

Bogotá D.C. 19 de mayo de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de abril 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 30 de abril del 2024 y cuya información contable se analizó previamente con él envió 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.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (disponible):

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		mar.-24	abr.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 17.554.308	\$ 30.539.597	\$ 12.985.289	74%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ 1.206.000	\$ 640.000	-\$ 566.000	0%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.987.396	\$ 2.987.664	\$ 268	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 22.655.704	\$ 35.075.261	\$ 12.419.557	54,82%

El Disponible a 30 de abril de 2024 presenta un aumento del 54.82% con respecto a marzo 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$107.866.752, los giros realizados fueron de \$ 94.881.463. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 12.985.289 menos de lo que ingreso.

CDT

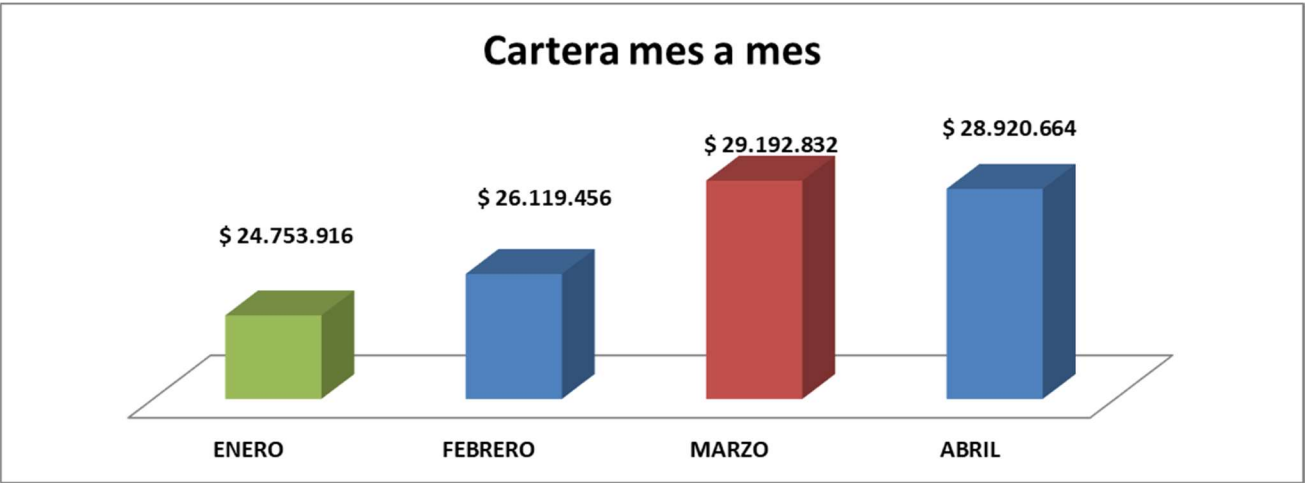
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		mar.-24	abr.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de abril de 2024 un saldo de \$ 28.512.527 que comparados con marzo de 2024 cuyo saldo fue de \$ 29.192.823 se genera una disminución del 2.3 %:

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		mar.-24	abr.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 27.753.722	\$ 27.437.016	-\$ 316.706	-1,1%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 572.000	\$ 513.000	-\$ 59.000	-10,3%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 530.745	\$ 226.155	-\$ 304.590	-57,4%
Honorarios gestion cartera	\$ -	\$ -	\$ 408.136	\$ 408.136	100,0%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 29.192.823	\$ 28.920.663	-\$ 272.160	-0,9%

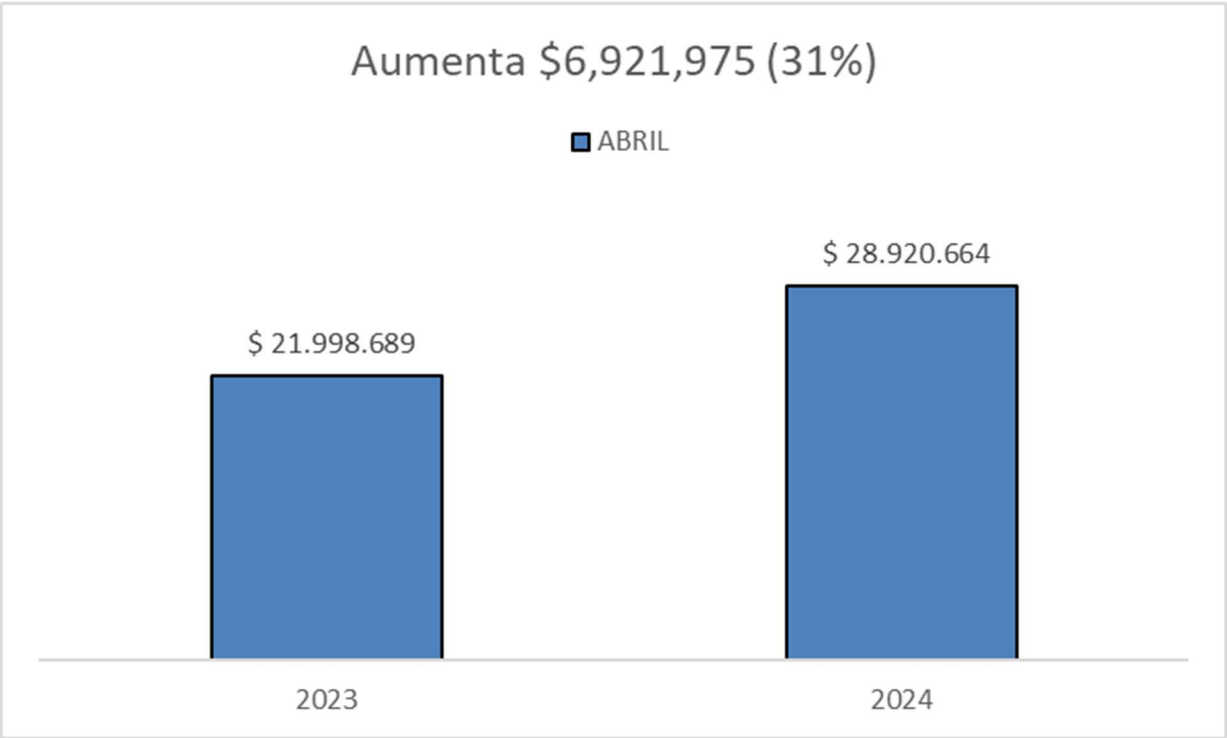
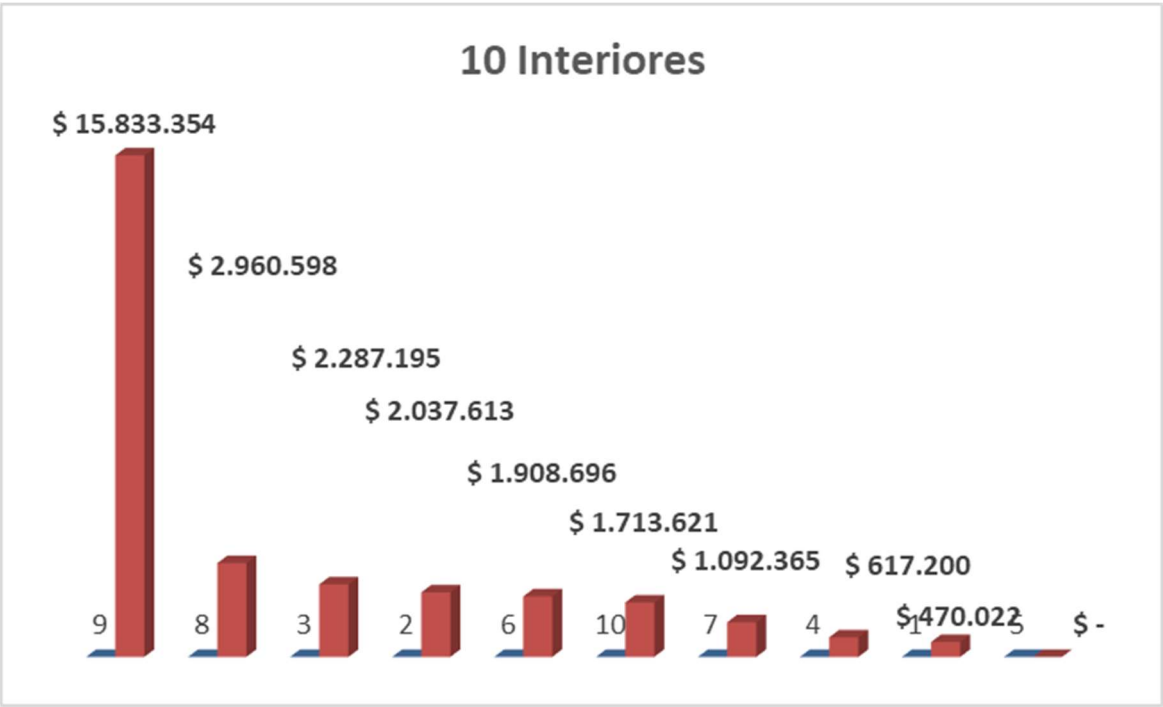
Análisis de la cartera



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

También se puede indicar que el total de la cartera representa 11 días del presupuesto mensual aprobado.

Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	abr.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 11.498.550	2.430.038
2	9-501	\$ 1.694.850	\$ 4.334.804	2.639.954
3	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.960.598	1.669.365
4	3-103	\$ 1.136.370	\$ 1.745.498	609.128
5	6-402	\$ 2.276.968	\$ 1.222.568	-1.054.400
6	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.116.156	-712.089
7	7-304	\$ -	\$ 1.046.465	1.046.465
		\$ 17.296.178	\$ 23.924.639	\$ 6.628.461
		82%	84%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a abril del 2024 son 7. 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	abr.-24	Variación
0	0	\$ -	\$ -	0
				0

2. 2 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 \$ 1.766.489.

N°	Torre/apto	dic.-23	abr.-24	Variación
1	6-402	\$ 2.276.968	\$ 1.222.568	-1.054.400
2	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.116.156	-712.089
				-1.766.489

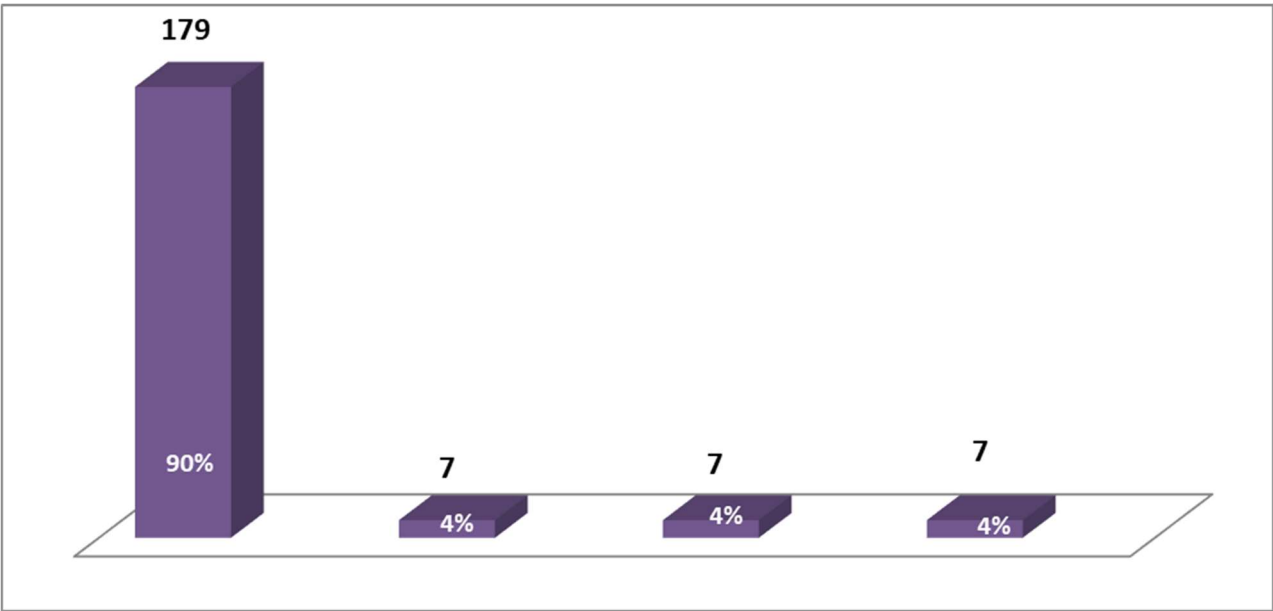
3. Al mes actual hay 1 nuevo moroso que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 1.046.465.

N°	Torre/apto	dic.-23	abr.-24	Variación
1	7-304	\$ -	\$ 1.046.465	1.046.465
				1.046.465

4. De los morosos que hay actualmente 4 apartamentos más críticos, 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	abr.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 11.498.550	2.430.038
2	9-501	\$ 1.694.850	\$ 4.334.804	2.639.954
3	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.960.598	1.669.365
4	3-103	\$ 1.136.370	\$ 1.745.498	609.128
			20.539.450	7.348.485

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		mar.-24	abr.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 24.103.683	\$ 19.282.946	-\$ 4.820.737	-20,00%
Total	\$ 38.565.894	\$ 24.103.683	\$ 19.282.946	-\$ 4.820.737	-20,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		mar.-24	abr.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 1.022.899	\$ 874.393	-\$ 148.506	-15%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 1.952.068	\$ 3.421.323	\$ 1.469.255	100,00%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 353.162	\$ 282.645	-\$ 70.517	-19,97%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 3.328.129	\$ 4.578.361	\$ 1.250.232	37,57%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 7.419.123	\$ 5.000.008	-\$ 2.419.115	-33%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 720.076	\$ 1.395.452	\$ 675.376	93,79%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 8.139.199	\$ 6.395.460	-\$ 1.743.739	-21,42%
Total	\$ 17.089.153	\$ 11.467.328	\$ 10.973.821	\$ 493.507	-4,30%

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 aumento con respecto al mes de abril del 2024 del 37.57%, 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	
		mar.-24	abr.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 139.090.737	\$ 140.262.976	\$ 1.172.239	0,84%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 206.056.871	\$ 207.229.110	\$ 1.172.239	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.

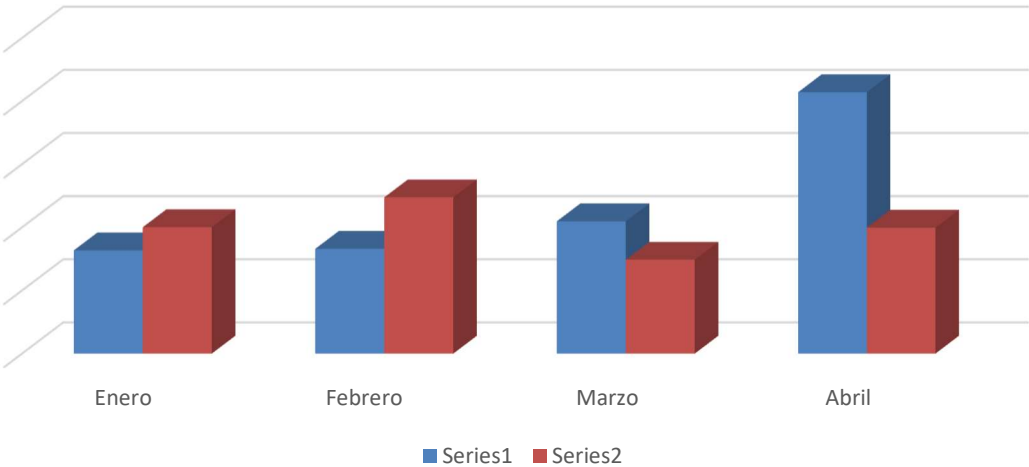
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			\$	29.235.272
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$	4.578.361
Remesas en transito	\$ 640.000	Anticipo Cuotas Admon	\$	5.000.008
Davivienda n° 002569998756	\$ 30.539.597	Otros pasivos	\$	1.395.452
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.987.664	Fondo Imprevistos	\$	140.262.976
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808			
TOTAL ACTIVO	\$ 180.472.069	TOTAL PASIVO	\$	151.236.797

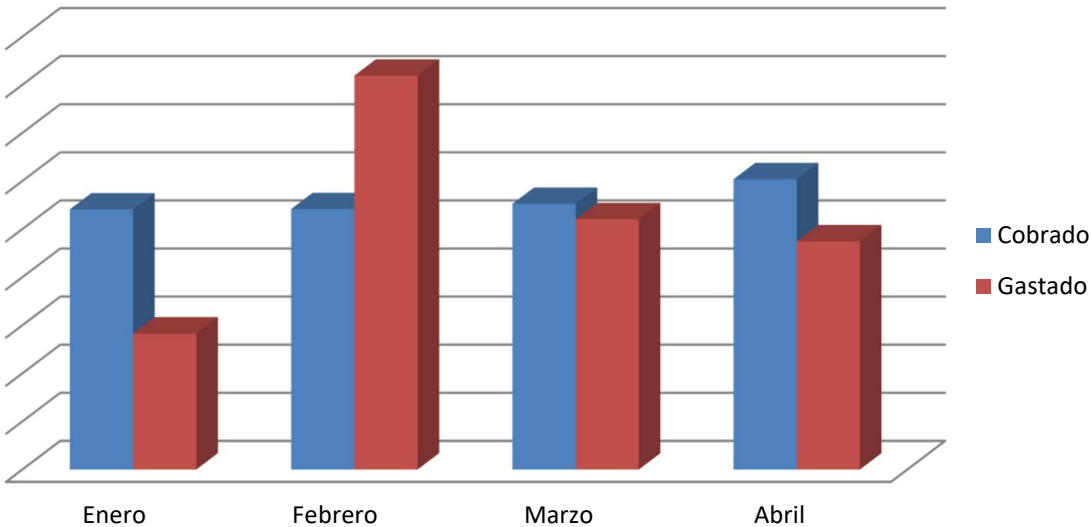
Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 108.173.950	\$ 110.011.281	\$ 1.837.331	\$ 56.551.669	\$ (53.459.612)
Febrero	\$ 108.300.963	\$ 112.376.538	\$ 4.075.575	\$ 163.792.817	\$ 51.416.279
Marzo	\$ 110.478.137	\$ 107.434.475	\$ (3.043.662)	\$ 104.103.040	\$ (3.331.435)
Abril	\$ 120.705.262	\$ 109.977.422	\$ (10.727.840)	\$ 94.881.463	\$ (15.095.959)
Total	\$ 447.658.312	\$ 439.799.716	\$ (7.858.596)	\$ 419.328.989	\$ 20.470.727

Cobrado Vs Recaudado



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Sistema de gestion SSTG	\$ 176.292
Telefono	\$ 38.500
Fumigacion	\$ 103.100
MTO gimnasio	\$ 44.000
MTO tanques	\$ 46.800
Repuestos equipo de bombeo	\$ 1.150.000
Adecuacion e instalaciones	\$ 1.884.610
Mantenimiento areas comunes	\$ 2.365.610
Utiles, papeleria y fotocopias	\$ 591.957
Combustibles y lubricantes	\$ 49.700
Transportes y mensajeria	\$ 30.100
Asamblea	\$ 2.868.600
Gastos bancarios	\$ 129.747
Elementos aseo	\$ 753.616
Total	\$ 10.232.632

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

RECOMENDACIONES ABRIL 2024

Recomendación 1: Con el fin de controlar y partiendo que el conjunto es solidario se recomienda a la empresa de aseo y vigilancia pedir cronograma de vacaciones y entrega de dotaciones en el mes de Abril de los colaboradores de del conjunto.

Recomendación 2: Tener en cuenta las fechas para la presentación de la información exógena nacional y distrital junto con la actualización del RUB.

Recomendación 3: Enviar relación de contratos actualizada con Nit, valor total del contrato, fecha de vencimiento y si el mismo maneja pólizas.

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,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I



Cuál es el procedimiento de publicación de actas de asamblea

Término para publicar

Cómo se realiza la publicación

Y qué sucede si el acta no se publica

Código General del Proceso. Artículo 382. IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEAS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS. *La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.*