

Bogotá D.C. 18 de octubre de 2023

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de septiembre 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 30 de septiembre 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	
		ago.-23	sep.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 47.268.326	\$ 37.673.674	-\$ 9.594.652	-20%
Remesas en tránsito	\$ -	\$ -	\$ 2.203.992	\$ 2.203.992	100%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.985.488	\$ 2.985.757	\$ 269	0,01%
Total	\$ 16.197.550	\$ 51.162.341	\$ 43.771.949	-\$ 7.390.392	-14,44%

El Disponible a 30 de septiembre de 2023 presenta una disminución del 14,44% con respecto a agosto 31 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 103.904.090, los giros realizados fueron de \$ 113.498.742. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 9.594.652 más de lo que ingreso.

CDT

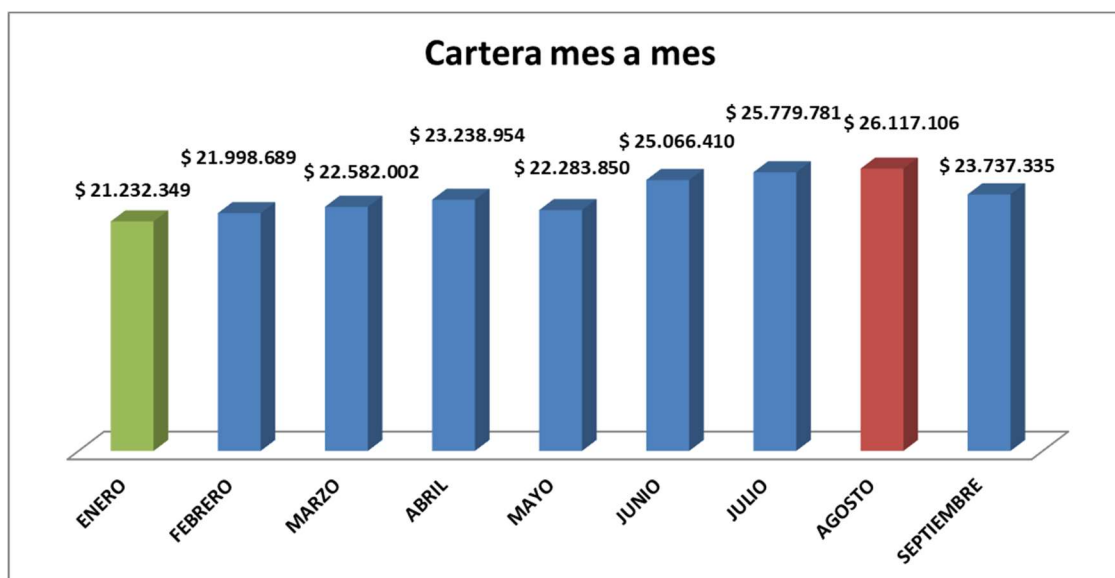
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ago.-23	sep.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de septiembre de 2023 un saldo de \$23.737.335 que comparados con agosto de 2023 cuyo saldo fue de \$26.117.106 se genera una disminución del 9,1 %:

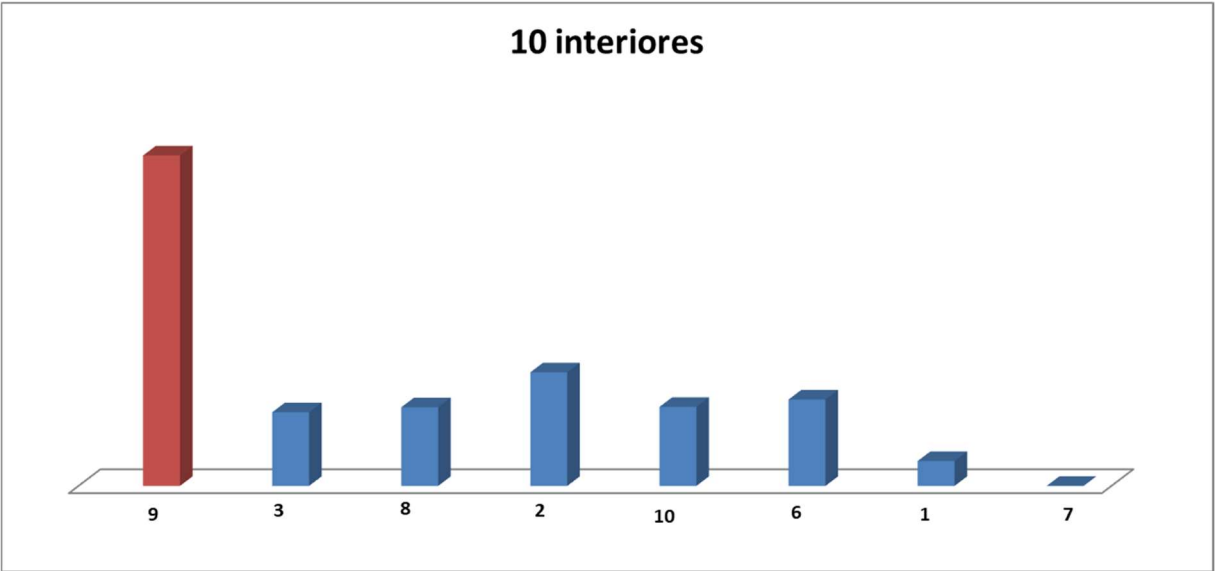
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ago.-23	sep.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 24.000.675	\$ 21.827.108	-\$ 2.173.568	-9,1%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 278.000	\$ 354.000	\$ 76.000	27,3%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ 1.351.159	\$ 577.359	-\$ 773.800	-57,3%
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 150.916	\$ 642.512	\$ 491.596	325,7%
Otras cuotas	\$ -	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 26.117.106	\$ 23.737.335	-\$ 2.379.772	-9,1%
Otros	\$ -	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	100,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Intereses	\$ 516.217	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 26.117.106	\$ 24.737.335	-\$ 1.379.772	-5,3%

Análisis de la cartera

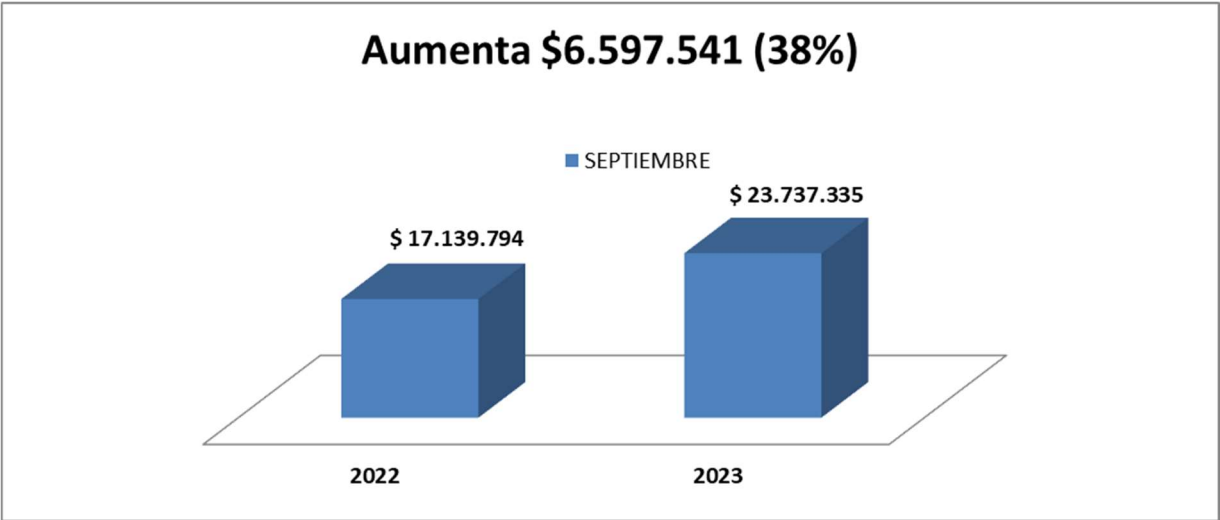


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de agosto y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 3 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2022-2023



Análisis minucioso cartera 2022-2023

N°	Torre/apto	dic.-22	sep.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 8.504.771	1.351.629
2	2-504	\$ -	\$ 2.862.210	2.862.210
3	8-102	\$ -	\$ 2.373.370	2.373.370
4	6-402	\$ -	\$ 2.071.635	2.071.635
5	9-501	\$ -	\$ 1.464.450	1.464.450
6	10-303	\$ -	\$ 1.262.051	1.262.051
7	3-401	\$ -	\$ 1.007.841	1.007.841
8	2-404	\$ 1.159.328	\$ 518.539	-640.790
9	3-102	\$ 1.062.948	\$ -	-1.062.948
10	10-201	\$ 1.328.553	\$ -	-1.328.553
		\$ 10.703.971	\$ 20.064.867	\$ 9.360.896
		55%	81%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a septiembre del 2023 son 7. 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 \$ 2.391.501.

N°	Torre/apto	dic.-22	sep.-23	Variación
1	3-102	\$ 1.062.948	\$ -	-1.062.948
2	10-201	\$ 1.328.553	\$ -	-1.328.553
				-2.391.501

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 \$ 640.790.

N°	Torre/apto	dic.-22	sep.-23	Variación
1	2-404	\$ 1.159.328	\$ 518.539	-640.790
				-640.790

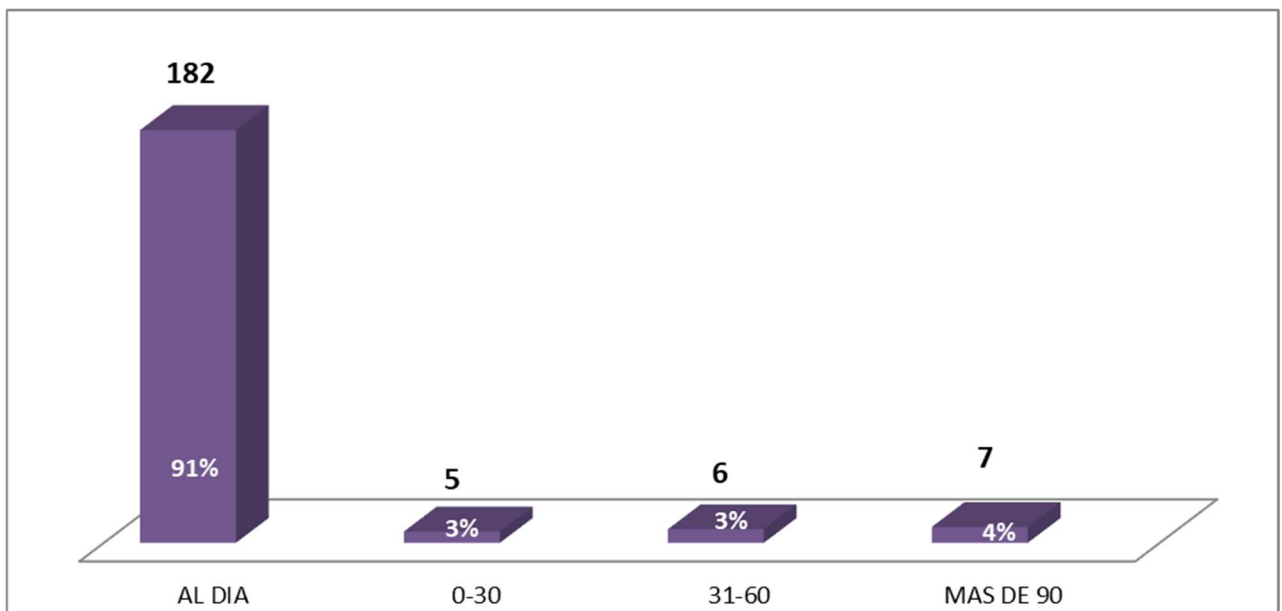
3. Al mes actual hay 6 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 11.041.557.

N°	Torre/apto	dic.-22	sep.-23	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 2.862.210	2.862.210
2	8-102	\$ -	\$ 2.373.370	2.373.370
3	6-402	\$ -	\$ 2.071.635	2.071.635
4	9-501	\$ -	\$ 1.464.450	1.464.450
5	10-303	\$ -	\$ 1.262.051	1.262.051
6	3-401	\$ -	\$ 1.007.841	1.007.841
				11.041.557

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	sep.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 8.504.771	1.351.629
				1.351.629

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ago.-23	sep.-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	-\$ 54.643.345	-\$ 54.683.182	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.313.801	\$ 2.273.964	-\$ 39.837	-1,72%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ago.-23	sep.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ -	\$ 53.028.105	\$ 53.028.105	100%
Total	\$ 31.090.186	\$ -	\$ 53.028.105	\$ 53.028.105	100,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		ago.-23	sep.-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%
Seguros	\$ -	\$ -	\$ 38.565.895	\$ 38.565.895	100%
Otros	\$ 51.600	\$ 660.974	\$ -	-\$ 660.974	100%
Cheques pendientes de cobro	\$ -	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 1.000.000	100%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 414.238	\$ 414.636	\$ 398	0,10%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 1.875.352	\$ 40.780.671	\$ 38.905.319	2074,56%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 5.324.103	\$ 8.747.750	\$ 3.423.648	64%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 5.324.103	\$ 8.747.750	\$ 3.423.648	64,30%
Total	\$ 56.766.168	\$ 7.199.455	\$ 49.528.421	\$ 42.328.967	587,95%

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 un incremento con respecto al mes de septiembre del 2023 del 2074,56%, 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	
		ago.-23	sep.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 132.289.933	\$ 133.110.954	\$ 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	\$ 143.317.141	\$ 144.138.162	\$ 821.021	0,57%

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.

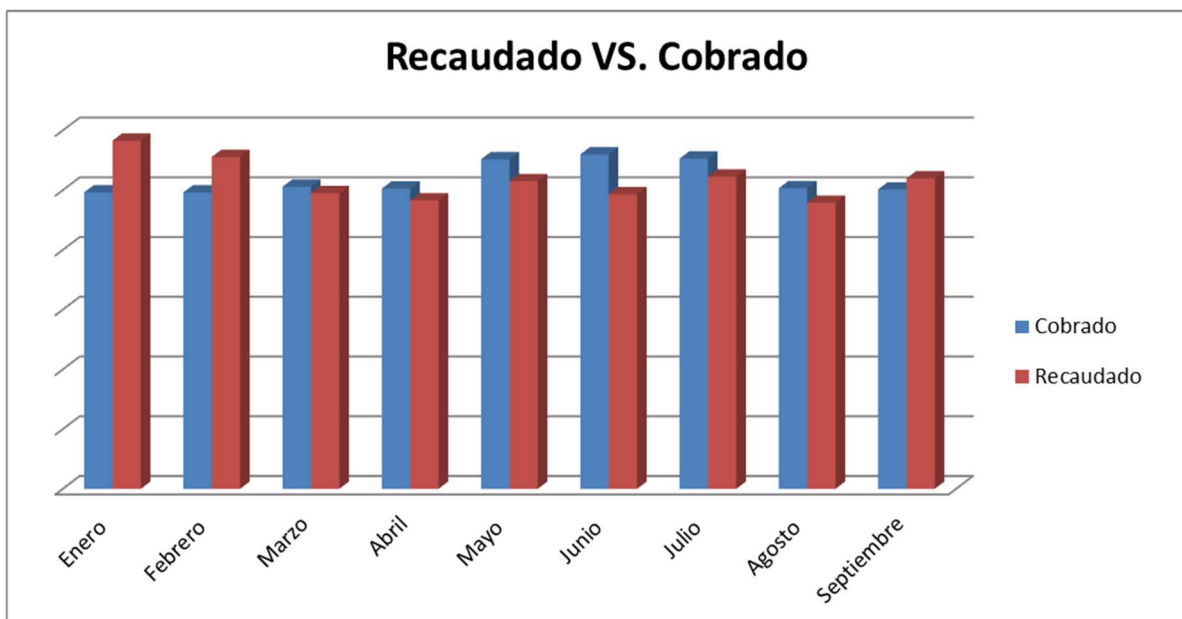
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las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

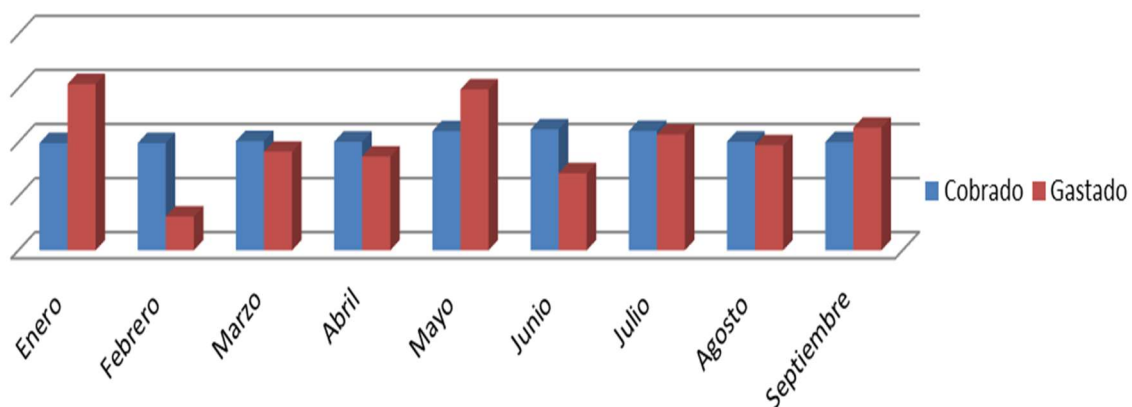
CAPITAL DE TRABAJO			- \$	4.288.517
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.526	Cuentas por pagar	\$	40.780.671
caja general	\$ -			
Davienda n° 002569998756	\$ 37.673.674			
Davienda n° 000512518515	\$ 2.985.757	Fondo Imprevistos	\$	133.110.954
Cdt Davienda	\$ 136.782.900			
TOTAL ACTIVO		Anticipo cuotas de administracion	\$	8.747.750
\$ 178.350.857		TOTAL PASIVO	\$	182.639.375

Flujo de caja general del año 2023

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 99.240.188	\$ 116.550.077	\$ 17.309.889	\$ 153.862.832	\$ 37.312.756
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
Septiembre	\$ 100.220.557	\$ 103.904.090	\$ 3.683.533	\$ 113.498.742	\$ 9.594.652
Total	\$ 933.867.130	\$ 929.008.821	\$ (4.858.310)	\$ 901.434.421	\$ 27.574.399



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecuci3n

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Mtto circuito cerrado de television	\$ 728.000
Uso de excedentes acumulados	\$ 3.964.800
Aseo	\$ 238.158
Conserjeria parque exterior	\$ 12.744
Procesamiento electronico	\$ 207.936
Todero jardinero	\$ 271.512
Telefono	\$ 23.719
Gas	\$ 54.840
Medios magneticos	\$ 84.000
Fumigacion	\$ 600.000
Mtto puerta vehicular	\$ 4.225.800
Equipo de computo	\$ 249.900
Pagina Web Hosting	\$ 166.425
Adecuaciones e instalaciones	\$ 3.731.200
Reparaciones locativas	\$ 6.119.300
Infraestructura de gas	\$ 51.039
Utiles papeleria	\$ 294.665
Asamblea	\$ 844.090
Gastos extraordinarios	\$ 2.215
Total	\$ 21.870.343

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

Recomendaciones mes de septiembre

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 realizó 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,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés



Aprobada en primer debate reforma a la ley 675

El pasado 30 de mayo fue aprobado en primer debate en la Cámara de Representantes, el **proyecto de ley que busca reformar la ley 675 de 2001** o Régimen de Propiedad Horizontal.

En efecto la Comisión Primera Constitucional permanente de la Honorable Cámara de Representantes aprobó, en primer debate, el proyecto de ley número 205 de 2022 acumulado con el proyecto de ley 282 de 2022, **con el cual se reformaría el régimen de propiedad horizontal vigente en Colombia, esto es, la ley 675 de 2001.**



Temas sensibles en la reforma que merecen conocerse

El texto de ponencia para segundo debate sin embargo no es igual al texto que en el año anterior logró llegar a cuarto debate en el Senado, pues aunque incluye algunos apartes de proyectos anterior, también propone nuevas normas.

Temas sensibles como **trasladar la competencia para el trámite de la personería jurídica de la Propiedad Horizontal a las Cámaras de Comercio, retomar el Registro Único de Administradores de Propiedad Horizontal, regular los bienes comunes de uso exclusivo para que obligatoriamente se conviertan en propiedad privada de quienes los usan o la posibilidad de que los bienes privados se utilicen como vivienda turística a menos que lo prohíba el reglamento, obligan a realizar un estudio detallado de este proyecto de ley, por cada uno de los que hace parte de este gran mundo de la Propiedad Horizontal.**