

Bogotá D.C. 24 de junio 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de mayo 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 31 de mayo 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	
		abr.-24	may.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 30.539.597	\$ 45.828.729	\$ 15.289.132	50%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ 640.000	\$ 541.000	-\$ 99.000	0%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.987.664	\$ 2.987.942	\$ 278	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 35.075.261	\$ 50.265.671	\$ 15.190.410	43,31%

El Disponible a 31 de mayo de 2024 presenta un aumento del 43.31% con respecto a abril 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$113.987.540, los giros realizados fueron de \$ 98.698.408. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 15.289.132 menos de lo que ingreso.

CDT

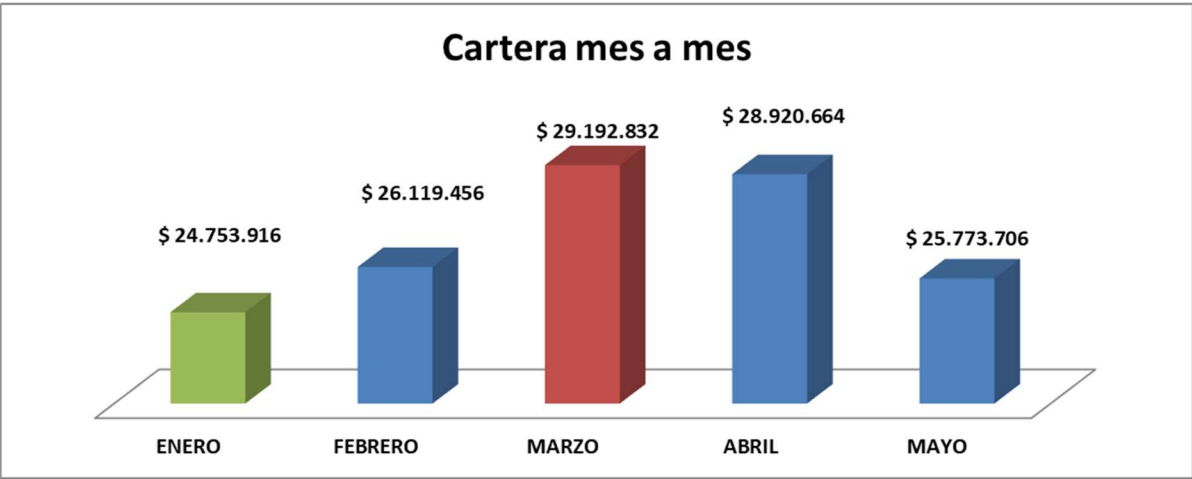
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		abr.-24	may.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de mayo de 2024 un saldo de \$ 25.773.706 que comparados con abril de 2024 cuyo saldo fue de \$ 28.920.663 se genera una disminución del 10.9 %:

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		abr.-24	may.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 27.437.016	\$ 24.516.510	-\$ 2.920.506	-10,6%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 513.000	\$ 412.300	-\$ 100.700	-19,6%
Sancion asamblea	\$ -	\$ -	\$ 433.350	\$ 433.350	100,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 226.155	\$ 75.190	-\$ 150.965	-66,8%
Honorarios gestion cartera	\$ -	\$ 408.136	\$ -	-\$ 408.136	-100,0%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 28.920.663	\$ 25.773.706	-\$ 3.146.957	-10,9%

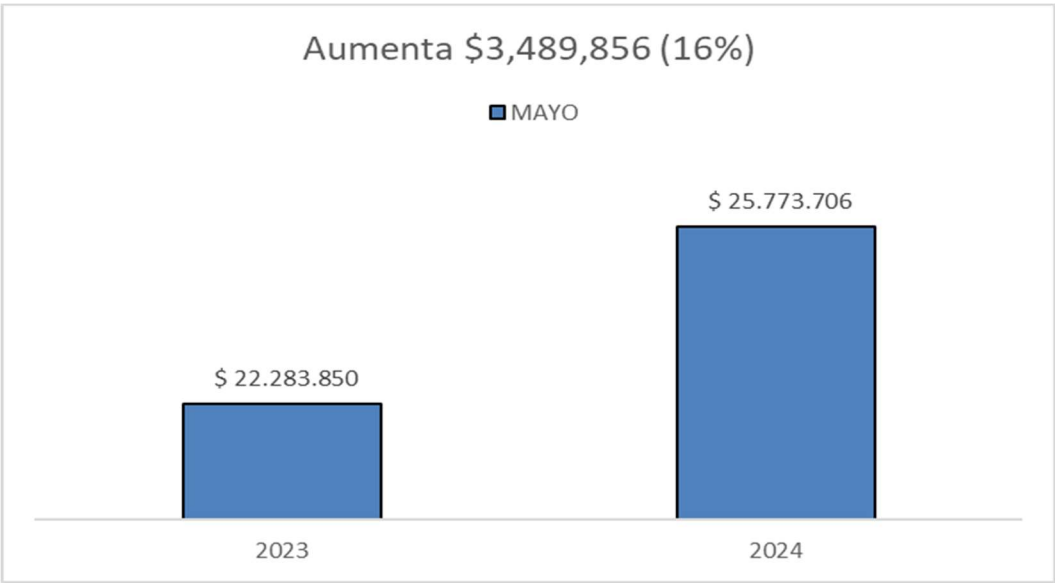
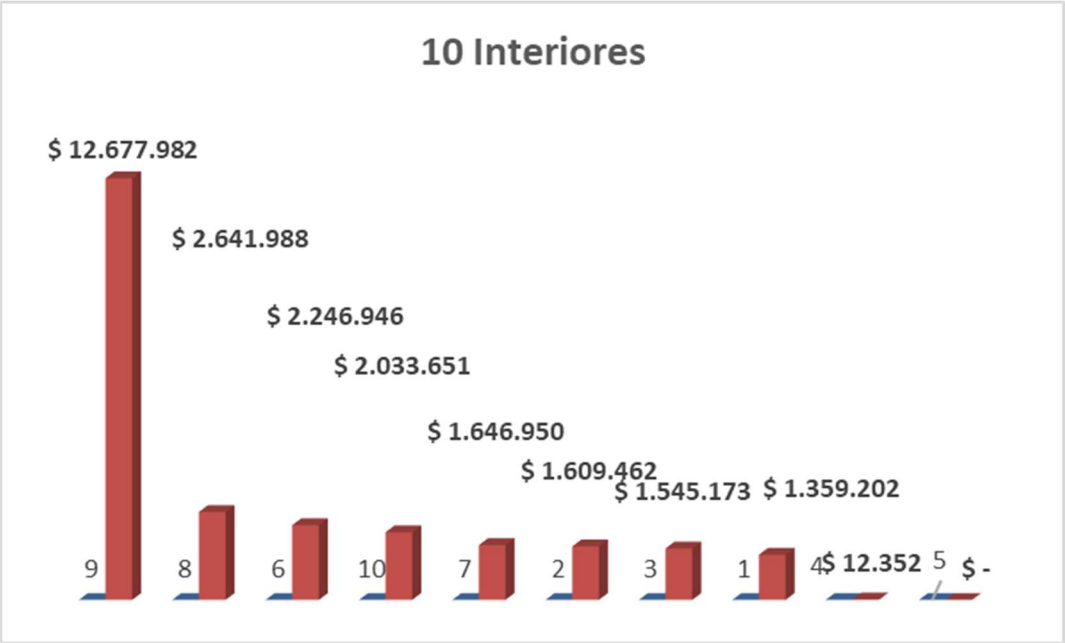
Análisis de la cartera



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 09 días del presupuesto mensual aprobado.

Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	may.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 11.971.403	2.902.891
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.641.988	1.350.755
3	7-304	\$ -	\$ 1.587.350	1.587.350
4	6-203	\$ -	\$ 1.287.978	1.287.978
5	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.205.712	-622.533
6	9-501	\$ 1.694.850	\$ -	-1.694.850
7	3-103	\$ 1.136.370	\$ -	-1.136.370
8	6-402	\$ 2.276.968	\$ -	-2.276.968
		\$ 17.296.178	\$ 18.694.431	\$ 1.398.253
		82%	73%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a mayo 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 lograron poner al día 3 apartamentos en lo que va del año 2024. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 5.108.188.

N°	Torre/apto	dic.-23	may.-24	Variación
1	9-501	\$ 1.694.850	\$ -	-1.694.850
2	3-103	\$ 1.136.370	\$ -	-1.136.370
3	6-402	\$ 2.276.968	\$ -	-2.276.968
				-5.108.188

2. 1 de los 6 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2023 al mes actual ha 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 \$ 622.533.

N°	Torre/apto	dic.-23	may.-24	Variación
1	10-303	\$ 1.828.245	\$ 1.205.712	-622.533
				-622.533

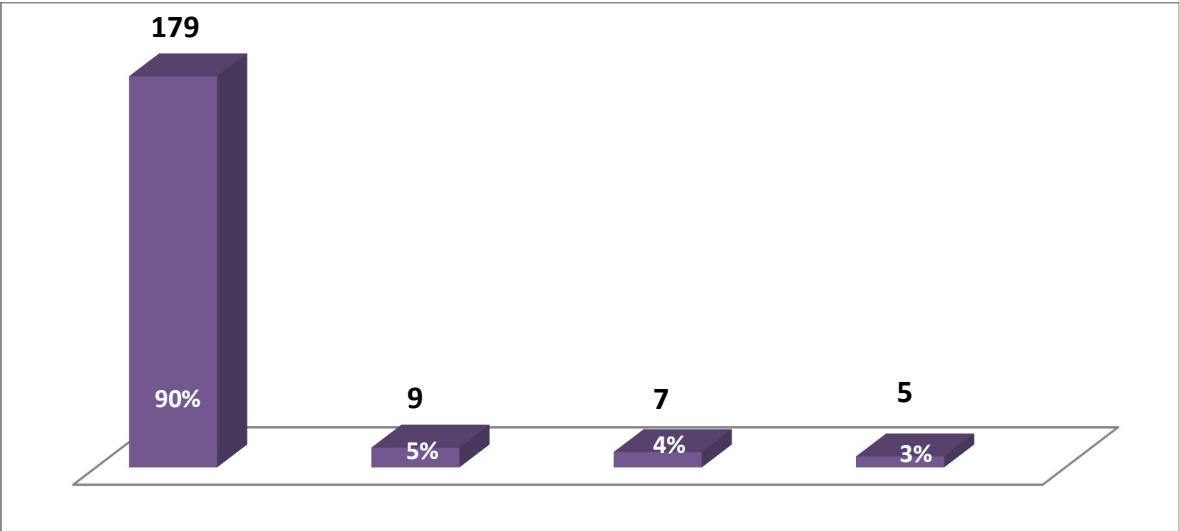
3. Al mes actual hay 2 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 2.875.328.

N°	Torre/apto	dic.-23	may.-24	Variación
1	7-304	\$ -	\$ 1.587.350	1.587.350
2	6-203	\$ -	\$ 1.287.978	1.287.978
				2.875.328

4. De los morosos que hay actualmente 2 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	may.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 11.971.403	2.902.891
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.641.988	1.350.755
				14.613.391
				4.253.646

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		abr.-24	may.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 19.282.946	\$ 14.462.209	-\$ 4.820.737	-25,00%
Total	\$ 38.565.894	\$ 19.282.946	\$ 14.462.209	-\$ 4.820.737	-25,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		abr.-24	may.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 874.393	\$ -	-\$ 874.393	-100%
Vigilancia	\$ -	\$ -	\$ 2.036.802	\$ 2.036.802	100%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Cheques pendientes de cobrar	\$ -	\$ -	\$ 709.566	\$ 709.566	100%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 3.421.323	\$ 1.452.068	-\$ 1.969.255	-58%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 282.645	\$ 378.662	\$ 96.017	34%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 4.578.361	\$ 4.577.098	-\$ 1.263	-0,03%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 5.000.008	\$ 5.034.237	\$ 34.229	1%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 1.395.452	\$ 1.624.692	\$ 229.240	16,43%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 6.395.460	\$ 6.658.929	\$ 263.469	4,12%
Total	\$ 17.089.153	\$ 10.973.821	\$ 11.236.027	\$ 262.206	2,39%

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 mayo del 2024 del 0.03%, 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	
		abr.-24	may.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 140.262.976	\$ 141.435.216	\$ 1.172.240	0,84%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 207.229.110	\$ 208.401.350	\$ 1.172.240	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.

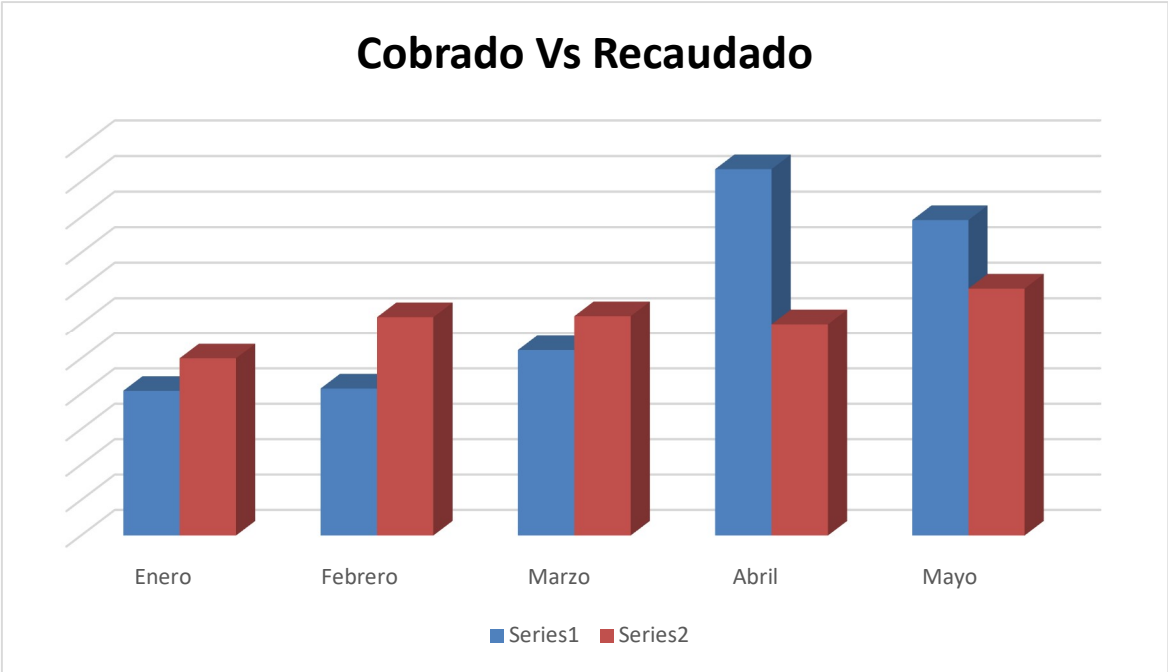
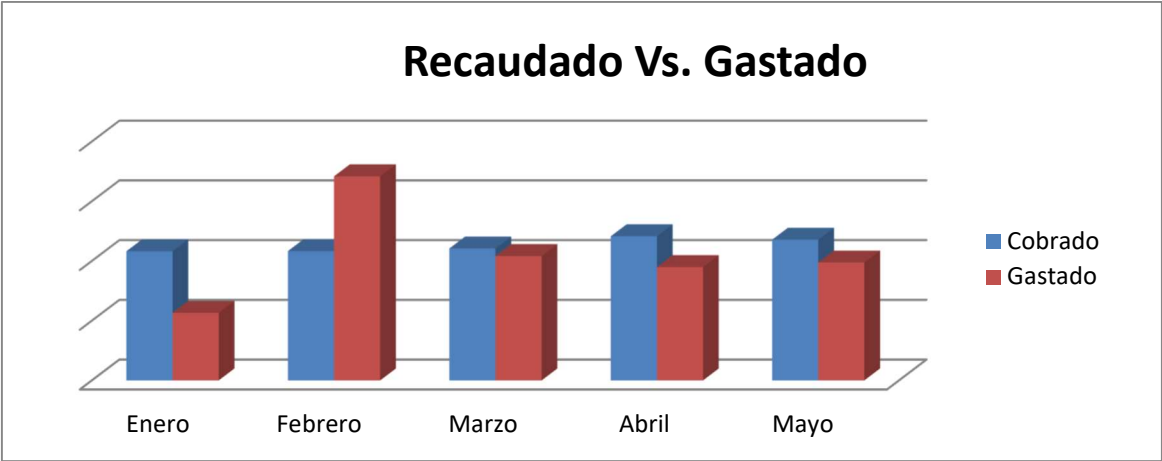
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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			\$	42.991.236
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$	908.000	Cuentas por pagar	\$ 4.577.098
Remesas en transito	\$	541.000	Anticipo Cuotas Admon	\$ 5.034.237
Davivienda n° 002569998756	\$	45.828.729	Otros pasivos	\$ 1.624.692
Davivienda n° 000512518515	\$	2.987.942	Fondo Imprevistos	\$ 141.435.216
Cdt Davivienda	\$	145.396.808		
TOTAL ACTIVO	\$	195.662.479	TOTAL PASIVO	\$ 152.671.243

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	\$ 170.891.539	\$ 58.515.001
Marzo	\$ 110.478.137	\$ 112.434.475	\$ 1.956.338	\$ 104.103.040	\$ (8.331.435)
Abril	\$ 120.705.262	\$ 111.977.422	\$ (8.727.840)	\$ 94.881.463	\$ (17.095.959)
Mayo	\$ 117.840.583	\$ 113.987.540	\$ (3.853.043)	\$ 98.698.408	\$ (15.289.132)
Total	\$ 565.498.895	\$ 560.787.256	\$ (4.711.639)	\$ 525.126.119	\$ 35.661.137



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Honorarios	\$ 78.106
Sistema de gestion	\$ 77.940
Procesamiento electronico	\$ 800.100
Telefono	\$ 47.490
Repuestos equipo de bombeo	\$ 850.000
Equipo de oficina	\$ 877.000
Adecuacion e instalaciones	\$ 1.166.830
Reparaciones locativas	\$ 1.391.830
Diversos	\$ 1.146.254
Elementos de aseo y cafeteria	\$ 178.616
Papeleria	\$ 615.648
Gastos bancarios	\$ 187.970
Total	\$ 7.417.784

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

RECOMENDACIONES MAYO 2024

Recomendación 1: Realizar campañas de ahorro de agua o carteles de concientización a los residentes del conjunto.

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, 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



Honorarios del abogado a quien revocan el poder o renuncia

Dada la lentitud en los procesos judiciales y la demora en obtener resultados favorables, es una práctica común que las **copropiedades decidan cambiar de abogado, o el profesional del derecho renuncie al poder.**

Sin embargo, la revocatoria del poder por parte de la copropiedad o la renuncia voluntaria del apoderado, generan consecuencias en relación con los honorarios de profesional, pues en ambos casos éste **conserva su derecho a recibir los que se pactaron, o en caso de desacuerdo, los que indique el juez.**

Pronunciamiento del Consejo de Estado

Sobre el tema, recientemente se ha pronunciado el Consejo de Estado, indicando lo siguiente:

"Se debe dejar claro que cuando en el curso de un proceso judicial se le revoca el poder a un abogado o el profesional renuncia al que le ha sido otorgado, el poderdante debe

pagarle los honorarios correspondientes y, en caso de no existir acuerdo sobre su monto, se debe determinar mediante el incidente de regulación de honorarios”.

“Además, la regulación de honorarios corresponde a la actuación profesional del apoderado, a quien le fue revocado el poder, desde el inicio de su gestión hasta el momento en que se notifica la providencia en la cual se acepta la revocatoria del mandato, y solo corresponde al proceso en el cual actuó y del que se está solicitando dicha regulación”.