

Bogotá D.C. 19 de septiembre 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de agosto 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 agosto 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	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 58.286.686	\$ 63.242.353	\$ 4.955.667	9%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ 527.400	\$ 1.467.900	\$ 940.500	178%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.988.488	\$ 2.988.766	\$ 278	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 62.710.574	\$ 68.607.019	\$ 5.896.445	9,40%

El Disponible a 31 de agosto de 2024 presenta un aumento del 9.40% con respecto a julio 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$108.800.403, los giros realizados fueron de \$ 102.903.959. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 5.896.444 menos de lo que ingreso.

CDT

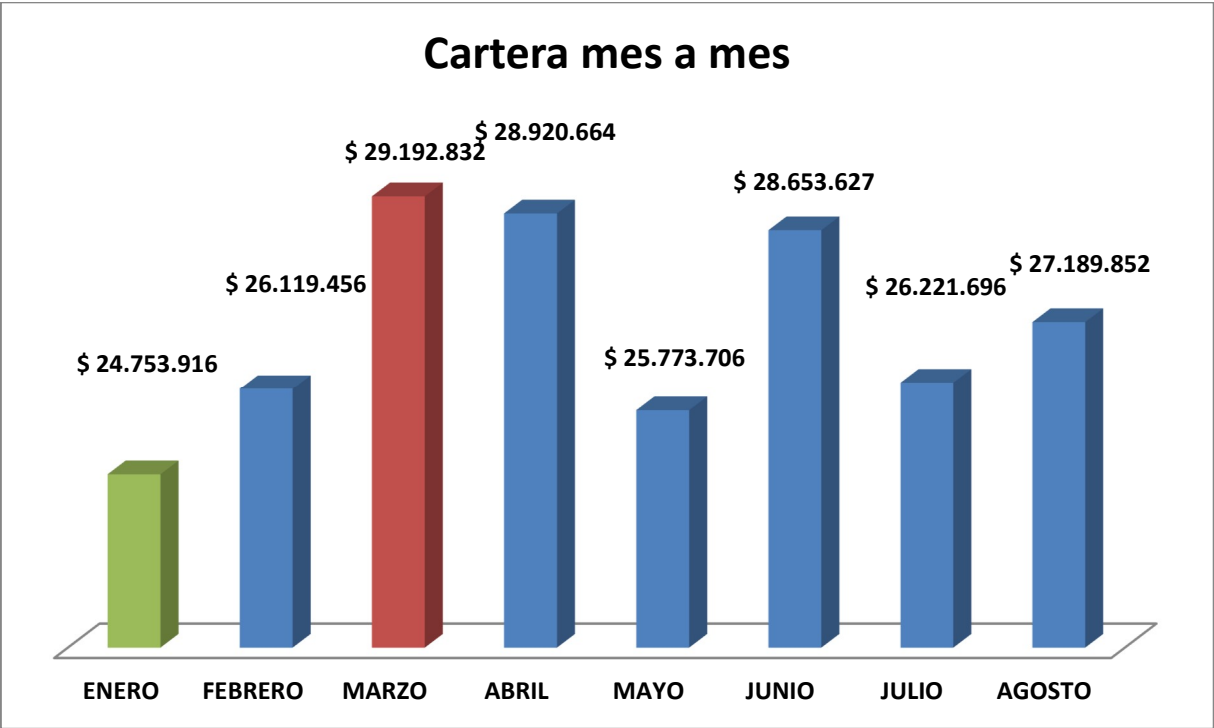
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de agosto de 2024 un saldo de \$ 27.189.852 que comparados con julio de 2024 cuyo saldo fue de \$ 26.221.696 se genera un aumento del 3.7 %:

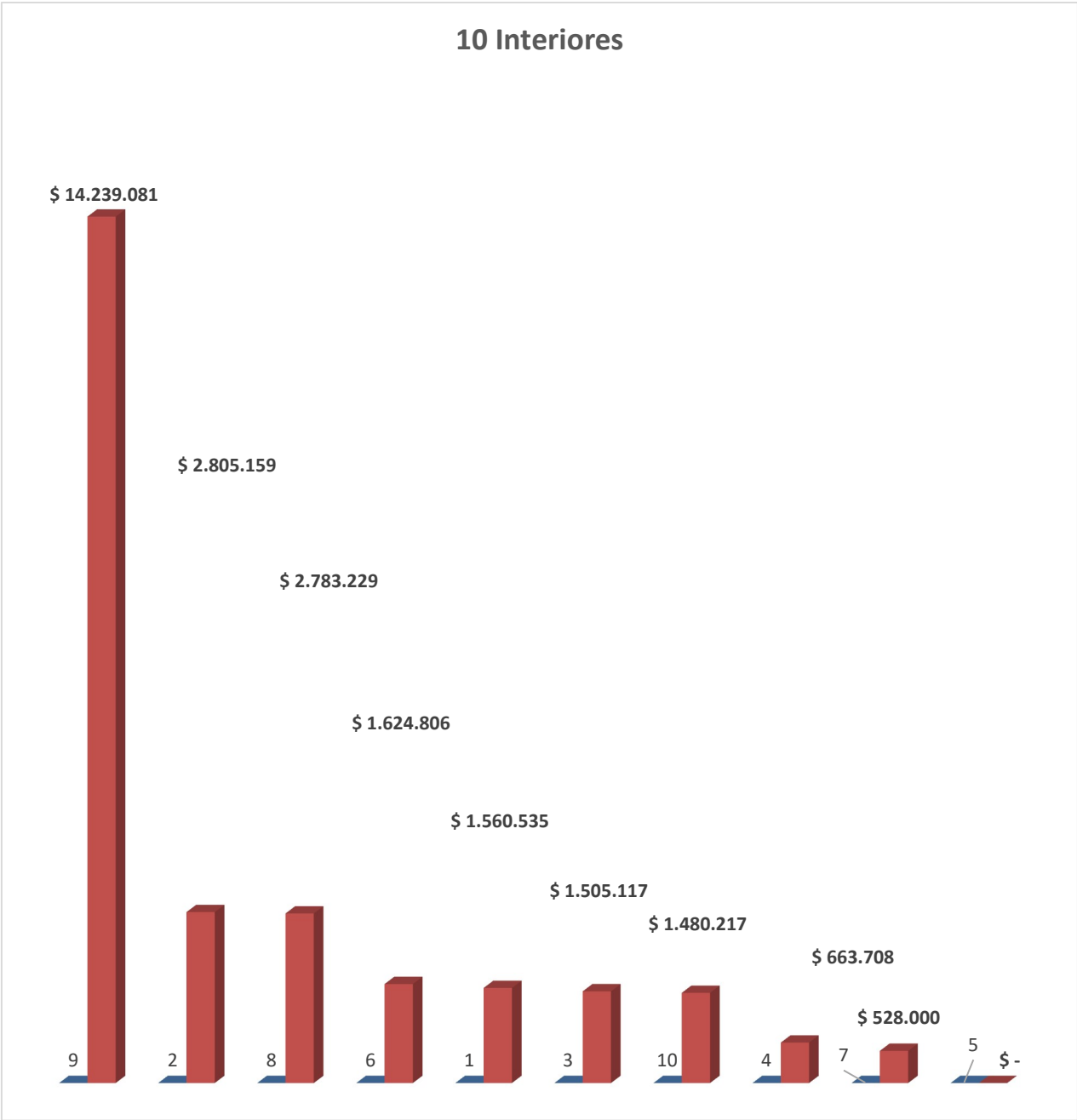
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 24.894.023	\$ 25.811.238	\$ 917.215	3,7%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 493.100	\$ 564.121	\$ 71.021	14,4%
Sancion asamblea	\$ -	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ -	100,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 64.867	\$ 44.787	\$ -20.080	-31,0%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 21.062.067	\$ 26.221.696	\$ 27.189.852	\$ 968.156	3,7%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 26.221.696	\$ 27.189.852	\$ 968.156	3,7%

Análisis de la cartera

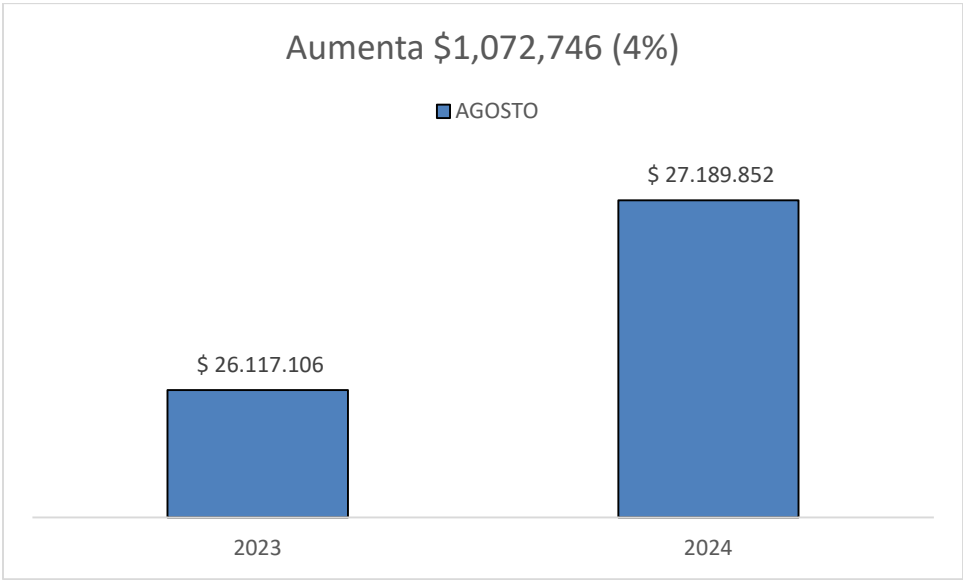


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de marzo y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

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



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 13.111.958	4.043.446
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.727.829	1.436.596
3	2-504	\$ -	\$ 1.680.000	1.680.000
4	6-203	\$ -	\$ 1.337.438	1.337.438
5	3-103	\$ 1.136.370	\$ 965.469	-170.901
6	10-303	\$ 1.828.245	\$ 884.217	-944.028
7	9-501	\$ 1.694.850	\$ 630.596	-1.064.254
8	6-402	\$ 2.276.968	\$ 87.368	-2.189.600
		\$ 17.296.178	\$ 21.424.875	\$ 4.128.697
		82%	79%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a agosto 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 0 apartamentos en lo que va del año 2024. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
0				
				0

2. 4 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 \$ 4.368.783.

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	3-103	\$ 1.136.370	\$ 965.469	-170.901
2	10-303	\$ 1.828.245	\$ 884.217	-944.028
3	9-501	\$ 1.694.850	\$ 630.596	-1.064.254
4	6-402	\$ 2.276.968	\$ 87.368	-2.189.600
				-4.368.783

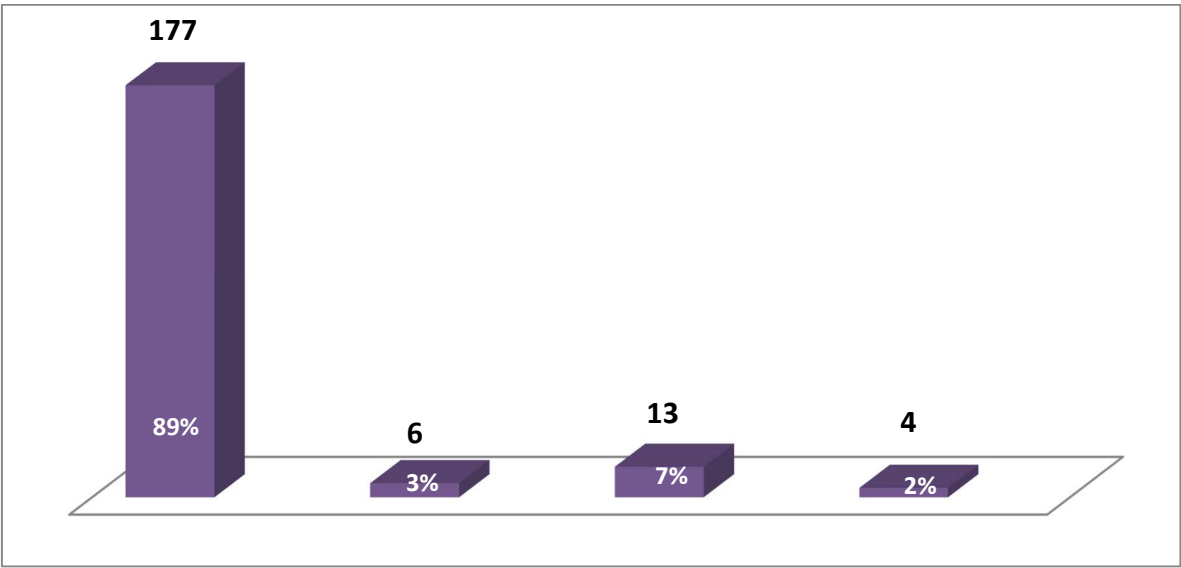
3. Al mes actual hay 2 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 3.017.438.

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	2-504	\$ -	\$ 1.680.000	1.680.000
2	6-203	\$ -	\$ 1.337.438	1.337.438
				3.017.438

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	ago.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 13.111.958	4.043.446
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 2.727.829	1.436.596
			15.839.787	5.480.042

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza						
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación		
		jul.-24	ago.-24	Valor	%	
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 4.820.735	\$ -	-\$ 4.820.735	-100,00%	
Total	\$ 38.565.894	\$ 4.820.735	\$ -	-\$ 4.820.735	-100,00%	

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Vigilancia	\$ -	\$ -	\$ 2.054.787	\$ 2.054.787	0%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ 4.959.542	\$ 4.959.542	0%
Cheques pendientes de cobrar	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 3.116.834	\$ 1.012.381	\$ 2.104.453	-68%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 450.429	\$ 793.611	\$ 343.182	76%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 3.567.263	\$ 8.820.321	\$ 5.253.058	147,26%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 10.799.507	\$ 11.366.197	\$ 566.690	5%
Anticipos compensacion terrazas	\$ -	\$ -	\$ 24.300	\$ 24.300	0%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 1.947.675	\$ 1.947.675	\$ -	0,00%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 12.747.182	\$ 13.338.172	\$ 590.990	4,64%
Total	\$ 17.089.153	\$ 16.314.445	\$ 22.158.493	\$ 5.844.048	35,82%

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 agosto del 2024 del 147.26%, 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	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 143.779.696	\$ 144.951.936	\$ 1.172.240	0,82%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 210.745.830	\$ 211.918.070	\$ 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.

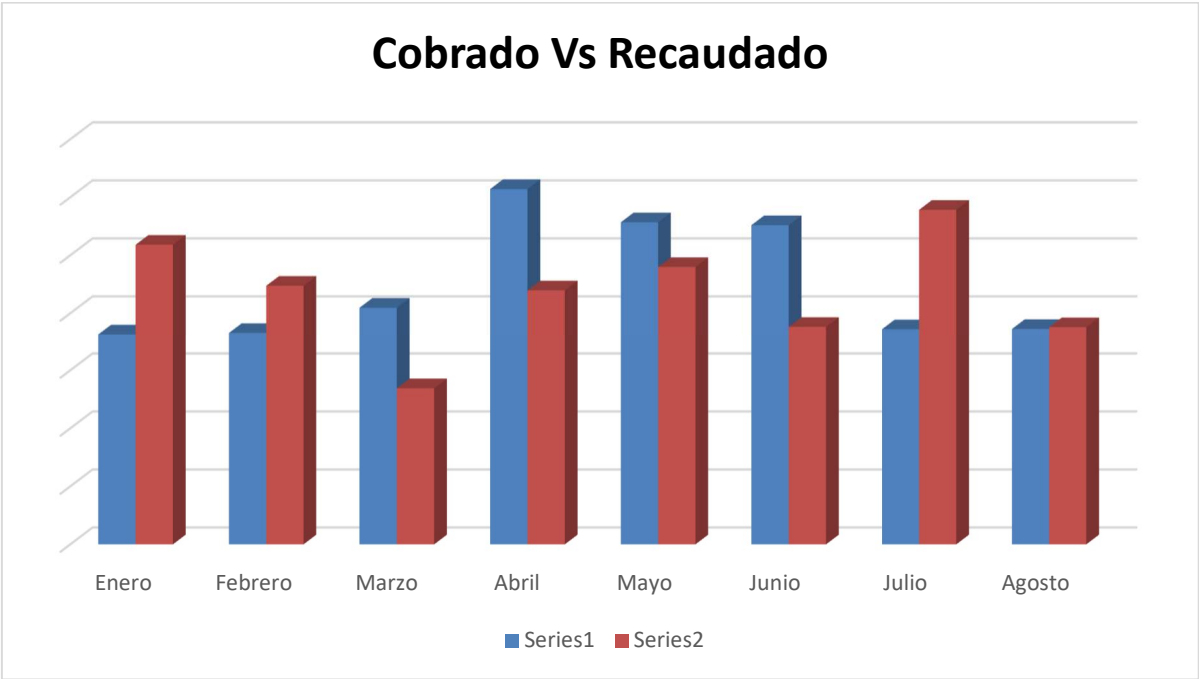
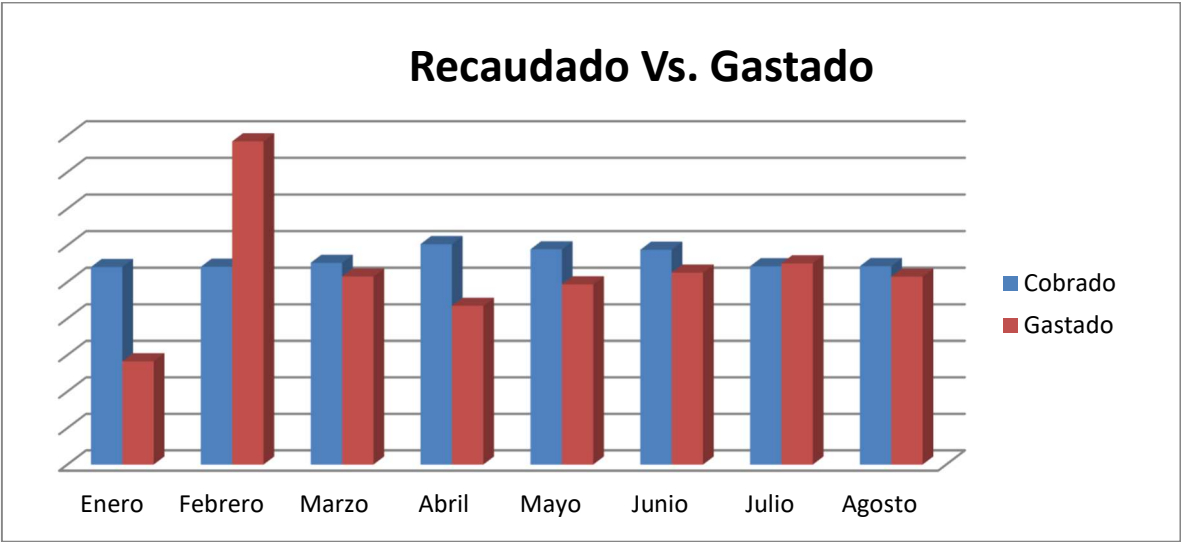
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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		\$	55.516.303
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$ 8.820.321
Remesas en transito	\$ 1.467.900	Anticipo Cuotas Admon	\$ 11.366.197
Davivienda n° 002569998756	\$ 63.242.353	Otros pasivos	\$ 1.947.675
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.988.766	Fondo Imprevistos	\$ 144.951.936
Cdt Davivienda	\$ 153.995.413		
TOTAL ACTIVO	\$ 222.602.432	TOTAL PASIVO	\$ 167.086.129

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	\$ 103.452.227	\$ (7.025.910)	\$ 102.985.078	\$ (467.149)
Abril	\$ 120.705.262	\$ 111.977.422	\$ (8.727.840)	\$ 87.017.175	\$ (24.960.247)
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)
Julio	\$ 108.623.750	\$ 118.919.968	\$ 10.296.218	\$ 110.194.353	\$ (8.725.615)
Agosto	\$ 108.650.598	\$ 108.800.403	\$ 149.805	\$ 102.903.959	\$ (5.896.444)
Total	\$ 900.369.371	\$ 894.241.586	\$ (6.127.785)	\$ 840.239.101	\$ 54.002.485



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Honorarios	\$ 352.671
Asesoría técnica	\$ 353.019
Sistema de gestión	\$ 352.484
Procesamiento electrónico	\$ 457.200
Medios magnéticos	\$ 120.000
Terrenos	\$ 1.282.200
Fumigación	\$ 732.200
Suministro de plantas	\$ 550.000
Mantenimiento de tanques	\$ 179.100
Equipo de oficina	\$ 1.264.550
Equipo de compu y comunicación	\$ 205.095
Página web	\$ 405.095
Adecuación e instalaciones	\$ 7.559.128
Instalaciones eléctricas	\$ 171.973
Reparaciones locativas	\$ 7.627.155
Elementos de aseo	\$ 391.788
Útiles de papelería y fotocopias	\$ 454.506
Elementos de aseo y cafetería	\$ 330.388
Asamblea	\$ 1.468.600
Gastos diversos	\$ 940.366
Total	\$ 25.197.518

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

RECOMENDACIONES AGOSTO 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 AGOSTO de los colaboradores de del conjunto.

Recomendación 2: Que medidas se van a tomar frente al simulacro del 02 de octubre del 2024. (sismo -terremoto-incendio). Se debe inscribir y subir las evidencias del mismo para obtener el certificado. www.ideger.gov.co

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 realizó arqueo de caja menos sin encontrar novedad alguna.

Atentamente,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés Agosto

Actualización Orientación Técnica N° 15



Consejo Técnico de la
Contaduría Pública
CTCP

Orientación Técnica N° 15 fue actualizada por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública - Con...

El pasado mes de junio el Consejo Técnico de la Contaduría Pública – CTCP actualizó la importante
[bit.ly](https://bit.ly/4cSCQ76)

La **Orientación Técnica N° 15**, también conocida como Orientación Profesional N° 15, **fue actualizada** por el Consejo Técnico de la Contaduría Pública.

Conozca en esta nota, el **texto completo** de la **actualización**, dando **clic aquí**

<https://bit.ly/4cSCQ76>

4:08 p. m.

<https://bit.ly/4cSCQ76>