

Bogotá D.C. 19 de marzo de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 28 de febrero del 2024

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 28 de febrero del 2024 y cuya información contable se analizó previamente con él envío de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2024. 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.

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ene.-24	feb.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
caja general	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 70.209.706	\$ 15.222.873	-\$ 54.986.833	-78%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ -	\$ 600.000	\$ 600.000	0%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.986.858	\$ 2.987.117	\$ 259	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 74.104.564	\$ 19.717.990	-\$ 54.386.574	-73,39%

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (disponible):

El Disponible a 28 de febrero de 2024 presenta una disminución del 73.39% con respecto a enero 31 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$109.406.243, los giros realizados fueron de \$ 163.792.817. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 54.386.574 más de lo que ingreso.

Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ene.-24	feb.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%

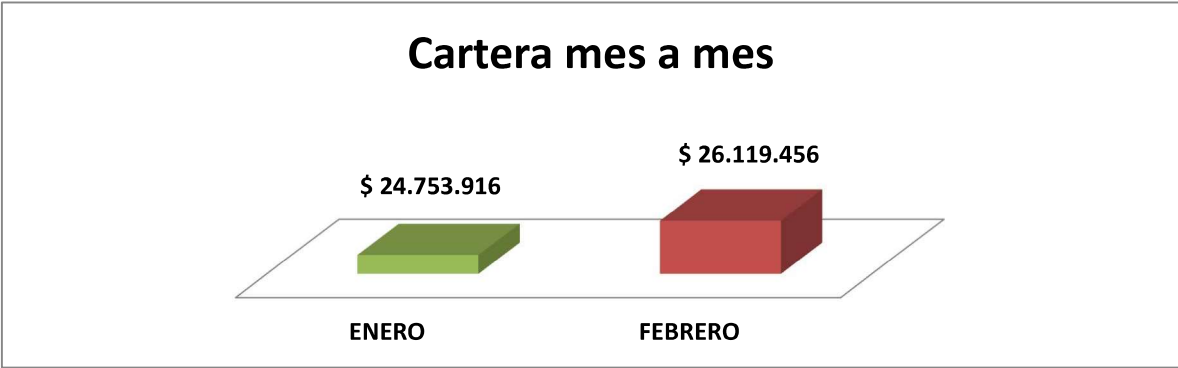
CDT

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

Los Deudores presentan a 28 de febrero de 2024 un saldo de \$ 26.119.456 que comparados con enero de 2024 cuyo saldo fue de \$24.753.916 se genera un disminución del 5,5 %:

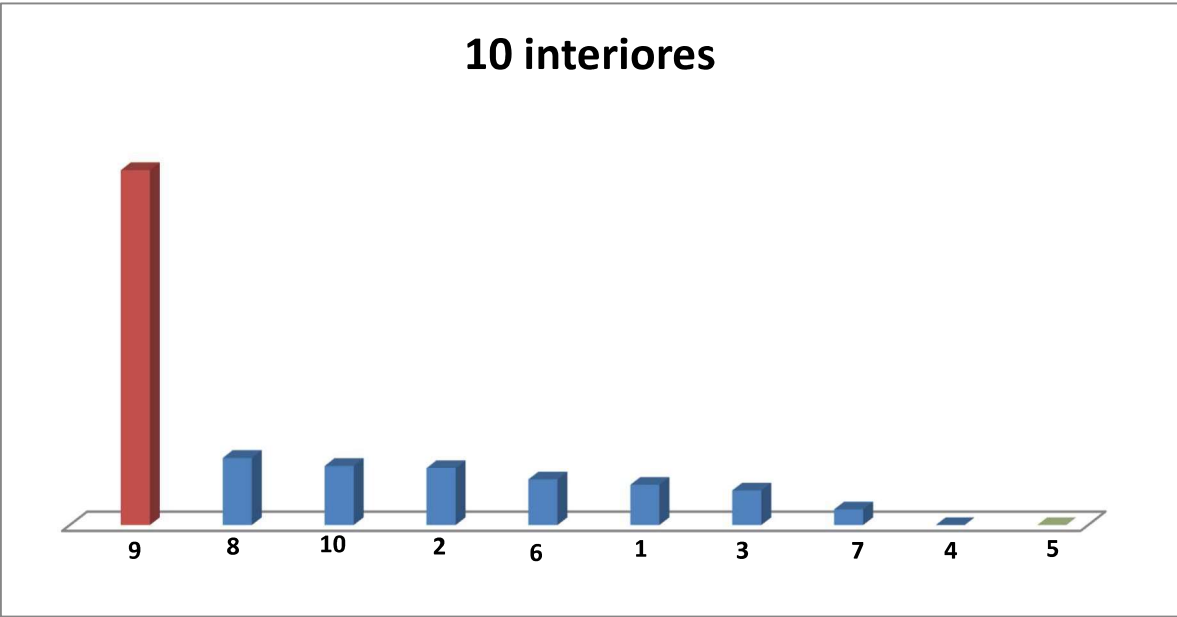
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ene.-24	feb.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 23.915.098	\$ 25.155.796	\$ 1.240.698	5,2%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 391.800	\$ 489.800	\$ 98.000	25,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 110.662	\$ 137.504	\$ 26.842	24,3%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 21.062.067	\$ 24.753.916	\$ 26.119.456	\$ 1.365.540	5,5%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Intereses	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 24.753.916	\$ 26.119.456	\$ 1.365.540	5,5%

Análisis de la cartera

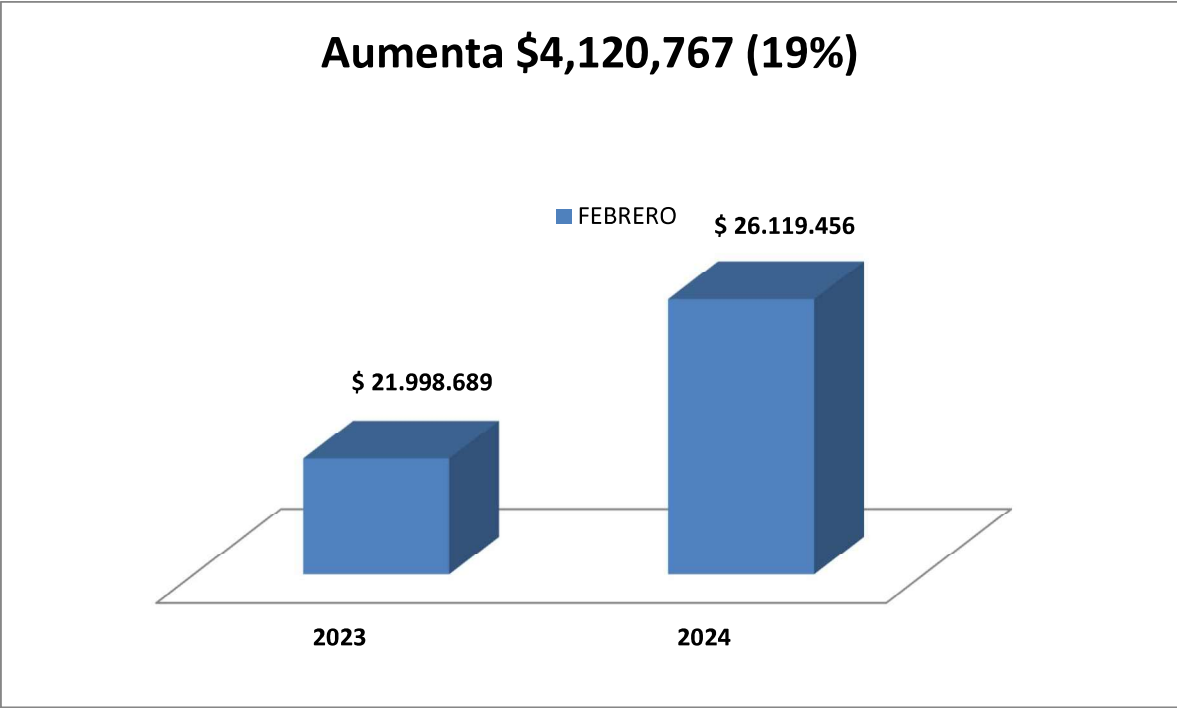


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de febrero y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 10 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	feb.-24	Variación
1	9-501	\$ 1.694.850	\$ 3.250.331	1.555.481
2	9-503	\$ 9.068.512	\$ 3.250.331	-5.818.181
3	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.598.110	1.306.877
4	6-402	\$ 2.276.968	\$ 1.749.768	-527.200
5	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.579.165	-249.080
6	3-103	\$ 1.136.370	\$ 694.042	-442.328
		\$ 17.296.178	\$ 13.121.747	\$ (4.174.431)
		82%	50%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a febrero del 2024 son 5. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 6 apartamentos que debían en diciembre del 2023 se logró poner al día 0 apartamentos en lo que va del año 2024. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-23	feb.-24	Variación
0	0	\$ -	\$ -	0
				0

2. 4 de los 6 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2023 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 \$ 7.036.789.

N°	Torre/apto	dic.-23	feb.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 3.250.331	-5.818.181
2	6-402	\$ 2.276.968	\$ 1.749.768	-527.200
3	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.579.165	-249.080
4	3-103	\$ 1.136.370	\$ 694.042	-442.328
				-7.036.789

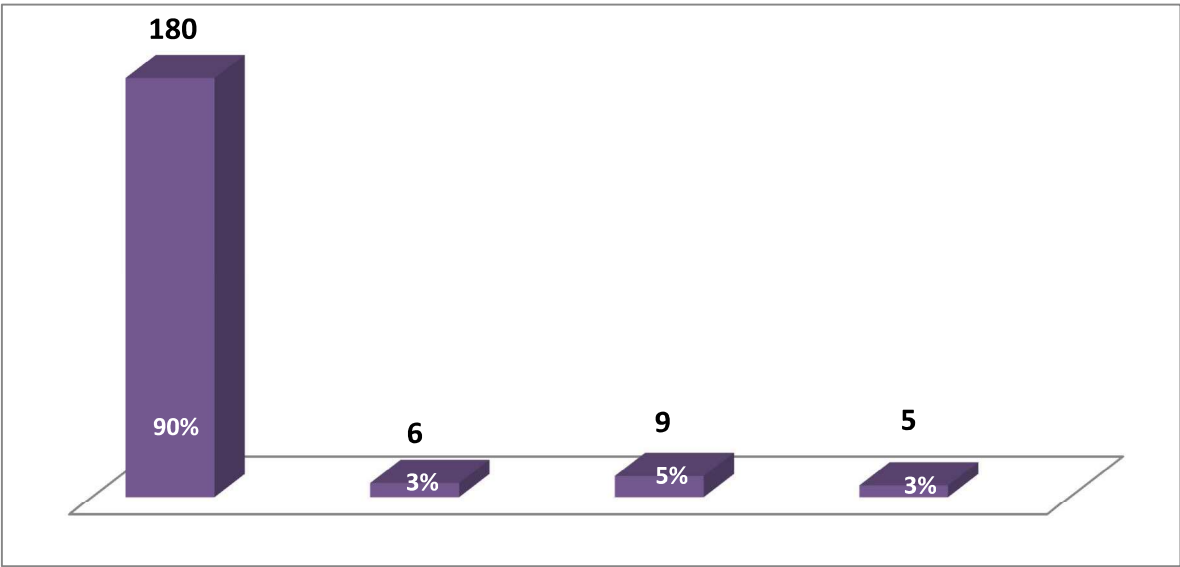
3. Al mes actual hay 0 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 10.

N°	Torre/apto	dic.-23	feb.-24	Variación
0	0	\$ -	\$ -	0
				0

4. De los morosos que hay actualmente 2 apartamento más crítico, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2023 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

N°	Torre/apto	dic.-23	feb.-24	Variación
1	9-501	\$ 1.694.850	\$ 3.250.331	1.555.481
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.598.110	1.306.877
				2.862.358

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ene.-24	feb.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 33.745.157	\$ 28.924.420	-\$ 4.820.737	-14,29%
Total	\$ 38.565.894	\$ 33.745.157	\$ 28.924.420	-\$ 4.820.737	-14,29%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ene.-24	feb.-24	Valor	%
Vigilancia	\$ -	\$ 60.056.072	\$ -	-\$ 60.056.072	0%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 800.140	\$ 948.646	\$ 148.506	19%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ 9.572	\$ -	-\$ 9.572	0%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ 838.133	\$ -	-\$ 838.133	0%
Seguros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 1.535.594	\$ 1.320.600	-\$ 214.994	100,00%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 458.588	\$ 600.934	\$ 142.346	31,04%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 63.698.099	\$ 2.870.180	-\$ 60.827.919	-95,49%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 5.919.405	\$ 6.207.385	\$ 287.980	5%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 366.420	\$ 549.260	\$ 182.840	49,90%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 6.285.825	\$ 6.756.645	\$ 470.820	7,49%
Total	\$ 17.089.153	\$ 69.983.924	\$ 9.626.825	-\$ 60.357.099	-86,24%

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 febrero del 2024 del 95.49%, 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.-23	Periodo analizado		Variación	
		ene.-24	feb.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 136.395.037	\$ 137.918.496	\$ 1.523.459	1,12%
Excedentes del ejercicio	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,00%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 203.361.171	\$ 204.884.630	\$ 1.523.459	0,75%

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.

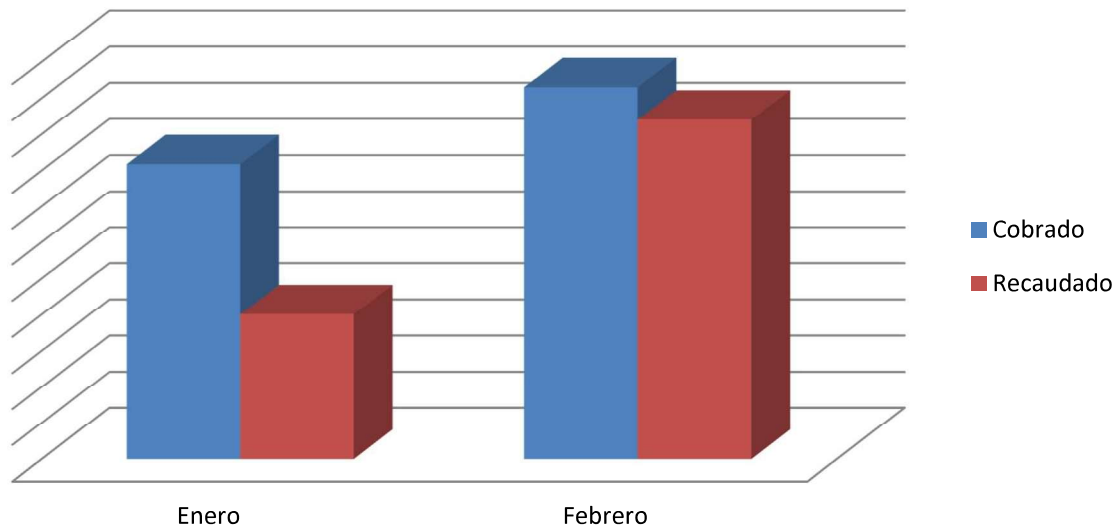
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO		\$	17.569.477
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$ 3.419.440
caja general	\$ 600.000		
Davivienda n° 002569998756	\$ 15.222.873		
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.987.117		
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	Fondo Imprevistos	\$ 137.918.496
TOTAL ACTIVO	\$ 165.114.798	Anticipo cuotas de administracion	\$ 6.207.385
		TOTAL PASIVO	\$ 147.545.321

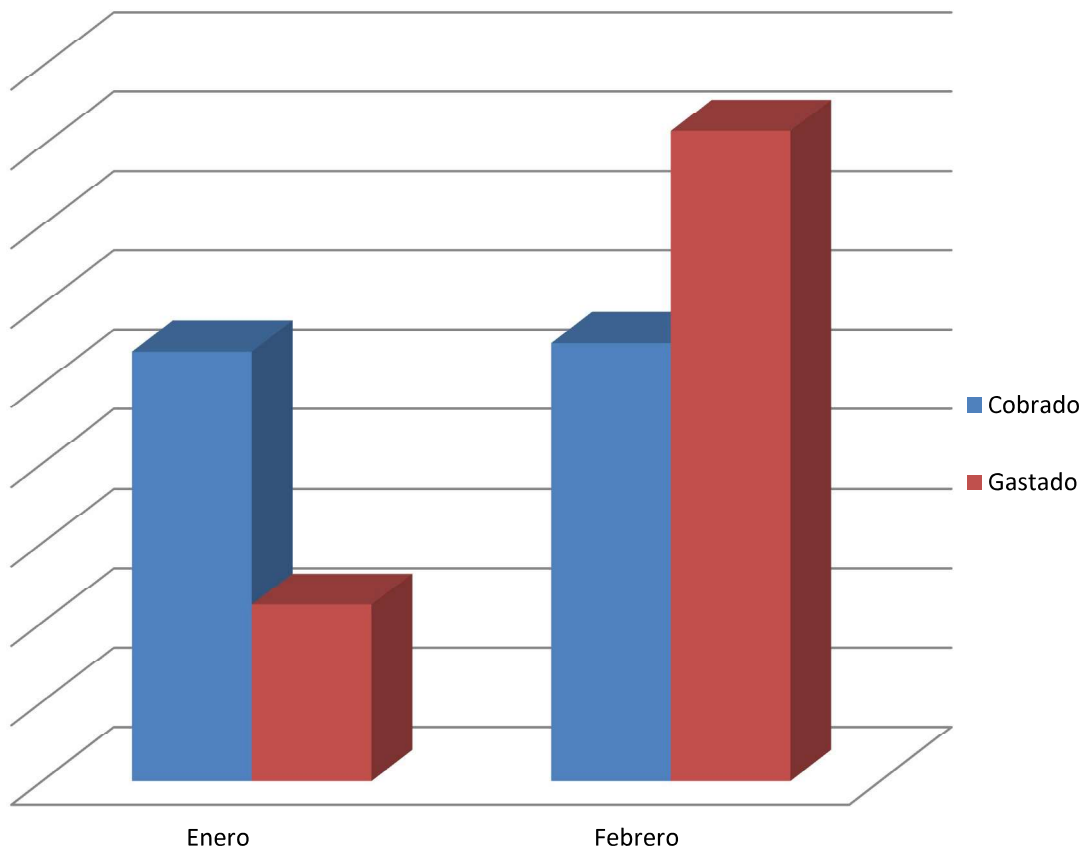
Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 108.173.950	\$ 104.011.281	\$ (4.162.669)	\$ 44.511.251	\$ (59.500.030)
Febrero	\$ 110.300.963	\$ 109.406.243	\$ (894.720)	\$ 163.792.817	\$ 54.386.574
Total	\$ 218.474.913	\$ 213.417.524	\$ (5.057.389)	\$ 208.304.068	\$ 5.113.456

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

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

1. RECOMENDACIONES FEBRERO 2024

Recomendación 1: Hacer cronograma de reuniones

Recomendación 2: Adjuntar certificado de tradición y libertad o contar con poder amplio y suficiente de los consejeros elegidos por asamblea.

Recomendación 3: Publicar el acta dentro los 20 días siguientes a la realización de la asamblea.

Recomendación 4: Respetar el debido proceso para el cobro de multas y sanciones por la no asistencia de la asamblea así :

Paso cero. Sanción y procedimiento consagrado en el reglamento de propiedad horizontal

Antes de iniciar el procedimiento de imposición de sanción existe un requisito previo, que hemos querido llamar “paso cero” y que consiste en que tanto el monto de la sanción por no asistir a la asamblea o no permanecer durante toda la reunión, se encuentre consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, tal como lo exige el artículo 60 de la ley 675 de 2001. De la misma manera y según lo exige el mismo artículo, es necesario que el procedimiento de imposición de la sanción, que se explicará a continuación, también esté consagrado en el mismo reglamento de propiedad horizontal.

Así mismo, en la convocatoria a la asamblea general enviada a los propietarios, debió haberse advertido que la inasistencia o falta de permanencia en la asamblea, generaría la imposición de la multa consagrada en el reglamento de propiedad horizontal.

[OBJ] Paso uno. Relación al presidente del consejo El citado procedimiento se inicia por parte del administrador, con la relación que entrega al Presidente del Consejo, de aquellos propietarios que no se hicieron presentes, se ausentaron o llegaron tarde, según el caso. Ello por cuanto el administrador no puede imponer la sanción, sino que debe ser el consejo de administración el que decida sobre su imposición, si así se ha facultado en el reglamento de propiedad horizontal, según lo establece el artículo 60 de la ley 675 ya mencionado.

[OBJ] Paso dos. Requerimiento para presentar excusa Una vez recibida por el Presidente del Consejo la relación, se deben elaborar comunicaciones a cada uno de los propietarios contra quienes se inicia el procedimiento, informándoles de la posibilidad de presentar una excusa que justifique su inasistencia, retraso o retiro.

[OBJ] Paso tres. Estudio de las excusas por el consejo de administración Durante la próxima reunión de Consejo de Administración que cuente con el quórum y mayorías necesarias, se deberán estudiar cada una de las excusas presentadas y decidir qué propietarios han justificado su inasistencia y cuáles no, dejando constancia en el acta de esa reunión, tanto del “CONSIDERANDO” como del “RESUELVE”, en cada caso.

Para el estudio de la excusa será de trascendental importancia tener en cuenta la parte final del inciso primero del artículo 60 ya mencionado, pues este ordena valorar la intención, la imprudencia o la negligencia al momento de cometer la falta, en este caso, no asistir a la asamblea. También deberán tenerse en cuenta las circunstancias atenuantes, como lo es actualmente una posibilidad de contagio por Covid19 o problemas de conectividad, según la asamblea haya sido presencial o virtual. Y por último, deberá valorarse el daño causado, esto es, si la no presencia generó algún perjuicio a la copropiedad, como no haber contado con el quórum necesario para tomar una decisión, por ejemplo.

[OBJ] Paso cuatro. Notificación de la sanción

Una vez impuesta la sanción, el administrador deberá dirigir comunicación escrita al propietario afectado, en forma inmediata después de que el acta del Consejo de administración sea aprobada, en la cual deberá transcribir la parte pertinente del acta en la cual se “consideró” y “resolvió” imponer la sanción.

[OBJ] Paso cinco. Cobro de la sanción

Sólo pasados 30 días, contados desde el día de la notificación de la sanción, se podrá cobrar al infractor el valor de la multa impuesta, salvo en el caso que este “impugne” la decisión ante un Juez de la República, luego de lo cual se deberá esperar la terminación del proceso.

Recomendación 6: Tener en cuenta los vencimientos de la información exógena para evitar sanciones.

Recomendación 7: Firmar acuerdo de confidencialidad del consejo de administración frente a los temas que se toque en reuniones y en grupos de WhatsApp.

Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2024, 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 blue 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 Febrero



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.