

Bogotá D.C. 20 de abril de 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de marzo 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 marzo 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.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO (disponible):

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		feb.-24	mar.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 15.222.873	\$ 17.554.308	\$ 2.331.435	15%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ 600.000	\$ 1.206.000	\$ 606.000	0%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.987.117	\$ 2.987.396	\$ 279	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 19.717.990	\$ 22.655.704	\$ 2.937.714	14,90%

El Disponible a 30 de marzo de 2024 presenta un aumento del 14.90% con respecto a febrero 28 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$106.434.475, los giros realizados fueron de \$ 104.103.040. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 2.331.435 menos de lo que ingreso.

CDT

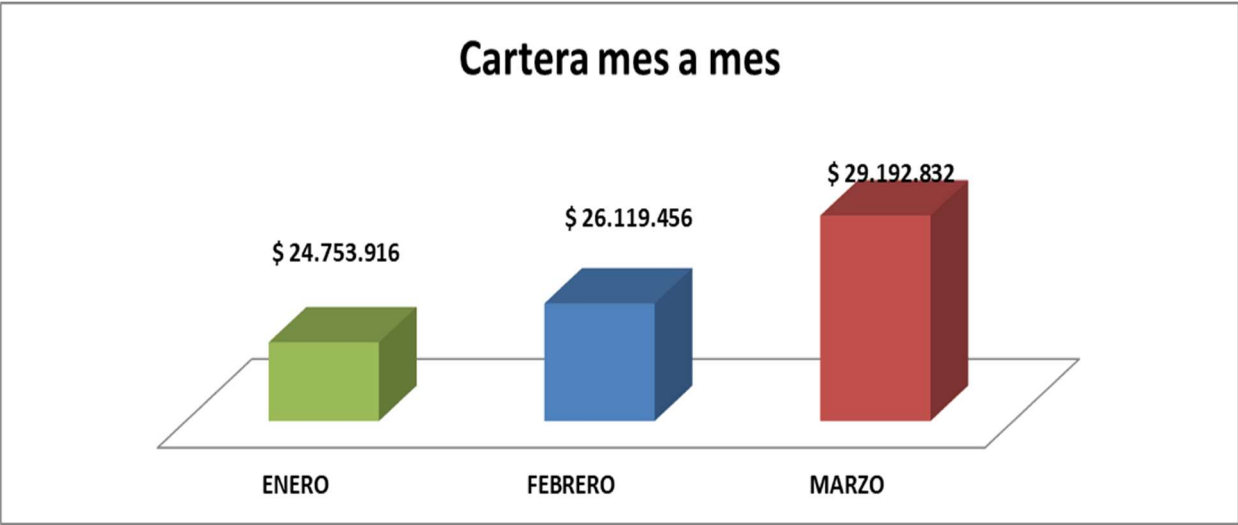
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		feb.-24	mar.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 28 de marzo de 2024 un saldo de \$ 29.192.823 que comparados con febrero de 2024 cuyo saldo fue de \$26.119.456 se genera un aumento del 11.8 %:

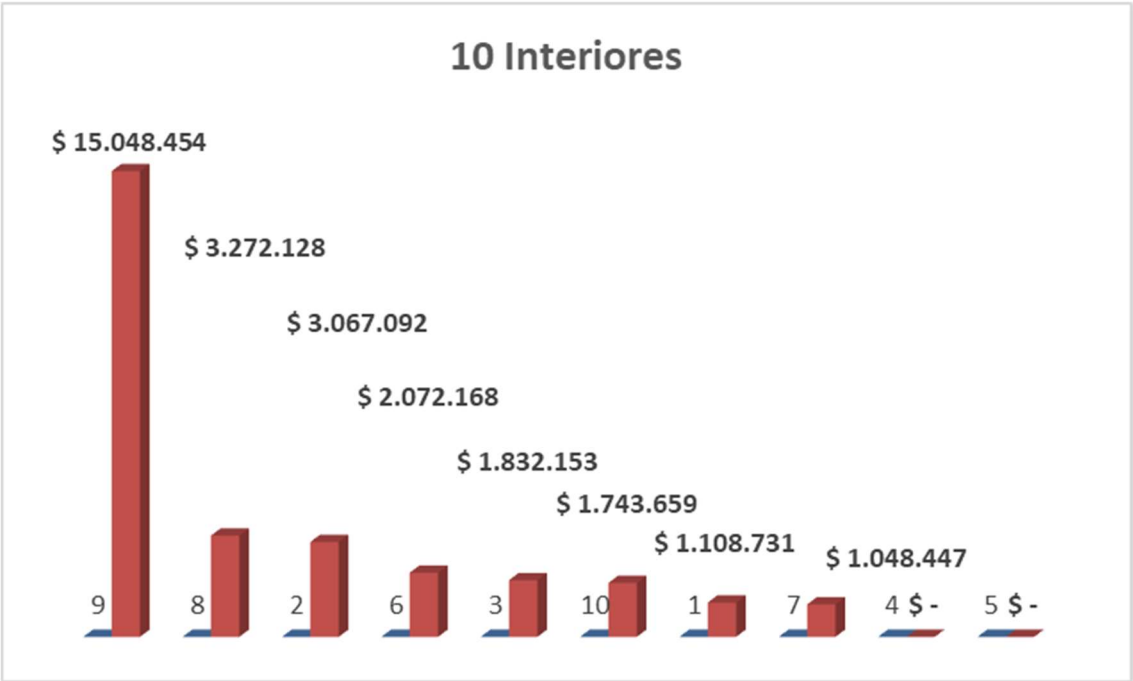
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		feb.-24	mar.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 25.155.796	\$ 27.753.722	\$ 2.597.926	10,3%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 489.800	\$ 572.000	\$ 82.200	16,8%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 137.504	\$ 530.745	\$ 393.241	286,0%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 26.119.456	\$ 29.192.823	\$ 3.073.367	11,8%

Análisis de la cartera

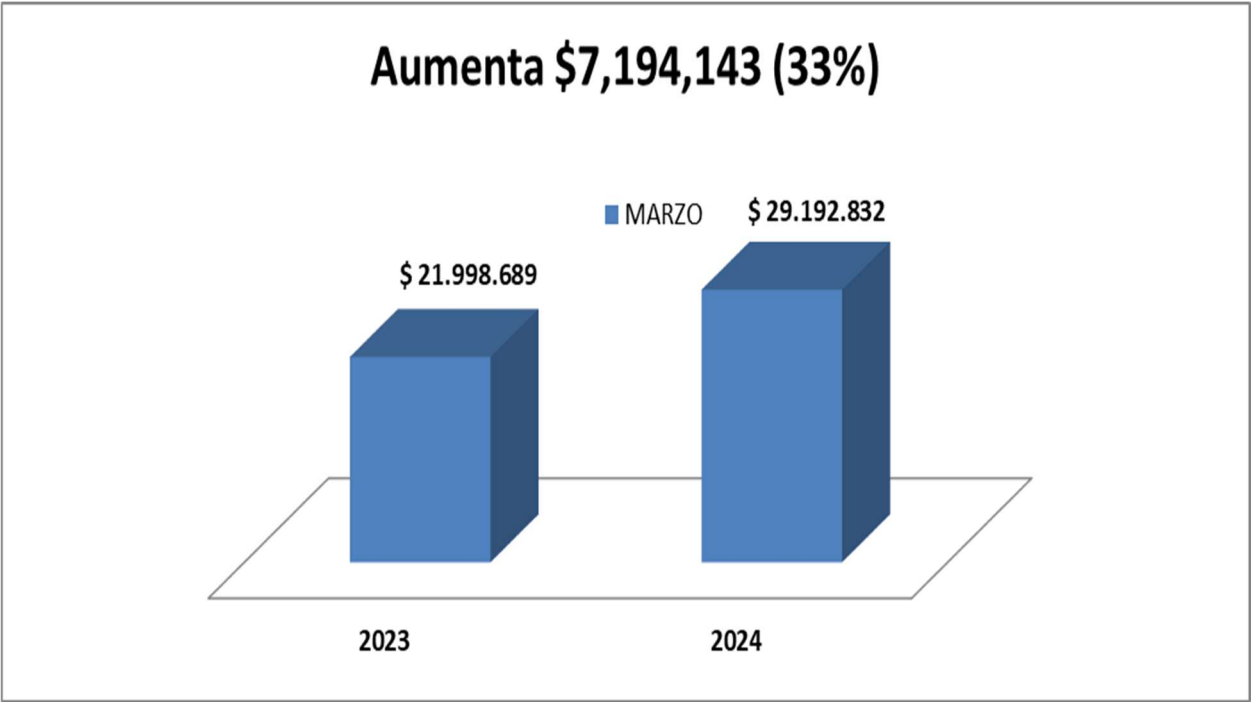


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de marzo y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 13 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	mar.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 10.156.396	1.087.884
2	9-501	\$ 1.694.850	\$ 3.767.850	2.073.000
3	8-102	\$ 1.291.233	\$ 3.130.233	1.839.000
4	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.730.435	-97.810
5	6-402	\$ 2.276.968	\$ 1.486.168	-790.800
6	3-103	\$ 1.136.370	\$ 1.192.326	55.956
7	2-404	\$ -	\$ 1.153.911	1.153.911
8	2-504	\$ -	\$ 1.689.995	1.689.995
		\$ 17.296.178	\$ 24.307.314	\$ 7.011.136
		82%	83%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a marzo del 2024 son 8. 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	mar.-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 \$ 888.610.

N°	Torre/apto	dic.-23	mar.-24	Variación
1	6-402	\$ 2.276.968	\$ 1.486.168	-790.800
2	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.730.435	-97.810
				-888.610

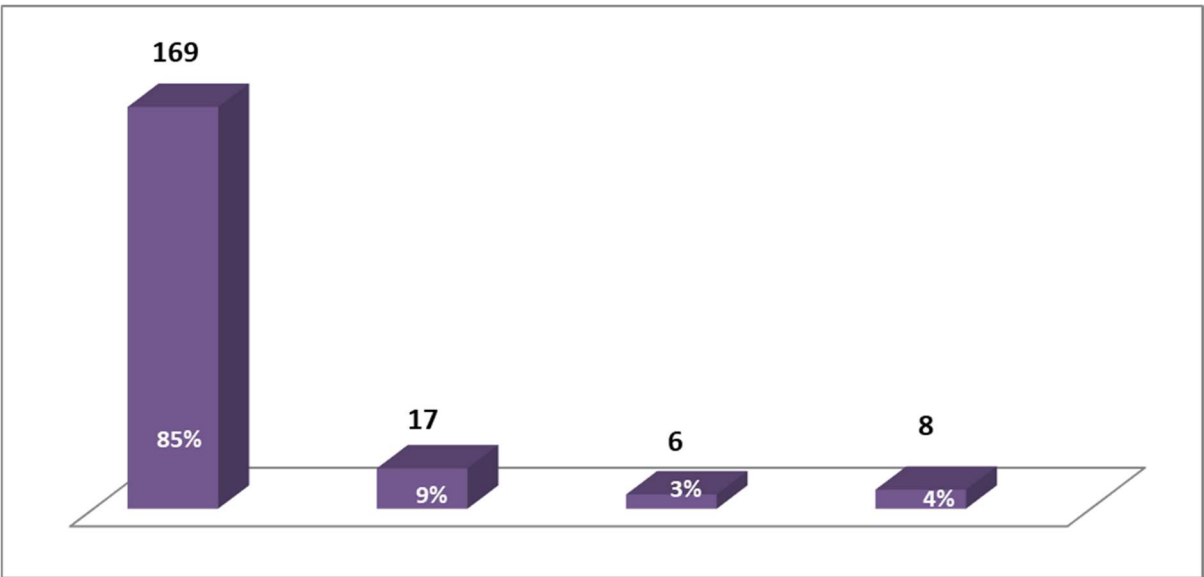
3. Al mes actual hay 2 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 2.843.906.

N°	Torre/apto	dic.-23	mar.-24	Variación
1	2-404	\$ -	\$ 1.153.911	1.153.911
2	2-504	\$ -	\$ 1.689.995	1.689.995
				2.843.906

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	mar.-24	Variación
1	9-501	\$ 1.694.850	\$ 3.767.850	2.073.000
2	9-503	\$ 9.068.512	\$ 10.156.396	1.087.884
3	8-102	\$ 1.291.233	\$ 3.130.233	1.839.000
4	3-103	\$ 1.136.370	\$ 1.192.326	55.956
			18.246.805	5.055.840

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		feb.-24	mar.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 28.924.420	\$ 24.103.683	-\$ 4.820.737	-16,67%
Total	\$ 38.565.894	\$ 28.924.420	\$ 24.103.683	-\$ 4.820.737	-16,67%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		feb.-24	mar.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 948.646	\$ 1.022.899	\$ 74.253	8%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 1.320.600	\$ 1.952.068	\$ 631.468	100,00%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 600.934	\$ 353.162	-\$ 247.772	-41,23%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 2.870.180	\$ 3.328.129	\$ 457.949	15,96%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 6.207.385	\$ 7.419.123	\$ 1.211.738	20%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 549.260	\$ 720.076	\$ 170.816	31,10%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 6.756.645	\$ 8.139.199	\$ 1.382.554	20,46%
Total	\$ 17.089.153	\$ 9.626.825	\$ 11.467.328	\$ 1.840.503	19,12%

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 marzo del 2024 del 15.96%, 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	
		feb.-24	mar.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 137.918.496	\$ 139.090.737	\$ 1.172.241	0,85%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 204.884.630	\$ 206.056.871	\$ 1.172.241	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.

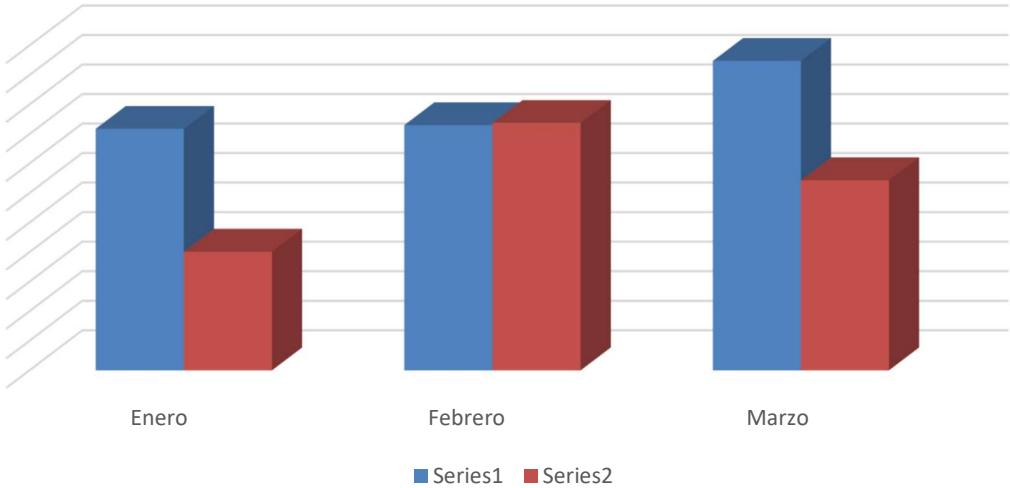
Un eficiente recaudo de cartera garantiza la solvencia del conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO			\$	17.494.447
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$	3.328.129
Remesas en transito	\$ 1.206.000	Anticipo Cuotas Admon	\$	7.419.123
Davivienda n° 002569998756	\$ 17.554.308	Otros pasivos	\$	720.076
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.987.396	Fondo Imprevistos	\$	139.090.737
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808			
TOTAL ACTIVO	\$ 168.052.512	TOTAL PASIVO	\$	150.558.065

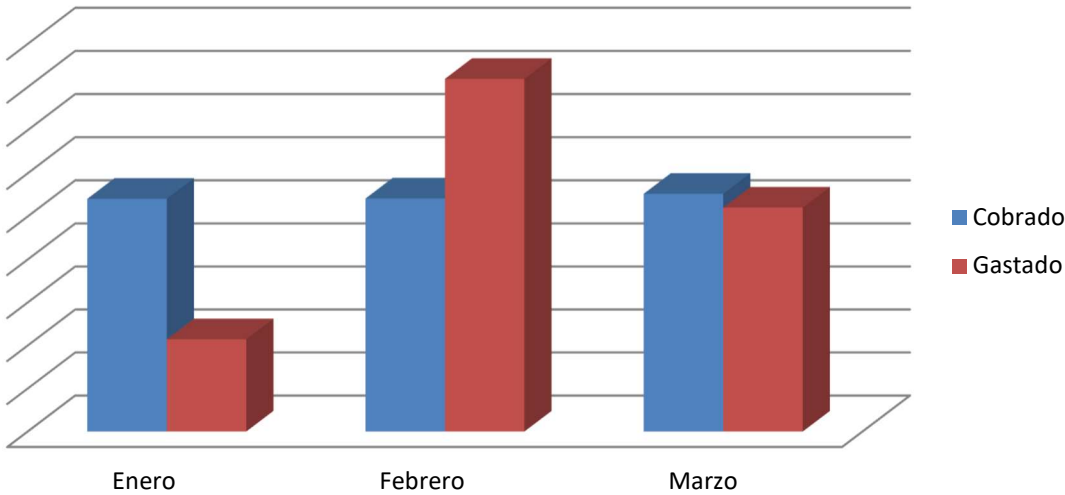
Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 108.173.950	\$ 104.011.281	\$ (4.162.669)	\$ 42.875.267	\$ (61.136.014)
Febrero	\$ 108.300.963	\$ 108.376.538	\$ 75.575	\$ 163.792.817	\$ 55.416.279
Marzo	\$ 110.478.137	\$ 106.434.475	\$ (4.043.662)	\$ 104.103.040	\$ (2.331.435)
Total	\$ 326.953.050	\$ 318.822.294	\$ (8.130.756)	\$ 310.771.124	\$ 8.051.170

Cobrado Vs Recaudado



Recaudado Vs. Gastado



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Sistema de gestion SSTG	\$ 471.348
Mtto gimnasio	\$ 440.000
Mantenimiento de areas comunes	\$ 4.174.062
Diversos	\$ 323.562
Total	\$ 5.408.972

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

RECOMENDACIONES MARZO 2024

Recomendación 1: Tener en cuenta los vencimientos de la información exógena nacional y distrital para evitar sanciones.

Recomendación 2: Tener en cuenta la actualización del RUB.

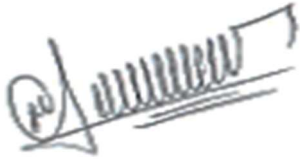
Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2024, como soporte de la contabilidad de Conjunto Residencial Santa María De Alcázar I.

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 dark ink, slanted upwards to the right. The signature appears to be 'C. Melgarejo' with a stylized flourish at the end.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés Marzo



EN VIVO

RECIBIR
PRESENCIA
EQUIPO
EXP. en
M.

Miércoles 24 abr.
8:00 a 9:50 am.

REPETICIÓN DURANTE
VIGENCIA DEL PLAN

Doble Foro Virtual

1. DATOS PERSONALES:
aceptación y revocatoria de
autorización de uso de datos personales

2. DATOS PERSONALES:
Respuesta a solicitud de datos
por propietarios y terceros

SUBTEMAS

1 En qué consiste la revocatoria de autorización para el uso de datos	2 Cómo se responden las solicitudes de datos de particulares y terceros y autoridades de datos
--	---

EXCLUSIVO SUSCRIPTORES CERTIFICADOS

Si aún no lo eres, certifícate en alguno de nuestros planes