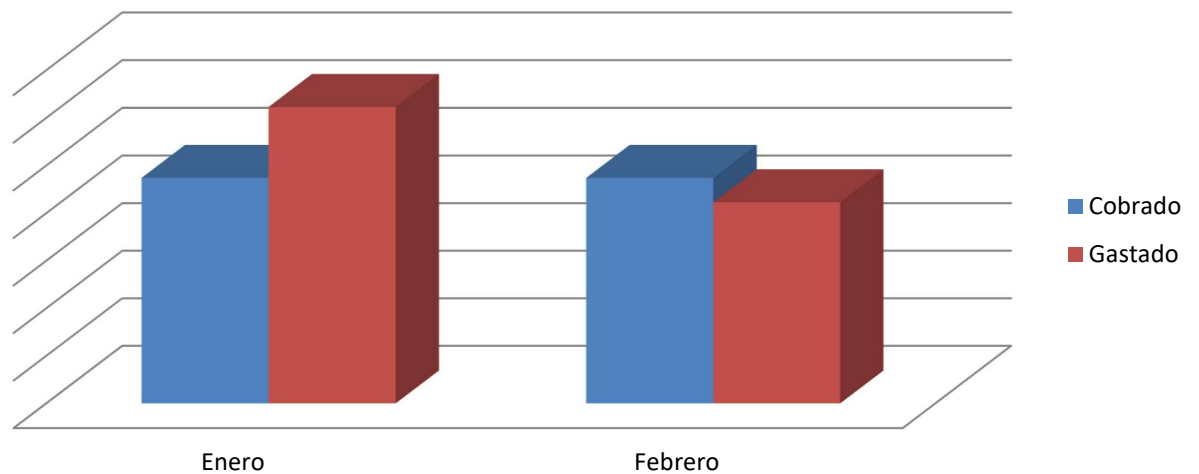
Flujo de caja general del año 2022

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 94.828.000	\$ 106.603.342	\$ 11.775.342	\$ 124.595.505	\$ 17.992.163
Febrero	\$ 94.828.000	\$ 87.343.908	\$ (7.484.092)	\$ 84.594.347	\$ (2.749.561)
Total	\$ 189.656.000	\$ 193.947.250	\$ 4.291.250	\$ 209.189.852	\$ (15.242.602)

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion	
Operacionales de administración	\$ 7.485.947	
Honorarios	\$ 244.488	
Asesoría financiera	\$ 21.179	
Asesoría técnica	\$ 223.309	
Administrador	\$ 273.309	
Seguros	\$ 410.007	
Servicios	\$ 5.688.650	
Aseo vigilancia y conserje	\$ 6.427.340	
Energía eléctrica	\$ 89.350	
Teléfono	\$ 14.860	
Mantenimiento reparaciones	\$ 933.795	
Terrenos	\$ 652.000	
Fumigación	\$ 712.000	
Maquinaria y equipo	\$ 61.795	
Mto. Ascensores	\$ 352.868	
Mto. Motobombas	\$ 90.127	
Repuestos ascensor	\$ 187.800	
Equipo de computación y comunicación	\$ 252.000	
Mto. Citofonos	\$ 319.000	
Adecuaciones e instalaciones	\$ 1.277.882	
Mantenimiento áreas comunes	\$ 1.552.882	
Depreciaciones	\$ 39.837	No presupuestado
Equipo de computacion	\$ 14.166	No presupuestado
Infraestructura de gas	\$ 25.671	No presupuestado
Gastos extraordinarios	\$ 232	
	\$ 27.350.494	

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 27.350.494.

Recomendaciones mes de febrero

Recomendación 1: Pendiente enviar relación de contratos actualizada.

Recomendación 2: Actualizar ejecución presupuestal según mandato de asamblea para el mes de marzo.

Recomendación 3: Hacer cronograma de reuniones

Recomendación 4: Adjuntar certificado de tradición y libertad o contar con poder amplio y suficiente de los consejeros elegidos por asamblea.

Recomendación 5: Publicar el acta dentro los 10 días siguientes a la convocatoria de la asamblea.

Recomendación 6: 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.

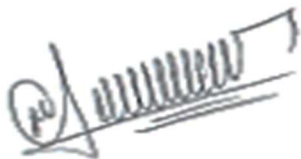
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2022, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

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. It begins with a stylized 'C' and 'F' monogram, followed by a series of connected loops and a final horizontal stroke.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

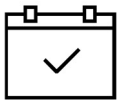
Publicación de actas: tiempo y modo de hacerlo

Publicar el acta no es, como equivocadamente se hace, fijar la copia del acta de la asamblea en la cartelera del conjunto

Celebradas la asambleas surge una responsabilidad muy importante en cabeza de los administradores: **publicar el acta de la reunión**. Y en relación con esta responsabilidad surgen dos interrogantes

1. ¿Cuánto tiempo tiene el administrador para realizar la publicación?
2. ¿Cómo se realiza la publicación?

Las respuestas a ambos interrogantes pueden variar, según el tipo de asamblea, y se encuentran en los artículos 44 y 47 de la ley 675 de 2001.



Término para publicar

En efecto, cuando se trata de una ***asamblea no presencial***, como las que se vienen realizando y se conocen como *asambleas virtuales*, el término con que cuenta el administrador para publicar el acta es de 10 días, contados a partir del día siguiente a la celebración de la reunión. Como la ley no establece que tipo de días, se debe entender que son hábiles, según los dispone el artículo 62 del Código de régimen político y municipal.

ARTÍCULO 44. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, ...

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Pero si se trata de una ***asamblea presencial***, el plazo para publicar es mayor, dado que conforme el artículo 47 de la ley 675, el administrador

cuenta con 20 días hábiles para publicar el acta, contados a partir de la fecha de la reunión.

ARTÍCULO 47. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, ...

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

Y en caso de una ***asamblea mixta***, el plazo para publicar es solo de 10 días hábiles, pues dado que para las asambleas mixtas se requiere cumplir la reglas, en lo pertinente, tanto de las asambleas presenciales como de las no presenciales, la publicación debe hacerse entonces en el término de las últimas, esto es, las no presenciales que es de 10 días hábiles, pues no podría pensarse en mezclar las dos normas y publicarse una parte del acta en 10 días hábiles y otra parte en 20 días hábiles.