

Bogotá D.C. 27 de septiembre de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de agosto 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 31 de agosto 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	
		jul.-22	ago.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 1.383.526	\$ 908.526	-\$ 475.000	-34%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 55.397.308	\$ 49.411.049	-\$ 5.986.259	-11%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.981.945	\$ 2.982.223	\$ 278	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 59.762.779	\$ 53.301.798	-\$ 6.460.981	-10,81%

El Disponible a 31 de agosto de 2022 presenta una disminución del 10.81% con respecto a julio 31 de 2022, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 87.192.644, los giros realizados fueron de \$ 93.178.903. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 5.986.259 más de lo que ingreso.

CDT

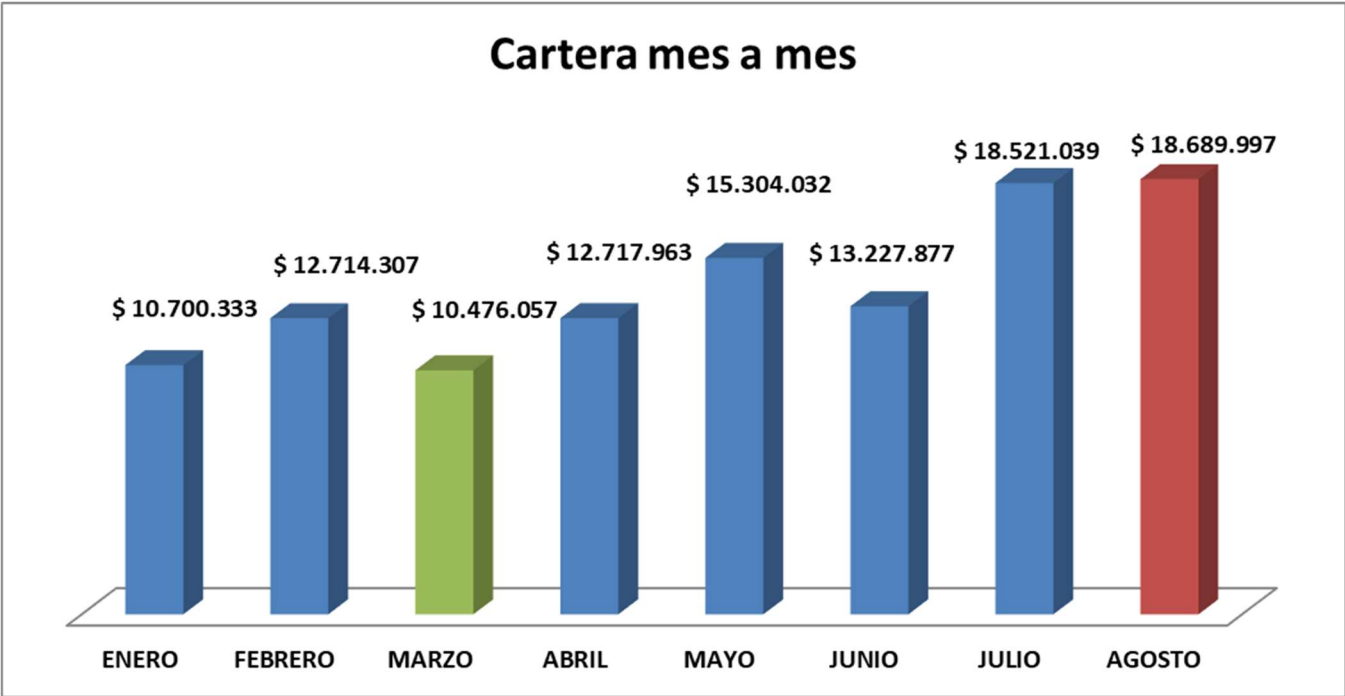
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		jul.-22	ago.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 121.269.542	\$ 121.269.542	\$ -	0,0%
Total	\$ 117.000.000	\$ 121.269.542	\$ 121.269.542	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de agosto de 2022 un saldo de \$18.689.997 que comparados con julio de 2022 cuyo saldo fue de \$18.521.039 se genera un aumento del 0.9 %:

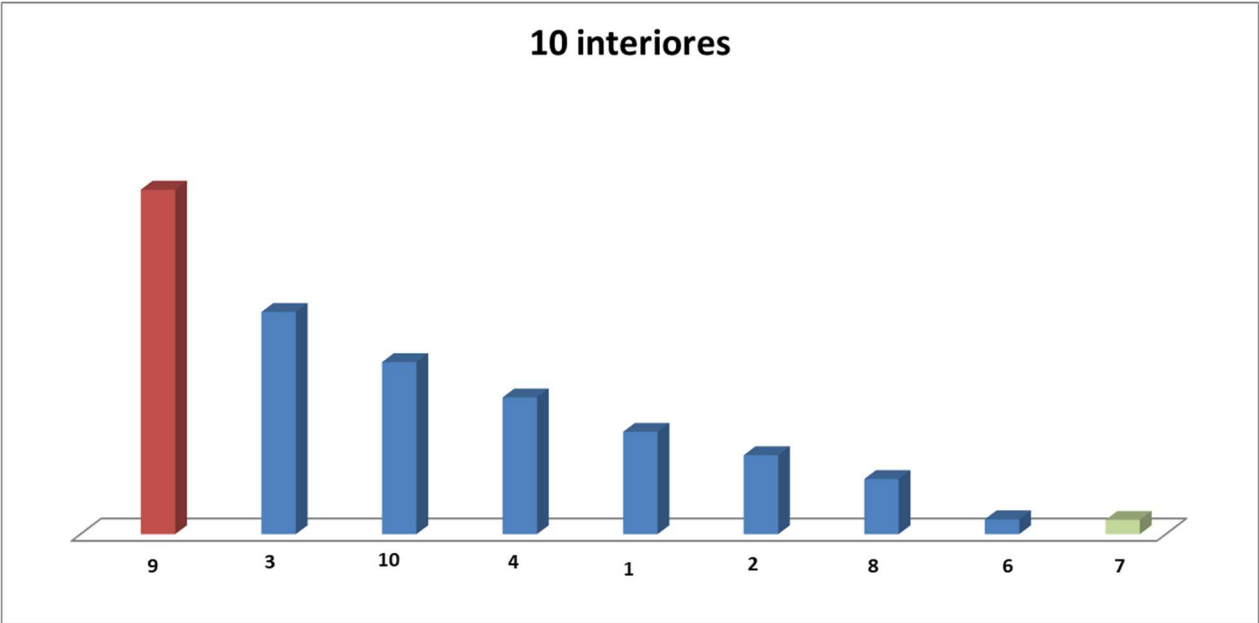
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		jul.-22	ago.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 16.391.697	\$ 16.906.191	\$ 514.494	3,1%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 179.700	\$ 206.700	\$ 27.000	15,0%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 1.780.293	\$ 1.446.993	-\$ 333.300	-18,7%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 169.349	\$ 130.113	-\$ 39.236	-23,2%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 18.521.039	\$ 18.689.997	\$ 168.958	0,9%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 17.024.470	\$ 18.521.039	\$ 18.689.997	\$ 168.958	0,9%

Análisis de la cartera

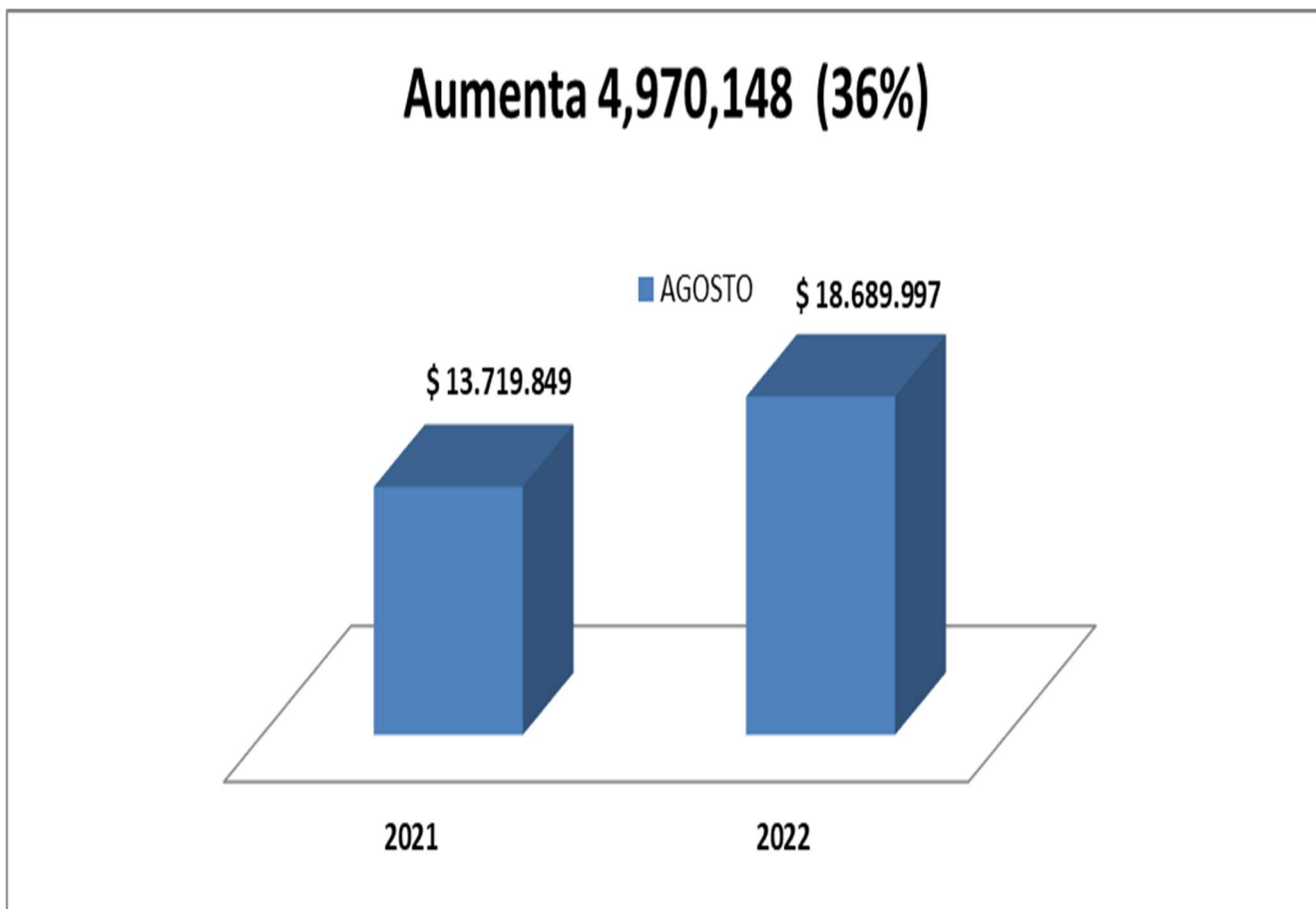


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de agosto y el mes más bajo se presenta en el mes de marzo.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 12 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2021-2022



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	ago.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 5.492.180	2.354.270
2	10-201	\$ -	\$ 1.454.801	1.454.801
3	3-103	\$ -	\$ 1.050.235	1.050.235
4	2-504	\$ 4.219.631	\$ 319.260	-3.900.371
5	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
		\$ 8.722.842	\$ 8.316.476	\$ (406.366)
		51%	44%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2021 eran 3 apartamentos que debían más de un millón y a agosto 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	ago.-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 \$ 2.505.036.

N°	Torre/apto	dic.-21	ago.-22	Variación
1	10-201	\$ -	\$ 1.454.801	1.454.801
2	3-103	\$ -	\$ 1.050.235	1.050.235
				2.505.036

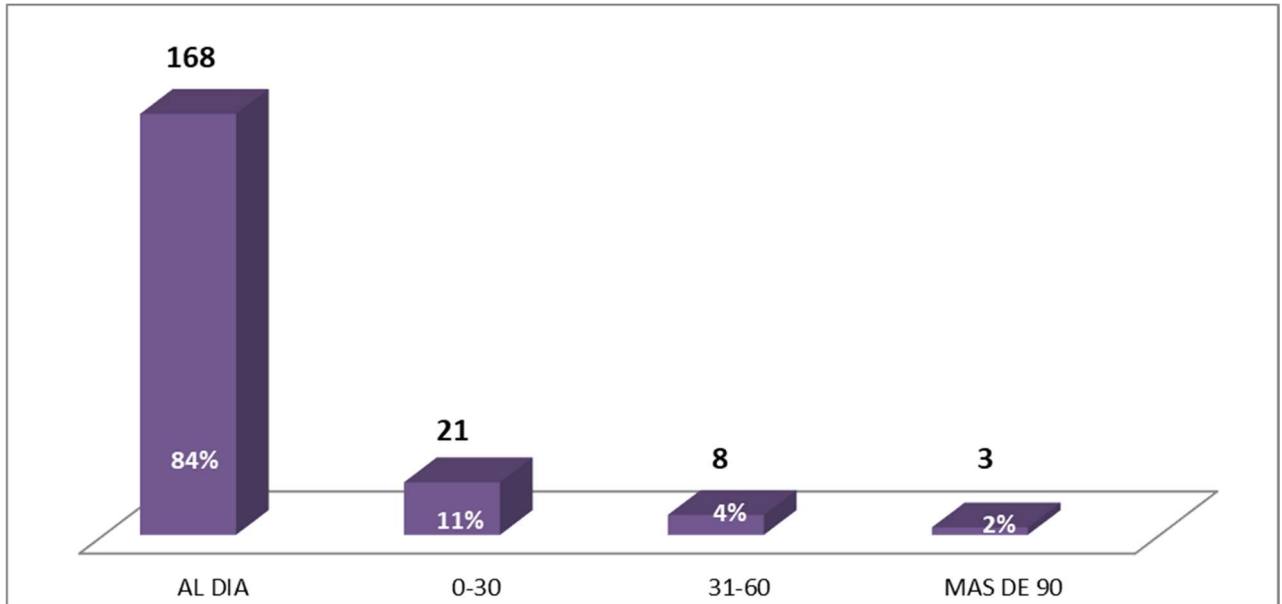
3. 1 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 3.900.371.

N°	Torre/apto	dic.-21	ago.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 319.260	-3.900.371
				-3.900.371

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	ago.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 5.492.180	2.354.270
				2.354.270

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		jul.-22	ago.-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	-\$ 54.125.464	-\$ 54.165.301	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 2.831.682	\$ 2.791.845	-\$ 39.837	-1,41%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		jul.-22	ago.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 2	\$ 49.106.350	\$ 49.106.348	100,00%
Total	\$ 30.506.051	\$ 2	\$ 49.106.350	\$ 49.106.348	100%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		jul.-22	ago.-22	Valor	%
Vigilancia	\$ 47.229.761	\$ 42.364.216	\$ 42.364.216	\$ -	0%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 707.337	\$ 707.337	\$ -	0%
Mtto motobombas	\$ 169.932	\$ -		\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ -		\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 1.724.822	\$ -		\$ -	0%
Seguros	\$ -	\$ -	\$ 35.642.903	\$ 35.642.903	
Otros	\$ 505.000	\$ 9.747.341	\$ 8.591.400	\$ 1.155.941	-12%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 234.423	\$ 226.098	\$ 8.325	-4%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 53.053.317	\$ 87.531.954	\$ 34.478.637	64,99%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 5.378.701	\$ 6.280.209	\$ 901.508	17%
Anticipos compensacion	\$ -	\$ 105.100	\$ 78.100	\$ 27.000	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ 2.075.019	\$ 272.700	\$ 1.802.319	100%
Sub total	\$ 7.358.624	\$ 7.558.820	\$ 6.631.009	\$ 927.811	-12,27%
Total	\$ 57.219.139	\$ 60.612.137	\$ 94.162.963	\$ 33.550.826	55,35%

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 incremento con respecto al mes de agosto del 2022 del 64.99%, 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	
		jul.-22	ago.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 122.095.299	\$ 122.820.593	\$ 725.294	0,59%
Excedentes del ejercicio	\$ 100.325	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.753.399	\$ 13.853.724	\$ 13.853.724	\$ 0	0,00%
TOTAL	\$ 130.871.972	\$ 135.949.023	\$ 136.674.317	\$ 725.294	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.

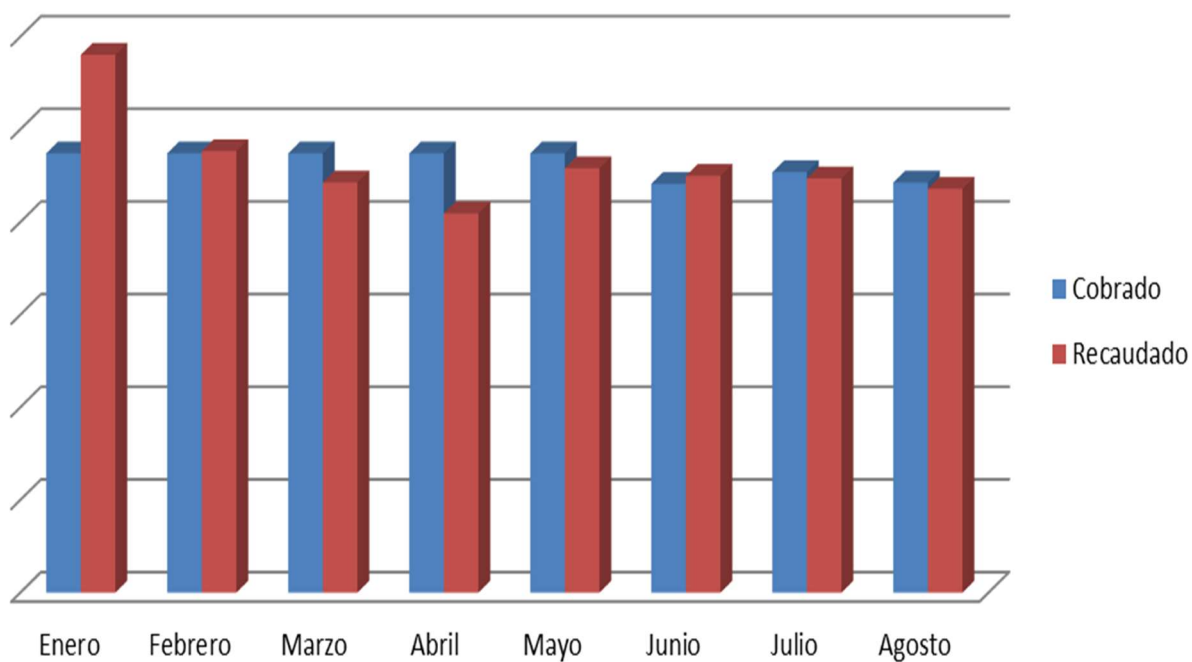
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	9.049.029
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	60.799.777
caja general	\$ -			
Davivienda n° 002569998756	\$ 49.411.049			
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.982.223	Fondo Imprevistos	\$	122.820.593
Cdt Davivienda	\$ 121.269.542			
TOTAL ACTIVO	\$ 174.571.340	TOTAL PASIVO	\$	183.620.370

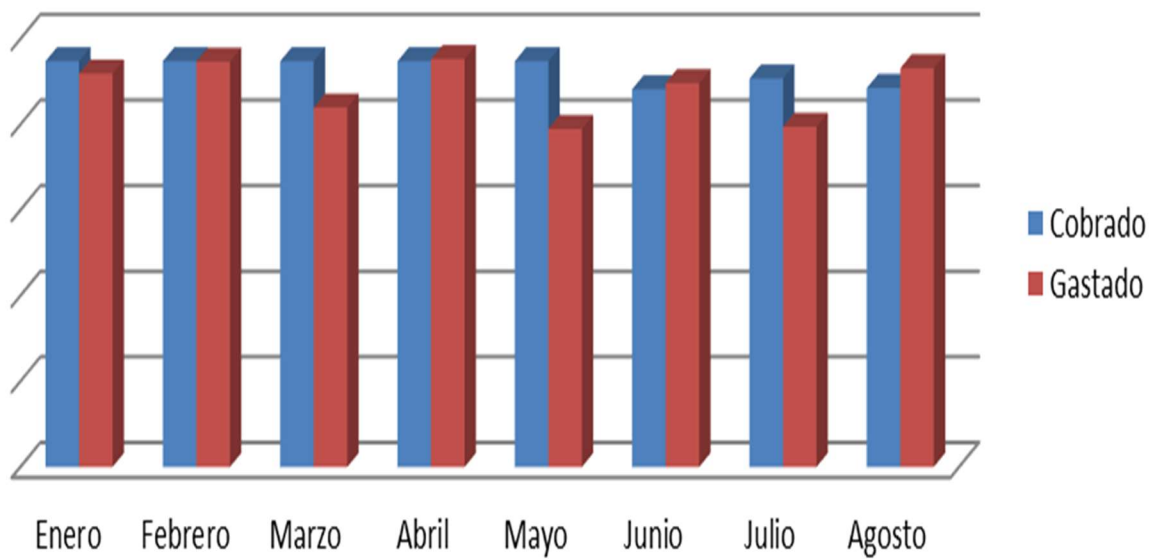
Flujo de caja general del año 2022

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	\$ 95.314.942	\$ 486.942	\$ 94.696.117	\$ (618.825)
Marzo	\$ 94.828.000	\$ 88.529.923	\$ (6.298.077)	\$ 83.985.952	\$ (4.543.971)
Abril	\$ 94.828.000	\$ 81.875.801	\$ (12.952.199)	\$ 95.336.912	\$ 13.461.111
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)
Julio	\$ 90.767.740	\$ 89.409.399	\$ (1.358.341)	\$ 79.460.036	\$ 9.949.363
Agosto	\$ 88.557.164	\$ 87.192.644	\$ (1.364.520)	\$ 93.178.903	\$ (5.986.259)
Total	\$ 741.719.845	\$ 740.035.405	\$ (1.684.440)	\$ 707.217.890	\$ 32.817.515

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion	No presupuestado
Asesoría jurídica	\$ 1.631.523	
Asesoría financiera	\$ 70.016	
Aseo	\$ 30.000	
Vigilancia	\$ 5.181.640	
Procesamiento	\$ 457.200	
Energía eléctrica	\$ 1.214.861	
Teléfono	\$ 130.400	
Medios magnéticos	\$ 119.500	
Mtto gimnasio	\$ 80.000	
Repuestos equipos	\$ 1.164.700	
Equipo de oficina	\$ 32.748	
Equipo de computación	\$ 554.002	
Mtto citofonos	\$ 274.000	
Página web hosting	\$ 280.002	
Instalaciones eléctricas	\$ 1.775.500	
Reparaciones locativas	\$ 4.809	
Elementos de aseo	\$ 46.806	
Infraestructura de gas	\$ 5.368	
Papelería	\$ 57.719	
Tablero variador	\$ 2.102.320	
Total	\$ 15.213.114	

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

Control de contratos

Recomendaciones mes de agosto

Recomendación 1: A partir del 1 de agosto la Dian habilitó en los portales de cada conjunto el ítem para habilitar la numeración del documento soporte para régimen simple. Es menester implementarlo y enviar en adelante los números que se utilizaron cada mes para control del suscrito.

Recomendación 2: Es menester inscribir el conjunto para el simulacro distrital de evacuación que va a ver el 4 de octubre del 2022 por medio del ideger y de acuerdo al plan de emergencia y sistema de gestión que hay actualmente en el conjunto.

Recomendación 3: 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 en el mes de agosto de los colaboradores del conjunto.

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.

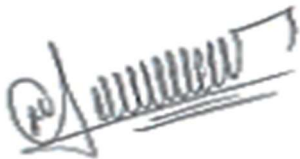
Nota 2: Se revisó y se firmó la retención en este mes y se encuentra al día con las obligaciones tributarias.

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.

Nota 4: Se realizo un arqueo de caja menor sin encontrar novedad alguna.

Quedo a su disposición para cualquier aclaración respecto a este Informe.

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Cristian Fabián 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 Artículo de interés



Venció el plazo para implantar microchip a perros de manejo especial y adquirir póliza de responsabilidad civil

Como se recordará, el pasado 16 de marzo de 2022 fue expedido el [Decreto 380 de 2022](#) que ordenó a los propietarios y tenedores de caninos de “manejo especial”, en un plazo no mayor de 6 meses, implantar un microchip subcutáneo e hipoalergénico, por medio de veterinario con matrícula profesional, y constituir una póliza de responsabilidad civil extracontractual con compañía de seguros.

Cuáles son los caninos de manejo especial

Para conocer quiénes están obligados a cumplir la norma, debemos precisar que el artículo 126 de la [ley 1801 de 2016 o Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana](#), modificado por el artículo 7 de la [ley 2054 de 2020](#), considera **ejemplares caninos de manejo especial aquellos que han agredido personas, le hayan causado la muerte a otros perros, han sido adiestrados para la defensa o el ataque, o pertenecen a una raza determinada en la ley.**

Caninos que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, **Dóberman**, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, **Fila Brasileiro**, **Mastín Napolitano**, **Bull Terrier**, **Pit Bull Terrier**, **American Pit Bull Terrier**, de presa canario, **Rottweiler**, Staffordshire Terrier, **Tosa Japonés** y aquellas nuevas razas o mezclas de razas que el Gobierno nacional determine.