

Bogotá D.C. 20 de agosto de 2023

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de julio 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 julio 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	
		jun.-23	jul.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 51.533.508	\$ 48.812.759	-\$ 2.720.749	-5%
Remesas en tránsito	\$ -	\$ 495.000	\$ -	-\$ 495.000	100%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.984.933	\$ 2.985.211	\$ 278	0,01%
Total	\$ 16.197.550	\$ 55.921.967	\$ 52.706.496	-\$ 3.215.471	-5,75%

El Disponible a 31 de julio de 2023 presenta una disminución del 5,75% con respecto a junio 30 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 104.531.513, los giros realizados fueron de \$ 107.252.263. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 2.720.750 más de lo que ingreso.

CDT

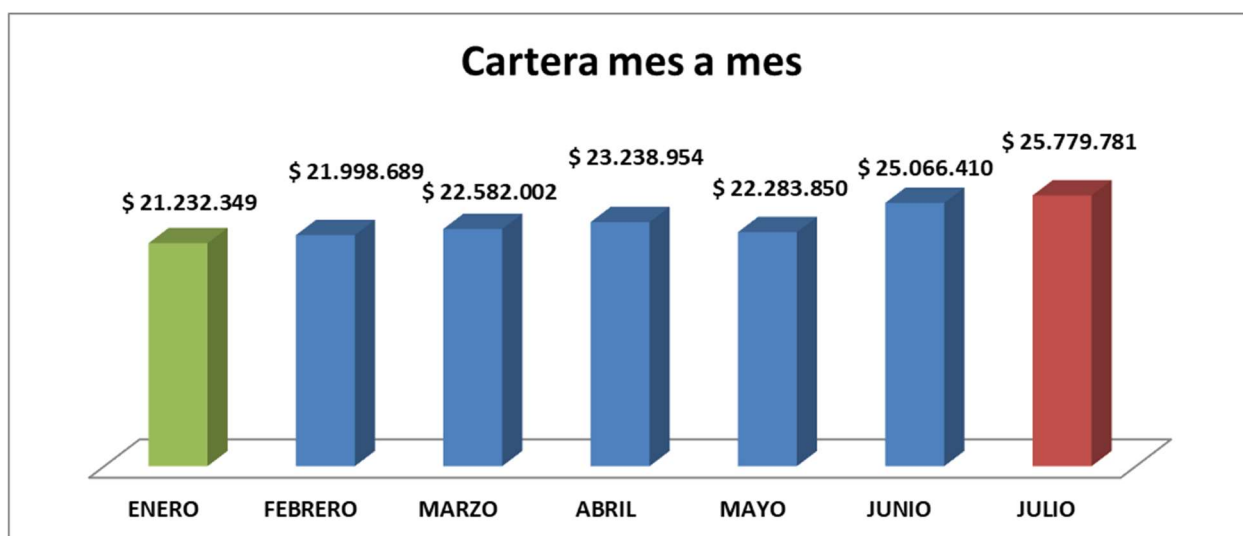
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jun.-23	jul.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de julio de 2023 un saldo de \$25.779.781 que comparados con junio de 2023 cuyo saldo fue de \$ 25.066.410 se genera un incremento del 2,8 %:

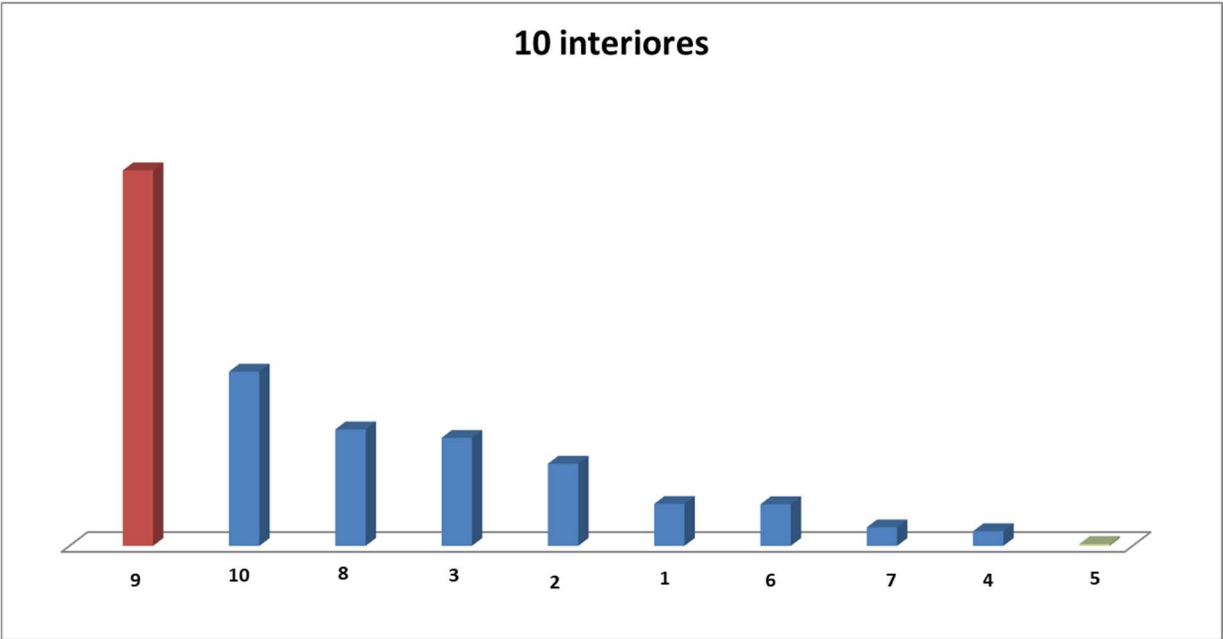
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jun.-23	jul.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 22.076.551	\$ 23.167.517	\$ 1.090.966	4,9%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 225.000	\$ 250.000	\$ 25.000	11,1%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ 2.124.959	\$ 1.737.759	-\$ 387.200	-18,2%
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 303.544	\$ 288.149	-\$ 15.395	-5,1%
Otras cuotas	\$ -	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	100,0%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 25.066.410	\$ 25.779.781	\$ 713.371	2,8%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Intereses	\$ 516.217	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 25.066.410	\$ 25.779.781	\$ 713.371	2,8%

Análisis de la cartera

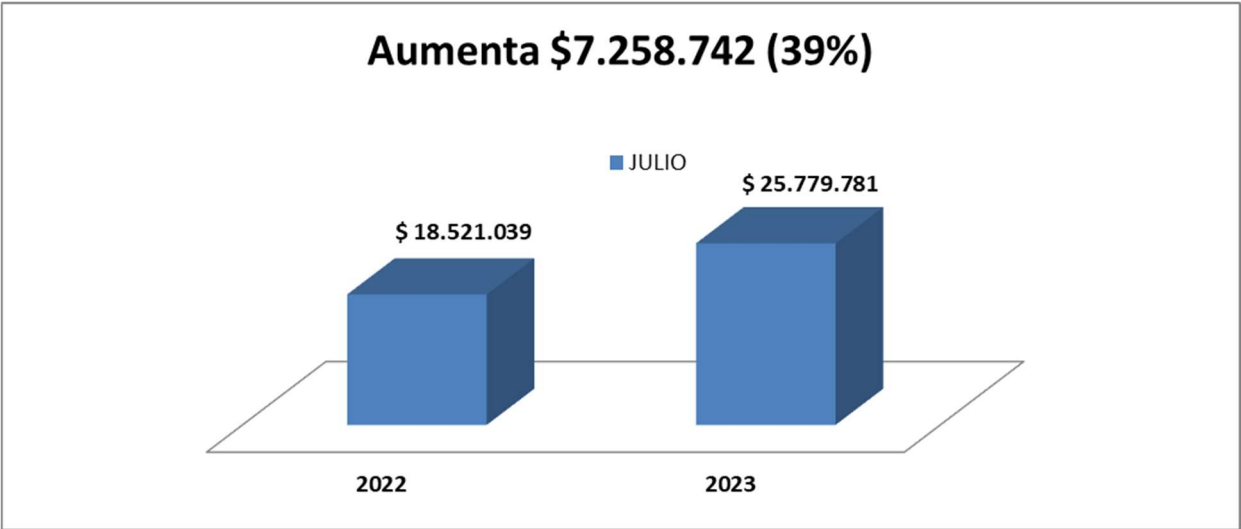


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de julio y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

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	jul.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 7.916.873	763.731
2	8-102	\$ -	\$ 3.080.879	3.080.879
3	9-501	\$ -	\$ 2.011.331	2.011.331
4	10-103	\$ -	\$ 1.686.004	1.686.004
5	10-201	\$ 1.328.553	\$ 1.658.465	329.912
6	2-504	\$ -	\$ 1.268.748	1.268.748
7	6-402	\$ -	\$ 1.100.432	1.100.432
8	3-401	\$ -	\$ 1.009.463	1.009.463
9	3-102	\$ 1.062.948	\$ 399.092	-663.856
10	2-404	\$ 1.159.328	\$ 384.866	-774.463
		\$ 10.703.971	\$ 20.516.153	\$ 9.812.182
		55%	80%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a julio del 2023 son 8. 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 0 apartamento en lo que va del año 2023. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-22	jul.-23	Variación
0		\$ -	\$ -	0
				0

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 \$ 1.438.319.

N°	Torre/apto	dic.-22	jul.-23	Variación
1	3-102	\$ 1.062.948	\$ 399.092	-663.856
2	2-404	\$ 1.159.328	\$ 384.866	-774.463
				-1.438.319

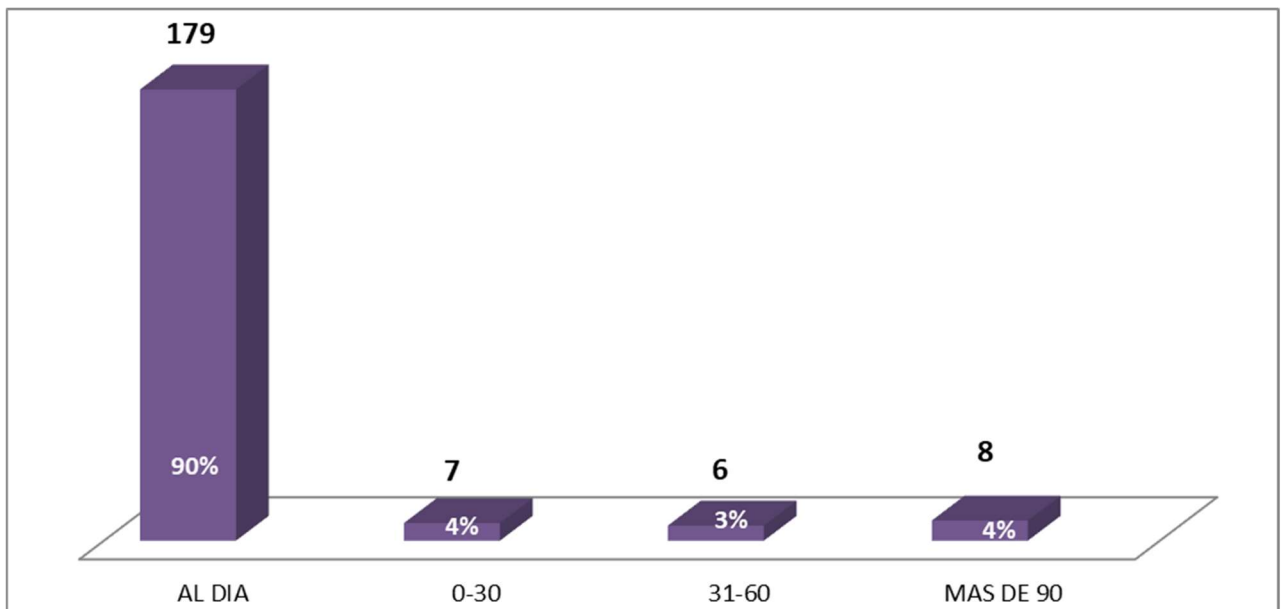
3. Al mes actual hay 6 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 10.156.857.

N°	Torre/apto	dic.-22	jul.-23	Variación
1	8-102	\$ -	\$ 3.080.879	3.080.879
2	9-501	\$ -	\$ 2.011.331	2.011.331
3	10-103	\$ -	\$ 1.686.004	1.686.004
4	2-504	\$ -	\$ 1.268.748	1.268.748
5	6-402	\$ -	\$ 1.100.432	1.100.432
6	3-401	\$ -	\$ 1.009.463	1.009.463
				10.156.857

4. De los morosos que hay actualmente 2 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	jul.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 7.916.873	763.731
2	10-201	\$ 1.328.553	\$ 1.658.465	329.912
				1.093.643

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jun.-23	jul.-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	-\$ 54.563.671	-\$ 54.603.508	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.393.475	\$ 2.353.638	-\$ 39.837	-1,66%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jun.-23	jul.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ 4.358.008	\$ -	-\$ 4.358.008	-100,00%
Total	\$ 31.090.186	\$ 4.358.008	\$ -	-\$ 4.358.008	-100,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		jun.-23	jul.-23	Valor	%
Vigilancia	\$ 42.447.528	\$ 1.818.574	\$ -	-\$ 1.818.574	-100%
Revisor fiscal	\$ 707.337	\$ 800.140	\$ 800.140	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ 775.446	\$ 196.910	\$ -	-\$ 196.910	-100%
Aseo y todero	\$ -	\$ 16.613.712	\$ -	-\$ 16.613.712	-100%
Servicios publicos	\$ 4.678.626	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 51.600	\$ 539.146	\$ -	-\$ 539.146	-100%
Cheques pendientes de cobro	\$ -	\$ -	\$ 833.746	\$ 833.746	100%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 274.266	\$ 393.894	\$ 119.628	44%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 20.242.748	\$ 2.027.780	-\$ 18.214.968	-89,98%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 5.190.714	\$ 9.115.922	\$ 3.925.208	76%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ 96.611	\$ 96.611	\$ -	0%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 5.287.325	\$ 9.212.533	\$ 3.925.208	74,24%
Total	\$ 56.766.168	\$ 25.530.073	\$ 11.240.313	-\$ 14.289.760	-55,97%

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 julio del 2023 del 89,98%, 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	
		jun.-23	jul.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 130.647.890	\$ 131.468.912	\$ 821.022	0,63%
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	\$ 141.675.099	\$ 142.496.120	\$ 821.022	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.

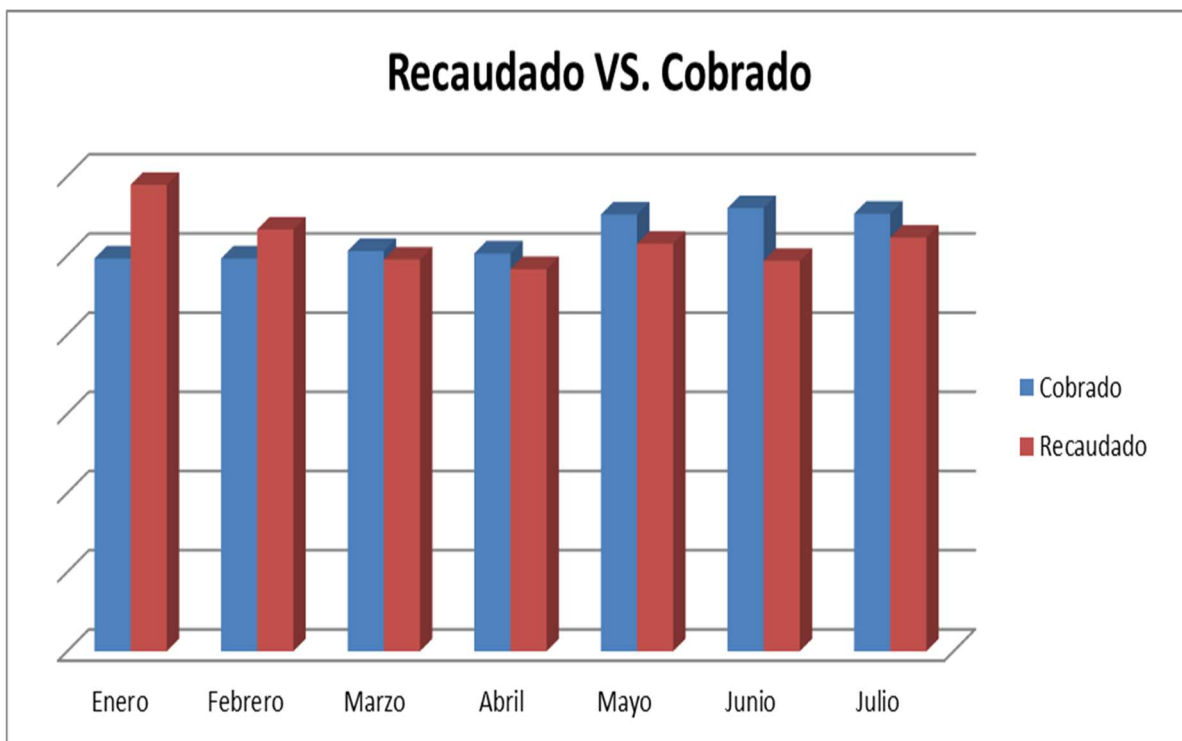
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las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

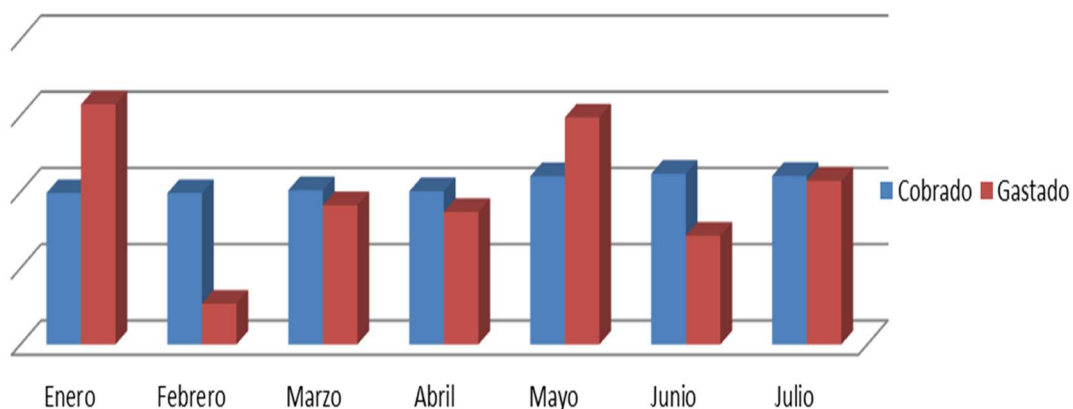
CAPITAL DE TRABAJO			\$	46.876.782
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$	908.526	Cuentas por pagar	\$ 2.027.780
caja general	\$	-		
Davivienda n° 002569998756	\$	48.812.759		
Davivienda n° 000512518515	\$	2.985.211	Fondo Imprevistos	\$ 131.468.912
Cdt Davivienda	\$	136.782.900		
TOTAL ACTIVO			Anticipo cuotas de administracion	\$ 9.115.922
\$ 189.489.396			TOTAL PASIVO	\$ 142.612.614

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	\$ 106.563.400	\$ 7.323.489	\$ 26.716.345	\$ (79.847.055)
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
Total	\$ 733.007.916	\$ 726.107.161	\$ (6.900.756)	\$ 689.598.215	\$ 36.508.946



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Mtto circuito cerrado de television	\$ 258.000
Mantenimiento puerta vehicular	\$ 4.195.800
Gas	\$ 55.020
Aseo	\$ 185.234
Conserjeria parque exterior	\$ 9.912
Procesamiento electronico	\$ 466.528
Todero jardinero	\$ 211.176
Medios magneticos	\$ 140.000
Adecuacion e instalaciones	\$ 1.394.300
Mtto areas comunes	\$ 3.058.400
Infraestructura de gas	\$ 39.697
Utiles papeleria	\$ 425.411
No operacionales	\$ 224.882
Total	\$ 10.664.360

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

Recomendaciones mes de julio

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

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. The signature appears to be 'C. Melgarejo' with a stylized flourish at the end.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



¿Contador que trabaja para empresa administradora o es contratada por ésta tendría impedimento?

Retomando el tema central de esta nota, de responder los interrogantes inicialmente planteados, sobre la posibilidad de que el contador que hace parte de una empresa de administración de propiedad horizontal o que es contratado por esta, se encuentra impedido para llevar la contabilidad de la copropiedad que la firma administra, debemos responder que, tal como lo indica el CTCP para el caso del administrador que simultáneamente lleva la contabilidad de la copropiedad, **no existe impedimento legal para ello.**

Sin embargo, siguiendo también el mismo concepto del CTCP atrás explicado, **el contador podría verse incurso en alguna de las amenazas explicadas, es decir, la de *autorrevisión, abogacía o familiaridad***, pues es claro que de un lado estarían los intereses de la copropiedad, pero de otro, los intereses de la firma administradora, con la cual **a este contador le une un vínculo de carácter contractual, bien sea como socio o como trabajador o prestador de servicios.**

Para leer el concepto [2023-0251 dar clic aquí](#)

Autor revisión:

Abogacía:

Familiaridad: