

Bogotá D.C. 26 de junio de 2023

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de mayo 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 31 de mayo 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	
		abr.-23	may.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 1.329.526	\$ 908.526	-\$ 421.000	-32%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 69.258.592	\$ 23.397.840	-\$ 45.860.752	-66%
Remesas en transito	\$ -	\$ 495.000	\$ 1.295.000	\$ 800.000	100%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.984.387	\$ 2.984.665	\$ 278	0,01%
Total	\$ 16.197.550	\$ 74.067.505	\$ 28.586.031	-\$ 45.481.474	-61,41%

El Disponible a 31 de mayo de 2023 presenta una disminución del 61,41% con respecto a abril 30 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 102.974.490, los giros realizados fueron de \$ 148.835.242. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 45.860.752 más de lo que ingreso.

CDT

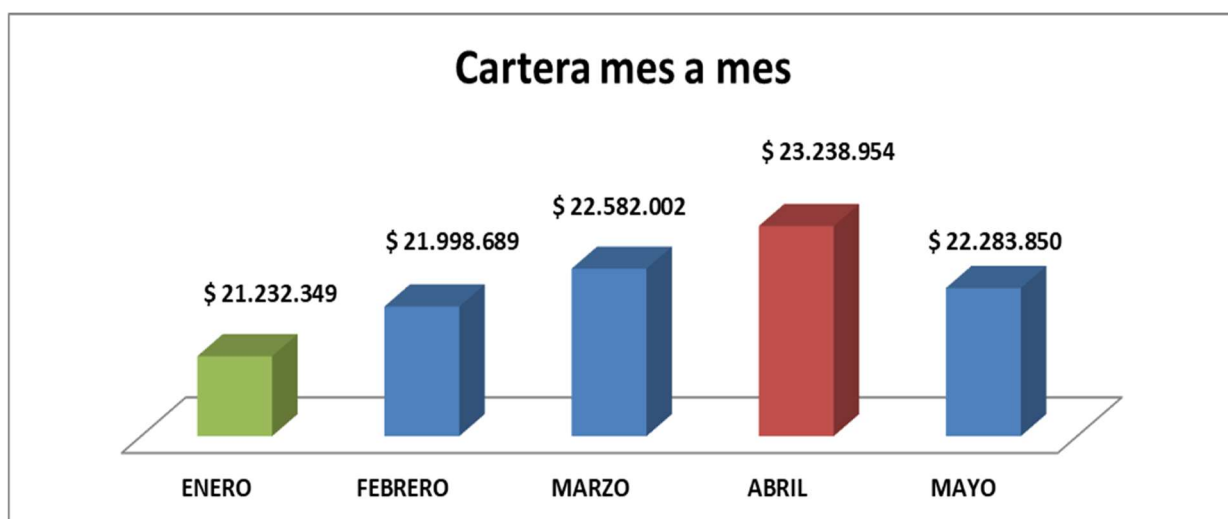
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		abr.-23	may.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ 128.164.465	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de mayo de 2023 un saldo de \$22.283.850 que comparados con abril de 2023 cuyo saldo fue de \$ 23.238.954 se genera una disminución del 4,1 %:

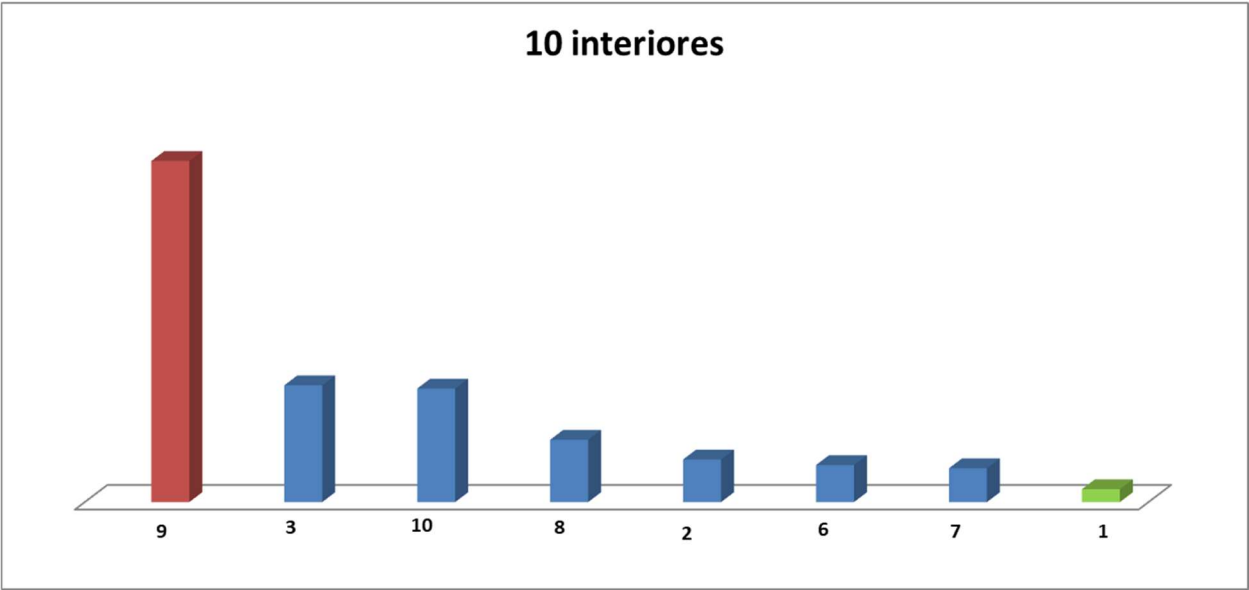
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		abr.-23	may.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 21.899.841	\$ 20.969.762	-\$ 930.080	-4,2%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 96.000	\$ 179.406	\$ 83.406	86,9%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ 916.115	\$ 579.759	-\$ 336.356	-36,7%
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 326.998	\$ 218.567	-\$ 108.431	-33,2%
Otras cuotas	\$ -	\$ -	\$ 336.356	\$ 336.356	100,0%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 23.238.954	\$ 22.283.850	-\$ 955.105	-4,1%
Otros	\$ -	\$ 178.520	\$ -	-\$ 178.520	-100,0%
A proveedores	\$ -	\$ 1.100.000	\$ 2.100.000	\$ 1.000.000	90,9%
Intereses	\$ 516.217	\$ 516.217	\$ 516.217	\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 25.033.691	\$ 24.900.067	-\$ 133.625	-0,5%

Análisis de la cartera

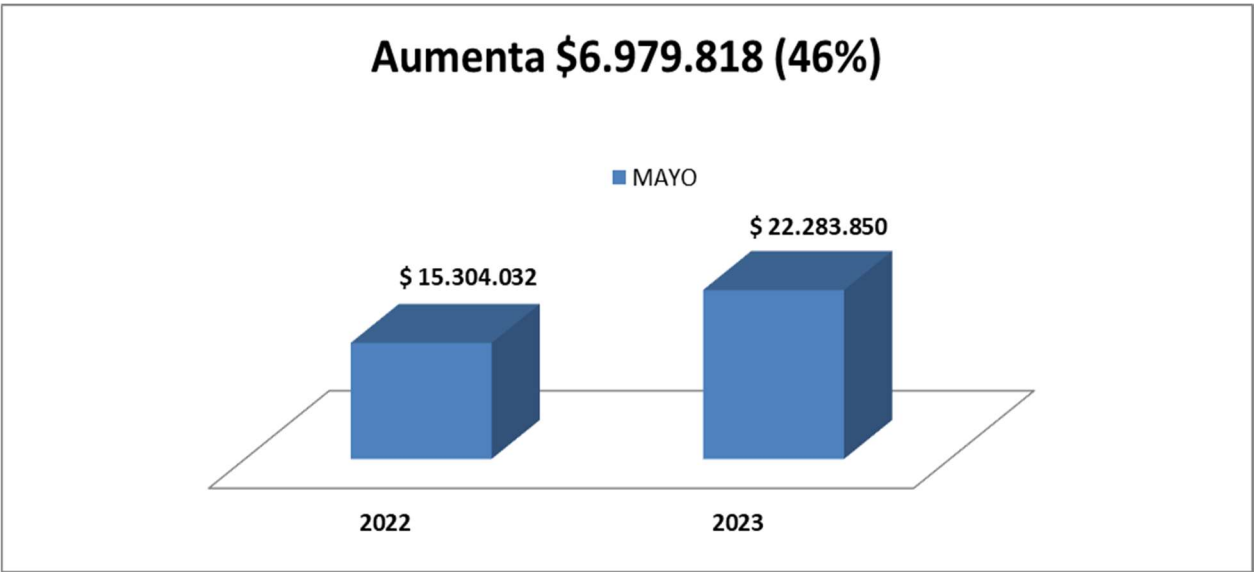


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de abril y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 4 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2022-2023



Análisis minucioso cartera 2022-2023

N°	Torre/apto	dic.-22	may.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 7.349.423	196.281
2	9-501	\$ -	\$ 2.649.841	2.649.841
3	8-102	\$ -	\$ 1.826.439	1.826.439
4	10-303	\$ -	\$ 1.667.694	1.667.694
5	3-401	\$ -	\$ 1.476.018	1.476.018
6	6-203	\$ -	\$ 1.086.699	1.086.699
7	10-201	\$ 1.328.553	\$ 536.000	-792.553
8	2-404	\$ 1.159.328	\$ 445.165	-714.164
9	3-102	\$ 1.062.948	\$ -	-1.062.948
		\$ 10.703.971	\$ 17.037.279	\$ 6.333.308
		55%	68%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a mayo del 2023 son 6. 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 1 apartamento en lo que va del año 2023. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 1.062.948.

N°	Torre/apto	dic.-22	may.-23	Variación
1	3-102	\$ 1.062.948	\$ -	-1.062.948
				-1.062.948

2. 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 \$ 1.506.717.

N°	Torre/apto	dic.-22	may.-23	Variación
1	10-201	\$ 1.328.553	\$ 536.000	-792.553
2	2-404	\$ 1.159.328	\$ 445.165	-714.164
				-1.506.717

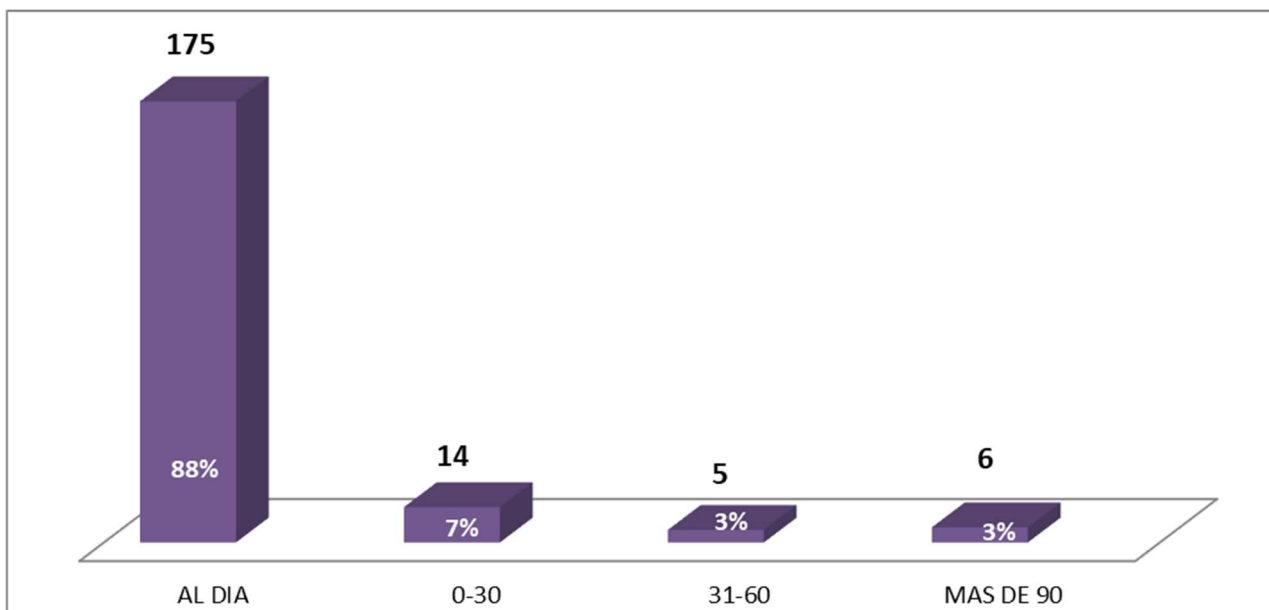
3. Al mes actual hay 5 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$8.706.691.

N°	Torre/apto	dic.-22	may.-23	Variación
1	9-501	\$ -	\$ 2.649.841	2.649.841
2	8-102	\$ -	\$ 1.826.439	1.826.439
3	10-303	\$ -	\$ 1.667.694	1.667.694
4	3-401	\$ -	\$ 1.476.018	1.476.018
5	6-203	\$ -	\$ 1.086.699	1.086.699
				8.706.691

4. De los morosos que hay actualmente no hay 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	may.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 7.349.423	196.281
				196.281

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		abr.-23	may.-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	-\$ 54.483.997	-\$ 54.523.834	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.473.149	\$ 2.433.312	-\$ 39.837	-1,61%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		abr.-23	may.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ 13.268.734	\$ 8.813.371	-\$ 4.455.363	-33,58%
Total	\$ 31.090.186	\$ 13.268.734	\$ 8.813.371	-\$ 4.455.363	-33,58%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		abr.-23	may.-23	Valor	%
Vigilancia	\$ 42.447.528	\$ 55.727.482	\$ -	-\$ 55.727.482	-100%
Revisor fiscal	\$ 707.337	\$ 1.078.549	\$ 1.878.689	\$ 800.140	74%
Servicios de mantenimiento	\$ 775.446	\$ -	\$ 180.000	\$ 180.000	100%
Servicios publicos	\$ 4.678.626	\$ 925.540	\$ -	-\$ 925.540	-100%
Otros	\$ 51.600	\$ 4.224.607	\$ 1.346.000	-\$ 2.878.607	-68%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 831.287	\$ 388.619	-\$ 442.668	-53%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 62.787.465	\$ 3.793.308	-\$ 58.994.157	-93,96%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 4.837.409	\$ 8.919.876	\$ 4.082.467	84%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ 958.700	\$ 24.300	-\$ 934.400	-97%
Otros pasivos	\$ -	\$ 772.141	\$ 96.611	-\$ 675.530	-87%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 6.568.250	\$ 9.040.787	\$ 2.472.537	37,64%
Total	\$ 56.766.168	\$ 69.355.715	\$ 12.834.095	-\$ 56.521.620	-81,50%

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 2023 del 93,96%, 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	
		abr.-23	may.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 129.005.849	\$ 129.826.870	\$ 821.021	0,64%
Excedentes del ejercicio	\$ 1.138.284	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.853.724	\$ 14.992.008	\$ 11.027.209	-\$ 3.964.799	-26,45%
TOTAL	\$ 140.713.772	\$ 143.997.857	\$ 140.854.078	-\$ 3.143.779	-2,18%

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.

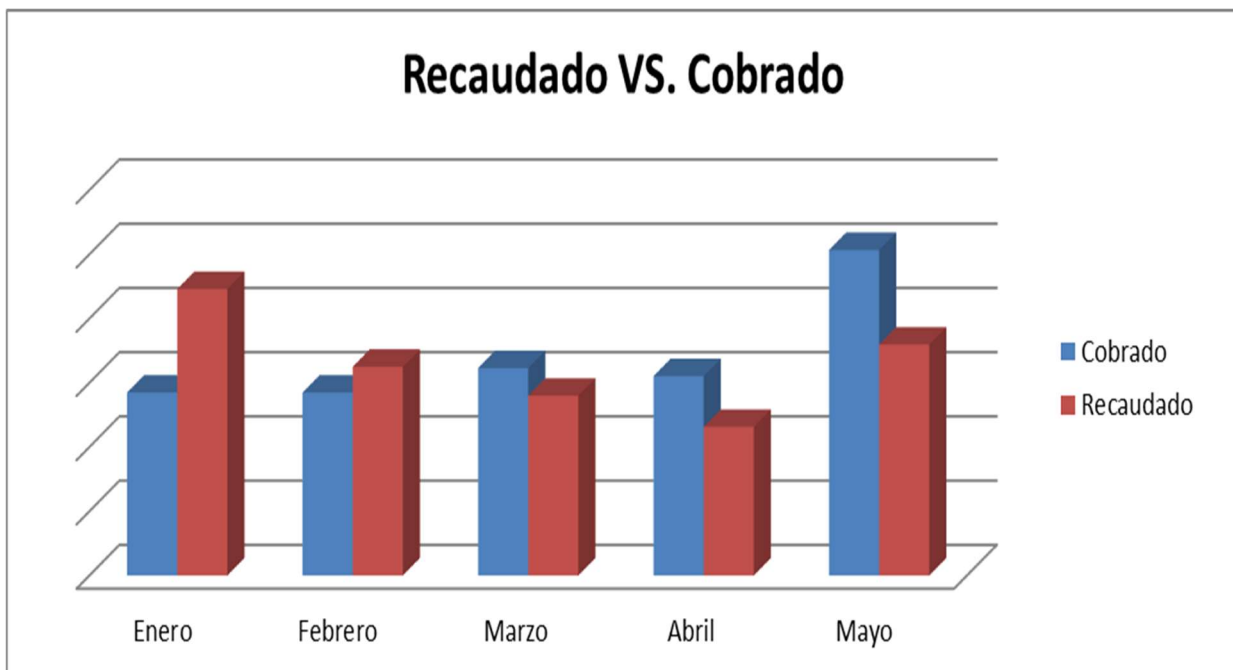
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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.

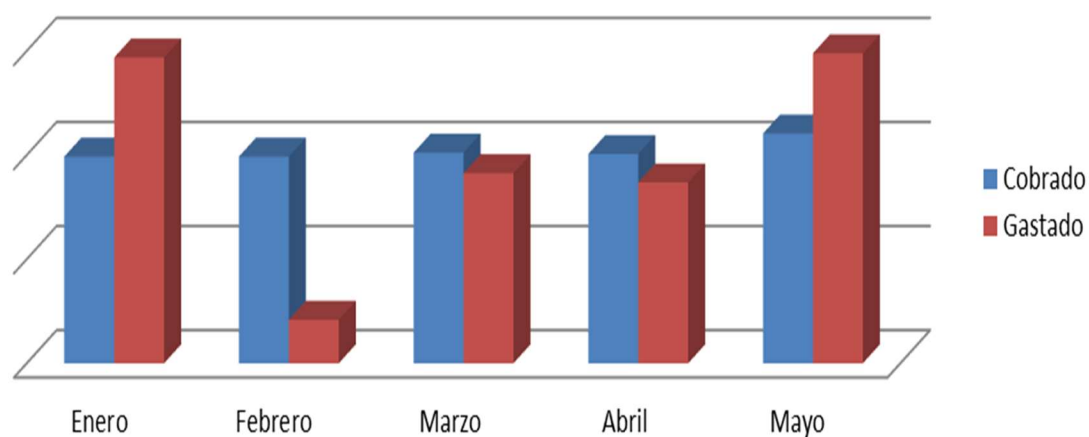
CAPITAL DE TRABAJO		\$ 12.915.442	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$ 3.793.308
caja general	\$ -		
Davivienda n° 002569998756	\$ 23.397.840	Fondo Imprevistos	\$ 129.826.870
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.984.665		
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	Anticipo cuotas de administracion	\$ 8.919.876
TOTAL ACTIVO	\$ 155.455.496	TOTAL PASIVO	\$ 142.540.054

Flujo de caja general del año 2023

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 99.240.188	\$ 107.293.158	\$ 8.052.970	\$ 146.810.173	\$ 39.517.016
Febrero	\$ 99.239.911	\$ 101.244.433	\$ 2.004.522	\$ 20.902.657	\$ (80.341.776)
Marzo	\$ 101.146.569	\$ 98.993.586	\$ (2.152.983)	\$ 91.290.151	\$ (7.703.435)
Abril	\$ 100.516.652	\$ 96.566.084	\$ (3.950.568)	\$ 86.845.047	\$ (9.721.037)
Mayo	\$ 110.333.255	\$ 102.974.490	\$ (7.358.765)	\$ 148.835.242	\$ 45.860.752
Total	\$ 510.476.575	\$ 507.071.751	\$ (3.404.825)	\$ 494.683.270	\$ 12.388.481



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Mantenimiento areas comunes	\$ 224.900
Mtto circuito cerrado	\$ 378.000
Mantenimiento puerta vehicular	\$ 811.500
Certificacion puertas	\$ 38.600
Gas	\$ 64.020
Aseo	\$ 132.310
Procesamiento electronico	\$ 725.120
Consejeria parque exterior	\$ 7.080
Todero jardinero	\$ 150.840
Infraestructura gas	\$ 28.355
Elementos de aseo	\$ 590.158
Utiles papeleria	\$ 422.465
Asamblea	\$ 2.244.090
Usos de excedentes acumulados	\$ 3.964.800
Total	\$ 9.782.238

No presupuestado

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

Recomendaciones mes de mayo

Recomendación 1: Realizar censo de mascotas con el fin de identificar las mascotas de manejo especial.

Recomendación 2: 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.

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,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



Impugnación de decisiones de asamblea

Cada año, después de que las copropiedades celebran sus asambleas ordinarias, comienza a escucharse una frase común entre los propietarios inconformes con las decisiones: ***“voy a impugnar la asamblea”***.

Por eso una vez más, y como lo hacemos igualmente todos los años, publicamos esta nota para aclarar que la sola manifestación verbal, o cualquier comunicación que se dirija a la administración o a los vecinos, indicando que ***“se impugna la asamblea”***, no son suficientes para para invalidar o suspender las decisiones adoptadas.

Por el contrario, para que una decisión de asamblea pierda sus efectos y deje de ser aplicada, o finalmente sea declarada nula, es **necesario acudir a un proceso judicial**, ante un Juez Civil del Circuito, cumpliendo las reglas establecidas en el artículo 382 del Código General del Proceso, esto es, **presentado la demanda dentro de los dos mese siguientes a la fecha de celebración de la reunión**.

<https://youtu.be/tB-0qCjS1zM>