

Bogotá D.C. 05 de enero de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de noviembre 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 noviembre 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	
		oct.-23	nov.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -		\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 19.912.650	\$ 8.717.950	-\$ 11.194.700	-56%
Remesas en transito	\$ -	\$ 590.000	\$ -	-\$ 590.000	-100%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.986.034	\$ 2.986.303	\$ 269	0,01%
Total	\$ 16.197.550	\$ 24.397.211	\$ 12.612.779	-\$ 11.784.432	-48,30%

El Disponible a 30 de noviembre de 2023 presenta una disminución del -48,30% con respecto a octubre 30 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 110.316.851, los giros realizados fueron de \$ 121.511.551. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 11.194.694 más de lo que ingreso.

CDT

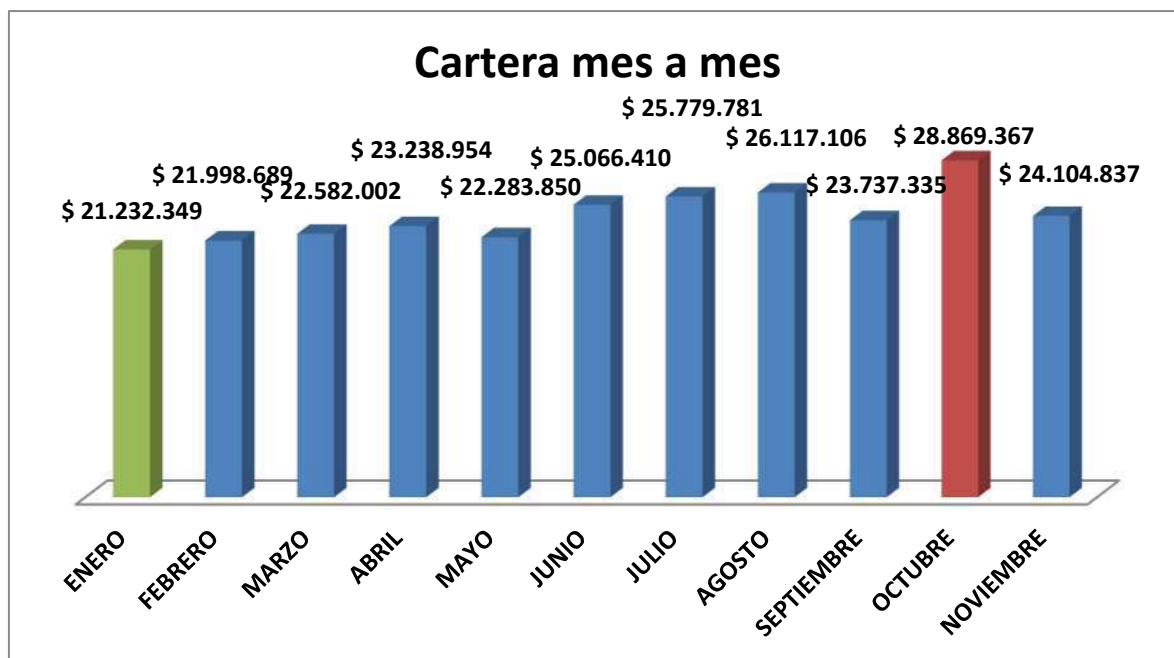
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		oct.-23	nov.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de noviembre de 2023 un saldo de \$ 24.104.837 que comparados con octubre de 2023 cuyo saldo fue de \$28.869.367 se genera un disminución del -16,5 %:

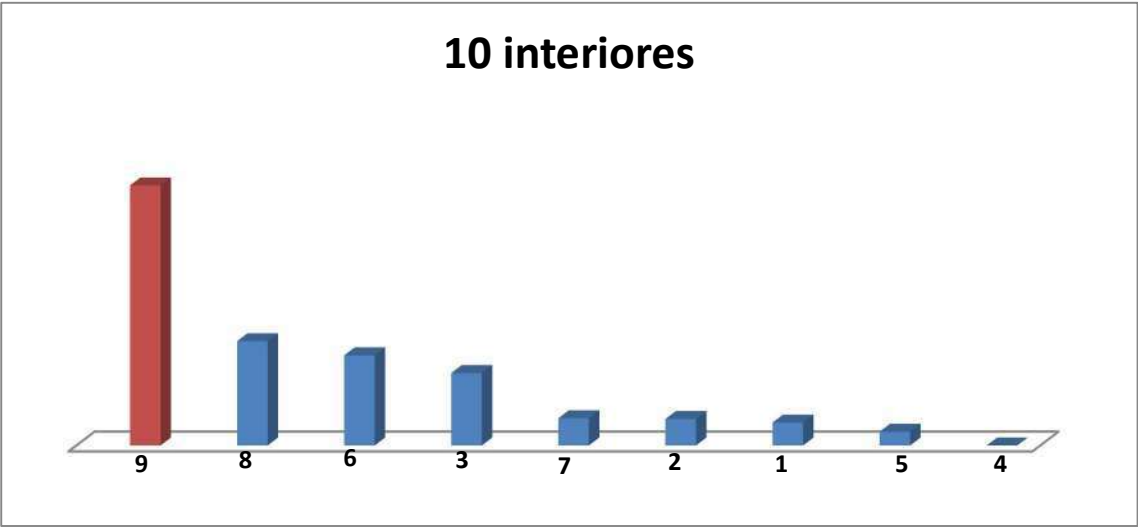
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		oct.-23	nov.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 27.680.840	\$ 23.255.827	-\$ 4.425.013	-16,0%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 366.450	\$ 248.800	-\$ 117.650	-32,1%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ -		\$ -	#¡DIV/0!
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 485.721	\$ 263.854	-\$ 221.867	-45,7%
Otras cuotas	\$ -	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 28.869.367	\$ 24.104.837	-\$ 4.764.530	-16,5%
Otros	\$ -	\$ 294.604	\$ 3.500.000	\$ 3.205.396	1088,0%
A proveedores	\$ -	\$ -		\$ -	0,0%
Intereses	\$ 516.217	\$ -		\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 29.163.971	\$ 27.604.837	-\$ 1.559.134	-5,3%

Análisis de la cartera

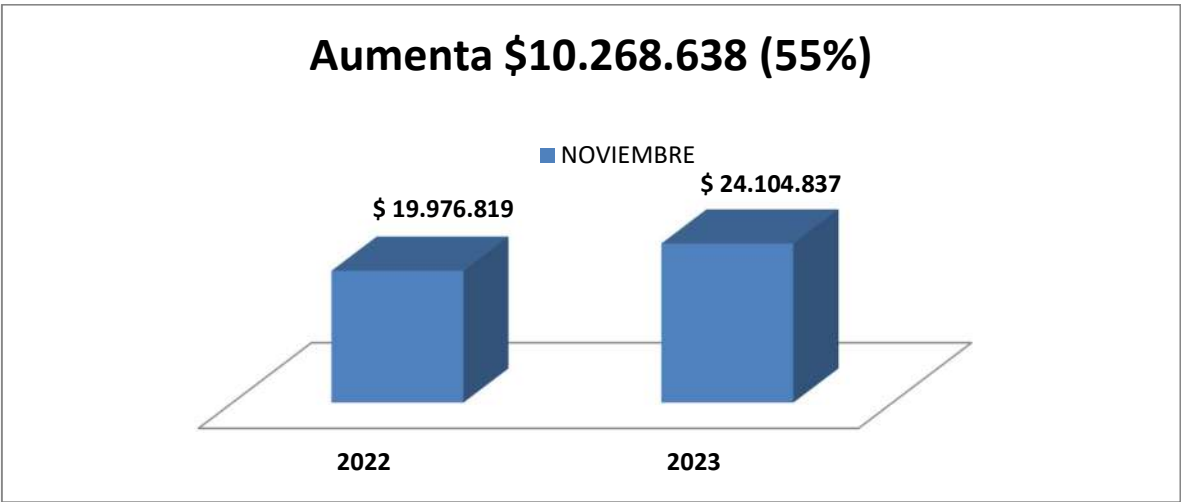


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de octubre y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 12 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2022-2023



Análisis minucioso cartera 2022-2023

N°	Torre/apto	dic.-22	nov.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 9.203.824	2.050.682
2	8-102	\$ -	\$ 3.638.388	3.638.388
3	6-402	\$ -	\$ 2.536.468	2.536.468
4	3-103	\$ -	\$ 1.976.370	1.976.370
5	10-303	\$ -	\$ 1.881.845	1.881.845
6	9-501	\$ -	\$ 1.110.850	1.110.850
7	10-103	\$ -	\$ 1.104.767	1.104.767
8	2-404	\$ 1.159.328	\$ 1.049.915	-109.413
9	6-203	\$ -	\$ 1.036.513	1.036.513
10	2-504	\$ -	\$ -	0
11	1-102	\$ -	\$ -	0
12	3-401	\$ -	\$ -	0
13	3-102	\$ 1.062.948	\$ -	-1.062.948
14	10-201	\$ 1.328.553	\$ -	-1.328.553
		\$ 10.703.971	\$ 23.538.940	\$ 12.834.969
		55%	85%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a noviembre del 2023 son 9. 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	nov.-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 30 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 \$ 109.413.

N°	Torre/apto	dic.-22	nov.-23	Variación
1	2-404	\$ 1.159.328	\$ 1.049.915	-109.413
				-109.413

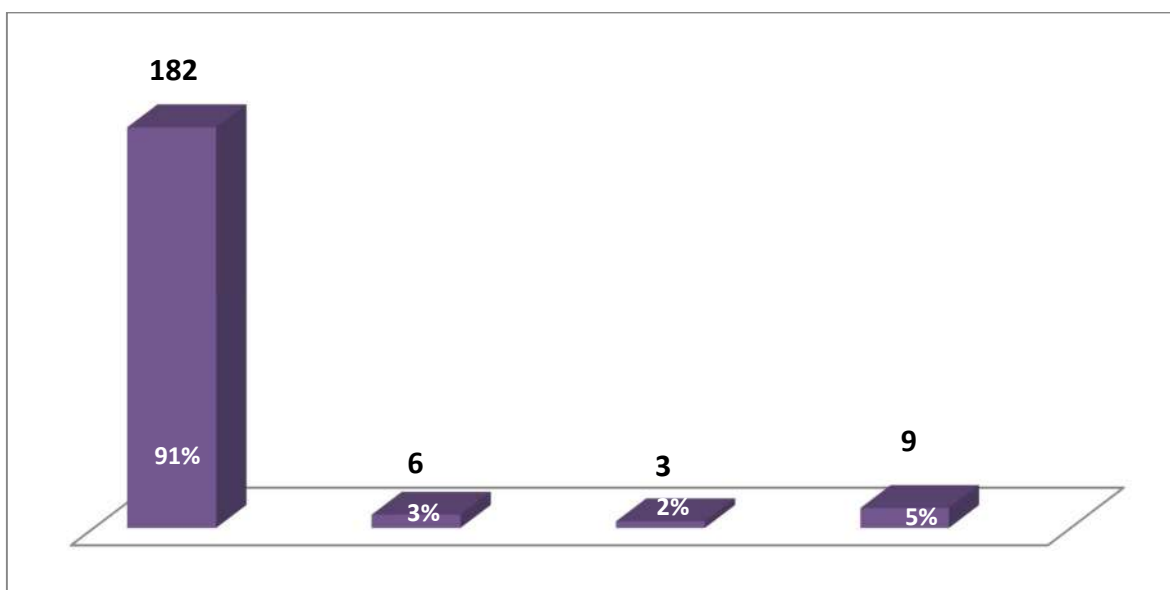
3. Al mes actual hay 7 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 30 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 13.285.201.

N°	Torre/apto	dic.-22	nov.-23	Variación
1	8-102	\$ -	\$ 3.638.388	3.638.388
2	6-402	\$ -	\$ 2.536.468	2.536.468
3	3-103	\$ -	\$ 1.976.370	1.976.370
4	10-303	\$ -	\$ 1.881.845	1.881.845
5	9-501	\$ -	\$ 1.110.850	1.110.850
6	10-103	\$ -	\$ 1.104.767	1.104.767
7	6-203	\$ -	\$ 1.036.513	1.036.513
				13.285.201

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	nov.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 9.203.824	2.050.682
				2.050.682

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		oct.-23	nov.-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	-\$ 54.723.019	-\$ 54.762.856	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.234.127	\$ 2.194.290	-\$ 39.837	-1,78%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		oct.-23	nov.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ 48.207.368	\$ 43.386.631	-\$ 4.820.737	-10,00%
Total	\$ 31.090.186	\$ 48.207.368	\$ 43.386.631	-\$ 4.820.737	-10,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		oct.-23	nov.-23	Valor	%
Vigilancia	\$ 42.447.528	\$ -	\$ 1.818.574	\$ 1.818.574	0%
Revisor fiscal	\$ 707.337	\$ 800.140	\$ 800.140	\$ -	0%
Servicios de mantenimiento	\$ 775.446	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 4.678.626	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Seguros	\$ -	\$ 19.282.948	\$ -	-\$ 19.282.948	-100,00%
Otros	\$ 51.600	\$ 5.760.075	\$ 6.155.745	\$ 395.670	100,00%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 536.374	\$ 743.886	\$ 207.512	38,69%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 26.379.537	\$ 9.518.345	-\$ 16.861.192	-63,92%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 6.265.881	\$ 9.516.795	\$ 3.250.914	52%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ 5.100	\$ 24.300	\$ 19.200	376,47%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 6.270.981	\$ 9.541.095	\$ 3.270.114	52,15%
Total	\$ 56.766.168	\$ 32.650.518	\$ 19.059.440	-\$ 13.591.078	-41,63%

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 noviembre del 2023 del 63,92%, 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	
		oct.-23	nov.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 133.931.975	\$ 134.752.995	\$ 821.020	0,61%
Excedentes del ejercicio	\$ 1.138.284	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 13.853.724	\$ 11.027.209	\$ 11.027.209	\$ 0	0,00%
TOTAL	\$ 140.713.772	\$ 144.959.183	\$ 145.780.204	\$ 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.

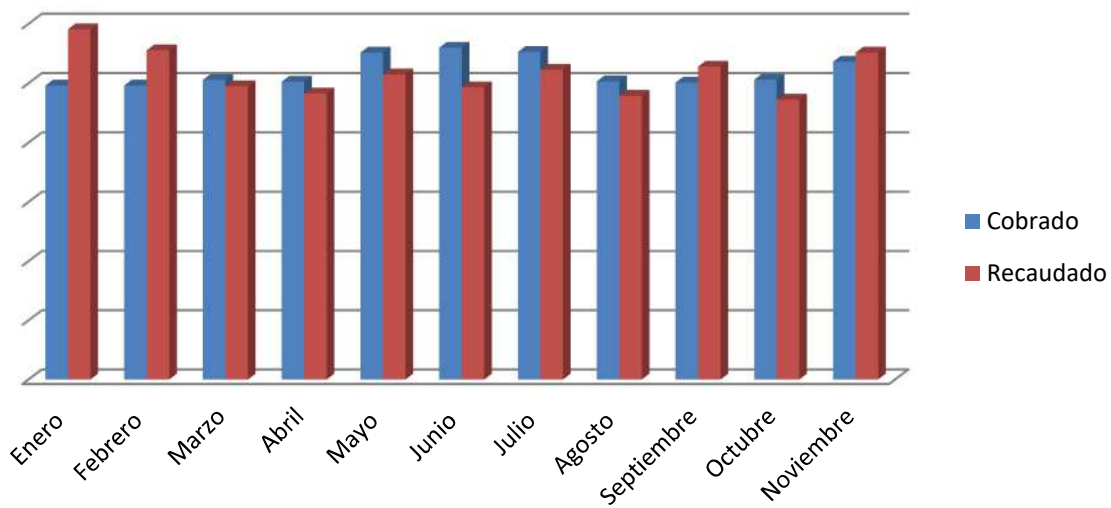
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			-\$	4.392.456	
activo			pasivo		
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas		
Caja menor	\$	908.526	Cuentas por pagar	\$	9.518.345
caja general	\$	-			
Davivienda n° 002569998756	\$	8.717.950			
Davivienda n° 000512518515	\$	2.986.303			
Cdt Davivienda	\$	136.782.900	Fondo Imprevistos	\$	134.752.995
			Anticipo cuotas de administracion	\$	9.516.795
TOTAL ACTIVO	\$	149.395.679	TOTAL PASIVO	\$	153.788.135

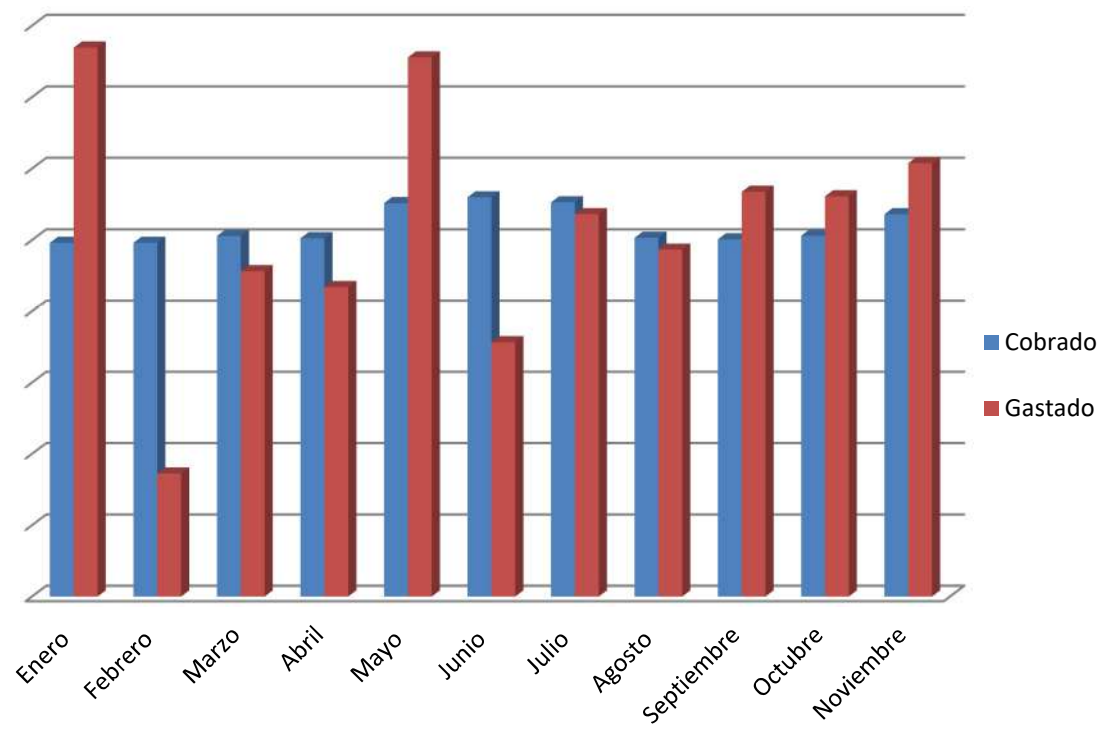
Flujo de caja general del año 2023

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 99.240.188	\$ 118.163.875	\$ 18.923.687	\$ 153.862.832	\$ 35.698.958
Febrero	\$ 99.239.911	\$ 111.096.951	\$ 11.857.040	\$ 34.477.132	\$ (76.619.819)
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)	\$ 151.111.651	\$ 48.137.161
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	\$ 105.590.768	\$ 5.370.211	\$ 113.498.742	\$ 7.907.974
Octubre	\$ 101.234.079	\$ 94.488.249	\$ (6.745.830)	\$ 112.249.273	\$ 17.761.024
Noviembre	\$ 107.239.000	\$ 110.316.851	\$ 3.077.851	\$ 121.511.551	\$ 11.194.700
Total	\$ 1.142.340.209	\$ 1.137.114.397	\$ (5.225.813)	\$ 1.140.699.167	\$ (3.584.771)

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Honorario	\$ 72.518
Asesoría técnica	\$ 72.936
Sistema de gestión	\$ 7.232
Aseo	\$ 291.082
Consejería parque ext.	\$ 15.576
Todero y jardinero	\$ 331.848
Telefono	\$ 83.751
Gastos legales	\$ 5.825.000
Certificados de tradición	\$ 6.210.000
Fumigación	\$ 360.000
Certificación de puertas vehiculares	\$ 265.800
Mtto puerta vehicular	\$ 4.145.800
Mtto circuito cerrado	\$ 608.000
Equipo computo	\$ 249.900
Adecuación e instalaciones	\$ 4.371.419
Reparaciones locativas	\$ 4.572.019
Útiles y papelería	\$ 464.208
Asamblea	\$ 144.090
Uso de excedentes acumulados	\$ 3.964.800
Total	\$ 32.055.979

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

1. RECOMENDACIONES NOVIEMBRE 2023 (con vísperas a cierre de año)

(ya fueron dejadas en el informe de octubre)

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,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Cristian Fabián Melgarejo Buitrago', written over a horizontal line.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés Noviembre



Con nuevo decreto de Petro ¿se puede consumir drogas en apartamentos y casas?

No paran los debates por el [Decreto 2114 de 2023](#) que, el pasado 7 de diciembre, expidió el Presidente Gustavo Petro para **despojar a la fuerza pública de la facultad de decomisar sustancias alucinógenas ilegales que constituyeran la dosis personal.**

Vale la pena recordar que, desde el año 2018, un decreto del Presidente Ivan Duque **permitía a los agentes de policía decomisar**, a cualquier persona que se encontrara en espacio público, sustancias alucinógenas que portara, siempre que no fuesen mayores a la **dosis personal**, esto es, **veinte gramos de marihuana, cinco de hachís y uno de cocaína.** El porte de una cantidad mayor corresponde a un delito y la persona pasará a ser detenida.