

Bogotá D.C. 22 de septiembre de 2023

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de agosto 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 agosto 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	
		jul.-23	ago.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 48.812.759	\$ 47.268.326	-\$ 1.544.432	-3%
Remesas en transito	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.985.211	\$ 2.985.488	\$ 277	0,01%
Total	\$ 16.197.550	\$ 52.706.496	\$ 51.162.341	-\$ 1.544.155	-2,93%

El Disponible a 31 de agosto de 2023 presenta una disminución del 2,93% con respecto a julio 31 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 95.767.780, los giros realizados fueron de \$ 97.312.212. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 1.544.432 más de lo que ingreso.

CDT

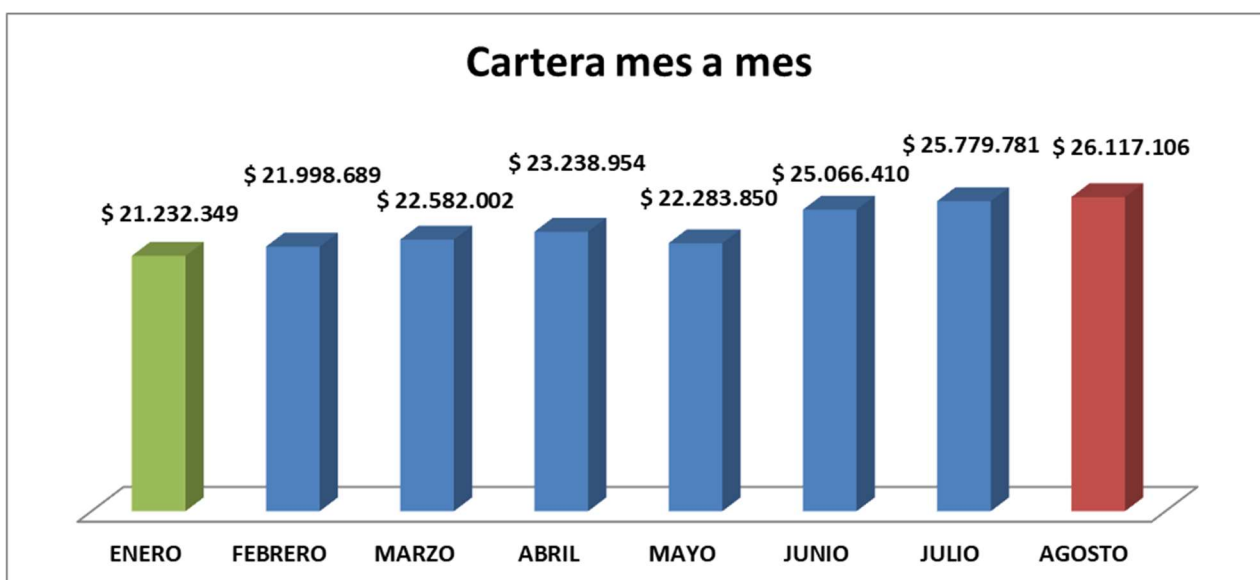
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jul.-23	ago.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de agosto de 2023 un saldo de \$26.117.106 que comparados con julio de 2023 cuyo saldo fue de \$25.779.781 se genera un incremento del 1,3 %:

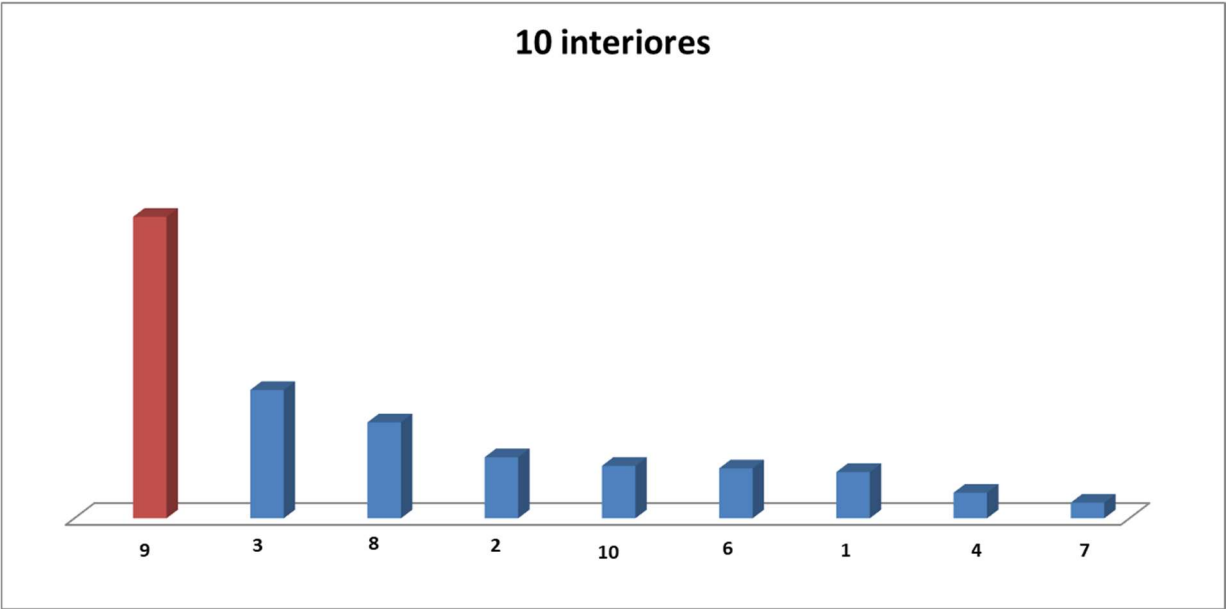
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jul.-23	ago.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 23.167.517	\$ 24.000.675	\$ 833.159	3,6%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 250.000	\$ 278.000	\$ 28.000	11,2%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ 1.737.759	\$ 1.351.159	-\$ 386.600	-22,2%
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 288.149	\$ 150.916	-\$ 137.233	-47,6%
Otras cuotas	\$ -	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 25.779.781	\$ 26.117.106	\$ 337.326	1,3%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Intereses	\$ 516.217	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 25.779.781	\$ 26.117.106	\$ 337.326	1,3%

Análisis de la cartera

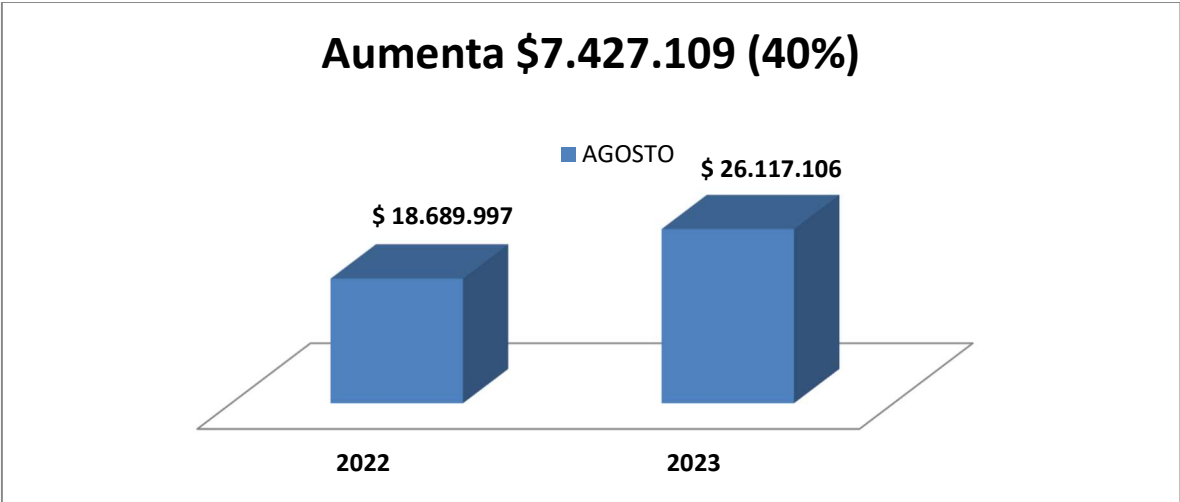


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de agosto y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2022-2023



Análisis minucioso cartera 2022-2023

N°	Torre/apto	dic.-22	ago.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 8.209.016	1.055.874
2	8-102	\$ -	\$ 2.731.305	2.731.305
3	2-504	\$ -	\$ 2.055.140	2.055.140
4	9-501	\$ -	\$ 1.925.423	1.925.423
5	6-402	\$ -	\$ 1.678.298	1.678.298
6	3-103	\$ -	\$ 1.489.711	1.489.711
7	3-102	\$ 1.062.948	\$ 799.471	-263.477
8	10-201	\$ 1.328.553	\$ -	-1.328.553
9	2-404	\$ 1.159.328	\$ -	-1.159.328
		\$ 10.703.971	\$ 18.888.364	\$ 8.184.393
		55%	72%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a agosto 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 2 apartamentos en lo que va del año 2023. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 2.487.881.

N°	Torre/apto	dic.-22	ago.-23	Variación
1	10-201	\$ 1.328.553	\$ -	-1.328.553
2	2-404	\$ 1.159.328	\$ -	-1.159.328
				-2.487.881

2. 1 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 \$ 263.477.

N°	Torre/apto	dic.-22	ago.-23	Variación
1	3-102	\$ 1.062.948	\$ 799.471	-263.477
				-263.477

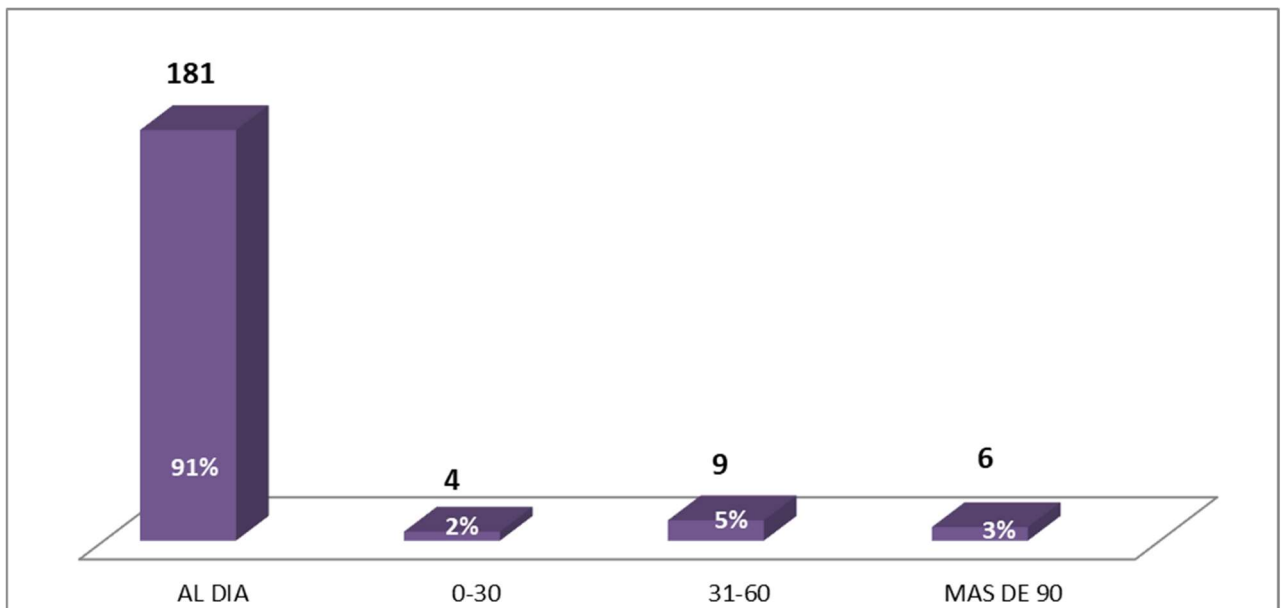
3. Al mes actual hay 5 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 9.879.877.

N°	Torre/apto	dic.-22	ago.-23	Variación
1	8-102	\$ -	\$ 2.731.305	2.731.305
2	2-504	\$ -	\$ 2.055.140	2.055.140
3	9-501	\$ -	\$ 1.925.423	1.925.423
4	6-402	\$ -	\$ 1.678.298	1.678.298
5	3-103	\$ -	\$ 1.489.711	1.489.711
				9.879.877

4. De los morosos que hay actualmente 1 apartamento más crítico, 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	ago.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 8.209.016	1.055.874
				1.055.874

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jul.-23	ago.-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	-\$ 54.603.508	-\$ 54.643.345	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.353.638	\$ 2.313.801	-\$ 39.837	-1,69%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jul.-23	ago.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Total	\$ 31.090.186	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jul.-23	ago.-23	Valor	%
Vigilancia	\$ 42.447.528	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Revisor fiscal	\$ 707.337	\$ 800.140	\$ 800.140	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ 775.446	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Aseo y todero	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 4.678.626	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 51.600	\$ -	\$ 660.974	\$ 660.974	100%
Cheques pendientes de cobro	\$ -	\$ 833.746	\$ -	-\$ 833.746	-100%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 393.894	\$ 414.238	\$ 20.344	5%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 2.027.780	\$ 1.875.352	-\$ 152.428	-7,52%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 9.115.922	\$ 5.324.103	-\$ 3.791.820	-42%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ 96.611	\$ -	-\$ 96.611	-100%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 9.212.533	\$ 5.324.103	-\$ 3.888.431	-42,21%
Total	\$ 56.766.168	\$ 11.240.313	\$ 7.199.455	-\$ 4.040.859	-35,95%

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 agosto del 2023 del 7,52%, 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	
		jul.-23	ago.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 131.468.912	\$ 132.289.933	\$ 821.021	0,62%
Excedentes del ejercicio	\$ 1.138.284	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.853.724	\$ 11.027.209	\$ 11.027.209	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 140.713.772	\$ 142.496.120	\$ 143.317.141	\$ 821.021	0,58%

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.

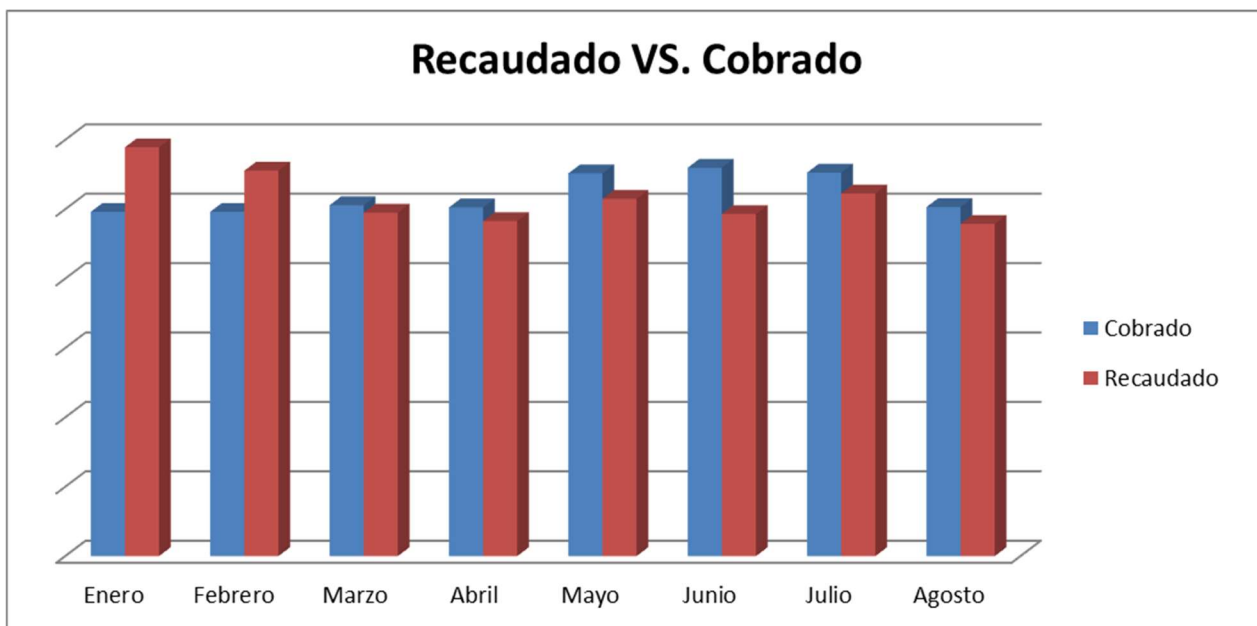
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las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

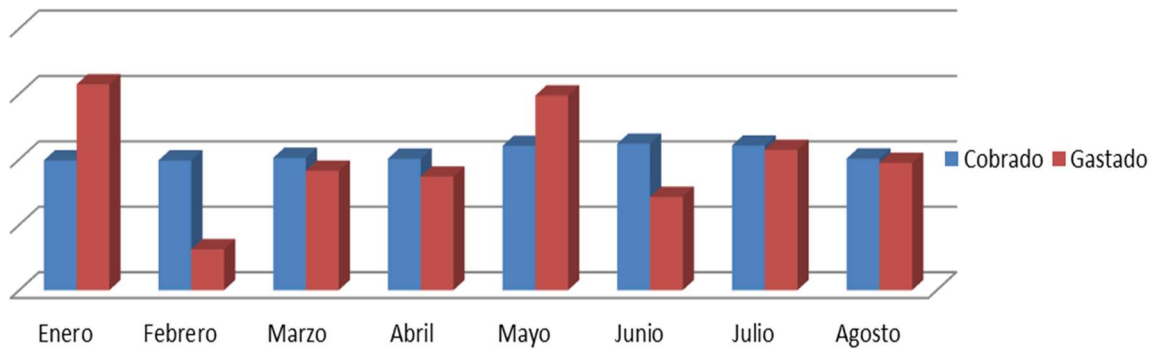
CAPITAL DE TRABAJO			\$	48.455.854
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$	908.526	Cuentas por pagar	\$ 1.875.352
caja general	\$	-		
Davivienda n° 002569998756	\$	47.268.326		
Davivienda n° 000512518515	\$	2.985.488	Fondo Imprevistos	\$ 132.289.933
Cdt Davivienda	\$	136.782.900	Anticipo cuotas de administracion	\$ 5.324.103
TOTAL ACTIVO	\$	187.945.241	TOTAL PASIVO	\$ 139.489.387

Flujo de caja general del año 2023

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 99.240.188	\$ 117.853.838	\$ 18.613.650	\$ 157.370.854	\$ 39.517.016
Febrero	\$ 99.239.911	\$ 111.096.951	\$ 11.857.040	\$ 31.249.619	\$ (79.847.332)
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
Junio	\$ 111.967.491	\$ 98.624.250	\$ (13.343.241)	\$ 71.288.313	\$ (27.335.937)
Julio	\$ 110.563.850	\$ 104.531.513	\$ (6.032.337)	\$ 107.252.263	\$ 2.720.750
Agosto	\$ 100.638.657	\$ 95.767.780	\$ (4.870.877)	\$ 97.312.212	\$ 1.544.432
Total	\$ 833.646.573	\$ 826.408.492	\$ (7.238.081)	\$ 791.443.701	\$ 34.964.791



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecuci3n

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Mtto circuito cerrado de television	\$ 788.000
Uso de excedentes acumulados	\$ 3.964.800
Gas	\$ 56.480
Aseo	\$ 211.696
Conserjeria parque exterior	\$ 11.328
Procesamiento electronico	\$ 337.232
Todero jardinero	\$ 241.344
Medios magneticos	\$ 112.000
Fumigacion	\$ 970.000
Mtto puerta vehicular	\$ 4.155.800
Pagina Web Hosting	\$ 246.475
Reparaciones locativas	\$ 3.825.400
Gastos diversos	\$ 44.800
Infraestructura de gas	\$ 45.368
Utiles papeleria	\$ 374.665
Gastos extraordinarios	\$ 1.453
Total	\$ 15.386.841

Para mejor control del presupuesto es necesario dejar como notas reveladoras el por qu3 estas partidas est3n sobre ejecutada.

Recomendaciones mes de agosto

Recomendación 1: Cumpliendo con mi cronograma de trabajo y mi promesa ante la asamblea, para el siguiente mes se realizara atención exclusivamente a propietarios y que previamente se organizara con la administración fecha y hora para la divulgación de la misma.

Recomendación 2: Fortalecer los mecanismos de recaudo de cartera para no afectar la liquidez del conjunto a corto y largo plazo.

Recomendación 3: Enviar relación de contratos actualizada con Nit, valor total del contrato, fecha de vencimiento y si el mismo maneja pólizas.

Recomendación 4: Enviar un resumen de aquellas partidas del presupuesto que a la fecha presentan sobre ejecución y buscar alternativas para que a final de año logren normalizaren.

Recomendación 5: Enviar personería jurídica actualizada al correo 184cfmb@gmail.com.

Recomendación 6: Es menester inscribir el conjunto para el simulacro distrital de evacuación que va a ver el 04 de octubre por medio del ideger y de acuerdo al plan de emergencia y sistema de gestión que hay actualmente en el conjunto.

Recomendación 7: Con el fin de controlar y partiendo que el conjunto es solidario se recomienda a la empresa de aseo y vigilancia pedir cronograma de vacaciones y entrega de dotaciones en el mes de agosto de los colaboradores de del conjunto.

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.

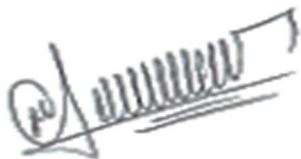
Nota 2: Se revisó y se firmó la retención en este mes y se encuentra al día con las obligaciones tributarias.

Nota 3: Se realizo arqueo de caja imprevisto sin encontrar novedad alguna.

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. It begins with a stylized 'C' and 'F' monogram, followed by a series of connected loops and a final horizontal stroke.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



Nueva ley regula métodos de cobro a deudores en mora

Está próxima a entrar en vigencia la [ley 2300 de 2023](#) que establece **nuevas condiciones para realizar labores de cobranza** a deudores en mora.

Conozca los **nuevos requisitos** que deben cumplir todas las personas naturales y jurídicas que adelanten gestiones de cobranza, con el fin de **respetar el derecho a la intimidad de los deudores**.



Deudor tiene derecho a elegir canal de comunicación



deudor

No se puede visitar el domicilio o lugar de trabajo del



cobranza

Días, horarios y número de mensajes para la

El artículo 3 de la nueva ley limita el horario en que se puede adelantar la cobranza, entre las **7:00 a.m. y las 7:00 p.m. de lunes a viernes**. Los días **sábados la labor de cobranza solo puede tener lugar entre las 8:00 a.m. y las 3:00 p.m.**

El deudor no puede ser contactado durante los días domingos ni festivos.



del deudor

Motivos de incumplimiento hacen parte de la intimidad

El artículo 7 de esta nueva ley exige a los encargados de la cobranza, **abstenerse de consultar al deudor el motivo de incumplimiento de la obligación**. Sin embargo, sí pueden explorarse con el deudor alternativas de pago, indagando para ello sobre su situación financiera.



Sanciones por incumplimiento

El incumplimiento de estas disposiciones de protección a los deudores, puede generar **sanciones económica a cargo de la copropiedad, impuestas por la Superintendencia de Industria y Comercio.**

Conozca completa la [ley 2300 de 2023 dando clic aquí](#)