

Bogotá D.C. 24 de octubre de 2022

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de septiembre 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 septiembre 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	
		ago.-22	sep.-22	Valor	%
Caja menor	\$ 804.636	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 16.699.597	\$ 50.336.049	\$ 38.619.338	\$ 11.716.711	-23%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.980.050	\$ 2.982.223	\$ 2.982.491	\$ 268	0%
Total	\$ 20.484.283	\$ 54.226.798	\$ 42.510.355	-\$ 11.716.443	-21,61%

El Disponible a 30 de septiembre de 2022 presenta una disminución del 21,61% con respecto a agosto 31 de 2022, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 90.682.842, los giros realizados fueron de \$ 102.399.553. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 11.716.711 más de lo que ingreso.

CDT

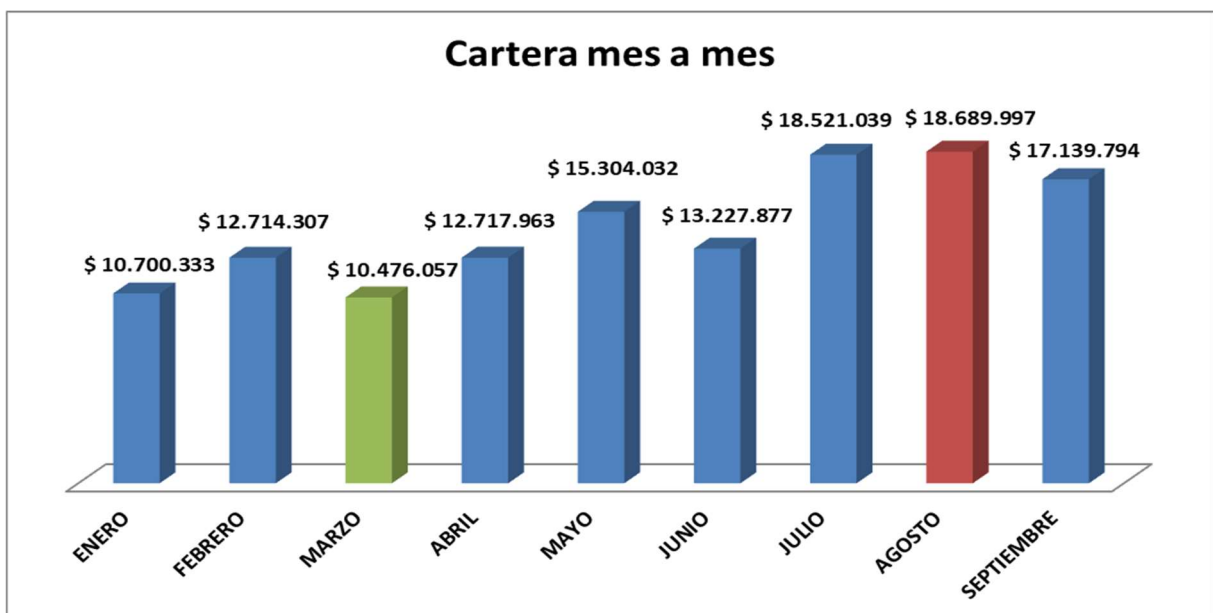
Inversiones					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ago.-22	sep.-22	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 117.000.000	\$ 121.269.542	\$ 124.630.619	\$ 3.361.077	2,8%
Total	\$ 117.000.000	\$ 121.269.542	\$ 124.630.619	\$ 3.361.077	2,8%

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

Los Deudores presentan a 30 de septiembre de 2022 un saldo de \$17.139.794 que comparados con agosto de 2022 cuyo saldo fue de \$18.315.015 se genera una disminución del 6,4 %:

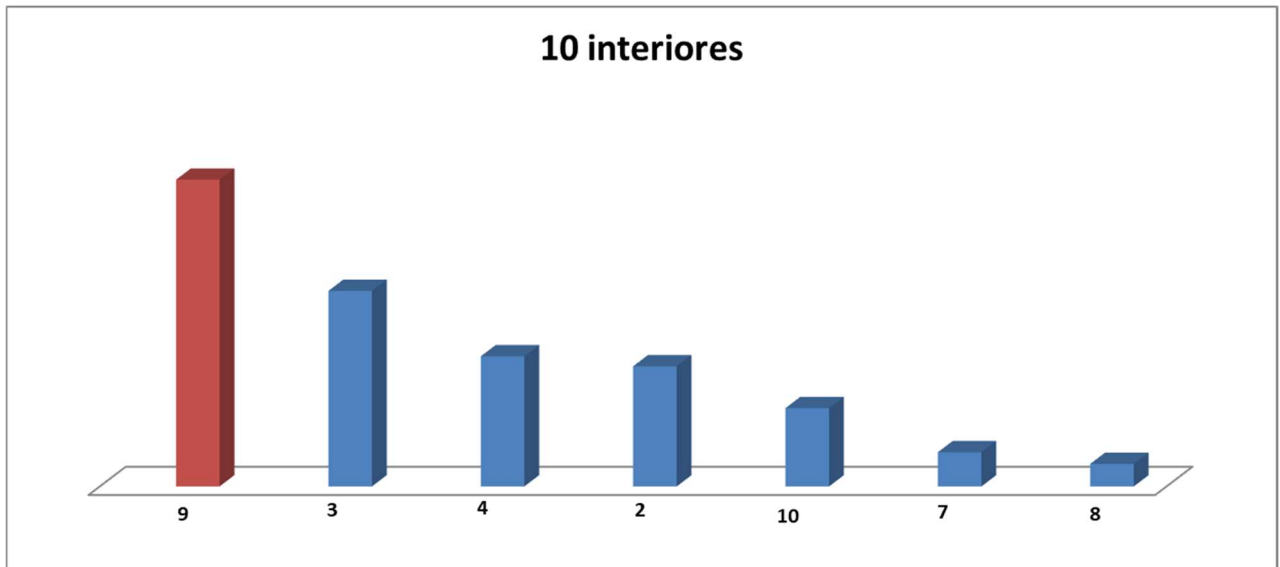
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ago.-22	sep.-22	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 16.030.768	\$ 16.531.209	\$ 15.185.424	\$ 1.345.785	-8,1%
Comp Terraza Cubierta	\$ 354.000	\$ 206.700	\$ 250.000	\$ 43.300	20,9%
Sancion Asamblea	\$ 257.942	\$ 1.446.993	\$ 1.446.993	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 362.847	\$ 130.113	\$ 257.377	\$ 127.264	97,8%
Sub total	\$ 17.005.557	\$ 18.315.015	\$ 17.139.794	\$ 1.175.221	-6,4%
Otros	\$ -	\$ -	\$ 2.000.000	\$ 2.000.000	100,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	100,0%
Intereses	\$ 18.913	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 17.024.470	\$ 18.315.015	\$ 19.139.794	\$ 824.779	4,5%

Análisis de la cartera

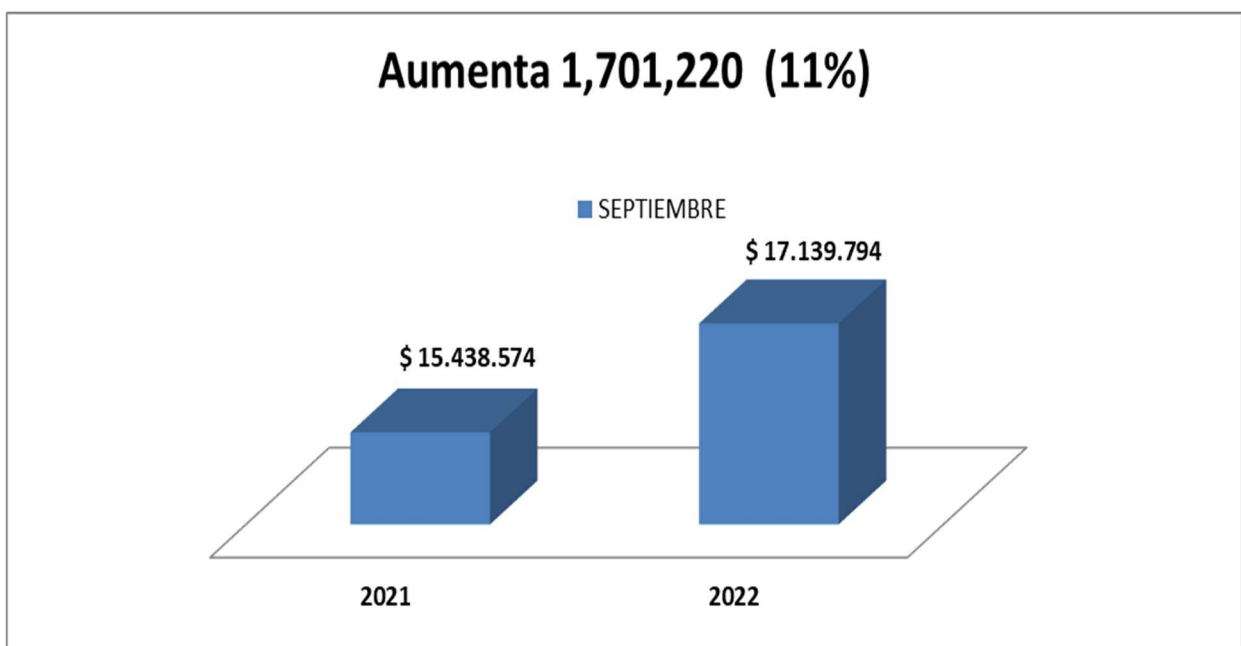


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de agosto y el mes más bajo se presenta en el mes de marzo.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 17 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2021-2022



Análisis minucioso cartera 2021-2022

N°	Torre/apto	dic.-21	sep.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 5.683.458	2.545.548
2	3-103	\$ -	\$ 1.482.232	1.482.232
3	4-403	\$ -	\$ 1.452.848	1.452.848
4	3-102	\$ -	\$ 1.087.435	1.087.435
5	2-504	\$ 4.219.631	\$ 993.002	-3.226.629
6	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
		\$ 8.722.842	\$ 10.698.975	\$ 1.976.133
		51%	56%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2021 eran 3 apartamentos que debían más de un millón y a septiembre 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	sep.-22	Variación
1	10-103	\$ 1.365.301	\$ -	-1.365.301
				-1.365.301

2. Al mes actual hay 3 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 \$ 4.022.515.

N°	Torre/apto	dic.-21	sep.-22	Variación
1	3-103	\$ -	\$ 1.482.232	1.482.232
2	4-403	\$ -	\$ 1.452.848	1.452.848
3	3-102	\$ -	\$ 1.087.435	1.087.435
				4.022.515

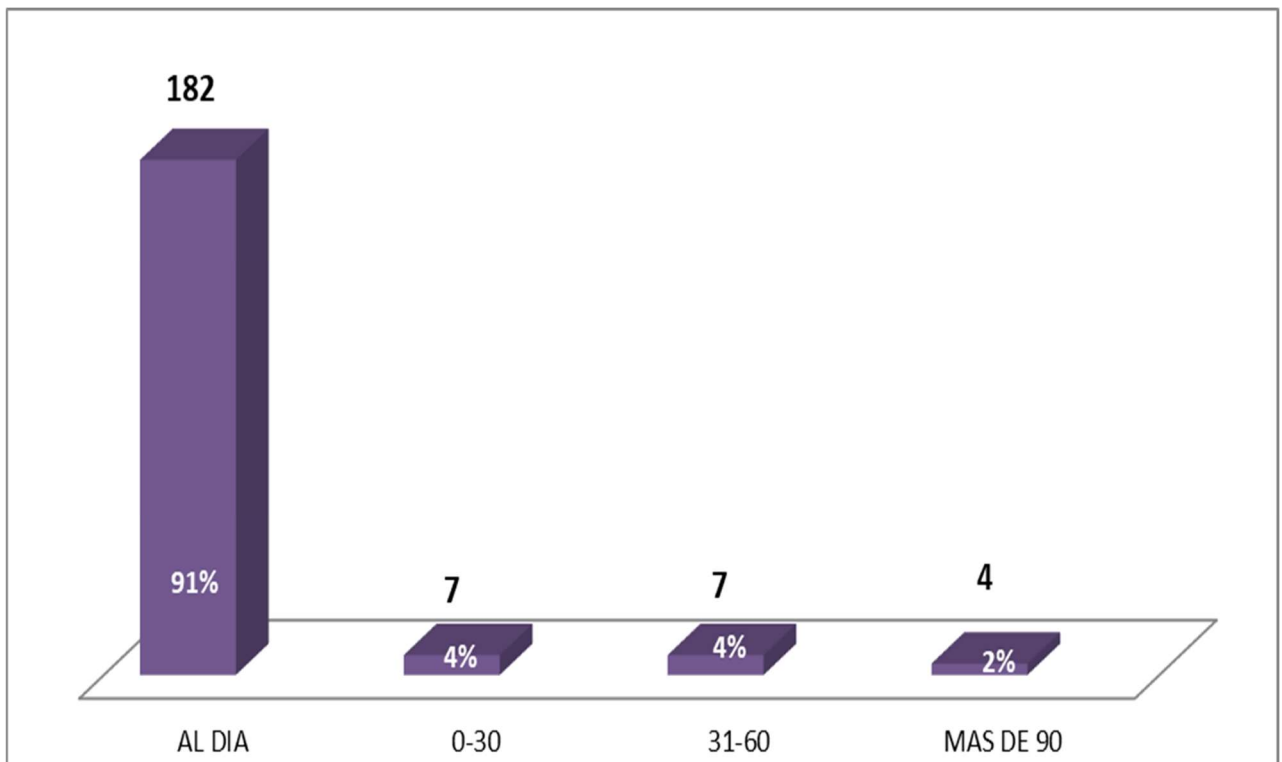
3. 1 de los 3 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2021 al mes actual han mostrado voluntad de pago no solo en pagar su cuota de administración sino en hacer algún tipo de abono a la deuda. Esto ha representado al mes actual una disminución en la cartera de \$ 3.226.629.

N°	Torre/apto	dic.-21	sep.-22	Variación
1	2-504	\$ 4.219.631	\$ 993.002	-3.226.629
				-3.226.629

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	sep.-22	Variación
1	9-503	\$ 3.137.910	\$ 5.683.458	2.545.548
				2.545.548

Cartera por edades año 2022 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ago.-22	sep.-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	-\$ 54.165.301	-\$ 54.205.138	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 3.076.307	\$ 2.791.845	\$ 2.752.008	-\$ 39.837	-1,43%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ago.-22	sep.-22	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 30.506.051	\$ 49.106.350	\$ 44.748.343	-\$ 4.358.007	100,00%
Total	\$ 30.506.051	\$ 49.106.350	\$ 44.748.343	-\$ 4.358.007	100%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-21	Periodo analizado		Variación	
		ago.-22	sep.-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	\$ 17.821.451	-\$ 17.821.452	-50%
Otros	\$ 505.000	\$ 8.591.400	\$ 10.183.480	\$ 1.592.080	19%
cheques pendiente de cobro	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Retencion en la fuente	\$ 231.000	\$ 226.098	\$ 546.298	\$ 320.200	142%
Sub total	\$ 49.860.515	\$ 87.531.954	\$ 71.622.782	-\$ 15.909.172	-18,18%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 7.358.624	\$ 6.762.309	\$ 7.404.622	\$ 642.313	9%
Anticipos compensacion	\$ -	\$ 78.100	\$ 51.400	-\$ 26.700	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ 545.400	\$ 1.196.100	\$ 650.700	100%
Sub total	\$ 7.358.624	\$ 7.385.809	\$ 8.652.122	\$ 1.266.313	17,15%
Total	\$ 57.219.139	\$ 94.917.763	\$ 80.274.904	-\$ 14.642.859	-15,43%

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 septiembre del 2022 del 18,18%, 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	
		ago.-22	sep.-22	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 117.018.248	\$ 122.820.593	\$ 123.545.886	\$ 725.293	0,59%
Excedentes del ejercicio	\$ 100.325	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.753.399	\$ 13.853.724	\$ 13.853.724	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 130.871.972	\$ 136.674.317	\$ 137.399.610	\$ 725.293	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.

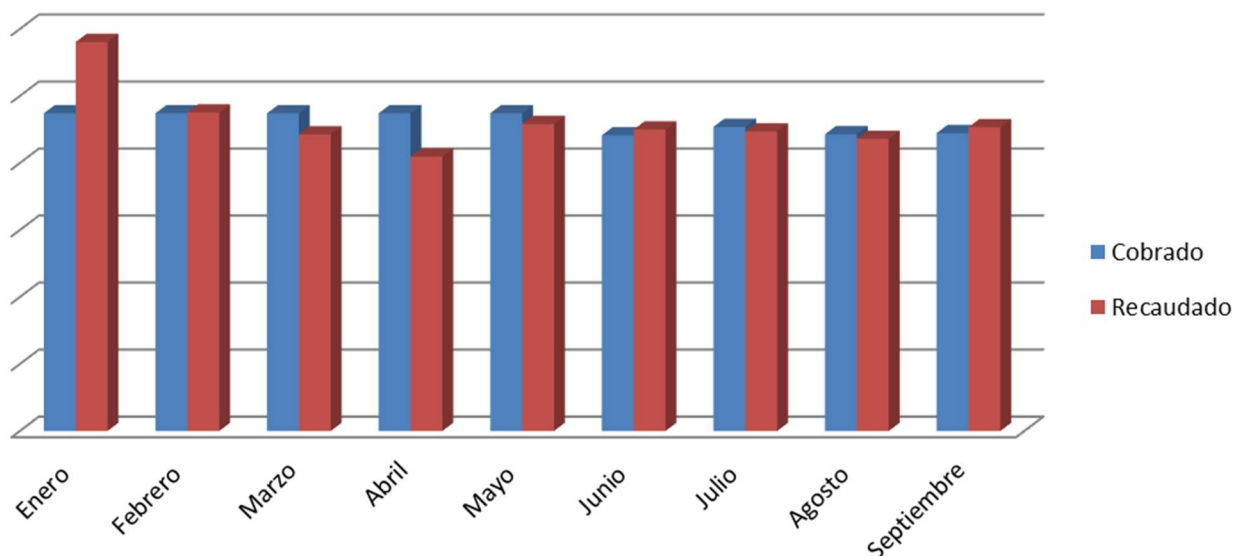
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			- \$	8.700.138
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	44.890.605
caja general	\$ -			
Davivienda n° 002569998756	\$ 38.619.338	Fondo Imprevistos	\$	123.545.886
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.982.491			
Cdt Davivienda	\$ 124.630.619	Anticipo cuotas de administracion	\$	7.404.622
TOTAL ACTIVO	\$ 167.140.974	TOTAL PASIVO	\$	175.841.113

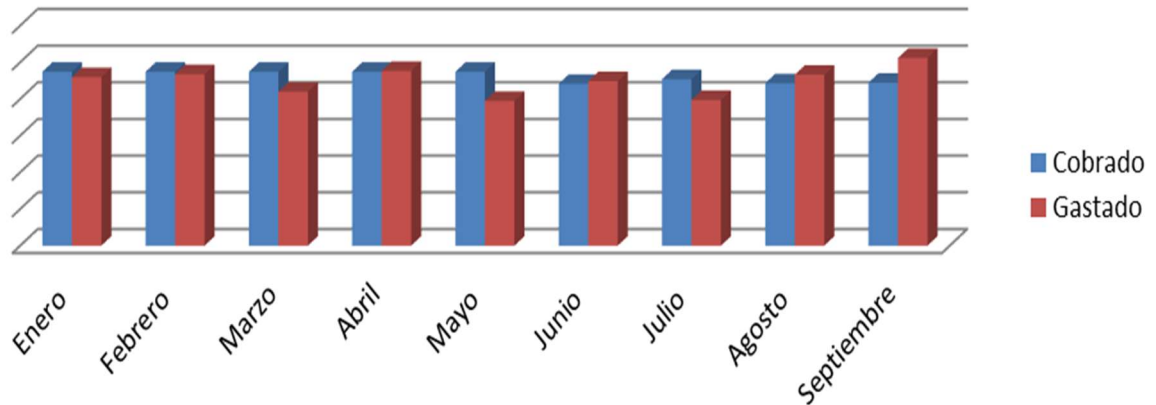
Flujo de caja general del año 2022

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	\$ 95.085.273	\$ 257.273	\$ 93.541.180	\$ (1.544.093)
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)
Septiembre	\$ 88.902.970	\$ 90.682.842	\$ 1.779.872	\$ 102.399.553	\$ (11.716.711)
Total	\$ 830.622.815	\$ 830.488.578	\$ (134.237)	\$ 808.462.506	\$ 22.026.072

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal

Concepto	Valor Sobre ejecucion	
Asesoría jurídica	\$ 1.631.523	No presupuestado
Asesoría financiera	\$ 70.018	
Sistemas de gestión	\$ 1.122.800	
Aseo	\$ 30.000	
Vigilancia	\$ 3.218.582	
Procesamiento	\$ 342.900	No presupuestado
Energía eléctrica	\$ 2.078.441	
Teléfono	\$ 158.130	
Mantenimiento y	\$ 3.563.817	
Adecuaciones ascensores	\$ 9.222.500	
Instalaciones eléctricas	\$ 1.912.500	
Mantenimiento áreas comunes	\$ 151.094	
Papelería	\$ 45.526	
Total	\$ 23.547.831	

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

Control de contratos

Recomendaciones mes de septiembre

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.

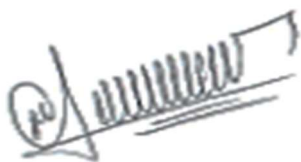
Nota 2: Se revisó y se firmó la retención en este mes y se encuentra al día con las obligaciones tributarias.

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 realizó un arqueo de caja menor sin encontrar novedad alguna.

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



EN VIVO

Martes **11 de oct**
8:00 a 9:10 am

REPETICIÓN DURANTE
VIGENCIA DEL PLAN

Tema:
**De quién es la responsabilidad
del pago de honorarios al
abogado ¿de la copropiedad
o del deudor?**

SUBTEMAS

- 1 En cobro prejurídico**
Descuento del valor de honorarios, a deudor que paga después de recibir carta del abogado
- 2 En proceso judicial**
 - Honorarios los fija ¿el abogado o el juez al terminar el proceso?
 - Para quién son las agencias en derecho

EXCLUSIVO SUSCRIPTORES CERTIFICADOS

Si aún no lo eres, certílicate en alguno de nuestros planes

<https://www.youtube.com/watch?v=5pB40QK5q5s>