

Bogotá D.C. 18 de junio de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de mayo 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 mayo 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	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ 550.000	\$ -	\$ 550.000	-100%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 32.980.711	\$ 45.619.029	\$ 12.638.318	38%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.981.123	\$ 2.981.400	\$ 277	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 37.420.360	\$ 49.508.956	\$ 12.088.596	32,30%

El Disponible a 31 de mayo de 2022 presenta un incremento del 32.30% 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 \$ 91.613.981, los giros realizados fueron de \$ 78.975.663. Lo anterior quiere decir que se giro \$ 12.638.318 menos de lo que se giró.

CDT

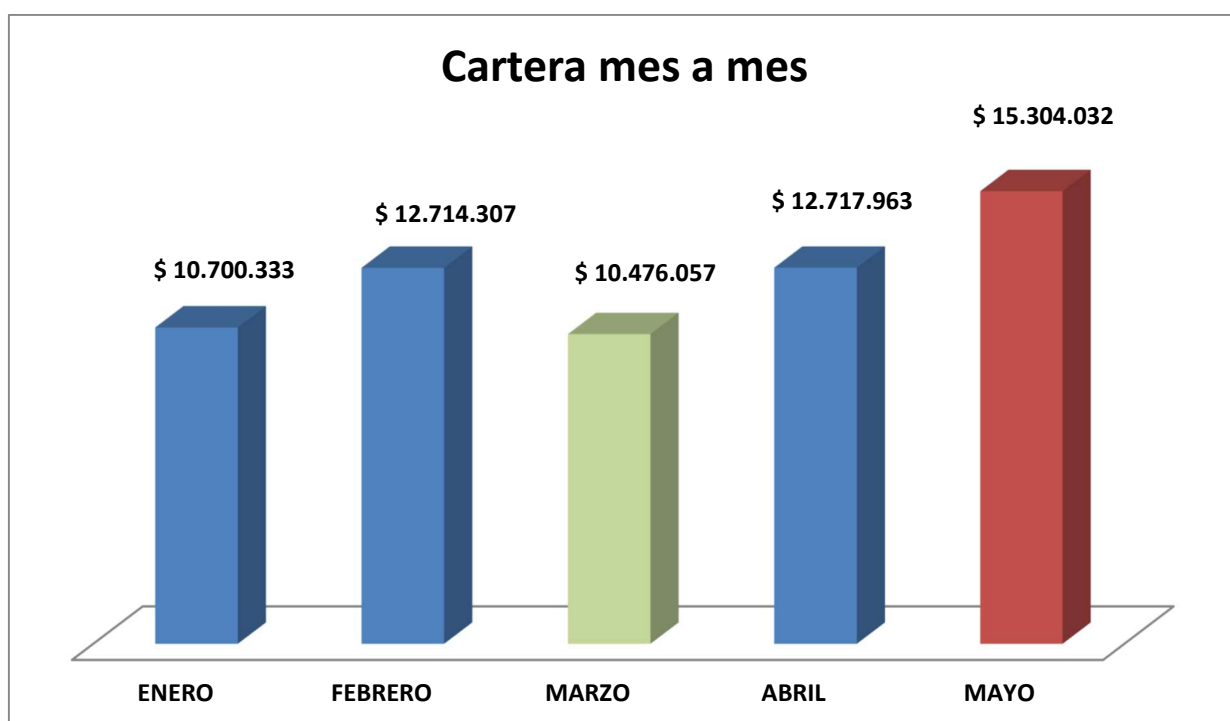
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 119.154.410	\$ 119.154.410	\$ -	0,0%
Total	\$ 117.000.000	\$ 119.154.410	\$ 119.154.410	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de mayo de 2022 un saldo de \$15.304.032 que comparados con abril de 2022 cuyo saldo fue de \$12.717.963 se genera un aumento del 20.3%:

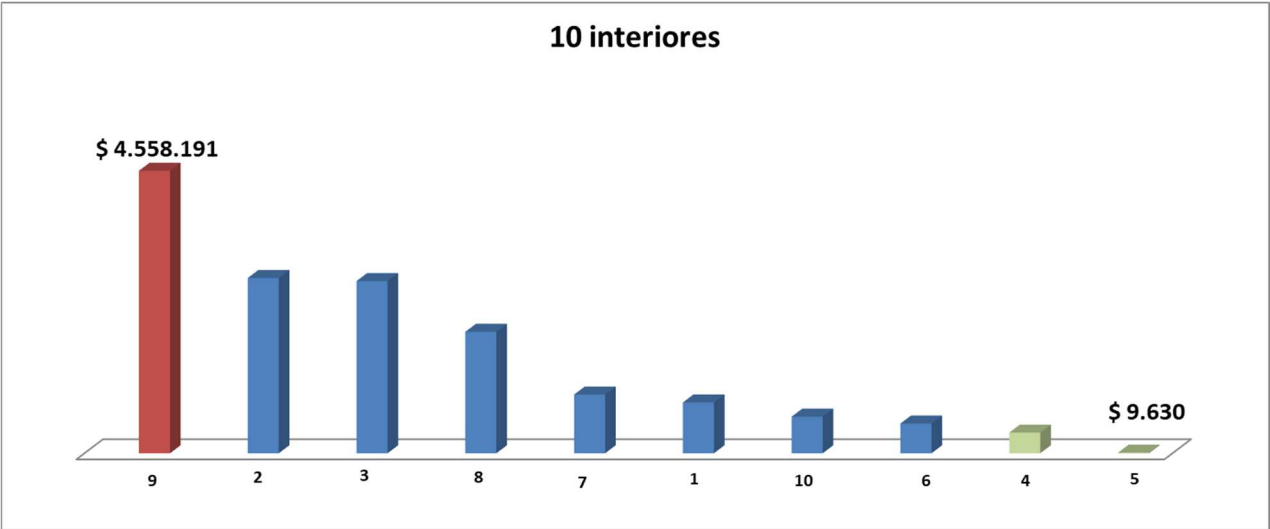
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 12.100.311	\$ 13.455.787	\$ 1.355.476	11,2%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 209.285	\$ 259.785	\$ 50.500	24,1%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 257.442	\$ 1.257.305	\$ 999.863	388,4%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 150.925	\$ 331.155	\$ 180.230	119,4%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 12.717.963	\$ 15.304.032	\$ 2.586.069	20,3%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ 1.131.523	\$ 1.131.523	\$ -	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 17.024.470	\$ 13.849.486	\$ 16.435.555	\$ 2.586.069	18,7%

Análisis de la cartera

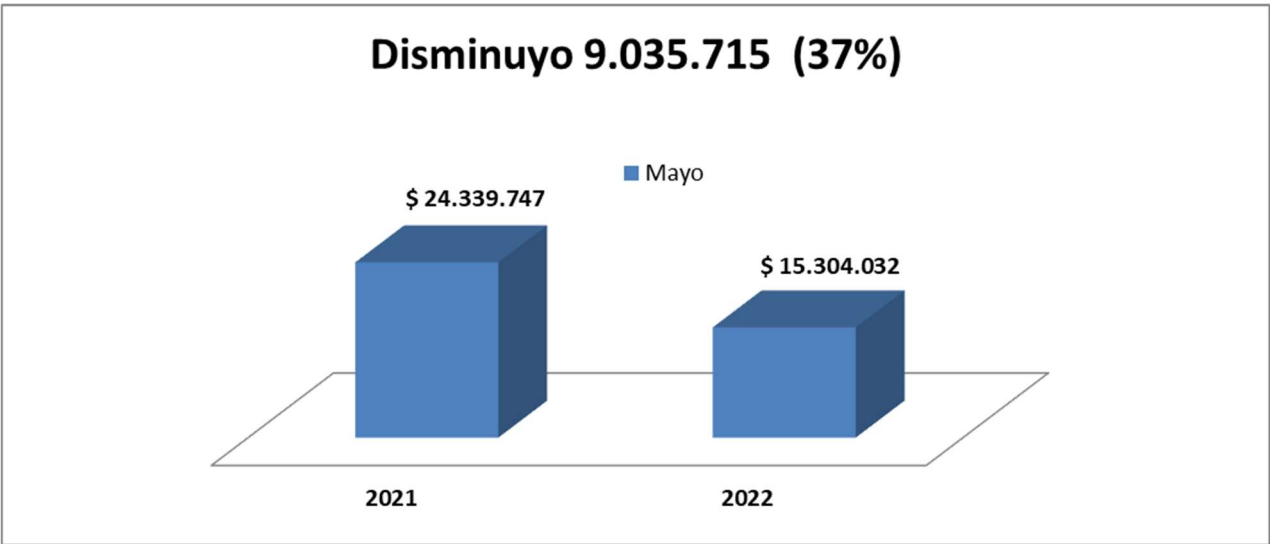


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de mayo y el mes más bajo se presenta en el mes de marzo.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 13 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2021-2022



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	may.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 3.795.760	657.850
2	2-504	\$ 4.219.631	\$ 1.917.000	-2.302.631
3	3-102	\$ -	\$ 1.775.000	1.775.000
4	8-102	\$ -	\$ 1.505.553	1.505.553
5	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
		\$ 8.722.842	\$ 8.993.313	\$ 270.471
		51%	55%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2021 eran 3 apartamentos que debían más de un millón y a mayo 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 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	may.-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 \$ 3.280.553.

N°	Torre/apto	dic.-21	may.-22	Variación
1	8-102	\$ -	\$ 1.505.553	1.505.553
2	3-102	\$ -	\$ 1.775.000	1.775.000
				3.280.553

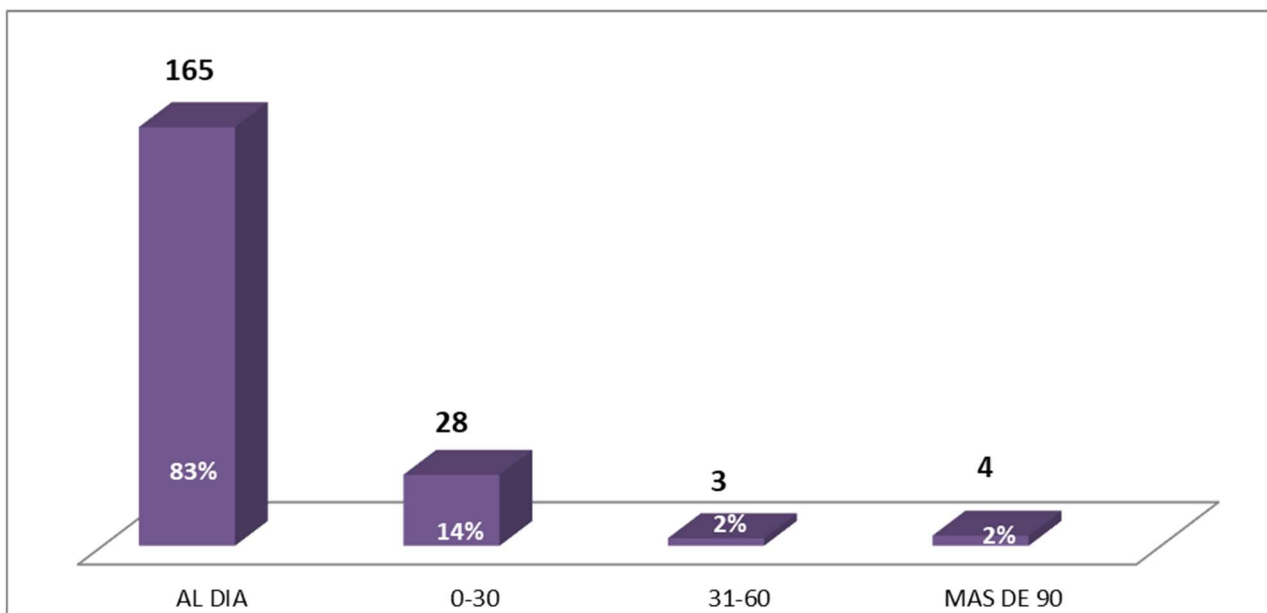
3. 1 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 2.302.631.

N°	Torre/apto	dic.-21	may.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 1.917.000	-2.302.631
				-2.302.631

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	may.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 3.795.760	657.850
				657.850

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		abr.-22	may.-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	\$ 54.005.953	\$ 54.045.790	\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 2.951.193	\$ 2.911.356	\$ 39.837	-1,35%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 13.074.023	\$ 8.716.016	-\$ 4.358.007	-33%
Total	\$ 30.506.051	\$ 13.074.023	\$ 8.716.016	-\$ 4.358.007	-33%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Vigilancia	\$ 47.229.761	\$ 42.364.216	\$ 42.364.216	\$ -	0%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 820.248	\$ 707.337	-\$ 112.911	-14%
Mtto motobombas	\$ 169.932	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 1.724.822	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 505.000	\$ 1.960.143	\$ 1.258.100	-\$ 702.043	-36%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 555.226	\$ 309.410	-\$ 245.816	-44%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 45.699.833	\$ 44.639.063	-\$ 1.060.770	-2,32%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 5.163.219	\$ 4.805.266	-\$ 357.953	-7%
Otros pasivos	\$ -	\$ 376.200	\$ 376.200	\$ -	100%
Sub total	\$ 7.358.624	\$ 5.539.419	\$ 5.181.466	-\$ 357.953	-6,46%
Total	\$ 57.219.139	\$ 51.239.252	\$ 49.820.529	-\$ 1.418.723	-2,77%

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 2,32%, 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	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 5.163.219	\$ 4.805.266	-\$ 357.953	-7%
Otros pasivos	\$ -	\$ 376.200	\$ 376.200	\$ -	100%
TOTAL	\$ 7.358.624	\$ 5.539.419	\$ 5.181.466	-\$ 357.953	-6,46%

3. MOVIMIENTO DE LAS CUENTAS DEL PATRIMONIO:

Patrimonio					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		abr.-22	may.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 119.919.420	\$ 120.644.714	\$ 725.294	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	\$ 133.773.144	\$ 134.498.438	\$ 725.294	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.

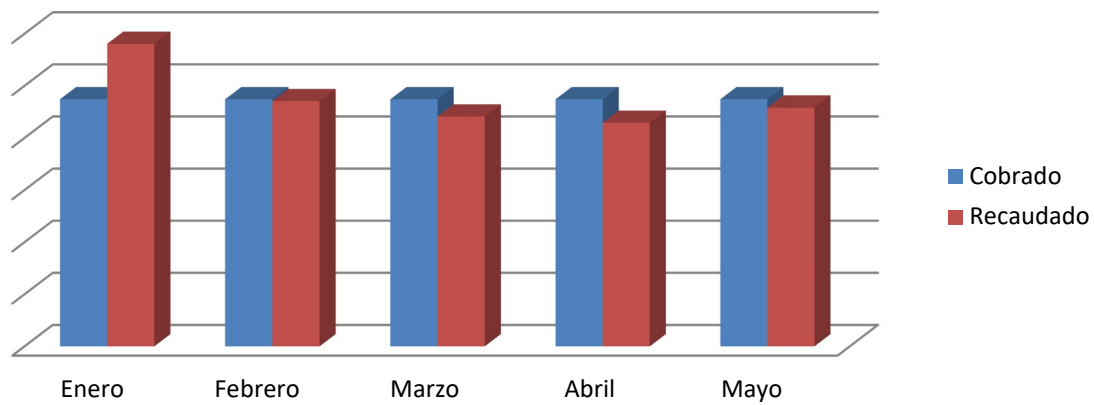
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO		\$ 3.379.589	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$ 44.639.063
caja general	\$ -		
Davivienda n° 002569998756	\$ 45.619.029	Fondo Imprevistos	\$ 120.644.714
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.981.400		
Cdt Davivienda	\$ 119.154.410		
TOTAL ACTIVO	\$ 168.663.366	TOTAL PASIVO	\$ 165.283.777

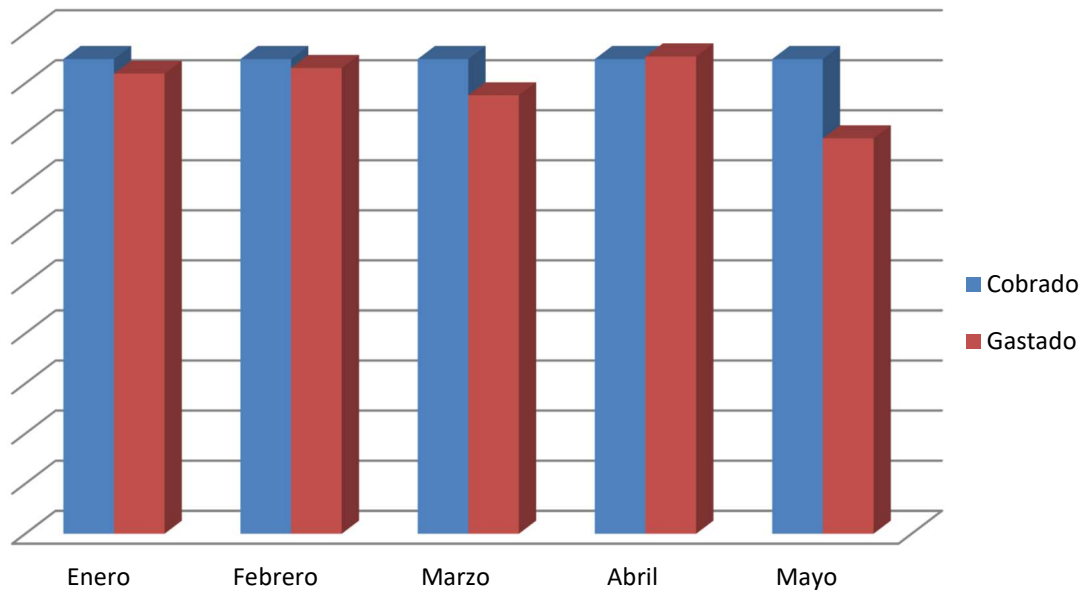
Flujo de caja general del año 2022

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	\$ 88.186.572	\$ (6.641.428)	\$ 87.577.421	\$ (609.151)
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)
Total	\$ 474.140.000	\$ 475.841.525	\$ 1.701.525	\$ 446.816.852	\$ 29.024.673

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion	No presupuestado
Asesoría jurídica	\$ 500.000	
Asesoría técnica	\$ 992.845	
Sistema de gestión	\$ 992.800	
Procesamiento	\$ 800.100	
Telefono	\$ 25.480	
Mto. Gimnasio	\$ 200.000	
Repuestos equipos	\$ 2.124.700	
Equipo de oficina	\$ 122.748	
Citofonos	\$ 280.000	
Adecuaciones	\$ 2.812.951	
Elementos electricos	\$ 554.500	
Mantenimiento areas	\$ 2.167.133	
Total	\$ 11.573.257	

Para mayor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qué estas partidas están sobre ejecutadas en 11.573.257.

Control de contratos

Recomendaciones mes de mayo

Recomendación 1: Teniendo en cuenta la ley 1857 del 2017 en el cual cita que El empleador debe brindar al trabajador dos días libres al año para compartir con su familia semestralmente, es menester que la empresa de vigilancia y aseo anexe cronograma de descansos del personal y que esta se este cumpliendo. Así mismo y según la ley 403 de 1.997 el personal que voto tiene derecho a medio día de descanso y tendrá plazo de solicitarlo hasta 30 días después de la votación. (lo anterior para que seamos garantes de que el personal que presta el servicio para el conjunto este al día con todo lo de ley y no ser solidarios en caso de una demanda laboral)

Recomendación 2: En base al decreto 2860 y ley 1604 del 2013 es importante revisar si el conjunto aplica para el descuento en su recibo de luz del 20 %.

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, 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

 **EN VIVO**

 Martes **14 de junio**
8:00 a 9:10 am

 REPETICIÓN DURANTE
VIGENCIA DEL PLAN

Tema: Cómo cobrar a moroso alquiler de salón social, parqueadero, compensaciones por uso exclusivo de bienes comunes y gastos legales si ley 675 no permite incluirlos en certificado de deuda

Conferencista
Gustavo Adolfo Martínez
Director Contodapropiedad

SUBTEMAS

- 1 No es posible descontar de cuotas de administración, valores no aprobados por deudor
- 2 Cómo se aprueban las compensaciones por uso exclusivo de bienes comunes

EXCLUSIVO SUSCRIPTORES CERTIFICADOS

https://www.youtube.com/watch?v=RjY_cMQ5SXA


ContodaPropiedad
Información en Propiedad Horizontal

Responsabilidad Revisor Fiscal: **civil, penal, administrativa, disciplinaria**

BOLETÍN N° 469

