

Bogotá D.C. 12 de noviembre 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 31 de octubre 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 octubre 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	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 69.885.858	\$ 112.085.096	\$ 42.199.238	60%
Remesas en transito	\$ 600.000	\$ 541.000	\$ 431.480	-\$ 109.520	-20%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.989.035	\$ 2.989.313	\$ 278	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 74.323.894	\$ 116.413.889	\$ 42.089.996	56,63%

El Disponible a 31 de octubre de 2024 presenta un aumento del 56.63% con respecto a septiembre 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 106.693.091, los giros realizados fueron de \$ 64.603.096. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 42.089.995 menos de lo que ingreso.

CDT

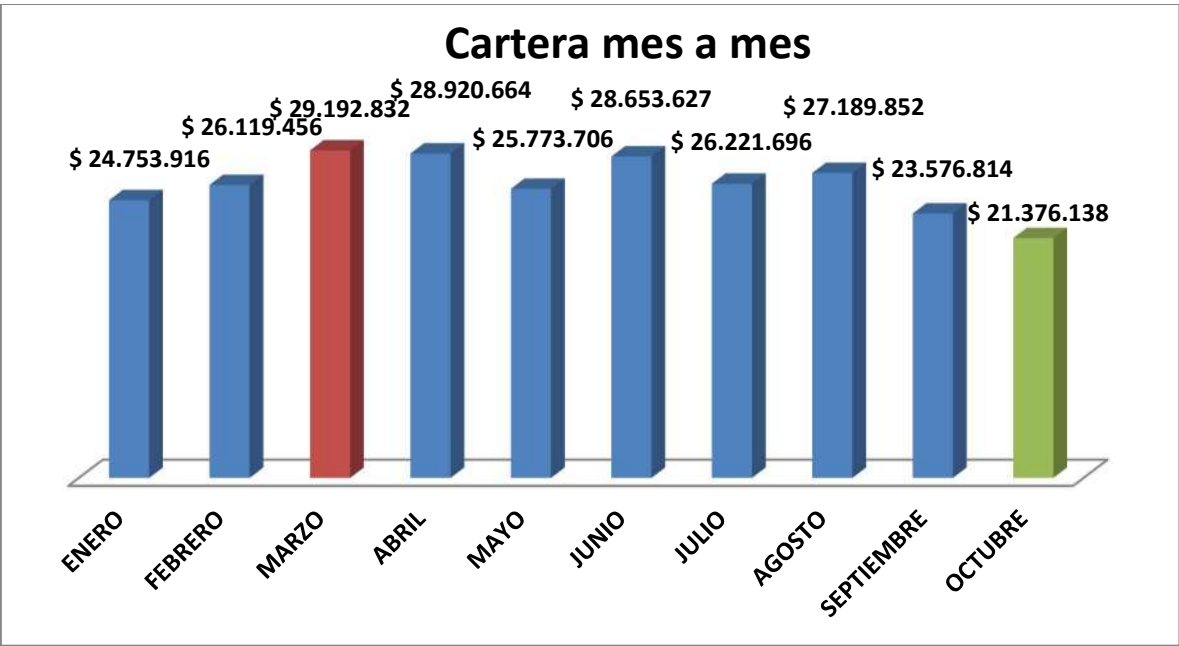
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 31 de octubre de 2024 un saldo de \$ 21.376.138 que comparados con septiembre de 2024 cuyo saldo fue de \$ 23.576.814 se genera una disminución del 9,3 %:

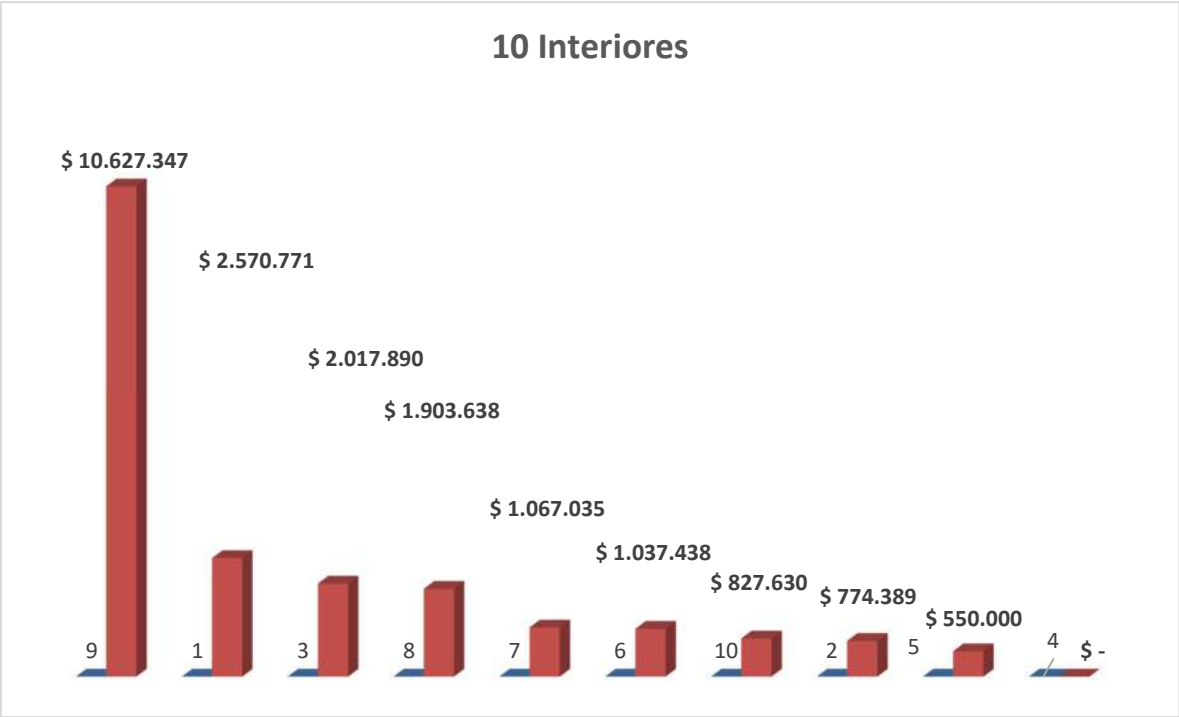
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 22.243.245	\$ 20.487.443	-\$ 1.755.802	-7,9%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 533.672	\$ 423.109	-\$ 110.563	-20,7%
Sancion asamblea	\$ -	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 30.191	\$ 32.236	\$ 2.045	6,8%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	-\$ 336.356	-100,0%
Sub total	\$ 21.062.067	\$ 23.576.814	\$ 21.376.138	-\$ 2.200.676	-9,3%
Otros	\$ -	\$ -	\$ 24.600	\$ 24.600	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 23.576.814	\$ 21.400.738	-\$ 2.176.076	-9,2%

Análisis de la cartera

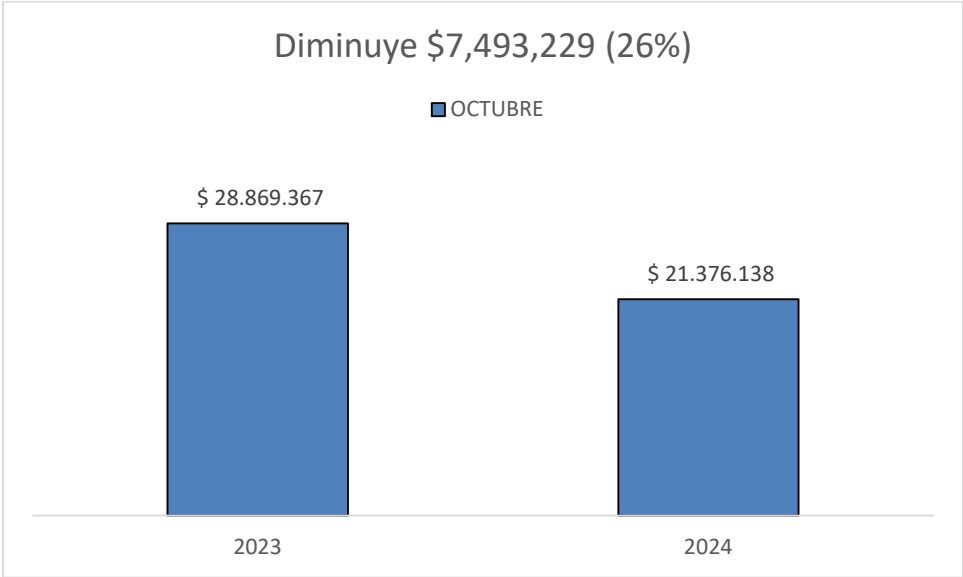


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de marzo y el mes más bajo se presenta en el mes de octubre.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 3 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 10.338.020	1.269.508
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 1.359.529	68.296
3	3-401	\$ -	\$ 1.078.539	1.078.539
4	6-203	\$ -	\$ 1.037.438	1.037.438
5	1-103	\$ -	\$ 1.002.048	1.002.048
6	3-103	\$ 1.136.370	\$ 422.351	-714.019
7	9-501	\$ 1.694.850	\$ 289.327	-1.405.523
8	10-303	\$ 1.828.245	\$ 279.199	-1.549.046
9	6-402	\$ 2.276.968	\$ -	-2.276.968
		\$ 17.296.178	\$ 15.806.451	\$ (1.489.727)
		82%	74%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a octubre 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 1 apartamento en lo que va del año 2024. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 2.276.968.

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	6-402	\$ 2.276.968	\$ -	-2.276.968
				-2.276.968

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 \$ 3.668.588.

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	3-103	\$ 1.136.370	\$ 422.351	-714.019
2	9-501	\$ 1.694.850	\$ 289.327	-1.405.523
3	10-303	\$ 1.828.245	\$ 279.199	-1.549.046
				-3.668.588

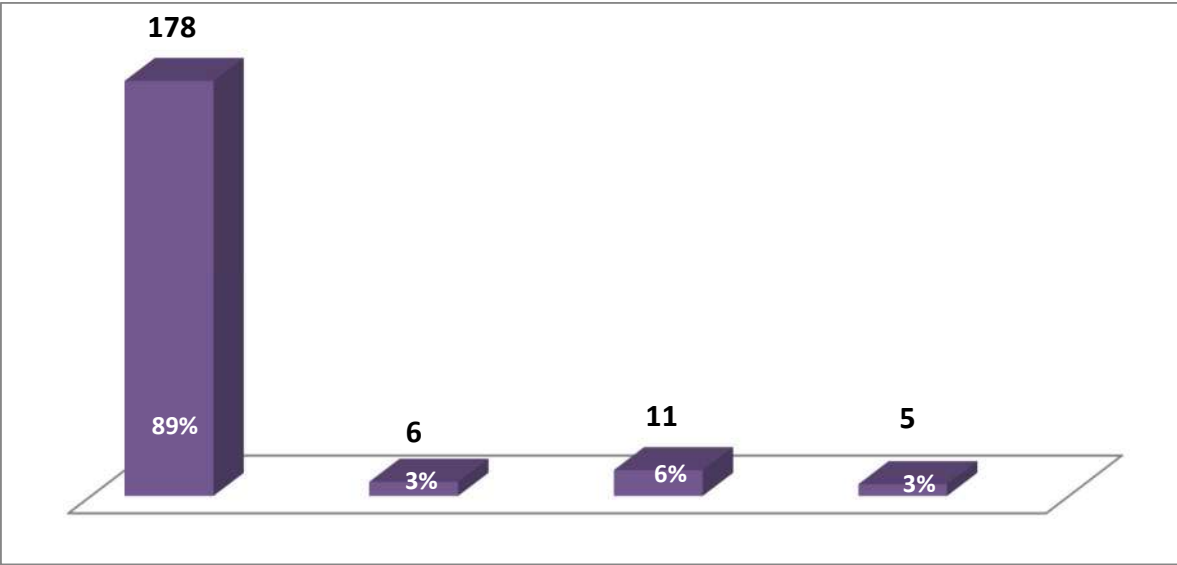
3. Al mes actual hay 3 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 3.118.025.

N°	Torre/apto	dic.-23	oct.-24	Variación
1	3-401	\$ -	\$ 1.078.539	1.078.539
2	6-203	\$ -	\$ 1.037.438	1.037.438
3	1-103	\$ -	\$ 1.002.048	1.002.048
				3.118.025

4. De los 5 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	oct.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 10.338.020	1.269.508
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 1.359.529	68.296
			\$ 11.697.549	1.337.804

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 38.565.894	\$ 63.560.788	\$ 57.782.535	-\$ 5.778.253	100,00%
Total	\$ 38.565.894	\$ 63.560.788	\$ 57.782.535	-\$ 5.778.253	100,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ -	\$ 874.390	\$ 874.390	0%
Vigilancia	\$ -	\$ -	\$ 58.531.582	\$ 58.531.582	0%
Servicios de mantenimiento	\$ 9.572	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Cheques pendientes de cobrar	\$ -	\$ 309.381	\$ -	-\$ 309.381	-100%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Seguros	\$ -	\$ 69.339.039	\$ 46.226.026	-\$ 23.113.013	-33%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 260.875	\$ 906.605	\$ 645.730	248%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 397.440	\$ 323.264	-\$ 74.176	-19%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 70.306.735	\$ 106.861.867	\$ 36.555.132	51,99%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 9.976.086	\$ 8.033.663	-\$ 1.942.423	-19%
Anticipos compensacion terrazas	\$ -	\$ 27.000	\$ -	-\$ 27.000	-100%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 1.947.675	\$ 946.035	-\$ 1.001.640	-51,43%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 11.950.761	\$ 8.979.698	-\$ 2.971.063	-24,86%
Total	\$ 17.089.153	\$ 82.257.496	\$ 115.841.565	\$ 33.584.069	40,83%

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 octubre del 2024 del 51.99%, 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	
		sep.-24	oct.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 146.124.177	\$ 147.296.416	\$ 1.172.239	0,80%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 213.090.311	\$ 214.262.550	\$ 1.172.239	0,55%

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.

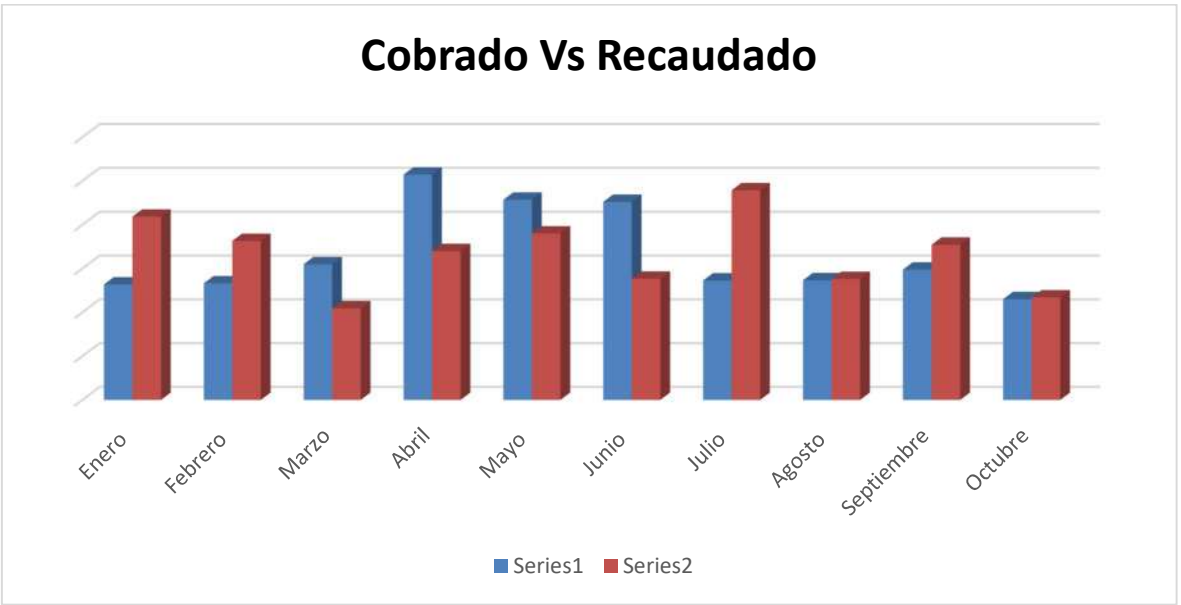
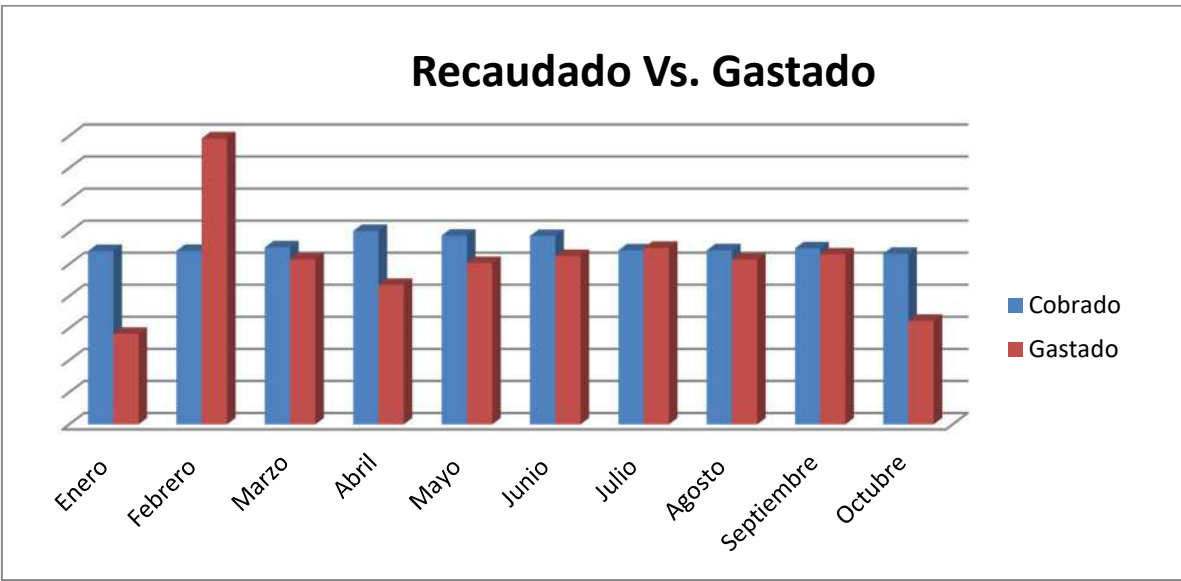
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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		\$ 7.271.321	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$ 106.861.867
Remesas en transito	\$ 431.480	Anticipo Cuotas Admon	\$ 8.033.663
Davivienda n° 002569998756	\$ 112.085.096	Otros pasivos	\$ 946.035
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.989.313		
Cdt Davivienda	\$ 153.995.413	Fondo Imprevistos	\$ 147.296.416
TOTAL ACTIVO	\$ 270.409.302	TOTAL PASIVO	\$ 263.137.981

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	\$ 113.143.908	\$ 4.842.945	\$ 178.481.722	\$ (113.143.908)
Marzo	\$ 110.478.137	\$ 105.450.810	\$ (5.027.327)	\$ 102.985.078	\$ (2.465.732)
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)	\$ 100.696.991	\$ (13.290.549)
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)
Septiembre	\$ 109.868.968	\$ 112.708.637	\$ 2.839.669	\$ 106.065.132	\$ (6.643.505)
Octubre	\$ 106.490.999	\$ 106.693.091	\$ 202.092	\$ 64.603.096	\$ (42.089.995)
Total	\$ 1.116.729.338	\$ 1.116.415.267	\$ (314.072)	\$ 1.014.605.912	\$ 101.809.355



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Asesoría técnica	\$ 156.419
Honorarios	\$ 155.981
Sistema de gestión	\$ 155.780
Seguros	\$ 423.820
Procesamiento	\$ 228.600
Terrenos	\$ 837.200
Equipo de oficina	\$ 1.197.350
Adecuación E	\$ 5.548.107
Reparaciones locativas	\$ 6.164.134
Elementos de aseo	\$ 504.499
Útiles de papelería y fotocopias	\$ 325.306
Total	\$ 15.697.196

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

RECOMENDACIONES OCTUBRE 2024

5. RECOMENDACIONES OCTUBRE 2024 (con vísperas a cierre de año)

Recomendación 01: Que medidas se van a tomar con respecto a la seguridad en épocas decembrinas.

Recomendación 02: Legalizar y cancelar la caja menor en su totalidad a 31 de diciembre.

Recomendación 03: El valor en libros y el valor en bancos debe ser igual según políticas nif. No deben quedar en el pasivo cheques o transferencias pendientes de cobro para enero 2025.

Recomendación 04: Se recomienda para la facturación de enero del 2025 enviarla previamente a la revisoría fiscal y en trabajo mancomunado con el contador hacer las respectivas depuraciones de ser el caso.

Recomendación 05: Hacer circularización de cartera y de las consignaciones por identificar antes de terminar el año.

Recomendación 06: Todos los anticipos sin excepción deben quedar legalizados o reconocidos en el gasto a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 07: Revisar el manual de políticas contables del conjunto y ajustarla en los estados financieros en cuanto al deterioro de cartera.

Recomendación 08: Imprimir los libros oficiales a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 09: Tener libro de actas de consejo y de asamblea junto con el libro de propietarios al día a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 10: Hacer circularización y solicitud de los proveedores que prestaron servicios o suministros durante el año 2024 de paz y salvos y/o estados de cuenta para poder certificar los pasivos de la copropiedad a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 11: Redondear a miles la retención en la fuente y debe coincidir exactamente con lo pagado en enero del 2025.

Recomendación 12: Imprimir y enviar un estado de cuenta de la dian a 31 de diciembre del 2024.

Recomendación 13: Provisionar servicios públicos que llegan en enero del 2025 pero que son gastos del año 2024 proporcionalmente al igual que los rubros presupuestados pero no ejecutados durante el presente año.

Recomendación 14: Monetizar el fondo de imprevistos de tal manera que el valor en contabilidad y en bancos coincidan fielmente.

Recomendación 15: De contar el flujo y la liquidez, se recomienda cancelar la mayoría de pasivos en el mes de diciembre para mostrar unas cifras reales y fáciles de digerir a la asamblea. (de ser así y por cierre de año y de las oficinas de los bancos se pide hacer los pagos antes del 24 de diciembre con el único propósito de que si devuelven algún pago, tener el tiempo para poder volver a girarlo y que todo quede cancelado dentro del año).

Recomendación 16: Con el fin de que los colaboradores del conjunto (personal de aseo y vigilancia) cumplan sus labores de manera segura y efectiva, es menester que las empresas mencionadas entreguen la relación

y el soporte de que este personal recibió la dotación correspondiente como lo cita el artículo 230 del código sustantivo del trabajo. Adicional a eso y basándonos en que el conjunto es solidario en estos casos, se requiere un cronograma de vacaciones con el fin de poder llevar el control y tener la certeza de que estas empresas están cumpliendo con todo lo de ley. Así mismo 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 17: Según Artículo 10 del decreto 1575 del año 2007 y la resolución N° 4145.0.21.0382 del 21 de noviembre del 2014. Enviar la certificación de los dos lavados de tanques año 2024 y las dos fumigaciones junto con Lavado hidro sanitario (lavado de bajantes, sifones, cajas de aguas lluvias y caja de aguas negras) del mismo periodo en mención.

Recomendación 18: Dejar al día todos los pendientes de las recomendaciones que durante el año he venido haciendo.

Recomendación 19: Enviar borrador del presupuesto para el año 2025 e irlo estudiando con tiempo.

Recomendación 20: Por tema de planeación y para que los consejeros y la parte administrativa se prepare, es menester estipular una fecha de asamblea con anterioridad.

Recomendación 21: Llevar un abanico de propuesta de una posible utilización de los remanentes y o recuperación de cartera, recordar que la nueva reforma tributaria busca grabar a las entidades sin animo de lucro que dejen excedentes en sus estados financieros (así estén representados en la cartera).

Recomendación 22: Dar un estatus del estado en que se encuentra el sistema de gestión y el habeas data en el conjunto, manual de compras, manual de pagos y las políticas contables. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 23: Relación de procesos jurídicos con números de proceso para consultarlos en la pagina de rama judicial directamente y ver el estado de los mismos y poderlos comparar con el informe que de el abogado para la asamblea de ser el caso.

Recomendación 24: Enviar relación de activos actualizado a cierre de año.

Recomendación 25: Enviar relación de contratos actualizado con el nit valor y fecha de vencimiento del contrato. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 26 : Enviar bitácoras de mantenimiento de los equipos y hoja de vida de los mismos. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 27 : Dar un status de la red contra incendios y plan de emergencia junto con el sistema de gestión y seguridad en el trabajo y botiquines actualizados según la normatividad vigente.

Recomendación 28: poner a consideración por medio de una encuesta a la comunidad de como quieren la asamblea el próximo año. Virtual o presencial.

Recomendación 29: Para presentar el presupuestó el siguiente año es menester restar los apartamentos que no pagaron su cuota de administración durante el año 2024. Esto no solo muestra la realidad económica si no que ayuda a que se ejecuten los rubros en un 100 % el siguiente año.

Recomendación 30: Para tener en cuenta en el presupuesto del año siguiente es importante tener en cuenta los incrementos adicionales en las tarifas de vigilancia según decreto 1561 del 5 de agosto del 2022 (suben en promedio un 3 % adicional promedio al salario mínimo en julio del año 2025). Al igual que los rubros de energía que para el año 2024 subieron en promedio un 8 % adicional al ipc.

Recomendación 31: antes de realizarse la asamblea es menester empastar todos los libros de contabilidad con los comprobantes de egreso, informes de gestión contables y revisoría fiscal junto con los estados financieros firmados.

Recomendación 32: Según la ley 1968 del 11 de julio del 2019 se recomienda empezar a provisionar de ahora en adelante hasta el 2024 un valor específico para el cambio del techo en asbesto si el conjunto maneja tejas de eternil.

Recomendación 33: enviar personería jurídica actualizada. (la próxima semana se hará la revisión por parte del suscrito de este punto)

Recomendación 34: Revisar que rubros del presupuesto están pendientes por ejecutar para tratar de ejecutarlos en lo que queda del año. Por otro lado justificar aquellas partidas sobre ejecutadas para la asamblea.

Recomendación 35: llevar a la asamblea el manejo que se va a dar en cuanto al cobro por el uso de zonas comunes como lo son : parqueaderos, salones comunales, BBQ etc.

Recomendación 35: Enviar certificación de puertas, enviar licencias de office, dominios del correo, licencia del software contable y antivirus del año 2024.

Recomendación 36: Causar rendimientos de los CDT a 31 de diciembre.

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.

Atentamente,

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Cristian Fabián Melgarejo Buitrago', written in a cursive style with a large initial 'C'.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés octubre

¿Principales y suplentes pueden participar simultáneamente en el Consejo de administración?



En reciente concepto, el Ministerio de Vivienda se refirió a la posibilidad de que los miembros suplentes del consejo de administración, participen de las reuniones de este órgano administrativo.

En efecto, mediante concepto 2024EE0044176, el Ministerio de Vivienda respondió la pregunta de un particular, relativa a la participación de la totalidad de los miembros de un consejo de administración compuesto por 5 principales y 5 suplentes.

La pregunta fue la siguiente:

"El Consejo de Administración está integrado por 10 Propietarios (5 principales y 5 suplentes) según el Reglamento No.0317 del Conjunto (...)".

1. *¿Para la elección del Representante Legal y/o Administrador, existe un porcentaje (%), que cumpla con la votación de su elección?, de los 10 Consejeros.*

2. *¿La Ley 675 de 2001 y el Reglamento del Conjunto no lo estipula en su articulado?"*