

Bogotá D.C. 21 de marzo de 2023

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 28 de febrero del 2023

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 2023 y cuya información contable se analizó previamente con él envío de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2023. 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.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 908.526	\$ 1.329.526	\$ 421.000	46%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 104.949.541	\$ 51.834.119	-\$ 53.115.422	-51%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.983.591	\$ 2.983.841	\$ 250	0%
Total	\$ 16.197.550	\$ 108.841.658	\$ 56.147.486	-\$ 52.694.172	-48,41%

El Disponible a 28 de febrero de 2023 presenta una disminución del 48.41% con respecto a enero 31 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 98.856.910, los giros realizados fueron de \$ 151.551.082. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 52.094.172 más de lo que ingreso.

CDT

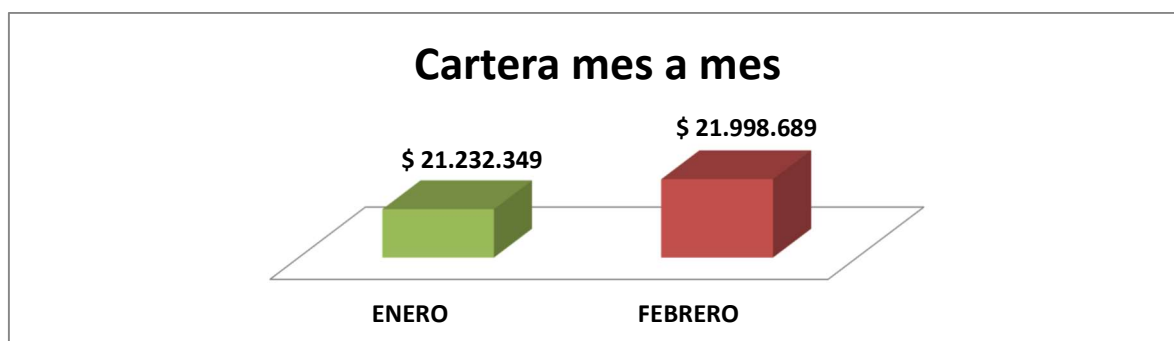
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 28 de febrero de 2023 un saldo de \$21.998.689 que comparados con enero de 2023 cuyo saldo fue de \$21.232.349 se genera un aumento del 3.6 %:

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 19.803.907	\$ 20.873.047	\$ 1.069.140	5,4%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 298.000	\$ 89.836	-\$ 208.164	-69,9%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ 999.797	\$ 917.715	-\$ 82.082	-8,2%
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 130.645	\$ 118.091	-\$ 12.554	-9,6%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 21.232.349	\$ 21.998.689	\$ 766.340	3,6%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100,0%
Intereses	\$ 516.217	\$ 516.217	\$ 516.217	\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 21.748.566	\$ 22.514.906	\$ 766.340	3,5%

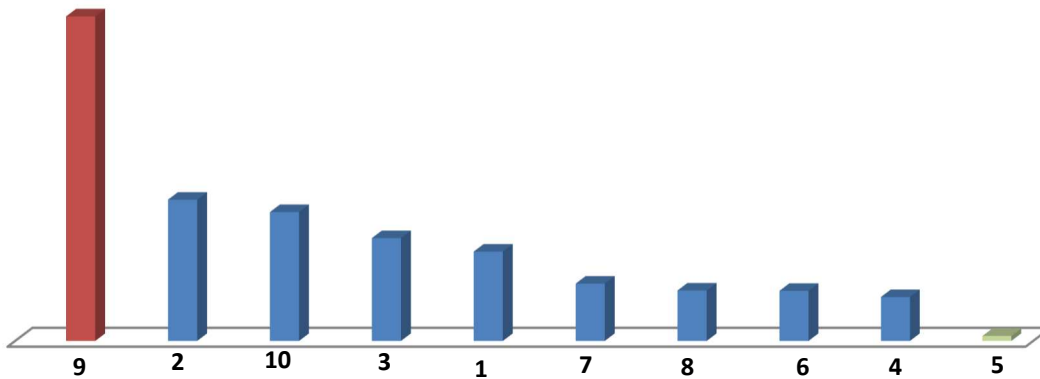
Análisis de la cartera



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.

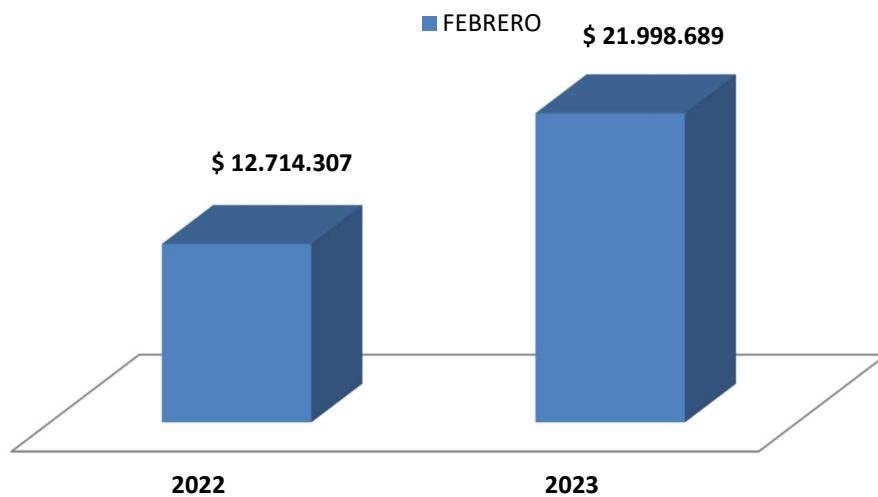
También se puede indicar que el total de la cartera representa 19 días del presupuesto mensual aprobado.

10 interiores



Comparativo de cartera año 2022-2023

Aumenta 9,284,382 (73%)



Análisis minucioso cartera 2022-2023

N°	Torre/apto	dic.-22	feb.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 6.598.947	-554.195
2	10-201	\$ 1.328.553	\$ 1.860.061	531.508
3	3-102	\$ 1.062.948	\$ 1.435.347	372.399
4	3-103	\$ -	\$ 1.324.873	1.324.873
5	2-404	\$ 1.159.328	\$ 1.122.780	-36.548
6	6-402	\$ -	\$ 1.106.573	1.106.573
7	8-102	\$ -	\$ 1.085.479	1.085.479
8	10-303	\$ -	\$ 1.081.130	1.081.130
9	2-204	\$ -	\$ 1.014.273	1.014.273
		\$ 10.703.971	\$ 16.629.463	\$ 5.925.492
		55%	74%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a febrero del 2023 son 9. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 4 apartamentos que debían en diciembre del 2022 se logró poner al día 0 apartamentos en lo que va del año 2023. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-22	feb.-23	Variación
0	0	\$ -	\$ -	0
				0

2. Al mes actual hay 5 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 \$ 5.612.328.

N°	Torre/apto	dic.-22	feb.-23	Variación
1	3-103	\$ -	\$ 1.324.873	1.324.873
2	6-402	\$ -	\$ 1.106.573	1.106.573
3	8-102	\$ -	\$ 1.085.479	1.085.479
4	10-303	\$ -	\$ 1.081.130	1.081.130
5	2-204	\$ -	\$ 1.014.273	1.014.273
				5.612.328

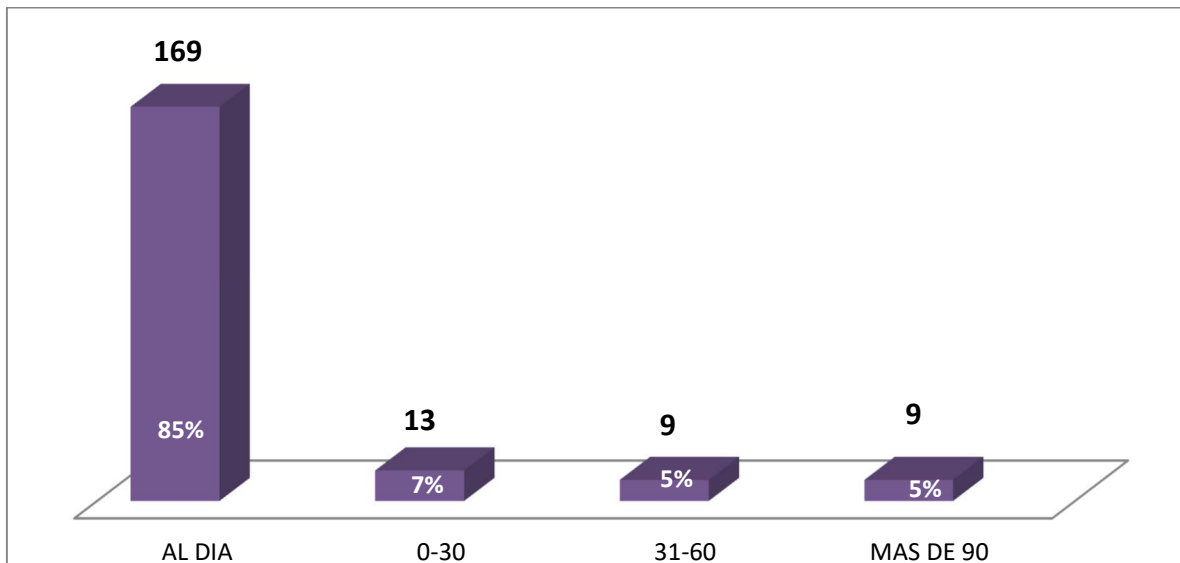
3. 2 de los 4 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2022 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 590.743.

N°	Torre/apto	dic.-22	feb.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 6.598.947	-554.195
2	2-404	\$ 1.159.328	\$ 1.122.780	-36.548
				-590.743

4. De los morosos que hay actualmente hay 2 apartamentos más críticos, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2022 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

N°	Torre/apto	dic.-22	feb.-23	Variación
1	10-201	\$ 1.328.553	\$ 1.860.061	531.508
2	3-102	\$ 1.062.948	\$ 1.435.347	372.399
				903.907

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	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	-\$ 54.324.649	-\$ 54.364.486	-\$ 54.404.323	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.592.660	\$ 2.552.823	-\$ 39.837	-1,54%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ 26.634.823	\$ 22.179.460	-\$ 4.455.363	100,00%
Total	\$ 31.090.186	\$ 26.634.823	\$ 22.179.460	-\$ 4.455.363	100%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	Valor	%
Vigilancia	\$ 42.447.528	\$ 84.811.744	\$ 51.141.019	-\$ 33.670.725	-40%
Revisor fiscal	\$ 707.337	\$ 1.414.674	\$ 1.414.674	\$ -	0%
Aseo y todero	\$ -	\$ 16.613.712	\$ -	-\$ 16.613.712	0%
Administrador	\$ -	\$ 6.214.298	\$ -	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ 775.446	\$ 2.872.957	\$ 1.343.535	-\$ 1.529.422	0%
Servicios publicos	\$ 4.678.626	\$ 925.540	\$ 925.540	\$ -	0%
Seguros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 51.600	\$ 4.789.168	\$ 250.000	-\$ 4.539.168	-95%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ 912.700	\$ -	-\$ 912.700	0%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 310.319	\$ 392.528	\$ 82.209	26%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 118.865.112	\$ 55.467.296	-\$ 63.397.816	-53,34%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 9.542.783	\$ 8.850.184	-\$ 692.599	-7%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ 500.000	\$ 475.700	-\$ 24.300	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 10.042.783	\$ 9.325.884	-\$ 716.899	-7,14%
Total	\$ 56.766.168	\$ 128.907.895	\$ 64.793.180	-\$ 64.114.715	-49,74%

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 febrero del 2023 del 53.34%, 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.-22	Periodo analizado		Variación	
		ene.-23	feb.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 126.447.057	\$ 127.172.350	\$ 725.293	0,57%
Excedentes del ejercicio	\$ 1.138.284	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.853.724	\$ 14.992.008	\$ 14.992.008	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 140.713.772	\$ 141.439.065	\$ 142.164.358	\$ 725.293	0,51%

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.

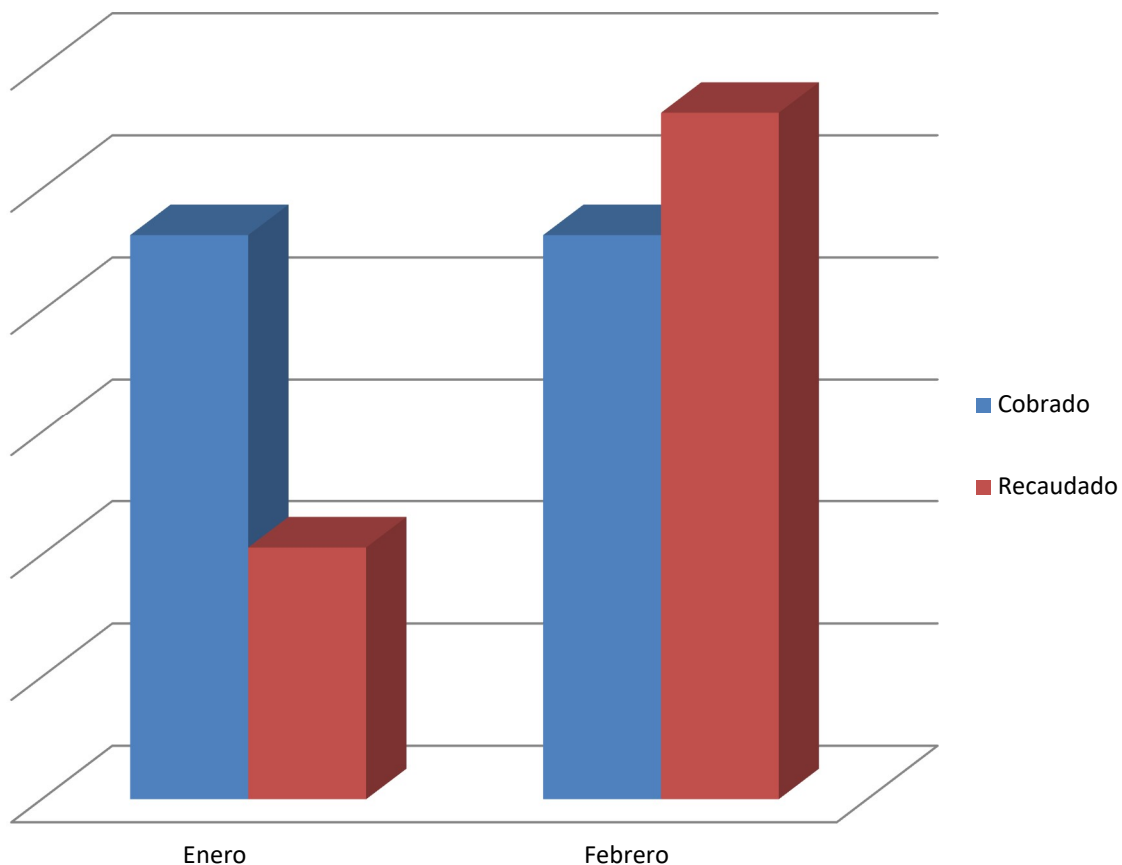
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

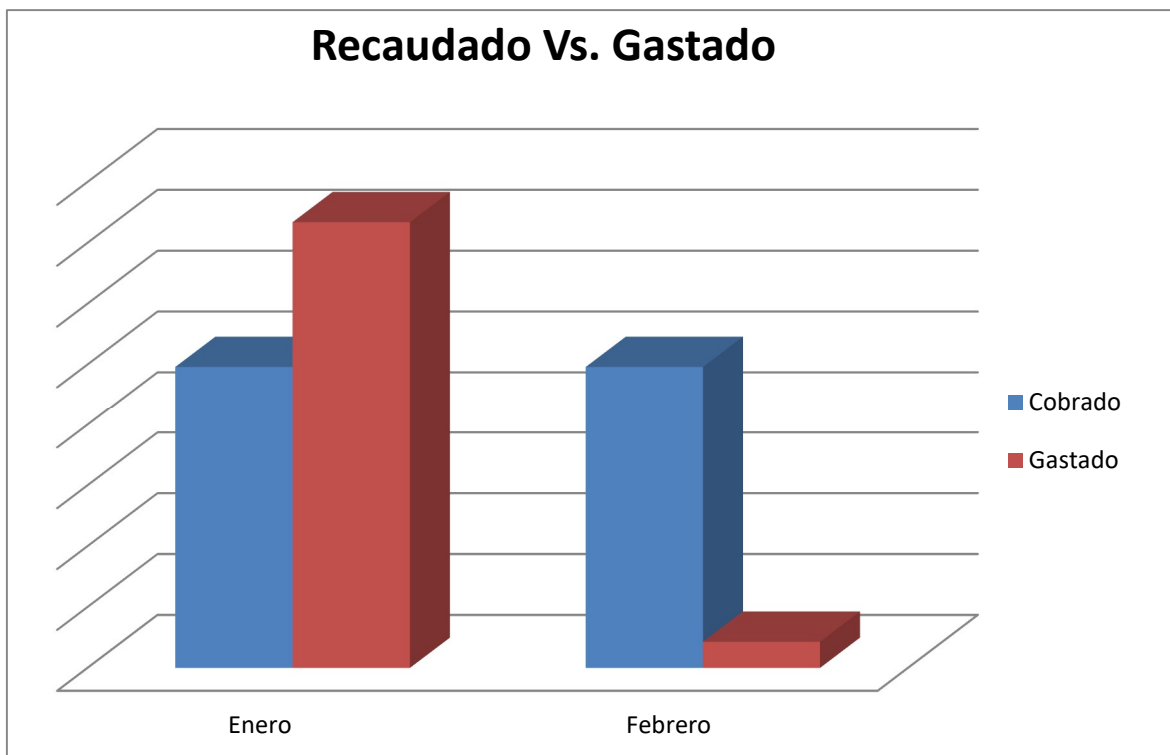
CAPITAL DE TRABAJO			- \$	7.177.879
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$	1.329.526	Cuentas por pagar	\$ 55.467.296
caja general	\$	-		
Davivienda n° 002569998756	\$	51.834.119		
Davivienda n° 000512518515	\$	2.983.841		
Cdt Davivienda	\$	128.164.465	Fondo Imprevistos	\$ 127.172.350
			Anticipo cuotas de administracion	\$ 8.850.184
TOTAL ACTIVO	\$	184.311.951	TOTAL PASIVO	\$ 191.489.830

Flujo de caja general del año 2023

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 99.240.188	\$ 94.116.002	\$ (5.124.186)	\$ 146.810.173	\$ 52.694.171
Febrero	\$ 99.239.911	\$ 101.244.433	\$ 2.004.522	\$ 8.600.326	\$ (92.644.107)
Total	\$ 198.480.099	\$ 195.360.435	\$ (3.119.664)	\$ 155.410.499	\$ 39.949.936

Recaudado VS. Cobrado





Recomendaciones mes de febrero

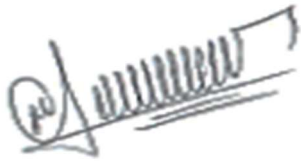
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2023, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

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 'Cristian Fabián Melgarejo Buitrago' written in a cursive, stylized script. There are several horizontal strokes at the bottom of the signature.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



[¿Dónde estoy?](#) | [Inicio](#) | [Usuarios registrados](#)

 **Consulte su estado RUT.**
REGISTRO ÚNICO TRIBUTARIO.

DIAN indica que Registro Único Tributario - RUT tiene vigencia indefinida



DIAN ratifica que el RUT no se debe exigir con fecha actualizada - Con Toda Propiedad

La DIAN precisa que la vigencia de la inscripción del RUT bit.ly

Reciente Circular de la **DIAN indica** que el **RUT NO** se debe **exigir** con **fecha actualizada** a los **proveedores**, por lo cual los **administradores**, **contadores** y **revisores fiscales** no pueden seguir **solicitándolo** con **fecha reciente** para **realizar pagos**.

Conozca la **circular** de la **DIAN** y su **análisis** dando **clic aquí** <http://bit.ly/3Fzr4kk>

4:30 p. m.