

Bogotá D.C. 21 de octubre 2024

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 30 de septiembre 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 septiembre 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	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Davivienda n° 002569998756	\$ 11.017.954	\$ 63.242.353	\$ 69.885.858	\$ 6.643.505	11%
Remesas en tránsito	\$ 600.000	\$ 1.467.900	\$ 541.000	-\$ 926.900	-63%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.986.580	\$ 2.988.766	\$ 2.989.035	\$ 269	0,01%
Total	\$ 14.604.534	\$ 68.607.019	\$ 74.323.894	\$ 5.716.875	8,33%

El Disponible a 30 de septiembre de 2024 presenta un aumento del 8,33% con respecto a agosto 31 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 112.708.637, los giros realizados fueron de \$ 106.065.132. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 6.643.505 menos de lo que ingreso.

CDT

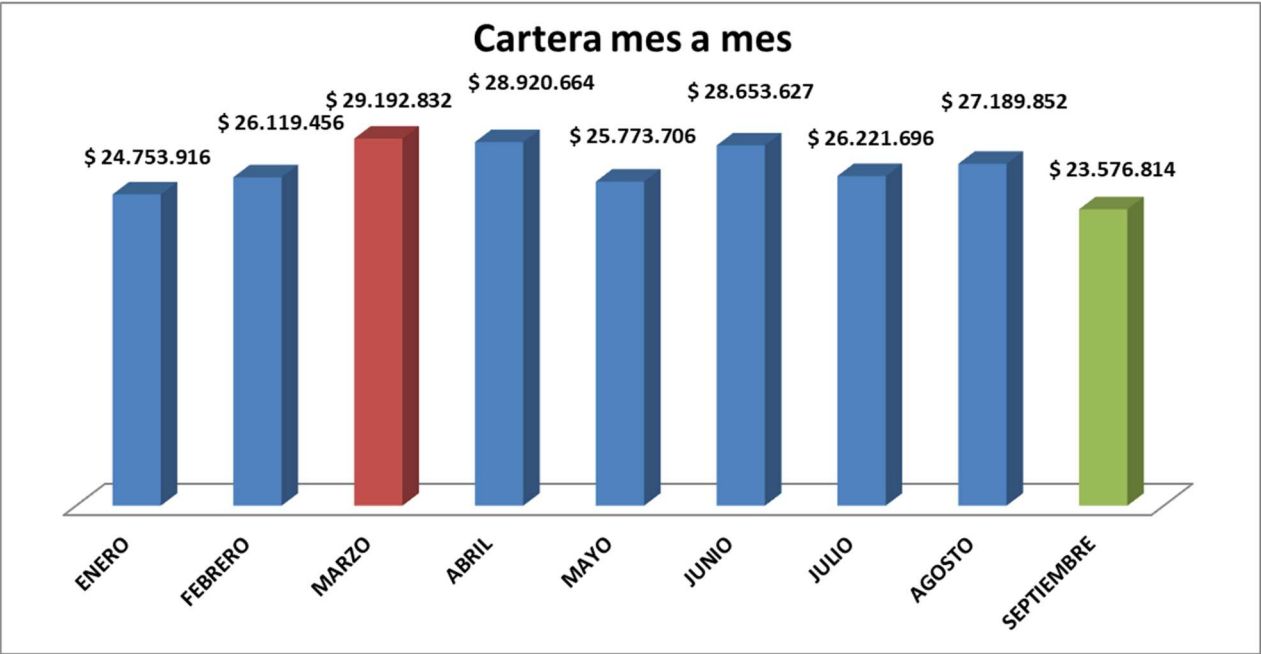
Inversiones					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Cdt Davivienda	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%
Total	\$ 145.396.808	\$ 153.995.413	\$ 153.995.413	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 30 de septiembre de 2024 un saldo de \$ 23.576.814 que comparados con agosto de 2024 cuyo saldo fue de \$ 27.189.852 se genera una disminución del 13,3 %:

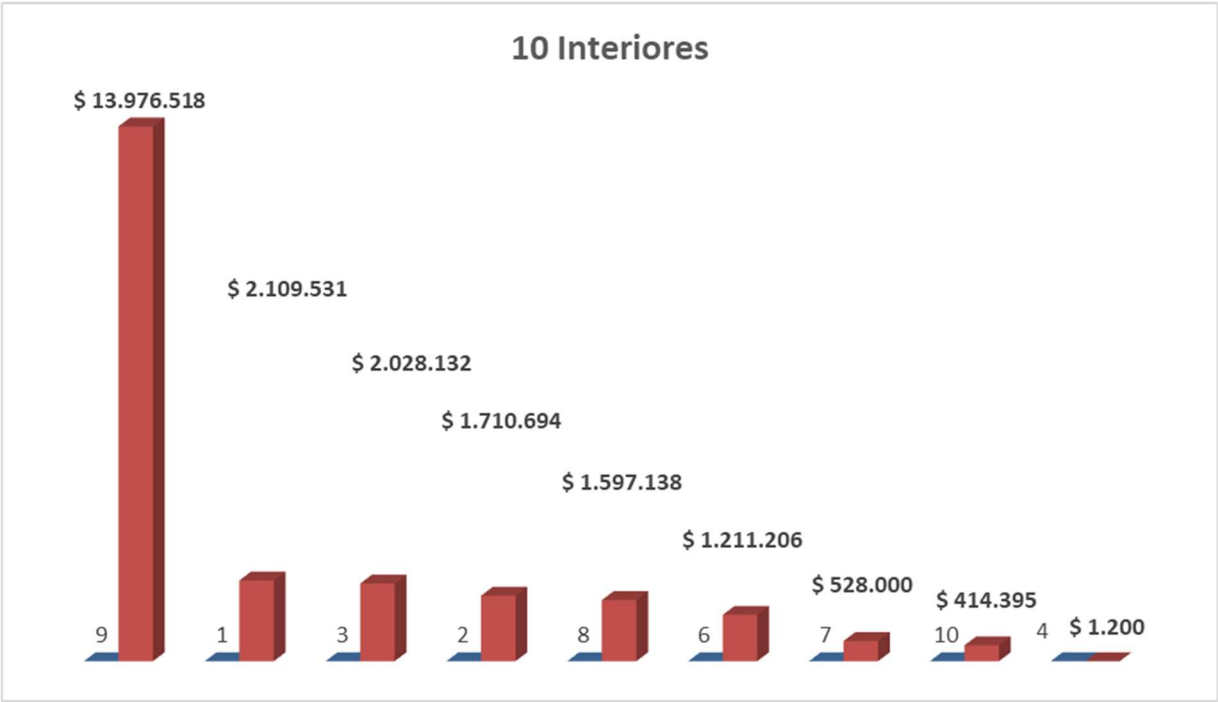
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.288.184	\$ 25.811.238	\$ 22.243.245	-\$ 3.567.994	-13,8%
Comp Terraza Cubierta	\$ 324.000	\$ 564.121	\$ 533.672	-\$ 30.449	-5,4%
Sancion asamblea	\$ -	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 113.527	\$ 44.787	\$ 30.191	-\$ 14.596	-32,6%
Otras cuotas	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ 336.356	\$ -	0,0%
Sub total	\$ 21.062.067	\$ 27.189.852	\$ 23.576.814	-\$ 3.613.039	-13,3%
Otros	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Total	\$ 21.062.067	\$ 27.189.852	\$ 23.576.814	-\$ 3.613.039	-13,3%

Análisis de la cartera

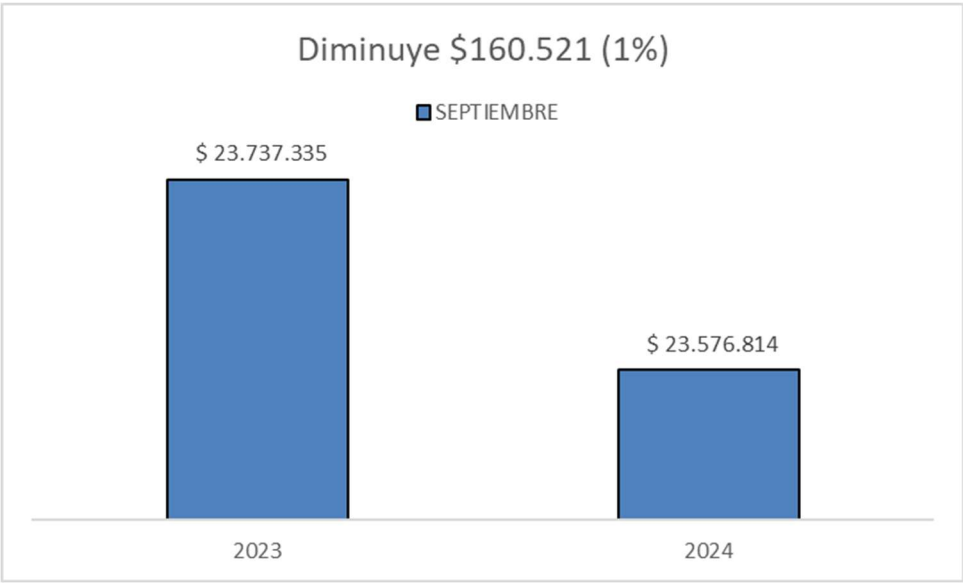


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de marzo y el mes más bajo se presenta en el mes de septiembre.

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	sep.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 13.473.978	4.405.466
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 1.596.529	305.296
3	3-103	\$ 1.136.370	\$ 1.488.864	352.494
4	6-203	\$ -	\$ 1.187.438	1.187.438
5	9-501	\$ 1.694.850	\$ 502.540	-1.192.310
6	10-303	\$ 1.828.245	\$ 279.199	-1.549.046
7	6-402	\$ 2.276.968	\$ 23.768	-2.253.200
		\$ 17.296.178	\$ 18.552.316	\$ 1.256.138
		82%	79%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 6 apartamentos que debían más de un millón y a septiembre 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	sep.-24	Variación
0				
				0

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 \$ 4.994.556.

N°	Torre/apto	dic.-23	sep.-24	Variación
1	9-501	\$ 1.694.850	\$ 502.540	-1.192.310
2	10-303	\$ 1.828.245	\$ 279.199	-1.549.046
3	6-402	\$ 2.276.968	\$ 23.768	-2.253.200
				-4.994.556

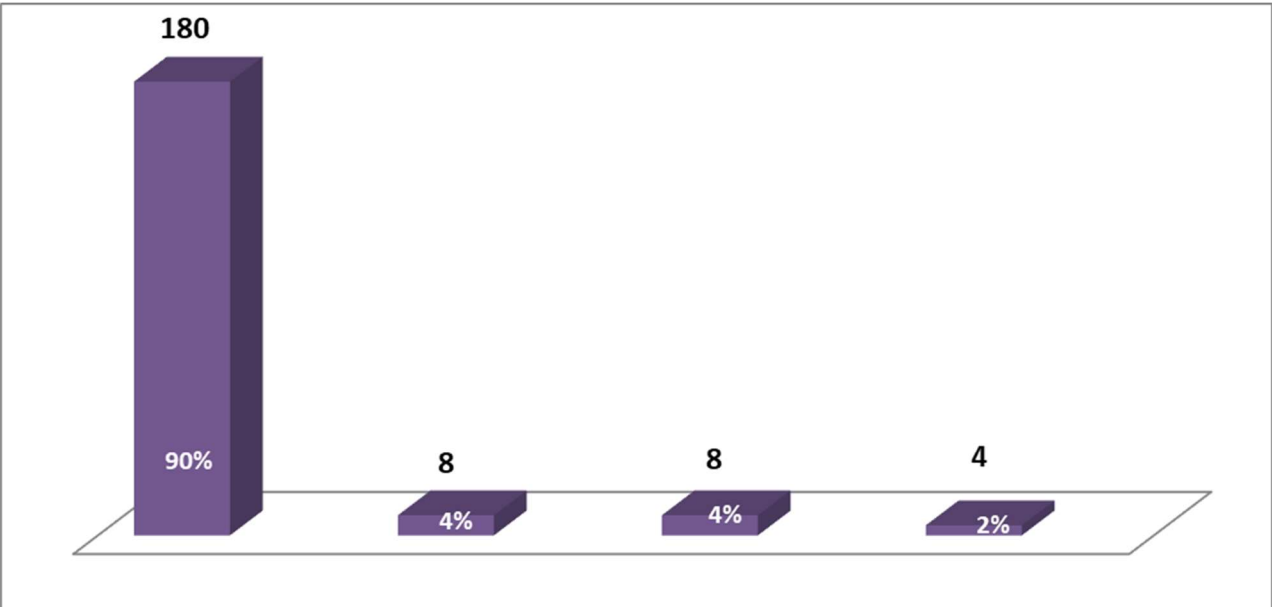
3. Al mes actual hay 1 nuevo moroso que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 1.187.438.

N°	Torre/apto	dic.-23	sep.-24	Variación
1	6-203	\$ -	\$ 1.187.438	1.187.438
				1.187.438

4. De los 4 morosos que hay actualmente 3 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	sep.-24	Variación
1	9-503	\$ 9.068.512	\$ 13.473.978	4.405.466
2	8-102	\$ 1.291.233	\$ 1.596.529	305.296
3	3-103	\$ 1.136.370	\$ 1.488.864	352.494
				16.559.371
				5.063.256

Cartera por edades año 2024 (200 aptos)



1.4 Diferidos

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

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ago.-24	sep.-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	\$ -	\$ -	\$ 309.381	\$ 309.381	0%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Seguros	\$ -	\$ -	\$ 69.339.039	\$ 69.339.039	100%
Otros	\$ 5.711.375	\$ 1.012.381	\$ 260.875	\$ 751.506	-74%
Retencion en la fuente	\$ 649.000	\$ 793.611	\$ 397.440	\$ 396.171	-50%
Sub total	\$ 10.676.955	\$ 8.820.321	\$ 70.306.735	\$ 61.486.414	697,10%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 6.175.018	\$ 11.366.197	\$ 9.976.086	\$ 1.390.111	-12%
Anticipos compensacion terrazas	\$ -	\$ 24.300	\$ 27.000	\$ 2.700	0,00%
Otros pasivos	\$ 237.180	\$ 1.947.675	\$ 1.947.675	\$ -	0,00%
Sub total	\$ 6.412.198	\$ 13.338.172	\$ 11.950.761	\$ 1.387.411	-10,40%
Total	\$ 17.089.153	\$ 22.158.493	\$ 82.257.496	\$ 60.099.003	271,22%

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 septiembre del 2024 del 697,10%, 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	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 135.574.016	\$ 144.951.936	\$ 146.124.177	\$ 1.172.241	0,81%
Excedentes Acumulados	\$ 11.027.208	\$ 66.966.134	\$ 66.966.134	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 146.601.224	\$ 211.918.070	\$ 213.090.311	\$ 1.172.241	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.

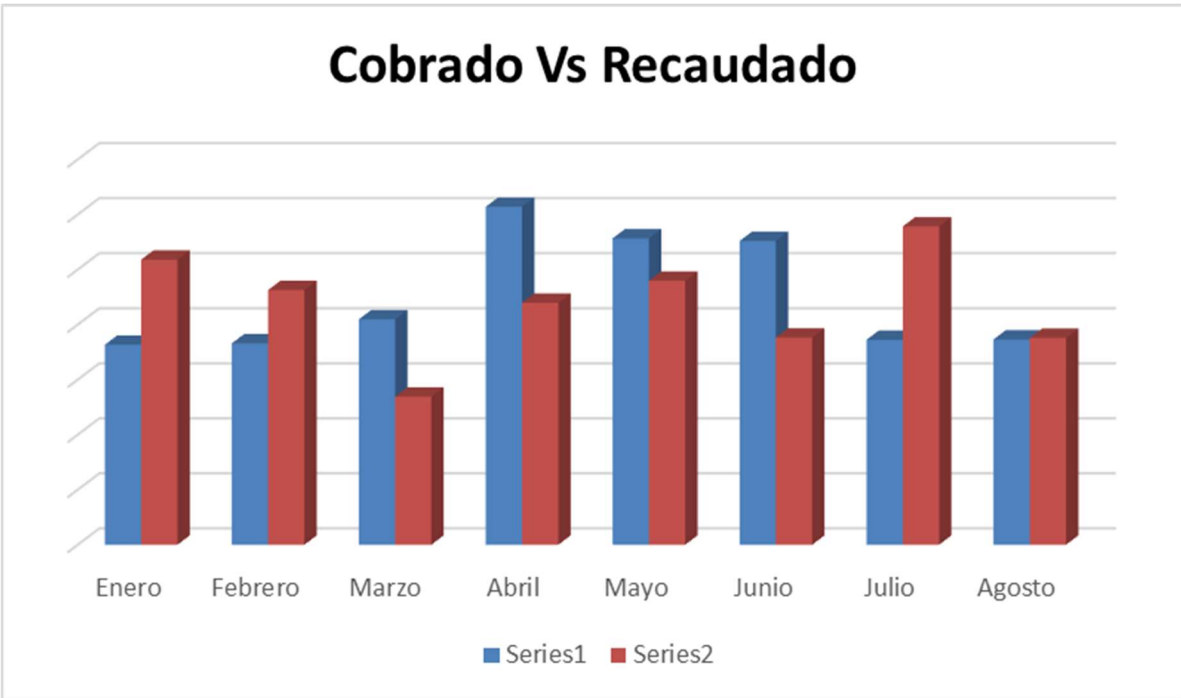
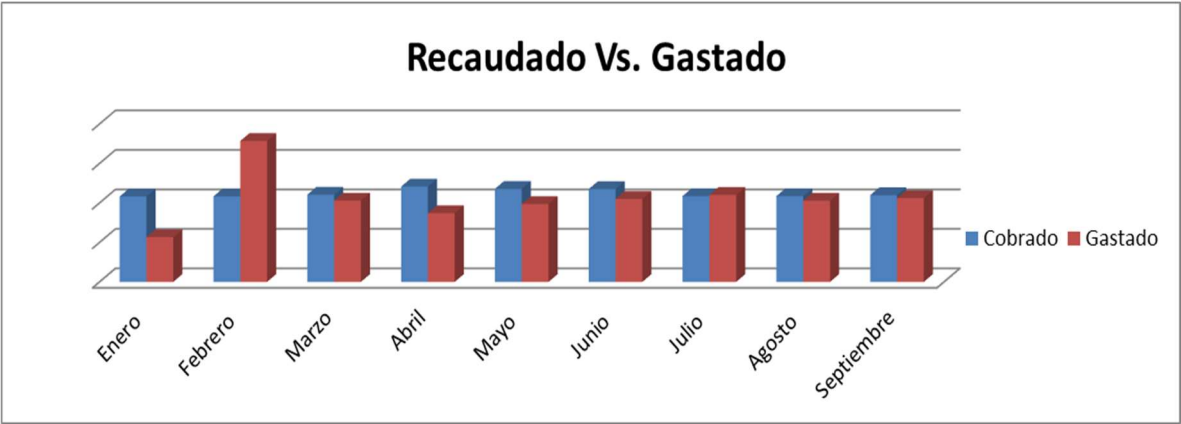
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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			- \$	35.366
activo			pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido			cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$	70.306.735
Remesas en transito	\$ 541.000	Anticipo Cuotas Admon	\$	9.976.086
Davivienda n° 002569998756	\$ 69.885.858	Otros pasivos	\$	1.947.675
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.989.035			
Cdt Davivienda	\$ 153.995.413	Fondo Imprevistos	\$	146.124.177
TOTAL ACTIVO	\$ 228.319.307	TOTAL PASIVO	\$	228.354.673

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	\$ 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)
Septiembre	\$ 109.868.968	\$ 112.708.637	\$ 2.839.669	\$ 106.065.132	\$ (6.643.505)
Total	\$ 1.010.238.339	\$ 1.007.723.593	\$ (2.514.747)	\$ 948.004.233	\$ 59.719.360



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Asesoría técnica	\$ 254.719
Sistema de gestión	\$ 254.132
Procesamiento	\$ 342.900
Medios magnéticos	\$ 90.000
Fumigación	\$ 702.200
Suministro de plantas	\$ 350.000
Equipo de oficina	\$ 1.230.950
Equipo de compu y comunicación	\$ 67.617
Página web	\$ 317.617
Reparaciones locativas	\$ 6.971.154
Combustibles	\$ 102.700
Útiles de papelería y fotocopias	\$ 359.506
Gastos diversos	\$ 690.366
Asamblea	\$ 1.118.600
Total	\$ 12.852.461

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

RECOMENDACIONES SEPTIEMBRE 2024

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 over a horizontal line.

Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés septiembre



¿Cuánto tiempo debe conservar una Propiedad Horizontal los documentos?

Conozca el reciente concepto del Consejo Técnico de la Contaduría Pública sobre el tema, dando clic aquí <https://bit.ly/3BOaIFh>