

Bogotá D.C. 25 de julio de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de junio 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 junio 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	
		may.-22	jun.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 908.526	\$ 1.648.526	\$ 740.000	81%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 45.619.029	\$ 45.183.222	-\$ 435.807	-1%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.981.400	\$ 2.981.668	\$ 268	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 49.508.956	\$ 49.813.416	\$ 304.460	0,61%

El Disponible a 30 de junio de 2022 presenta un incremento del 0,61% con respecto a abril 30 de 2022, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 89.987.745, los giros realizados fueron de \$ 89.683.284. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 304.461 menos de lo que entro.

CDT

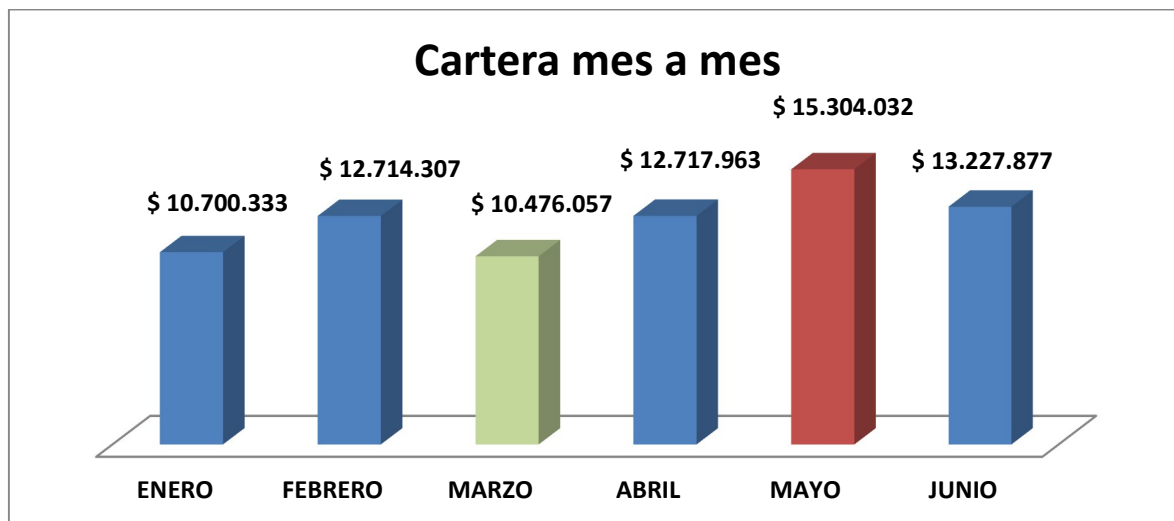
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		may.-22	jun.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 119.154.410	\$ 119.154.410	\$ -	0,0%
Total	\$ 117.000.000	\$ 119.154.410	\$ 119.154.410	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de junio de 2022 un saldo de \$13.227.877 que comparados con mayo de 2022 cuyo saldo fue de \$15.304.032 se genera una disminución del 13,6%:

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		may.-22	jun.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 13.455.787	\$ 11.675.914	-\$ 1.779.873	-13,2%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 259.785	\$ 178.700	-\$ 81.085	-31,2%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 1.257.305	\$ 1.257.305	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 331.155	\$ 115.958	-\$ 215.197	-65,0%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 15.304.032	\$ 13.227.877	-\$ 2.076.155	-13,6%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ 1.131.523	\$ 1.131.523	\$ -	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 17.024.470	\$ 16.435.555	\$ 14.359.400	-\$ 2.076.155	-12,6%

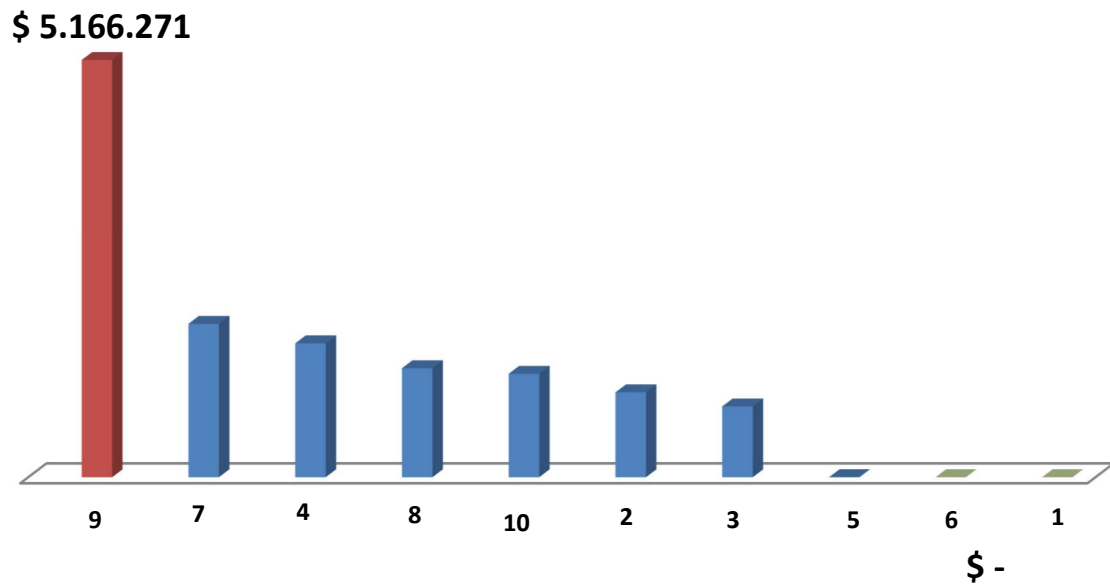
Análisis de la cartera



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 marzo.

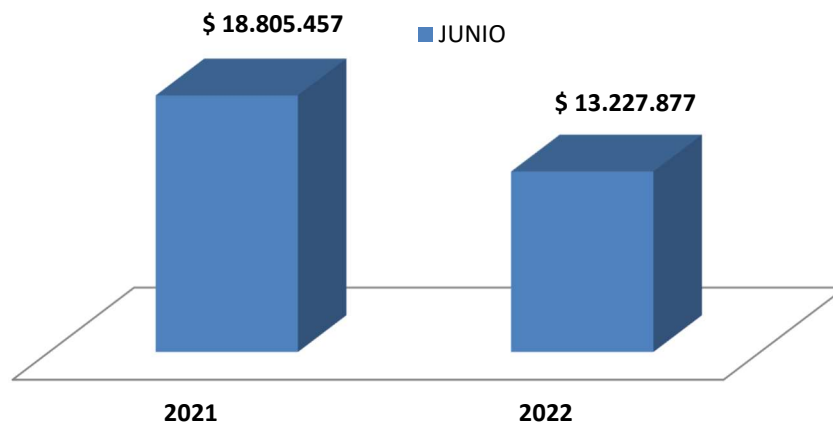
También se puede indicar que el total de la cartera representa 11 días del presupuesto mensual aprobado.

10 interiores



Comparativo de cartera año 2021-2022

Disminuyo 5.577.580 (30%)



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	jun.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 4.281.253	1.143.343
2	7-202	\$ -	\$ 1.426.785	1.426.785
3	8-102	\$ -	\$ 1.063.913	1.063.913
4	2-504	\$ 4.219.631	\$ 626.049	-3.593.582
5	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
		\$ 8.722.842	\$ 7.398.000	\$ (1.324.842)
		51%	52%	

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

1. De los 3 apartamentos que debían en diciembre del 2021 se logró poner al día un apartamento en lo que va del año 2022. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 1.365.301.

N°	Torre/apto	dic.-21	jun.-22	Variación
1	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
				-1.365.301

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 \$ 2.490.698.

N°	Torre/apto	dic.-21	jun.-22	Variación
1	7-202	\$ -	\$ 1.426.785	1.426.785
2	8-102	\$ -	\$ 1.063.913	1.063.913
				2.490.698

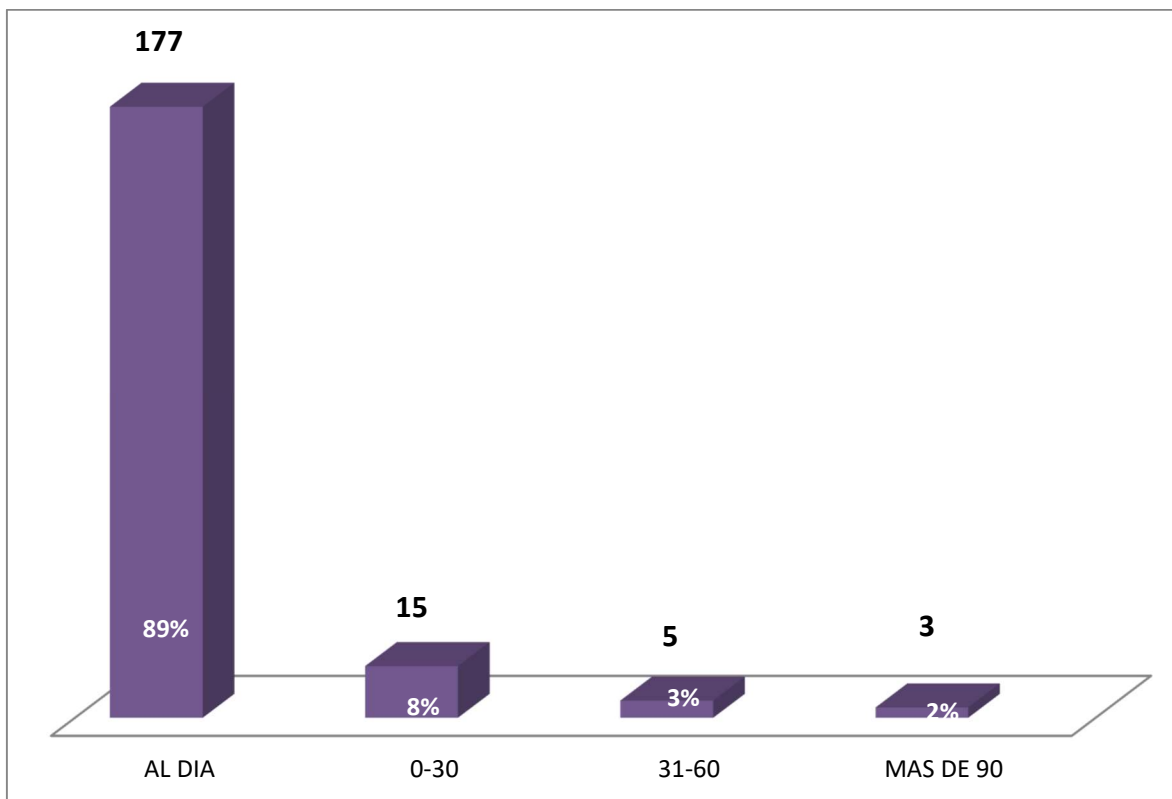
3. 1 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 3.593.582.

N°	Torre/apto	dic.-21	jun.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 626.049	-3.593.582
				-3.593.582

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	jun.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 4.281.253	1.143.343
				1.143.343

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		may.-22	jun.-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	-\$ 54.045.790	-\$ 54.085.627	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 2.911.356	\$ 2.871.519	-\$ 39.837	-1,37%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		may.-22	jun.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 8.716.016	\$ 4.358.009	-\$ 4.358.007	-50%
Total	\$ 30.506.051	\$ 8.716.016	\$ 4.358.009	-\$ 4.358.007	-50%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		may.-22	jun.-22	Valor	%
Vigilancia	\$ 47.229.761	\$ 42.364.216	\$ 51.985.036	\$ 9.620.820	23%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 707.337	\$ 707.337	\$ -	0%
Mtto motobombas	\$ 169.932	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ 180.128	\$ 180.128	0%
Servicios publicos	\$ 1.724.822	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 505.000	\$ 1.258.100	\$ 9.268.000	\$ 8.009.900	637%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ -	\$ 2.589.248	\$ 2.589.248	0%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 309.410	\$ 1.078.531	\$ 769.121	249%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 44.639.063	\$ 65.808.280	\$ 21.169.217	47,42%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 4.805.266	\$ 1.872.667	-\$ 2.932.599	-61%
Otros pasivos	\$ -	\$ 376.200	\$ 376.200	\$ -	100%
Sub total	\$ 7.358.624	\$ 5.181.466	\$ 2.248.867	-\$ 2.932.599	-56,60%
Total	\$ 57.219.139	\$ 49.820.529	\$ 68.057.147	\$ 18.236.618	36,60%

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 mayo del 2022 del 47.42%, 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.

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		may.-22	jun.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 120.644.714	\$ 121.370.006	\$ 725.292	0,60%
Excedentes del ejercicio	\$ 100.325	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.753.399	\$ 13.853.724	\$ 13.853.724	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 130.871.972	\$ 134.498.438	\$ 135.223.730	\$ 725.292	0,54%

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.

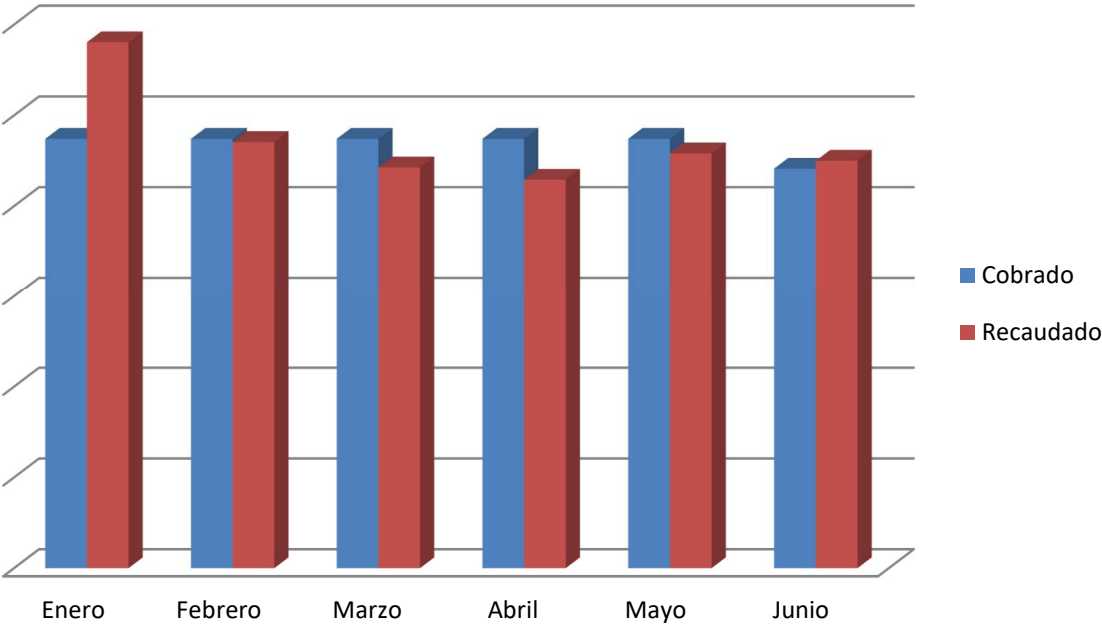
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	18.210.460
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 1.648.526	Cuentas por pagar	\$	65.808.280
caja general	\$ -			
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.183.222	Fondo Imprevistos	\$	121.370.006
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.981.668			
Cdt Davivienda	\$ 119.154.410			
TOTAL ACTIVO	\$ 168.967.826	TOTAL PASIVO	\$	187.178.286

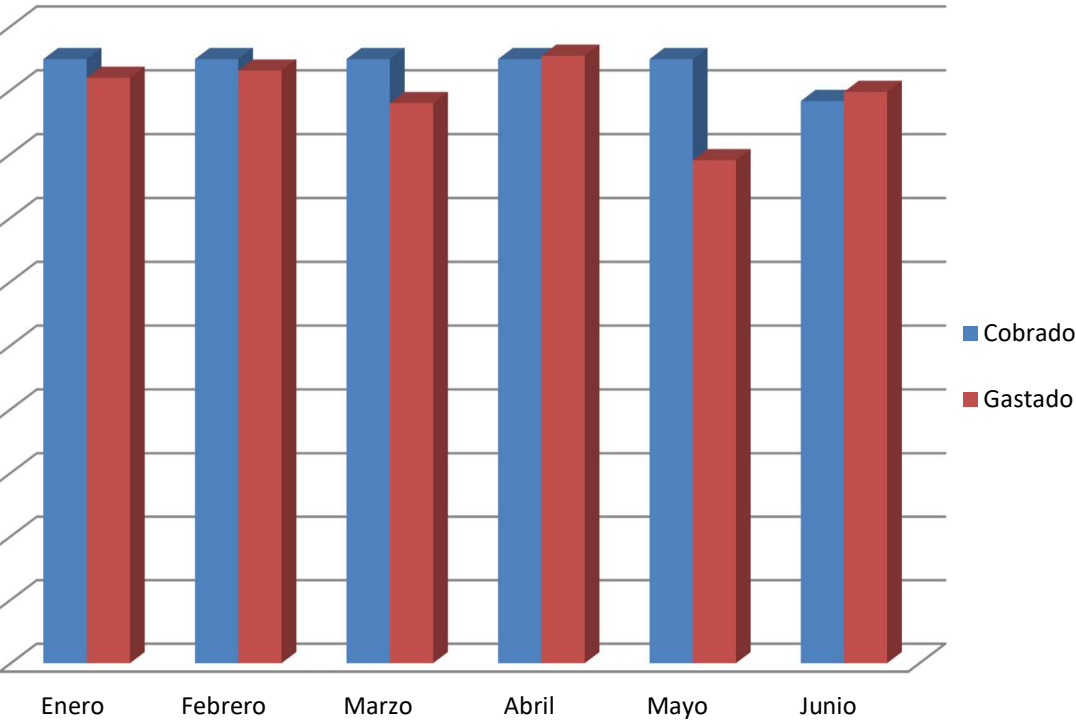
Flujo de caja general del año 2022

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 94.828.000	\$ 116.110.970	\$ 21.282.970	\$ 91.901.023	\$ (24.209.947)
Febrero	\$ 94.828.000	\$ 94.119.380	\$ (708.620)	\$ 93.025.833	\$ (1.093.547)
Marzo	\$ 94.828.000	\$ 88.529.923	\$ (6.298.077)	\$ 87.920.773	\$ (609.150)
Abril	\$ 94.828.000	\$ 85.810.622	\$ (9.017.378)	\$ 95.336.912	\$ 9.526.290
Mayo	\$ 94.828.000	\$ 91.613.981	\$ (3.214.019)	\$ 78.975.663	\$ (12.638.318)
Junio	\$ 88.254.941	\$ 89.987.745	\$ 1.732.804	\$ 89.683.284	\$ (304.461)
Total	\$ 562.394.941	\$ 566.172.621	\$ 3.777.680	\$ 536.843.488	\$ 29.329.133

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion	No presupuestado
Asesoría jurídica	\$ 500.000	
Asesoría financiera	\$ 70.012	
Sistema de gestión	\$ 912.800	
Energía eléctrica	\$ 429.511	
Teléfono	\$ 73.210	
Mto. Gimnasio	\$ 160.000	
Repuestos asensor	\$ 416.300	
Repuestos equipos	\$ 1.804.700	
Elementos eléctricos	\$ 649.500	
Acueducto	\$ 4.026	
Asamblea	\$ 1.605.250	
Mantenimiento áreas	\$ 1.195.278	
Total	\$ 7.820.587	

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 7.820.587

Control de contratos

Recomendaciones mes de junio

Recomendación 1: Cumpliendo mi cronograma de trabajo presentado a la asamblea, para el mes de julio y agosto se organizara previamente junto con la administración, un día para atender única y exclusivamente a propietarios con el fin de escuchar y servir de puente o seguimiento cualquier solicitud que me allegue.

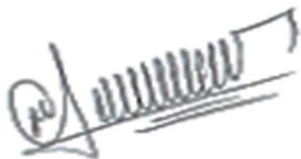
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2022, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

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 sharp upward stroke.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés

Conforme con el artículo 5 de la ley 1920 de 2018, las empresas y cooperativas de vigilancia y seguridad privada, están obligadas a contratar anualmente un seguro de vida colectivo que ampare al personal operativo, durante las veinticuatro horas del día

El pasado 26 de mayo entró en vigencia la norma que obliga a las empresas de vigilancia y seguridad privada, a contratar un Seguro de Vida Colectivo para amparar a su personal operativo.

Como se recordará, la obligación para las empresas y cooperativas de vigilancia y seguridad privada, de contratar anualmente un seguro de vida colectivo que ampare al personal operativo, durante las veinticuatro horas del día, nació con el artículo 5 de la [ley 1920 de 2018](#).

ARTÍCULO 5. Seguro de vida. *Cada empresa, cooperativa especializada, departamento de seguridad y vigilancia privada contratará anualmente un seguro de vida colectivo que ampare al personal operativo de su respectiva organización.*

Este seguro cubrirá al personal operativo durante las veinticuatro horas del día.

PARÁGRAFO 1. *El seguro de vida colectivo al que se refiere el presente artículo será financiado por la respectiva empresa, cooperativa especializada o departamento de seguridad y vigilancia privada y será requisito para obtener, mantener o renovar la licencia de funcionamiento.*

PARÁGRAFO 2. *El Gobierno nacional reglamentará la materia en los seis (6) meses posteriores a la promulgación de la presente ley.*

PARÁGRAFO 3. *El seguro de vida colectivo al que se refiere el presente artículo será considerado como un costo directo y deberá ser tenido en cuenta por la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada al momento de calcular la estructura de costos y gastos en el régimen anual de tarifas mínimas para el cobro de servicios de vigilancia y seguridad privada.*

Dicho artículo fue reglamentado por el [decreto 1588 de noviembre 26 de 2021](#), el cual **entraría a regir seis (6) meses después de su publicación**, razón por la cual, desde el pasado 26 de mayo todas las empresas de vigilancia deben tener vigente el seguro de vida colectivo de su personal operativo.