

Bogotá D.C. 14 de diciembre de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de noviembre 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 noviembre 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	
		oct.-22	nov.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 21.691.867	\$ 15.185.383	-\$ 6.506.484	-30%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.982.768	\$ 2.983.036	\$ 268	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 25.583.161	\$ 19.076.945	-\$ 6.506.216	-25,43%

El Disponible a 30 de noviembre de 2022 presenta una disminución del 39.82% con respecto a septiembre 30 de 2022, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 84.756.040, los giros realizados fueron de \$ 91.272.524. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 6.506.484 más de lo que ingreso.

CDT

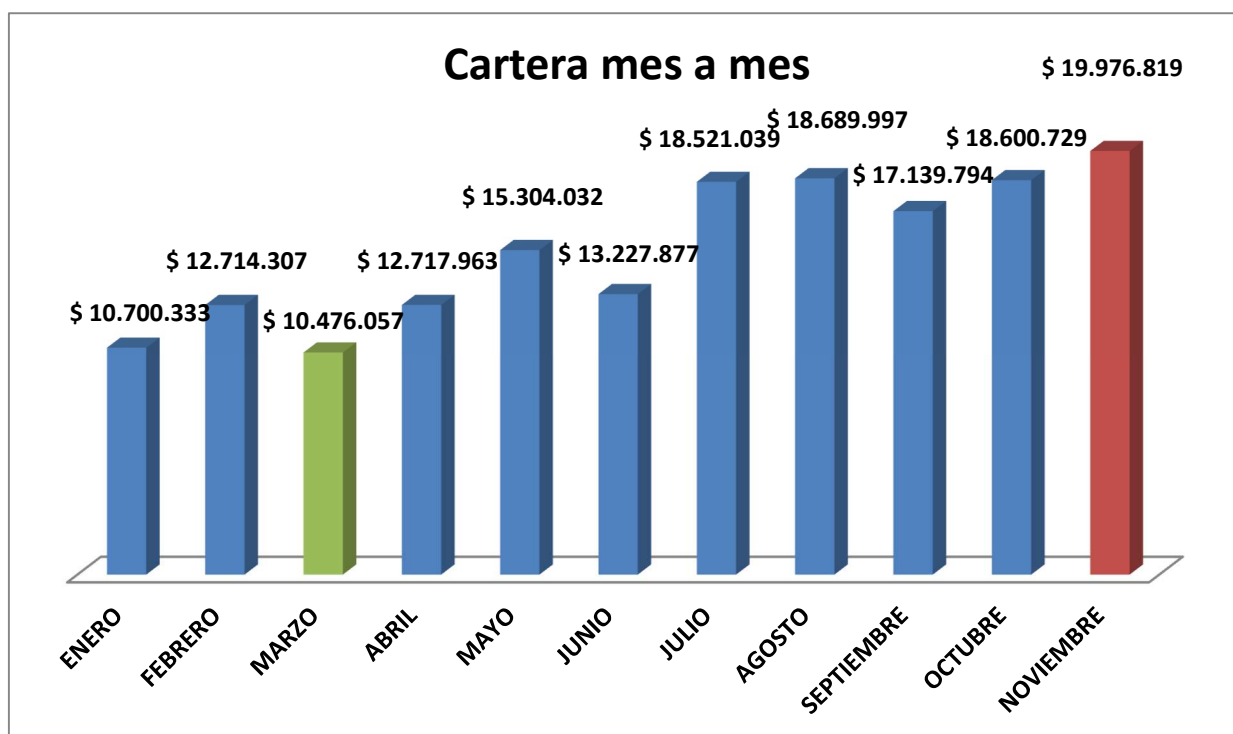
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		oct.-22	nov.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 124.630.619	\$ 124.630.619	\$ -	0,0%
Total	\$ 117.000.000	\$ 124.630.619	\$ 124.630.619	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de noviembre de 2022 un saldo de \$19.976.819 que comparados con septiembre de 2022 cuyo saldo fue de \$18.600.729 se genera un aumento del 7.4 %:

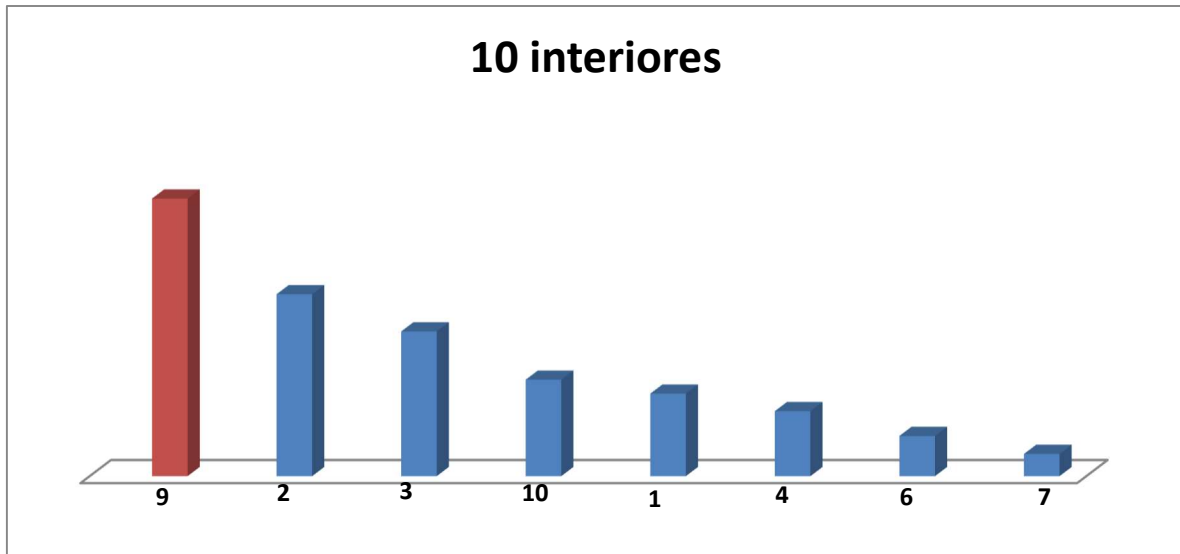
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		oct.-22	nov.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 16.657.265	\$ 18.027.327	\$ 1.370.062	8,2%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 292.200	\$ 329.300	\$ 37.100	12,7%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 1.446.993	\$ 1.446.993	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 204.271	\$ 173.199	\$ -31.072	-15,2%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 18.600.729	\$ 19.976.819	\$ 1.376.090	7,4%
Otros	\$ -	\$ 4.380	\$ 2.204.380	\$ 2.200.000	100,0%
A proveedores	\$ -	\$ 9.000.000	\$ 9.000.000	\$ -	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 17.024.470	\$ 27.605.109	\$ 31.181.199	\$ 3.576.090	13,0%

Análisis de la cartera

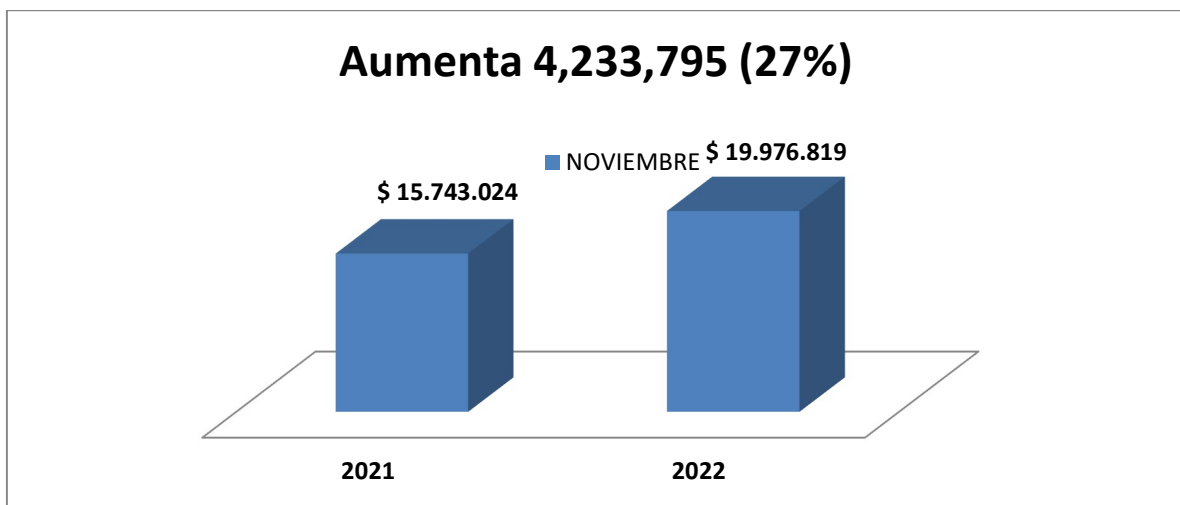


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de noviembre y el mes más bajo se presenta en el mes de marzo.

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



Comparativo de cartera año 2021-2022



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	nov.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 6.092.822	2.954.912
2	2-504	\$ 4.219.631	\$ 2.391.793	-1.827.838
3	3-102	\$ -	\$ 1.860.061	1.860.061
4	1-303	\$ -	\$ 1.435.347	1.435.347
5	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
		\$ 8.722.842	\$ 11.780.023	\$ 3.057.181
		51%	38%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2021 eran 3 apartamentos que debían más de un millón y a noviembre 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	nov.-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 \$ 3.295.408.

N°	Torre/apto	dic.-21	nov.-22	Variación
1	3-102	\$ -	\$ 1.860.061	1.860.061
2	1-303	\$ -	\$ 1.435.347	1.435.347
				3.295.408

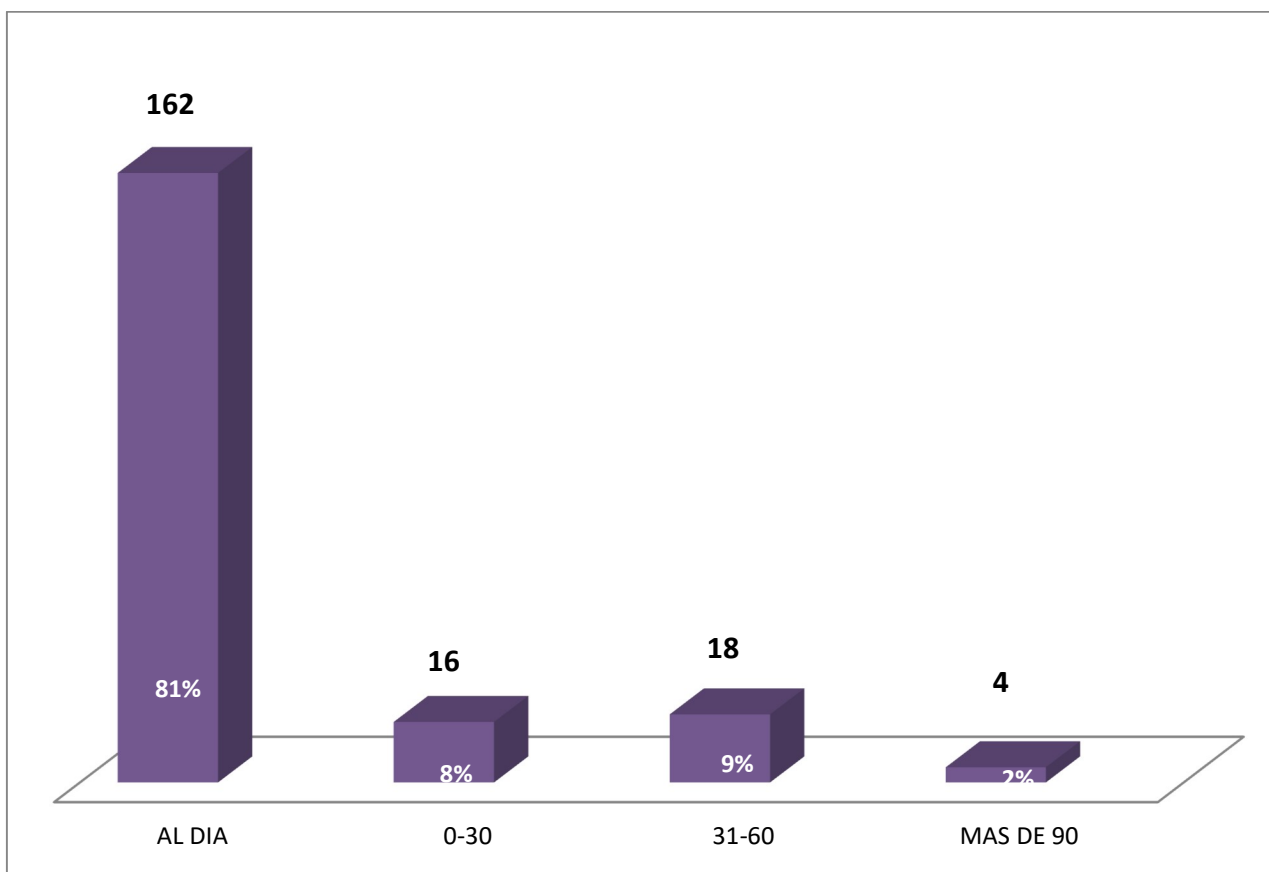
3. 1 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 1.827.838.

N°	Torre/apto	dic.-21	nov.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 2.391.793	-1.827.838
				-1.827.838

4. De los morosos que hay actualmente hay 1 apartamento más crítico, 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	nov.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 6.092.822	2.954.912
				2.954.912

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		oct.-22	nov.-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	-\$ 54.244.975	-\$ 54.284.812	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 2.712.171	\$ 2.672.334	-\$ 39.837	-1,47%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		oct.-22	nov.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 40.000.912	\$ 35.545.549	-\$ 4.455.363	100,00%
Total	\$ 30.506.051	\$ 40.000.912	\$ 35.545.549	-\$ 4.455.363	100%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		oct.-22	nov.-22	Valor	%
Vigilancia	\$ 47.229.761	\$ 42.364.216	\$ 42.364.216	\$ -	0%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 707.337	\$ 707.337	\$ -	0%
Mtto motobombas	\$ 169.932	\$ 180.128	\$ -	-\$ 180.128	0%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 1.724.822	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Seguros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 505.000	\$ 11.051.472	\$ 111.170	-\$ 10.940.302	-99%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 298.055	\$ 341.860	\$ 43.805	15%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 54.601.208	\$ 43.524.583	-\$ 11.076.625	-20,29%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 6.388.469	\$ 6.626.243	\$ 237.774	4%
Anticipos compensacion	\$ -	\$ 27.100	\$ -	-\$ 27.100	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ 1.932.100	\$ -	-\$ 1.932.100	100%
Sub total	\$ 7.358.624	\$ 8.347.669	\$ 6.626.243	-\$ 1.721.426	-20,62%
Total	\$ 57.219.139	\$ 62.948.877	\$ 50.150.826	-\$ 12.798.051	-20,33%

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 noviembre del 2022 del 20.29%, 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	
		oct.-22	nov.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 124.271.179	\$ 124.996.471	\$ 725.292	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	\$ 138.124.903	\$ 138.850.195	\$ 725.292	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.

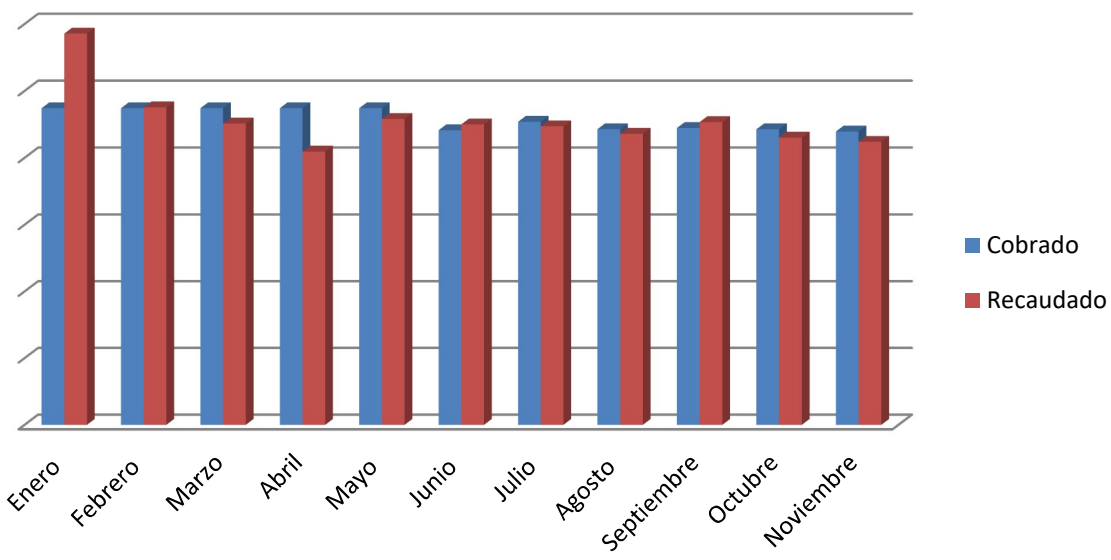
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			- \$	4.707.556
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	16.792.406
caja general	\$ -			
Davivienda n° 002569998756	\$ 15.185.383	Fondo Imprevistos	\$	124.996.471
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.036			
Cdt Davivienda	\$ 124.630.619	Anticipo cuotas de administracion	\$	6.626.243
TOTAL ACTIVO	\$ 143.707.564	TOTAL PASIVO	\$	148.415.120

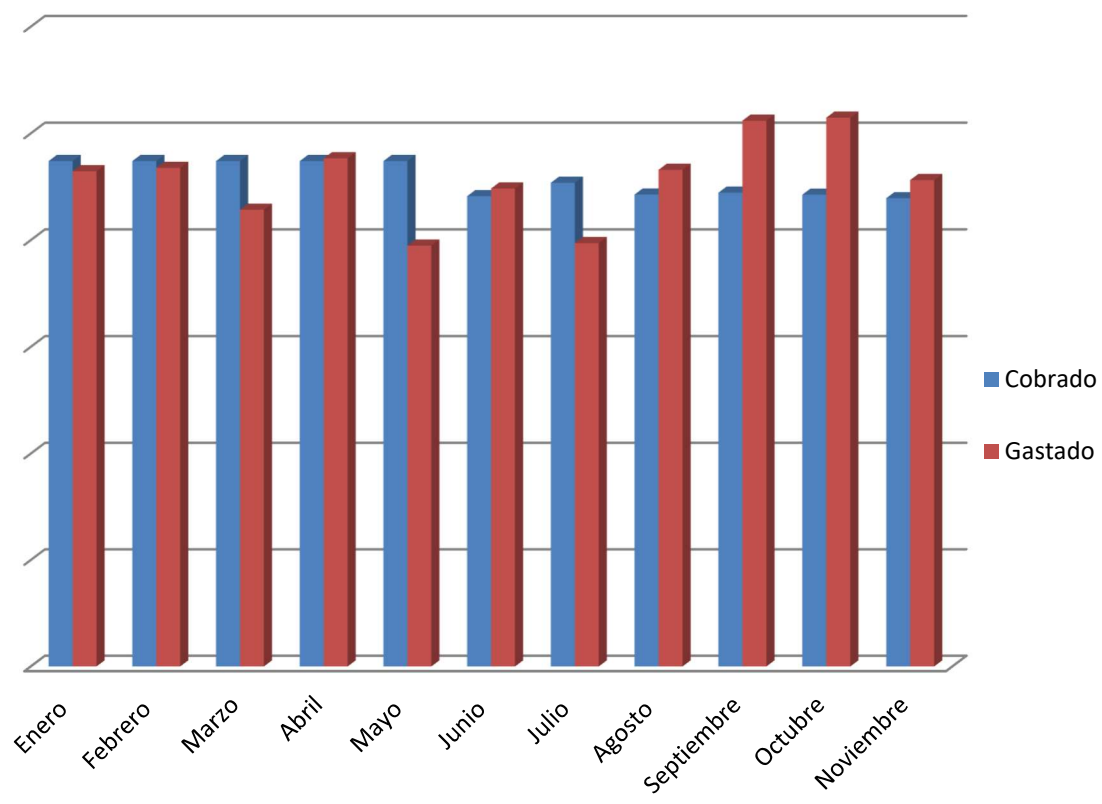
Flujo de caja general del año 2022

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 94.828.000	\$ 117.136.367	\$ 22.308.367	\$ 92.926.143	\$ (24.210.224)
Febrero	\$ 94.828.000	\$ 95.085.273	\$ 257.273	\$ 93.541.180	\$ (1.544.093)
Marzo	\$ 94.828.000	\$ 90.251.405	\$ (4.576.595)	\$ 85.707.434	\$ (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)
Septiembre	\$ 88.902.970	\$ 90.682.842	\$ 1.779.872	\$ 102.399.553	\$ (11.716.711)
Octubre	\$ 88.523.363	\$ 86.037.031	\$ (2.486.332)	\$ 102.964.502	\$ (16.927.471)
Noviembre	\$ 87.863.880	\$ 84.766.308	\$ (3.097.572)	\$ 91.272.524	\$ (6.506.216)
Total	\$ 1.007.010.058	\$ 1.004.038.796	\$ (2.971.262)	\$ 1.005.446.134	\$ (1.407.338)

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



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

Recomendaciones mes de noviembre

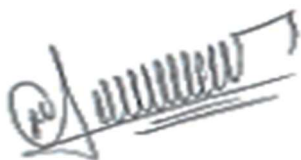
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2022, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

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,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



Segundo proyecto que
se presenta para reformar
la ley 675 de 2001

Se presenta segundo proyecto de reforma a la ley 675 de 2001 - Con Toda Propiedad
Ha sido presentado ante la Cámara de Representantes un [bit.ly](https://bit.ly/3tHBhF8)

Ayer fue **presentado un nuevo proyecto de reforma** a la **ley 675 de 2001** que regula la propiedad horizontal y **se suma al que ya se tramita** desde octubre.

Conozca el nuevo texto de proyecto de reforma presentado en la Cámara de Representantes **y el presentado hace solo un mes dando clic aquí**
<https://bit.ly/3tHBhF8>

6:50 p. m.