

Bogotá D.C. 22 de julio 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de junio 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 junio 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	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 45.828.729	\$ 47.353.748	\$ 1.525.019	3%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ 541.000	\$ 2.735.000	\$ 2.194.000	406%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.987.942	\$ 2.988.210	\$ 268	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 50.265.671	\$ 53.984.958	\$ 3.719.287	7,40%

El Disponible a 30 de junio de 2024 presenta un aumento del 7.40% con respecto a mayo 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$108.826.024, los giros realizados fueron de \$ 105.106.737. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 3.719.287 menos de lo que ingreso.

CDT

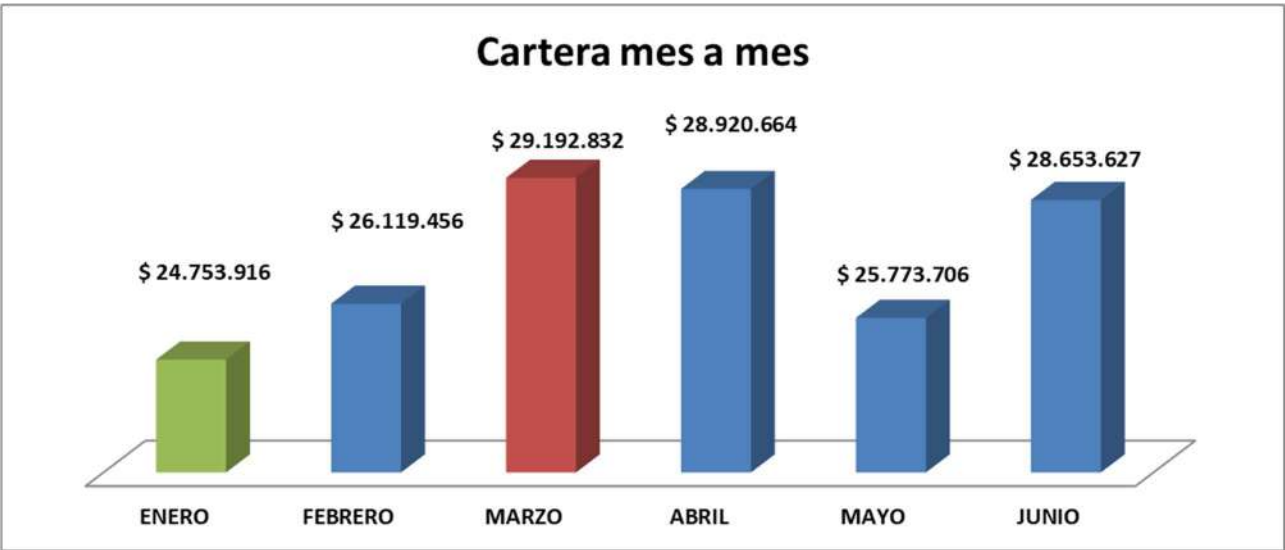
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 8.598.605	5,9%
Total	\$ 145.396.808	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 8.598.605	5,9%

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

Los Deudores presentan a 30 de junio de 2024 un saldo de \$ 28.653.627que comparados con mayo de 2024 cuyo saldo fue de \$ 25.773.706 se genera un aumento del 11.2 %:

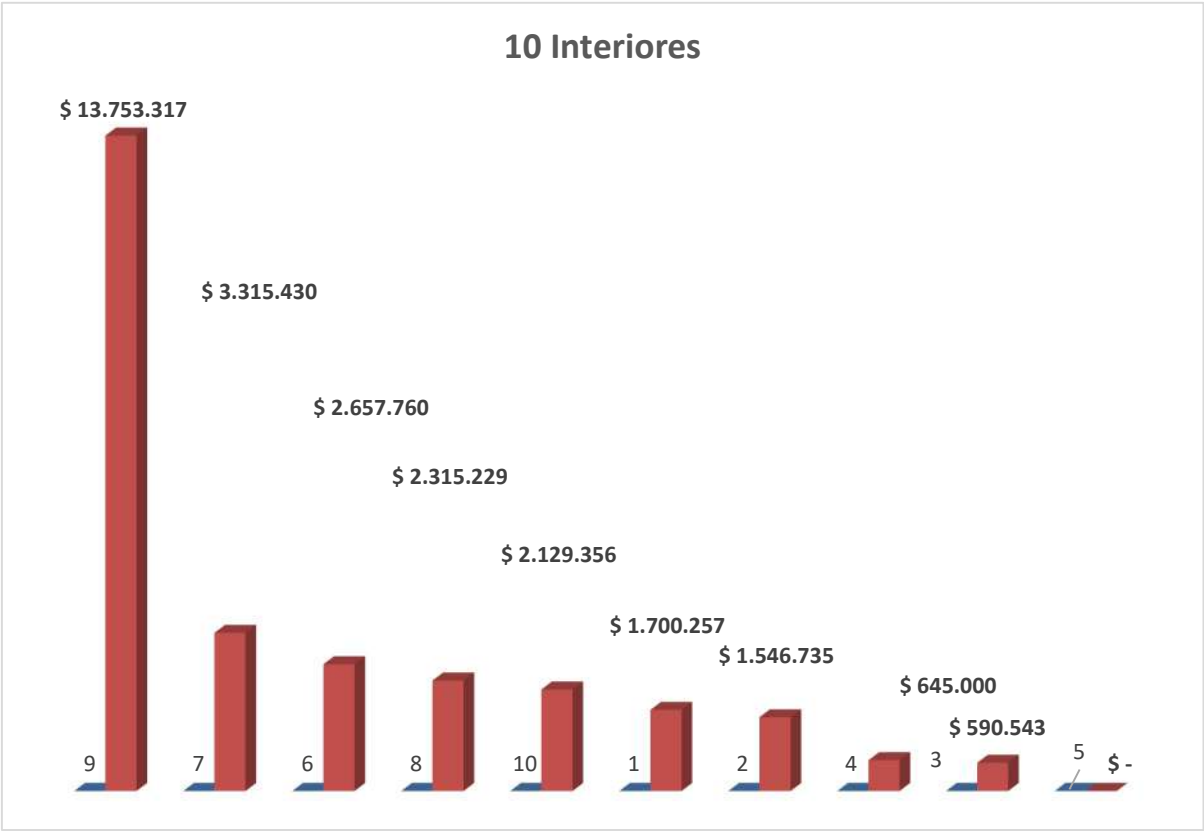
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 24.516.510	\$ 27.325.950	\$ 2.809.440	11,5%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 412.300	\$ 440.500	\$ 28.200	6,8%
Sancion asamblea	\$ -	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ -	100,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 75.190	\$ 117.471	\$ 42.281	56,2%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 21.062.067	\$ 25.773.706	\$ 28.653.627	\$ 2.879.921	11,2%
Otros	\$ -	\$ -	\$ 1.155.000	\$ 1.155.000	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 25.773.706	\$ 29.808.627	\$ 4.034.921	15,7%

Análisis de la cartera

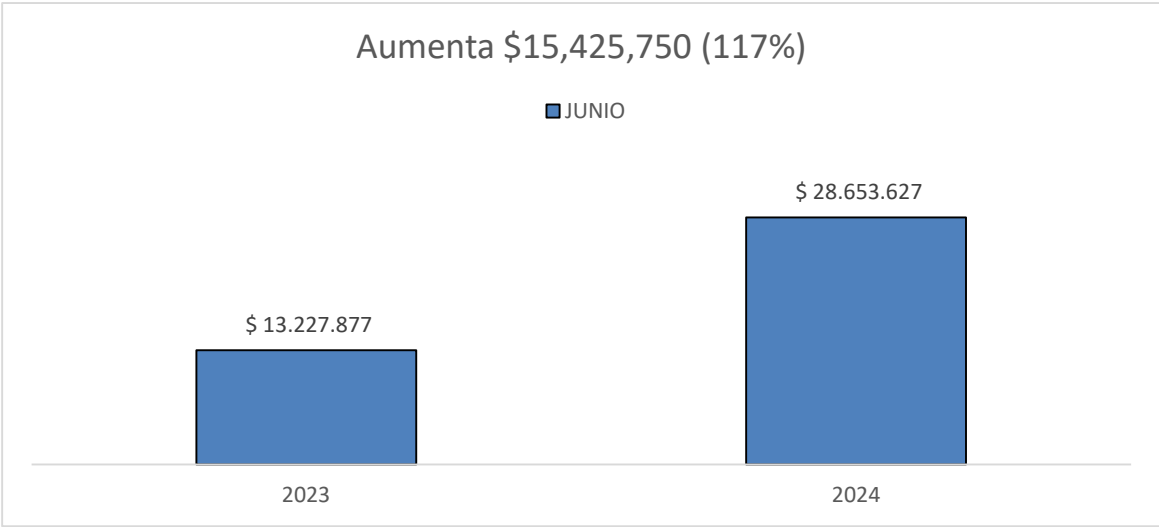


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de marzo y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

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	jun.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 12.454.823	3.386.311
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.314.829	1.023.596
3	7-304	\$ -	\$ 2.139.480	2.139.480
4	6-203	\$ -	\$ 1.902.792	1.902.792
5	10-303	\$ 1.828.245	\$ 777.546	-1.050.699
6	6-402	\$ 2.276.968	\$ 754.968	-1.522.000
7	9-501	\$ 1.694.850	\$ 747.994	-946.856
8	3-103	\$ 1.136.370	\$ -	-1.136.370
		\$ 17.296.178	\$ 21.092.432	\$ 3.796.254
		82%	71%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a junio del 2024 son 4. 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 1 apartamento en lo que va del año 2024. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 1.136.370.

N°	Torre/apto	dic.-23	jun.-24	Variación
1	3-103	\$ 1.136.370	\$ -	-1.136.370
				-1.136.370

2. 3 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 \$ 3.519.555.

N°	Torre/apto	dic.-23	jun.-24	Variación
1	10-303	\$ 1.828.245	\$ 777.546	-1.050.699
2	6-402	\$ 2.276.968	\$ 754.968	-1.522.000
3	9-501	\$ 1.694.850	\$ 747.994	-946.856
				-3.519.555

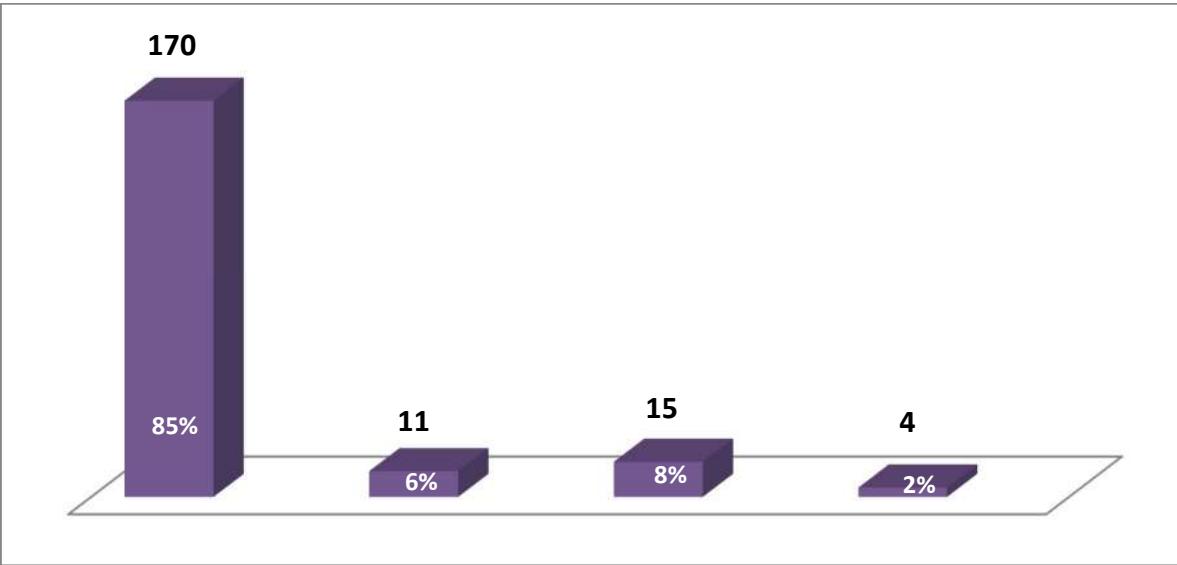
3. Al mes actual hay 2 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 4.042.272.

N°	Torre/apto	dic.-23	jun.-24	Variación
1	7-304	\$ -	\$ 2.139.480	2.139.480
2	6-203	\$ -	\$ 1.902.792	1.902.792
				4.042.272

4. De los 4 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	jun.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 12.454.823	3.386.311
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.314.829	1.023.596
				14.769.652
				4.409.907

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 14.462.209	\$ 9.641.472	-\$ 4.820.737	-33,33%
Total	\$ 38.565.894	\$ 14.462.209	\$ 9.641.472	-\$ 4.820.737	-33,33%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ -	\$ 874.390	\$ 874.390	100%
Vigilancia	\$ -	\$ 2.036.802	\$ -	-\$ 2.036.802	100%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Cheques pendientes de cobrar	\$ -	\$ 709.566	\$ 505.456	-\$ 204.110	100%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	100%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 1.452.068	\$ 7.288.171	\$ 5.836.103	402%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 378.662	\$ 529.634	\$ 150.972	40%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 4.577.098	\$ 9.197.651	\$ 4.620.553	100,95%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 5.034.237	\$ 6.494.170	\$ 1.459.933	29%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 1.624.692	\$ 1.826.725	\$ 202.033	12,44%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 6.658.929	\$ 8.320.895	\$ 1.661.966	24,96%
Total	\$ 17.089.153	\$ 11.236.027	\$ 17.518.546	\$ 6.282.519	55,91%

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 junio del 2024 del 100.95%, 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	
		may.-24	jun.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 141.435.216	\$ 142.607.456	\$ 1.172.240	0,83%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 208.401.350	\$ 209.573.590	\$ 1.172.240	0,56%

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.

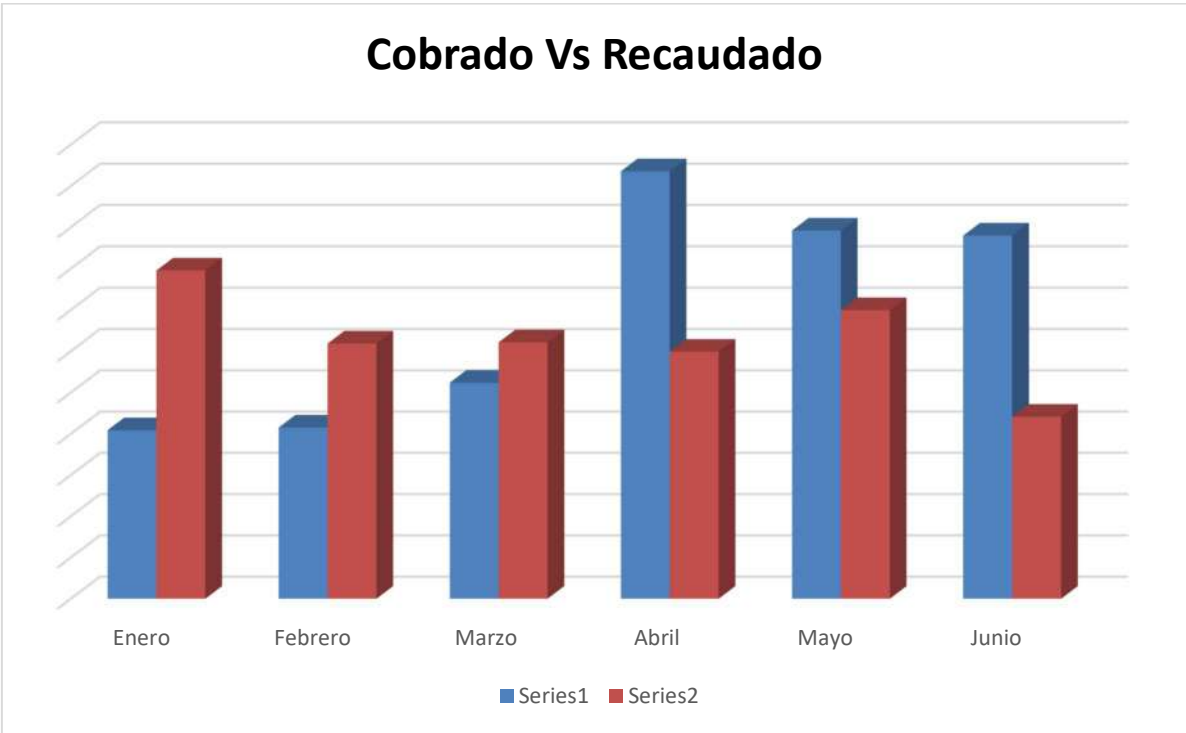
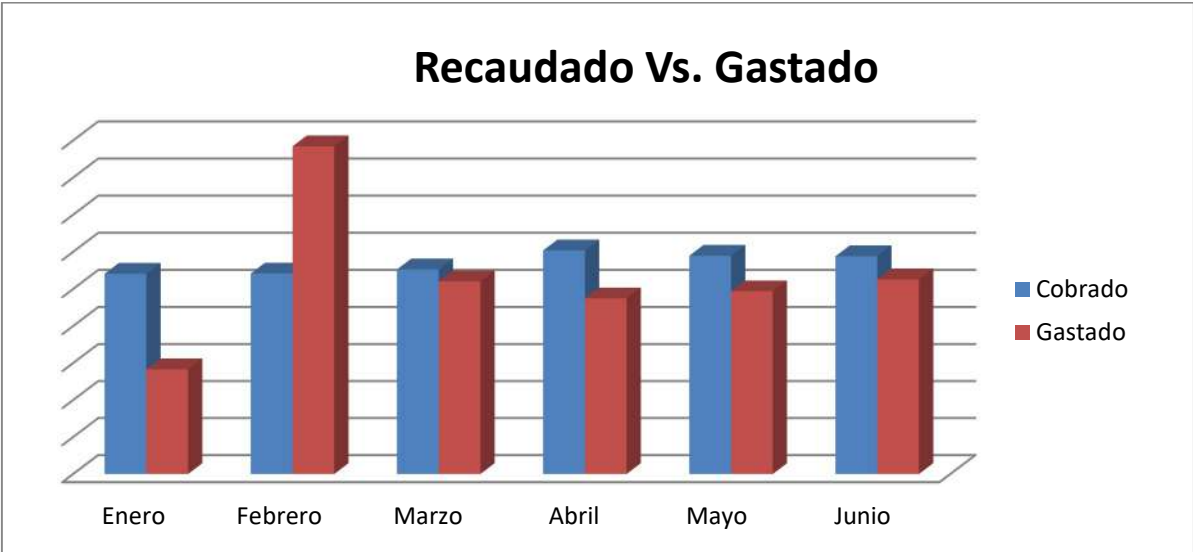
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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			\$	47.854.369
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$	9.197.651
Remesas en transito	\$ 2.735.000	Anticipo Cuotas Admon	\$	6.494.170
Davivienda n° 002569998756	\$ 47.353.748	Otros pasivos	\$	1.826.725
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.988.210	Fondo Imprevistos	\$	142.607.456
Cdt Davivienda	\$ 153.995.413			
TOTAL ACTIVO	\$ 207.980.371	TOTAL PASIVO	\$	160.126.002

Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 108.173.950	\$ 115.907.464	\$ 7.733.514	\$ 56.551.669	\$ (59.355.795)
Febrero	\$ 108.300.963	\$ 112.370.538	\$ 4.069.575	176781722	\$ (112.370.538)
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)
Junio	\$ 117.596.128	\$ 108.826.024	\$ (8.770.104)	\$ 105.106.737	\$ (3.719.287)
Total	\$ 683.095.023	\$ 675.503.463	\$ (7.591.560)	\$ 636.123.039	\$ 39.380.424



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Honorarios	\$ 169.561
Asesoría técnica	\$ 169.819
Sistema de gestión	\$ 169.388
Procesamiento electrónico	\$ 685.800
Teléfono	\$ 56.480
Medios magnéticos	\$ 180.000
Fumigación	\$ 922.200
Repuestos equipo de bombeo	\$ 550.000
Equipo de oficina	\$ 843.400
Adecuación e instalaciones	\$ 3.111.686
Instalaciones eléctricas	\$ 488.200
Reparaciones locativas	\$ 2.803.486
Diversos	\$ 1.177.559
Elementos de aseo y cafetería	\$ 1.119.587
Papelería	\$ 541.648
Combustibles y lubricantes	\$ 39.700
Taxis y buses	\$ 40.000
Total	\$ 13.068.514

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

RECOMENDACIONES JUNIO 2024

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

Recomendación 2: 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 3: Fortalecer los mecanismos de recaudo de cartera para no afectar la liquidez del conjunto a corto y largo plazo.

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.

Nota 3: Se reviso nuevamente el estado de cuenta del inmueble 9-503 con el contador y la administración y será explicado a ustedes el día de la reunión de consejo.

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



Centro Comercial deberá pagar millonaria indemnización por accidente en ascensor

El Centro Comercial Superbodega Maicao P.H. fue **condenado a pagar más de 870 millones de pesos** por un **accidente ocurrido a un menor de edad en un ascensor** de sus zonas comunes, según reciente sentencia de Tribunal Superior de Distrito.

"Aunque los accidentes provocados por ascensores son de infrecuente ocurrencia, es posible que ocasionen daños a los usuarios si no operan de manera correcta, como por ejemplo, las puertas se cierran inesperadamente sobre un individuo causándole golpes severos, también bajo el supuesto de que la cabina sufra una caída libre repentina por rompimiento de los cables o del sistema de poleas, cuando un movimiento brusco provoca lesiones a sus pasajeros o, una persona cae por el hueco de un ascensor abierto que no era fácilmente visible, el elevador queda atascado entre plantas durante un tiempo considerable, las personas resbalan y caen al entrar o salir del vehículo de transporte vertical cuya cabina está desnivelada respecto del suelo, o las fallas de los circuitos eléctricos causan lesiones por quemaduras o electrocución, entre otras situaciones".

Valor que cubre el Seguro de zonas comunes

Por último el Tribunal decidió condenar, conforme con el seguro de zonas comunes, a Seguros del Estado S.A., a pagar solidariamente a los demandantes **el monto de la cobertura del seguro (\$300.000.000), menos el deducible del 10%; es decir, \$270.000.000** en la proporción correspondiente a las sumas de condena ordenadas en la sentencia.

A favor de Carlos Andrés Gutiérrez Niño la suma de **\$502.984.300,= por concepto de lucro cesante, \$87.821.230 por concepto de daño moral y \$102.458.100 por concepto de daño a la vida de relación.**

Para su padre Carlos Arturo Gutiérrez Rozo, **\$45.000.000 por concepto de daño moral**, para su madre Beatriz Niño Carvajal, **\$45.000.000 por concepto de daño moral**, para su hermana Viviana Mayerly Gutiérrez Niño, **\$35.000.000 por concepto de daño moral**, para su hermana Mabel Brigit Gutiérrez Niño, **\$35.000.000 por concepto de daño moral** y para su tía paterna Alba Lucía Gutiérrez Rozo, **\$20.000.000 por concepto de daño moral.**

11001310300420140027201 19/05/2024

CENTRO COMERCIAL SUPERBODEGA MAICAO PH Carrera 45 #197-75, Bogotá