

Bogotá D.C. 22 de noviembre de 2023

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de octubre 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 octubre del 2023 y cuya información contable se analizó previamente con él envió 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	
		sep.-23	oct.-23	Valor	%
Caja menor	\$ 686.526	\$ 908.526	\$ 908.526	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 12.527.711	\$ 37.673.674	\$ 19.912.650	-\$ 17.761.024	-47%
Remesas en tránsito	\$ -	\$ 2.203.992	\$ 590.000	-\$ 1.613.992	-73%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.983.313	\$ 2.985.757	\$ 2.986.034	\$ 277	0,01%
Total	\$ 16.197.550	\$ 43.771.949	\$ 24.397.211	-\$ 19.374.739	-44,26%

El Disponible a 31 de octubre de 2023 presenta una disminución del 44,26% con respecto a septiembre 30 de 2023, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 94.488.249, los giros realizados fueron de \$ 112.249.273. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 17.761.024 más de lo que ingreso.

CDT

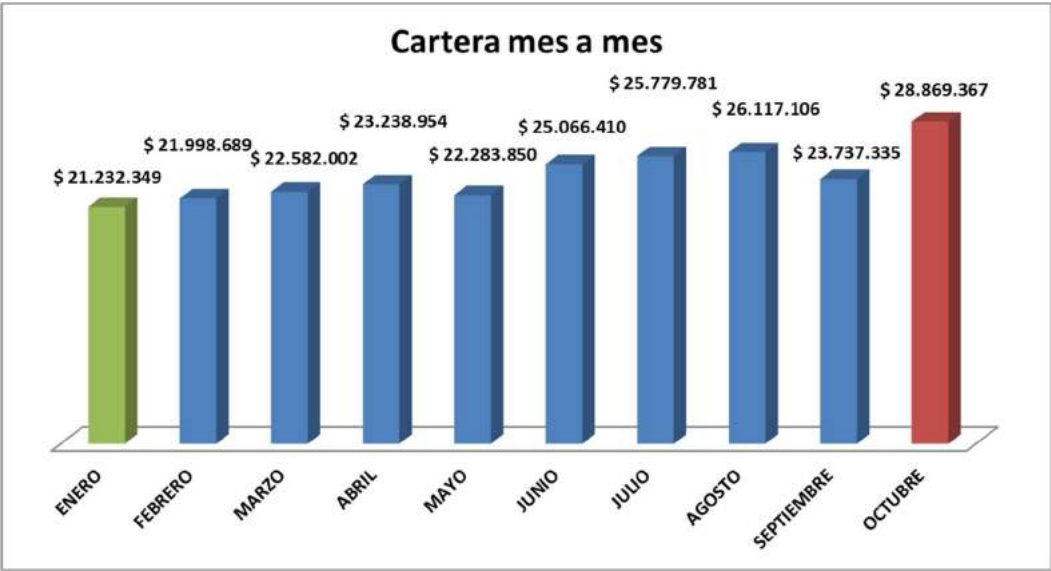
Inversiones					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		sep.-23	oct.-23	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%
Total	\$ 128.164.465	\$ 136.782.900	\$ 136.782.900	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de octubre de 2023 un saldo de \$28.869.367 que comparados con septiembre de 2023 cuyo saldo fue de \$23.737.335 se genera un incremento del 21,6 %:

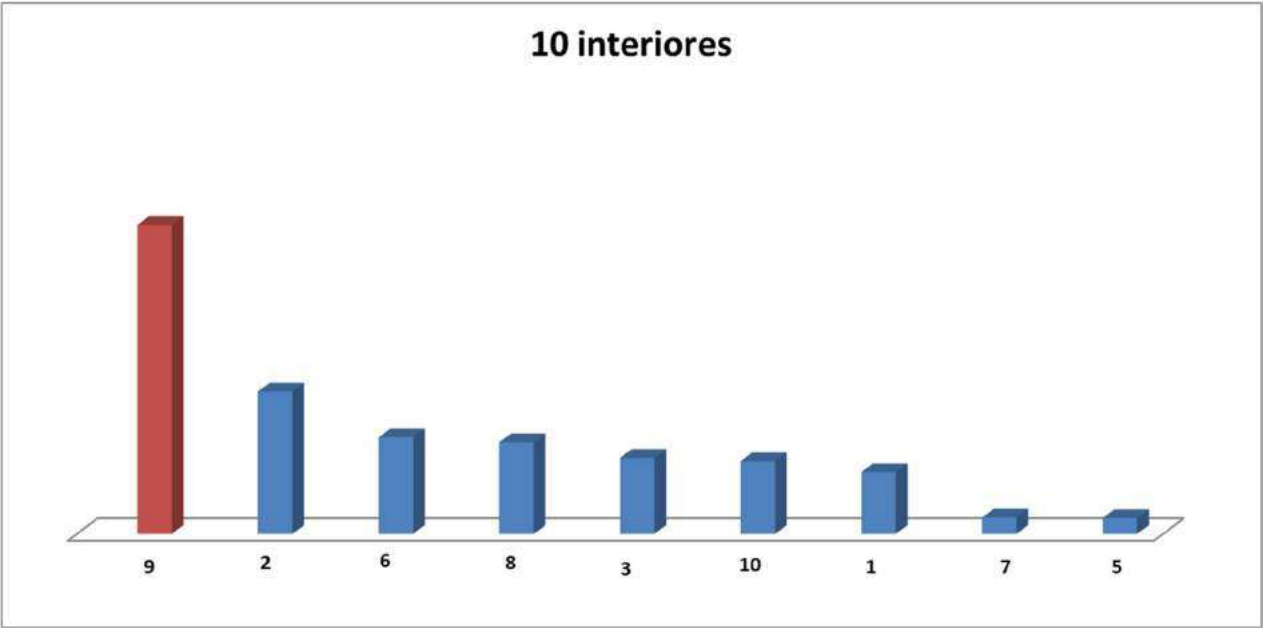
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		sep.-23	oct.-23	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 17.076.510	\$ 21.827.108	\$ 27.680.840	\$ 5.853.732	26,8%
Comp Terraza Cubierta	\$ 299.200	\$ 354.000	\$ 366.450	\$ 12.450	3,5%
Sancion Asamblea	\$ 1.437.610	\$ 577.359	\$ -	-\$ 577.359	-100,0%
Intereses De Mora	\$ 65.705	\$ 642.512	\$ 485.721	-\$ 156.791	-24,4%
Otras cuotas	\$ -	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 18.879.025	\$ 23.737.335	\$ 28.869.367	\$ 5.132.032	21,6%
Otros	\$ -	\$ 1.000.000	\$ 294.604	-\$ 705.396	-70,5%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Intereses	\$ 516.217	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 19.395.242	\$ 24.737.335	\$ 29.163.971	\$ 4.426.636	17,9%

Análisis de la cartera

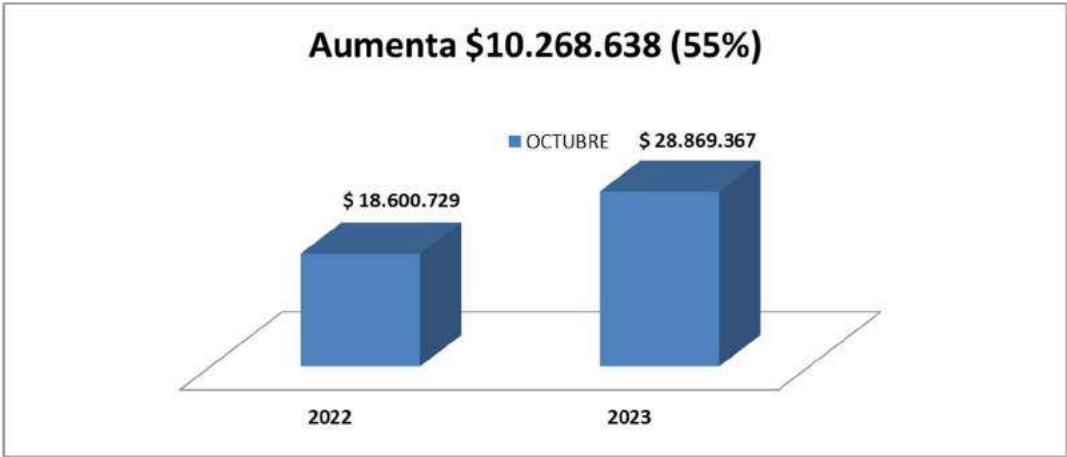


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de octubre y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 30 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2022-2023



Análisis minucioso cartera 2022-2023

N°	Torre/apto	dic.-22	oct.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 8.792.921	1.639.779
2	2-504	\$ -	\$ 3.097.114	3.097.114
3	8-102	\$ -	\$ 2.999.265	2.999.265
4	6-402	\$ -	\$ 2.672.508	2.672.508
5	10-303	\$ -	\$ 1.833.187	1.833.187
6	3-103	\$ -	\$ 1.478.747	1.478.747
7	9-501	\$ -	\$ 1.320.450	1.320.450
8	1-102	\$ -	\$ 1.188.986	1.188.986
9	3-401	\$ -	\$ 1.005.405	1.005.405
10	2-404	\$ 1.159.328	\$ 500.219	-659.110
11	3-102	\$ 1.062.948	\$ -	-1.062.948
12	10-201	\$ 1.328.553	\$ -	-1.328.553
		\$ 10.703.971	\$ 24.888.802	\$ 14.184.831
		55%	85%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2022 eran 4 apartamentos que debían más de un millón y a octubre 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	oct.-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 \$ 659.110.

N°	Torre/apto	dic.-22	oct.-23	Variación
1	2-404	\$ 1.159.328	\$ 500.219	-659.110
				-659.110

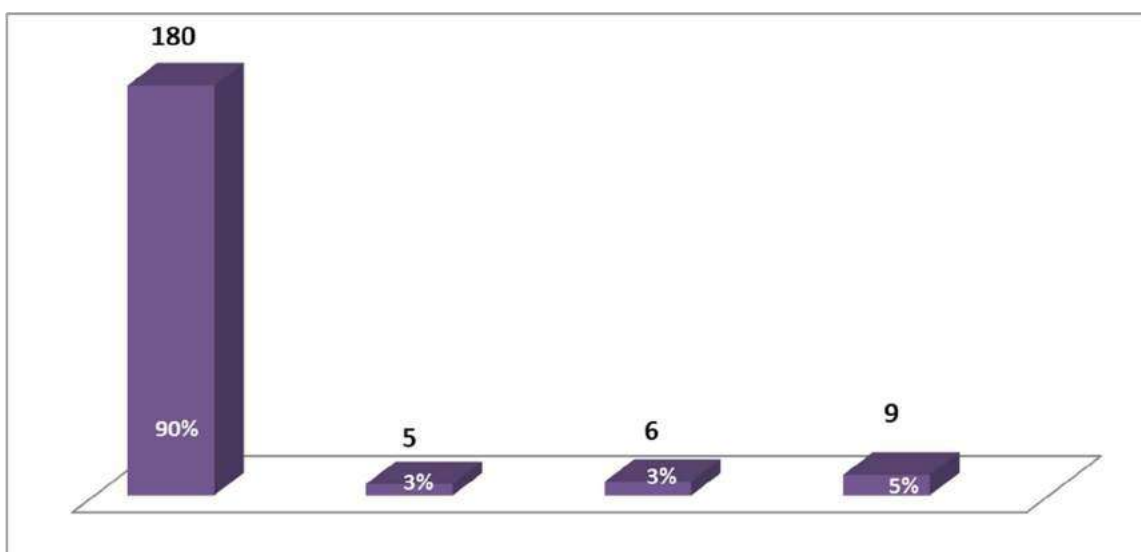
3. Al mes actual hay 8 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 15.595.662.

N°	Torre/apto	dic.-22	oct.-23	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 3.097.114	3.097.114
2	8-102	\$ -	\$ 2.999.265	2.999.265
3	6-402	\$ -	\$ 2.672.508	2.672.508
4	10-303	\$ -	\$ 1.833.187	1.833.187
5	3-103	\$ -	\$ 1.478.747	1.478.747
6	9-501	\$ -	\$ 1.320.450	1.320.450
7	1-102	\$ -	\$ 1.188.986	1.188.986
8	3-401	\$ -	\$ 1.005.405	1.005.405
				15.595.662

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	oct.-23	Variación
1	9-503	\$ 7.153.142	\$ 8.792.921	1.639.779
				1.639.779

Cartera por edades año 2023 (200 aptos)



1.2. Propiedades, planta y equipo

propiedad planta y equipo					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		sep.-23	oct.-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	-\$ 54.683.182	-\$ 54.723.019	-\$ 39.837	0,07%
Total	\$ 2.632.497	\$ 2.273.964	\$ 2.234.127	-\$ 39.837	-1,75%

1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		sep.-23	oct.-23	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 31.090.186	\$ 53.028.105	\$ 48.207.368	-\$ 4.820.737	-9,09%
Total	\$ 31.090.186	\$ 53.028.105	\$ 48.207.368	-\$ 4.820.737	-9,09%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-22	Periodo analizado		Variación	
		sep.-23	oct.-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	\$ 19.282.948	-\$ 19.282.947	-50,00%
Otros	\$ 51.600	\$ -	\$ 5.760.075	\$ 5.760.075	100,00%
Cheques pendientes de cobro	\$ -	\$ 1.000.000	\$ -	-\$ 1.000.000	-100,00%
Retencion en la fuente	\$ 1.233.000	\$ 414.636	\$ 536.374	\$ 121.738	29,36%
Sub total	\$ 49.893.537	\$ 40.780.671	\$ 26.379.537	-\$ 14.401.134	-35,31%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.848.331	\$ 8.723.450	\$ 6.265.881	-\$ 2.457.569	-28%
Anticipos compensacion	\$ 24.300	\$ 24.300	\$ 5.100	-\$ 19.200	-79,01%
Otros pasivos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Sub total	\$ 6.872.631	\$ 8.747.750	\$ 6.270.981	-\$ 2.476.769	-28,31%
Total	\$ 56.766.168	\$ 49.528.421	\$ 32.650.518	-\$ 16.877.903	-34,08%

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 octubre del 2023 del 35,31%, 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	
		sep.-23	oct.-23	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 125.721.764	\$ 133.110.954	\$ 133.931.975	\$ 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	\$ 144.138.162	\$ 144.959.183	\$ 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.

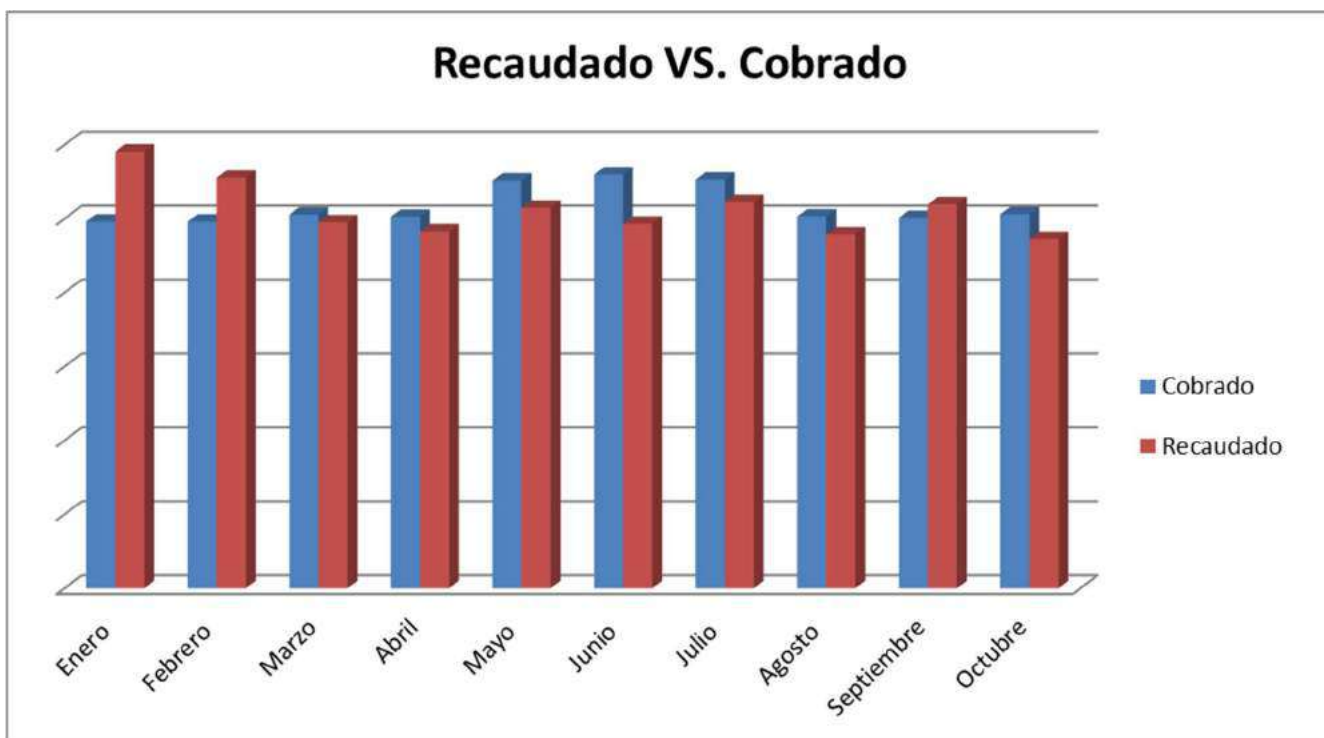
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las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

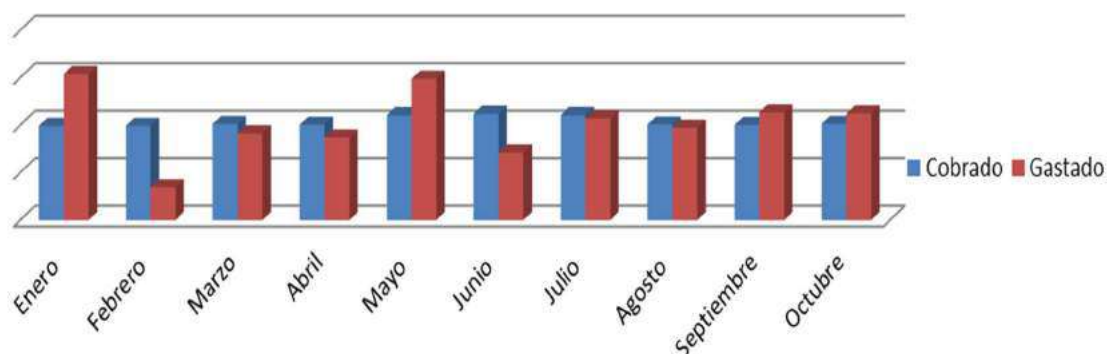
CAPITAL DE TRABAJO			- \$	5.987.282
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$	908.526	Cuentas por pagar	\$ 26.379.537
caja general	\$	-		
Davivienda n° 002569998756	\$	19.912.650		
Davivienda n° 000512518515	\$	2.986.034	Fondo Imprevistos	\$ 133.931.975
Cdt Davivienda	\$	136.782.900		
TOTAL ACTIVO			Anticipo cuotas de administracion	\$ 6.265.881
\$ 160.590.111			TOTAL PASIVO	\$ 166.577.393

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)	\$ 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
Octubre	\$ 101.234.079	\$ 94.488.249	\$ (6.745.830)	\$ 112.249.273	\$ 17.761.024
Total	\$ 1.035.101.209	\$ 1.025.110.868	\$ (9.990.342)	\$ 1.016.911.207	\$ 8.199.660



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Aseo	\$ 264.620
Conserjeria parque exterior	\$ 14.160
Todero y Jardinero	\$ 301.680
Procesamiento electronico	\$ 78.640
Uso de excedentes acumulados	\$ 3.964.800
Telefono	\$ 53.735
Gas	\$ 50.410
Medios magneticos	\$ 56.000
Certificado de tradicion y libertad	\$ 6.495.000
Fumigacion	\$ 480.000
Mtto puerta vehicular	\$ 4.185.800
Mtto. Circuito Cerrado de Television	\$ 668.000
Equipo de computo	\$ 249.900
Pagina Web Hosting	\$ 86.375
Adecuaciones e instalaciones	\$ 2.386.300
Reparaciones locativas	\$ 5.028.900
Infraestructura de gas	\$ 56.710
Utiles papeleria	\$ 336.872
Asamblea	\$ 494.090
Gastos extraordinarios	\$ 4.579
Total	\$ 25.256.571

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

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

Recomendación 1: Que medidas se van a tomar con respecto a la seguridad en épocas decembrinas.

Recomendación 2: Legalizar y cancelar la caja menor en su totalidad a 31 de diciembre.

Recomendación 3: El valor en libros y el valor en bancos debe ser igual según políticas nif. No deben quedar en el pasivo cheques o transferencias pendientes de cobro para enero 2024.

Recomendación 4: Se recomienda para la facturación de enero del 2024 enviarla previamente a la revisoría fiscal y en trabajo mancomunado con el contador hacer las respectivas depuraciones de ser el caso.

Recomendación 5: Hacer circularización de cartera y de las consignaciones por identificar antes de terminar el año.

Recomendación 6: Todos los anticipos sin excepción deben quedar legalizados o reconocidos en el gasto a 31 de diciembre del 2023.

Recomendación 7: Revisar el manual de políticas contables del conjunto y ajustarla en los estados financieros en cuanto al deterioro de cartera.

Recomendación 8: Imprimir los libros oficiales a 31 de diciembre del 2023.

Recomendación 9: Tener libro de actas de consejo y de asamblea junto con el libro de propietarios al día a 31 de diciembre del 2023.

Recomendación 10: Hacer circularización y solicitud de los proveedores que prestaron servicios o suministros durante el año 2023 de paz y salvos y/o estados de cuenta para poder certificar los pasivos de la copropiedad a 31 de diciembre del 2023.

Recomendación 11: Redondear a miles la retención en la fuente y debe coincidir exactamente con lo pagado en enero del 2024.

Recomendación 12: Imprimir y enviar un estado de cuenta de la dian a 31 de diciembre del 2023.

Recomendación 13: Provisionar servicios públicos que llegan en enero del 2024 pero que son gastos del año 2023 proporcionalmente al igual que los rubros presupuestados pero no ejecutados durante el presente año.

Recomendación 14: Monetizar el fondo de imprevistos de tal manera que el valor en contabilidad y en bancos coincidan fielmente.

Recomendación 15: De contar el flujo y la liquidez, se recomienda cancelar la mayoría de pasivos en el mes de diciembre para mostrar unas cifras reales y fáciles de digerir a la asamblea. (de ser así y por cierre de año y de las oficinas de los bancos se pide hacer los pagos antes del 24 de diciembre con el único propósito de que si devuelven algún pago, tener el tiempo para poder volver a girarlo y que todo quede cancelado dentro del año).

Recomendación 16: Con el fin de que los colaboradores del conjunto (personal de aseo y vigilancia) cumplan sus labores de manera segura y efectiva, es menester que las empresas mencionadas entreguen la relación y el soporte de que este personal recibió la dotación correspondiente como lo cita el artículo 230 del código sustantivo del trabajo. Adicional a eso y basándonos en que el conjunto es solidario en estos casos, se requiere un cronograma de vacaciones con el fin de poder llevar el control y tener la certeza de que estas empresas están cumpliendo con todo lo de ley. Así mismo 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.

Recomendación 17: Según Artículo 10 del decreto 1575 del año 2007 y la resolución N° 4145.0.21.0382 del 21 de noviembre del 2014. Enviar la certificación de los dos lavados de tanques año 2023 y las dos fumigaciones junto con Lavado hidro sanitario (lavado de bajantes, sifones, cajas de aguas lluvias y caja de aguas negras) del mismo periodo en mención.

Recomendación 18: Dejar al día todos los pendientes de las recomendaciones que durante el año he venido haciendo.

Recomendación 19: Enviar borrador del presupuesto para el año 2024 e irlo estudiando con tiempo.

Recomendación 20: Por tema de planeación y para que los consejeros y la parte administrativa se prepare, es menester estipular una fecha de asamblea con anterioridad.

Recomendación 21: Llevar un abanico de propuesta de una posible utilización de los remanentes y o recuperación de cartera, recordar que la nueva reforma tributaria busca grabar a las entidades sin animo de lucro que dejen excedentes en sus estados financieros (así estén representados en la cartera).

Recomendación 22: Dar un estatus del estado en que se encuentra el sistema de gestión y el habeas data en el conjunto, manual de compras, manual de pagos y las políticas contables.

Recomendación 23: Relación de procesos jurídicos con números de proceso para consultarlos en la pagina de rama judicial directamente y ver el estado de los mismos y poderlos comparar con el informe que de el abogado para la asamblea de ser el caso.

Recomendación 24: Enviar relación de activos actualizado a cierre de año.

Recomendación 25: Enviar relación de contratos actualizado con el nit valor y fecha de vencimiento del contrato.

Recomendación 26 : Enviar bitácoras de mantenimiento de los equipos y hoja de vida de los mismos.

Recomendación 27 : Dar un status de la red contra incendios y plan de emergencia junto con el sistema de gestión y seguridad en el trabajo y botiquines actualizados según la normatividad vigente.

Recomendación 28: poner a consideración por medio de una encuesta a la comunidad de como quieren la asamblea el próximo año. Virtual o presencial.

Recomendación 29: Para presentar el presupuestó el siguiente año es menester restar los apartamentos que no pagaron su cuota de administración durante el año 2023. Esto no solo muestra la realidad económica si no que ayuda a que se ejecuten los rubros en un 100 % el siguiente año.

Recomendación 30: Para tener en cuenta en el presupuesto del año siguiente es importante tener en cuenta los incrementos adicionales en las tarifas de vigilancia según decreto 1561 del 5 de agosto del 2022 (suben en

promedio un 3 % adicional promedio al salario mínimo a partir del julio del año 2024). Al igual que los rubros de energía que para el año 2023 subieron en promedio un 8 % adicional al ipc.

Recomendación 31: antes de realizarse la asamblea es menester empastar todos los libros de contabilidad con los comprobantes de egreso, informes de gestión contables y revisoría fiscal junto con los estados financieros firmados.

Recomendación 32: Según la ley 1968 del 11 de julio del 2019 se recomienda empezar a provisionar de ahora en adelante hasta el 2024 un valor específico para el cambio del techo en asbesto si el conjunto maneja tejas de eternil.

Recomendación 33: enviar personería jurídica actualizada.

Recomendación 34: Enviar certificación de puertas y certificación de ascensores, enviar licencias de office, dominios del correo, licencia del software contable y antivirus del año 2023.

Recomendación 35: Teniendo en cuenta la ley 403 de 1.997 el personal que voto tiene derecho a medio día de descanso y tendrá plazo de solicitarlo hasta 30 días después de la votación. (lo anterior para que seamos garantes de que el personal que presta el servicio para el conjunto este al día con todo lo de ley y no ser solidarios en caso de una demanda laboral)

Recomendación 34: Causar rendimientos de los CDT a 31 de diciembre.

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, slanted upwards to the right. The signature appears to be 'Cristian Fabián Melgarejo Buitrago' written in a cursive, somewhat stylized script. There are several horizontal strokes at the end of the signature.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés Octubre



En efecto, mediante [Circular 60 de octubre 9 de 2023](#) (ver al final) la Superintendencia Financiera estableció que, a partir del 1 de octubre de 2023 y hasta septiembre 30 de 2024, **son inembargables las sumas depositadas en cuentas de ahorro por un monto de hasta cuarenta y nueve millones quinientos nueve mil doscientos cuarenta pesos (\$49.509.240,=) moneda corriente.**

1. Embargo a propietarios personas naturales

Cuando lo que se pretende es embargar a un propietario persona natural, por el no pago de expensas comunes, esa persona tendrá el beneficio de que su cuenta de ahorros no podrá ser embargado en un monto de hasta \$49.509.240,=.

Sin embargo, ese beneficio no opera para cuentas corrientes, CDT u otro tipo de depósitos.

Pero si el propietario es una persona jurídica, su cuenta de ahorros será embargable, desde cualquier monto, pues la excepción no lo cubre, tal como lo indicamos atrás.

Ramiro Serrano

Parqueadero de visitantes – Decálogo



Columna de
Ramiro Serrano

Una de las cargas urbanísticas que tiene todo Edificio o Conjunto, es la de contar con parqueaderos de visitantes; esto con la finalidad de cumplir con la función social de la propiedad privada, que implica colaborar con la movilidad externa al facilitar lugares de parqueo dentro de su unidad privada. Por lo anterior todos los edificios o conjuntos están obligados respecto a sus parqueaderos de visitantes a lo siguiente: 1. Que sean utilizados exclusivamente por visitantes que lleguen al Edificio o Conjunto. 2. La prohibición expresa de ser asignados a residentes o propietarios. 3. A no poder cambiarles su uso, como convertirlos en depósitos, zonas de juego, etc. 4. Ser intercambiados por sus dimensiones del área de parqueo para vehículos pequeños o grandes de propietarios o residentes. 5. Pueden convertirse en bienes comunes de rentabilidad (cobrar por ellos), siempre y cuando su uso sea para visitantes. 6. La identificación física de los parqueaderos de visitantes debe estar inserta en los reglamentos de propiedad horizontal. 7. Acorde a la sentencia T-062 de 2018 de la Corte Constitucional donde exista área de parqueaderos, se debe asignar como mínimo el 2% a parqueaderos para personas con movilidad reducida y en caso de no haber sido asignados en la licencia, deberán por principio constitucional realizar dicha asignación, que nunca puede ser inferior a uno (1). 8. Acorde a la sentencia T-107 de 2001 de la Corte Constitucional, se podrá prohibir su uso a aquellos copropietarios que se encuentren en mora en el pago de expensas comunes con la copropiedad. 9. Su mantenimiento, reparación y control está en manos de la administración. 10. El mal uso de dichas áreas, podrán ser sancionadas por el consejo de administración acorde al artículo 59 y 60 de la Ley 675/01.

Todos debemos entender que tanto los propietarios, como los residentes tienen derecho las áreas comunes de la copropiedad; pero no tenemos disposición absoluta sobre ellas. Su uso está determinado en la Ley y en los reglamentos de propiedad horizontal; generalmente fundamentado en una licencia urbanística que es de derecho público. En el caso de los parqueaderos no existe una disponibilidad absoluta ni de la asamblea, ni de los consejos de administración y mucho menos del administrador, porque esta se encuentra fundamentada en una licencia urbanística que intenta proteger los derechos sociales y colectivos que tiene la propiedad privada.

<https://www.vanguardia.com/opinion/columnistas/ramiro-serrano/parqueadero-de-visitantes-decalogo-XH7944246>