

Bogotá D.C. 29 de marzo 2025

Señores:

Consejo de Administración

Asunto: Entrega del Informe Revisoría Fiscal a 28 de febrero del 2025

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 28 de febrero del 2025 y cuya información contable se analizó previamente con él envió de información vía mail y el análisis de los soportes físicos del año 2025. 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.-24	Periodo analizado		Variación	
		ene.-25	feb.-25	Valor	%
Caja menor	\$ -	\$ 908.000	\$ 908.000	\$ -	0%
Caja general		\$ 759.000	\$ 465.000	-\$ 294.000	-39%
Davivienda n° 002569998756	\$ 48.063.862	\$ 118.829.955	\$ 43.018.963	-\$ 75.810.992	-64%
Remesas en transito	\$ 1.127.400	\$ -	\$ 568.199	\$ 568.199	0%
Davivienda n° 000512518515	\$ 2.989.859	\$ 2.990.137	\$ 2.990.388	\$ 251	0,01%
Total	\$ 52.181.121	\$ 123.487.092	\$ 47.950.550	-\$ 75.536.542	-61,17%

El Disponible a 28 de febrero de 2025 presenta una disminución del 61.17% con respecto a enero 31 de 2025, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$110.025.350, los giros realizados fueron de \$ 185.561.892. Lo anterior quiere decir que se giró \$ 75.536.542 más de lo que ingreso.

CDT

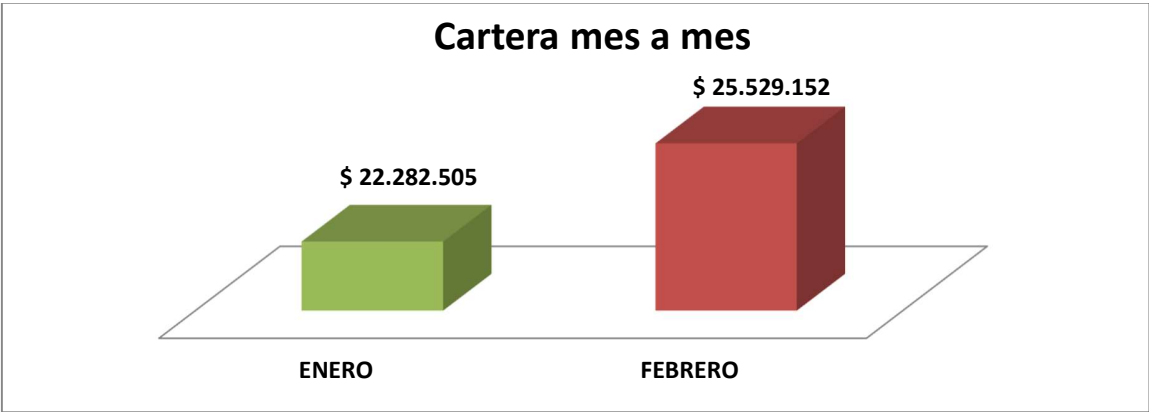
Inversiones					
Descripción	dic.-24	Periodo analizado		Variación	
		ene.-25	feb.-25	Valor	%
Cdt Davienda	\$ 161.328.213	\$ 161.328.213	\$ 161.328.213	\$ -	0,0%
Total	\$ 161.328.213	\$ 161.328.213	\$ 161.328.213	\$ -	0,0%

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

Los Deudores presentan a 28 de febrero de 2025 un saldo de \$ 24.962.352 que comparados con enero de 2025 cuyo saldo fue de \$ 21.715.705 se genera un incremento del 15.0%:

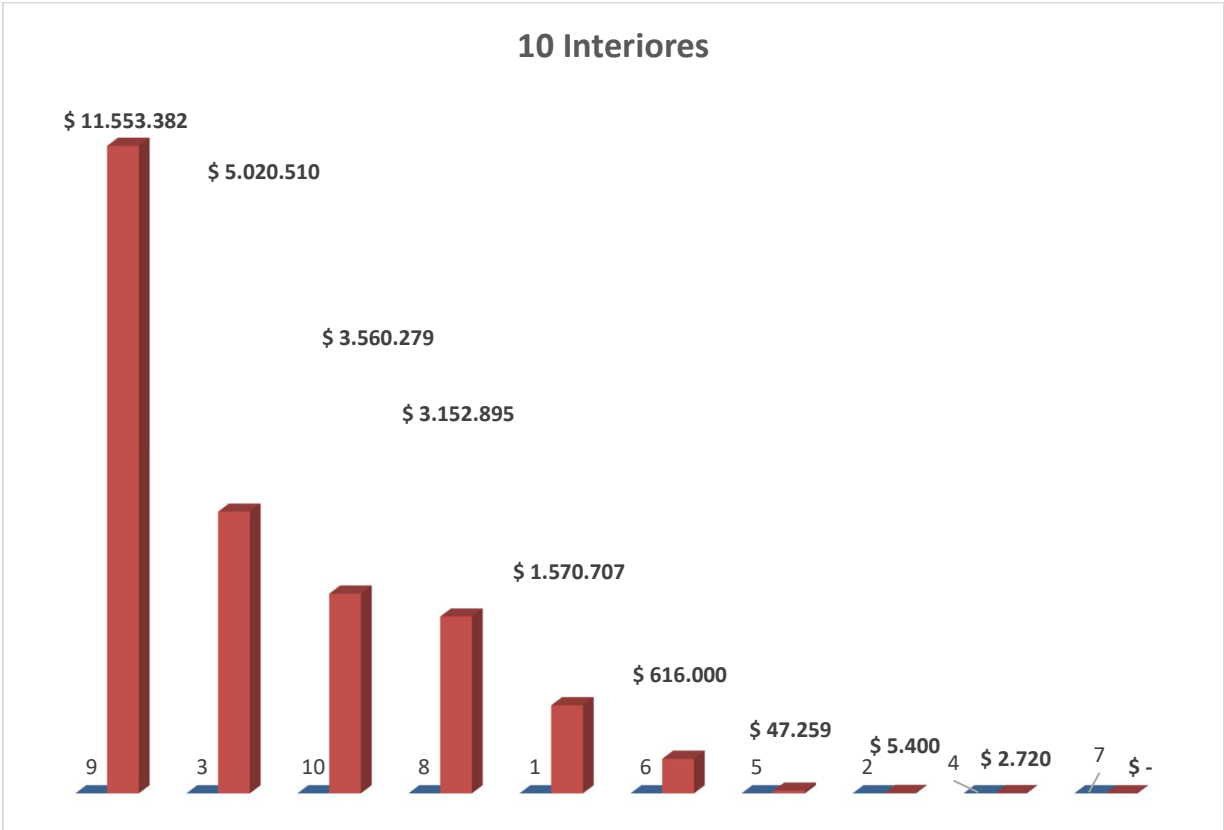
Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-24	Periodo analizado		Variación	
		ene.-25	feb.-25	Valor	%
Cuotas de administracion	\$ 20.875.835	\$ 21.332.727	\$ 24.487.612	\$ 3.154.885	14,8%
Comp Terraza Cubierta	\$ 437.636	\$ 428.300	\$ 430.800	\$ 2.500	0,6%
Sancion asamblea	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ 433.350	\$ -	0,0%
Intereses De Mora	\$ 255.361	\$ 88.128	\$ 177.390	\$ 89.262	101,3%
Sub total	\$ 22.002.182	\$ 22.282.505	\$ 25.529.152	\$ 3.246.647	14,6%
Consignaciones por identificar	\$ -	\$ 566.800	\$ 566.800	\$ -	0,0%
A proveedores	\$ -	\$ 2.065.000	\$ 3.540.000	\$ 1.475.000	100,0%
Total	\$ 22.002.182	\$ 23.780.705	\$ 28.502.352	\$ 4.721.647	19,9%

Análisis de la cartera

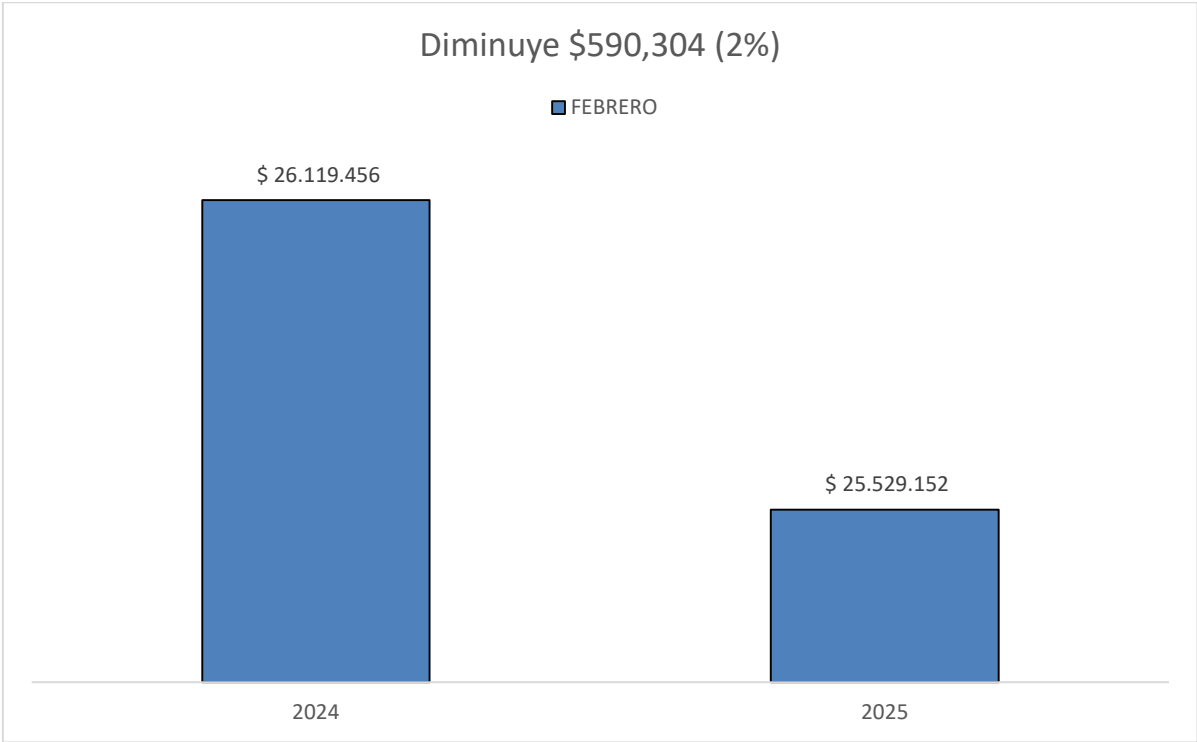


De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de febrero y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 días del presupuesto mensual aprobado.



Comparativo de cartera año 2024-2025



Análisis minucioso cartera 2024-2025

N°	Torre/apto	dic.-24	feb.-25	Variación
1	9-503	\$ 10.941.333	\$ 11.122.582	181.249
2	8-102	\$ 1.727.489	\$ 3.005.529	1.278.040
3	3-103	\$ 1.455.148	\$ 2.486.351	1.031.203
4	10-103	\$ -	\$ 1.253.485	1.253.485
5	3-401	\$ 1.099.126	\$ 1.152.484	53.358
6	6-402	\$ 1.203.628	\$ -	-1.203.628
		\$ 16.426.724	\$ 19.020.431	\$ 2.593.707
		75%	67%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2024 eran 5 apartamentos que debían más de un millón y a febrero del 2025 son 5. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 5 apartamentos que debían en diciembre del 2024 se lograron poner al día 1 apartamento en lo que va del año 2025. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$ 1.203.628

N°	Torre/apto	dic.-24	feb.-25	Variación
1	6-402	\$ 1.203.628	\$ -	-1.203.628
				-1.203.628

2. 0 de los 5 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2024 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 \$ 0.

N°	Torre/apto	dic.-24	feb.-25	Variación

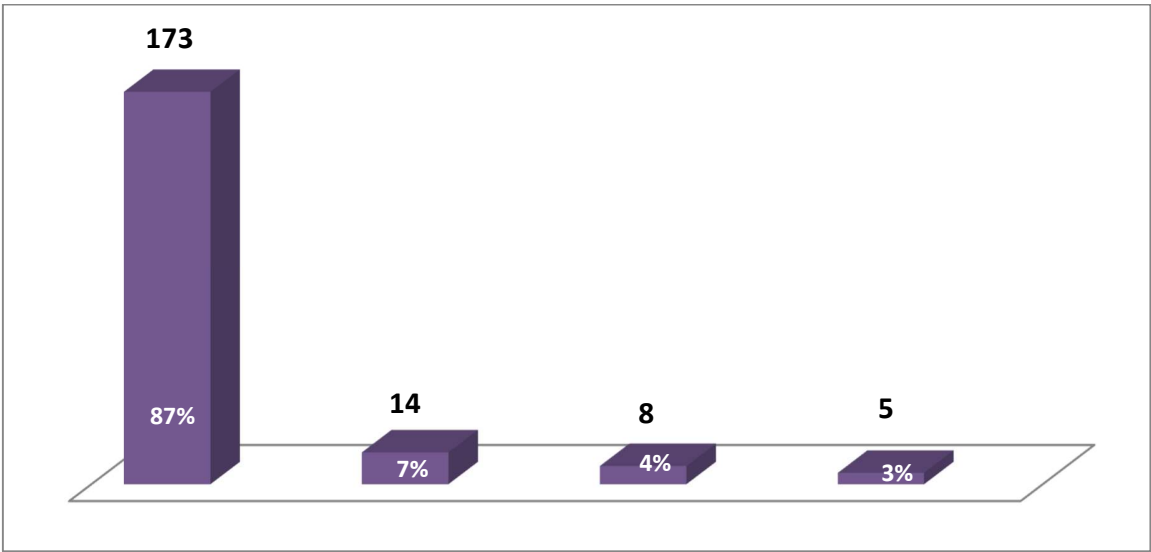
3. Al mes actual hay 1 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 1.253.485.

N°	Torre/apto	dic.-24	feb.-25	Variación
1	10-103	\$ -	\$ 1.253.485	1.253.485
				1.253.485

4. De los 5 morosos que hay actualmente 4 apartamentos más críticos, ya que no solo venían con deuda a 31 de diciembre del 2024 sino que no han mostrado voluntad en abonar a la deuda.

N°	Torre/apto	dic.-24	feb.-25	Variación
1	9-503	\$ 10.941.333	\$ 11.122.582	181.249
2	8-102	\$ 1.727.489	\$ 3.005.529	1.278.040
3	3-103	\$ 1.455.148	\$ 2.486.351	1.031.203
4	3-401	\$ 1.099.126	\$ 1.152.484	53.358
			\$ 17.766.946	2.543.850

Cartera por edades año 2025 (200 aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-24	Periodo analizado		Variación	
		ene.-25	feb.-25	Valor	%
Seguros y finanzas	\$ 46.226.029	\$ 40.447.776	\$ 34.669.523	-\$ 5.778.253	100,00%
Total	\$ 46.226.029	\$ 40.447.776	\$ 34.669.523	-\$ 5.778.253	100,00%

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

Cuentas por pagar					
Descripción	dic.-24	Periodo analizado		Variación	
		ene.-25	feb.-25	Valor	%
Revisor fiscal	\$ -	\$ 874.390	\$ -	-\$ 874.390	-100%
Honorarios	\$ 874.390	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Vigilancia	\$ -	\$ 64.092.083	\$ -	-\$ 64.092.083	-100%
Servicios de mantenimiento	\$ -	\$ -	\$ 1.046.000	\$ 1.046.000	0%
Servicios publicos	\$ 4.307.008	\$ 838.133	\$ -	-\$ 838.133	-100%
Otros	\$ 976.000	\$ 906.579	\$ 1.252.800	\$ 346.221	38%
Retencion en la fuente	\$ 559.000	\$ 481.540	\$ 610.037	\$ 128.497	27%
Sub total	\$ 6.716.398	\$ 67.192.725	\$ 2.908.837	-\$ 64.283.888	-95,67%
Anticipo Cuotas Admon	\$ 12.430.911	\$ 16.633.416	\$ 13.453.040	-\$ 3.180.376	-19%
Anticipos compensacion terrazas	\$ 28.400	\$ 59.600	\$ -	-\$ 59.600	100%
Otros pasivos	\$ 537.899	\$ 537.899	\$ 601.073	\$ 63.174	11,74%
Sub total	\$ 12.997.210	\$ 17.230.915	\$ 14.054.113	-\$ 3.176.802	-18,44%
Total	\$ 19.713.608	\$ 84.423.640	\$ 16.962.950	-\$ 67.460.690	-79,91%

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 una disminución con respecto al mes de febrero del 2025 del 95.67%, 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.-24	Periodo analizado		Variación	
		ene.-25	feb.-25	Valor	%
Fondo Imprevistos	\$ 149.640.896	\$ 150.813.136	\$ 151.921.608	\$ 1.108.472	0,73%
Excedentes Acumulados	\$ 66.966.134	\$ 112.383.041	\$ 112.383.041	\$ -	0,00%
TOTAL	\$ 216.607.030	\$ 263.196.177	\$ 264.304.649	\$ 1.108.472	0,42%

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.

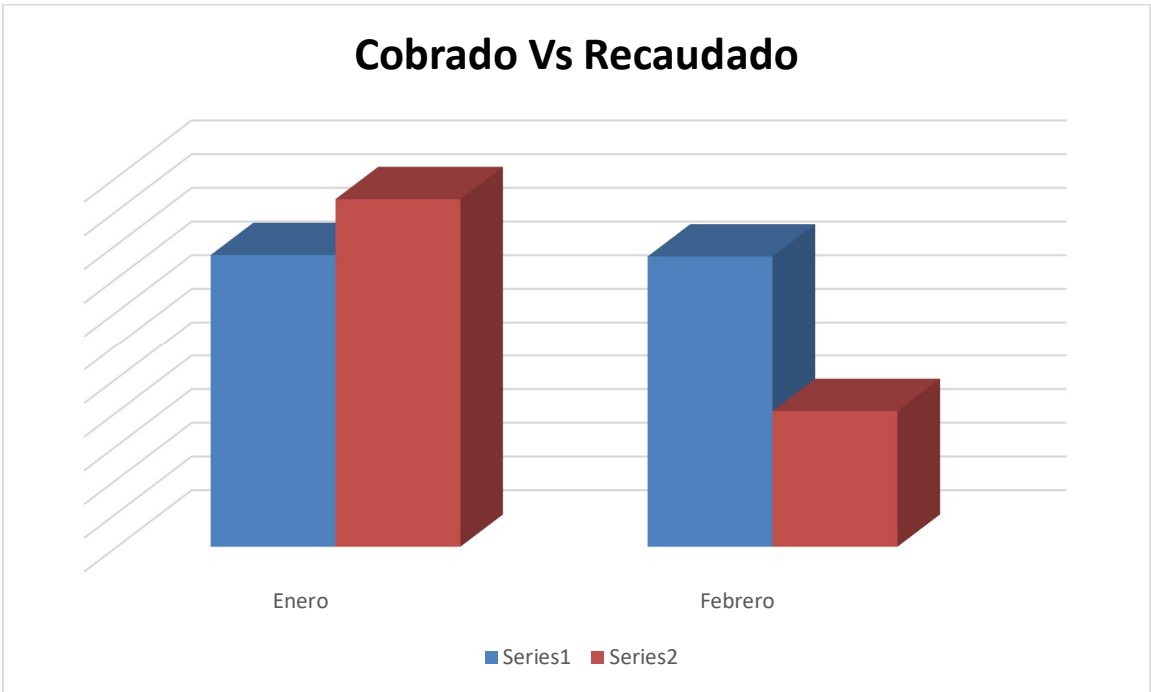
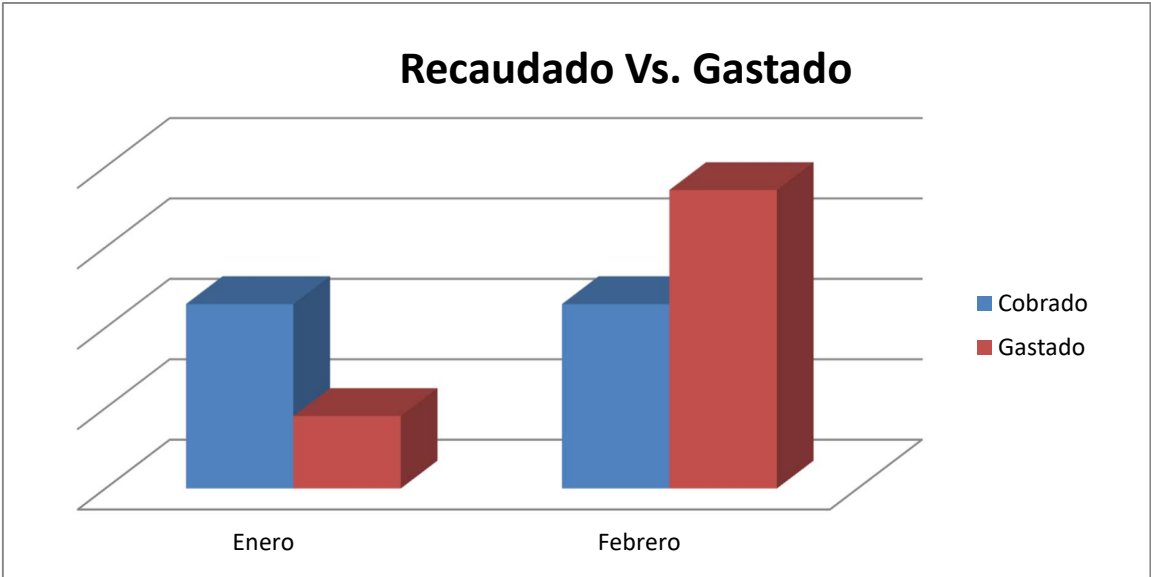
La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización de efectivo tiene gran efecto en el capital de trabajo. Es el flujo de caja generado por el conjunto el que genera los recursos para pagar las obligaciones, monetizar el fondo de imprevistos y conservar los saldos de las 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		\$ 39.929.205	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Caja menor	\$ 908.000	Cuentas por pagar	\$ 2.908.837
Remesas en tránsito	\$ 568.199	Anticipo Cuotas Admon	\$ 13.453.040
Davienda n° 002569998756	\$ 43.018.963	Otros pasivos	\$ 601.073
Davienda n° 000512518515	\$ 2.990.388		
Cdt Davienda	\$ 161.328.213	Fondo Imprevistos	\$ 151.921.608
TOTAL ACTIVO	\$ 208.813.763	TOTAL PASIVO	\$ 168.884.558

Flujo de caja general del año 2025

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 114.685.483	\$ 116.343.761	\$ 1.658.278	\$ 45.037.790	\$ (71.305.971)
Febrero	\$ 114.643.798	\$ 110.025.350	\$ (4.618.448)	\$ 185.561.892	\$ (110.025.350)
Total	\$ 229.329.281	\$ 226.369.111	\$ (2.960.170)	\$ 230.599.682	\$ (4.230.571)



Sobre ejecución

Concepto	Valor Sobre ejecucion
Seguros	\$ 1.232.215
Fumigacion	\$ 767.200
Mtto puerta vehicular	\$ 999.900
Equipo de oficina	\$ 1.163.750
Pagina web hosting	\$ 142.661
Asamblea	\$ 418.600
Otros proyectos	\$ 190.000
Transporte y mensajería	\$ 153.500
Reparaciones locativas	\$ 4.960.617
Utiles de papeleria y fotocopias	\$ 230.306
Total	\$ 10.258.749

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

RECOMENDACIONES FEBRERO 2025

Recomendación 1: Realizar un cronograma de reuniones por mutuo acuerdo que permita organizar los tiempos de todo con antelación suficiente.

Recomendación 2: Adjuntar certificado de tradición y libertad o contar con poder amplio y suficiente de los consejeros elegidos por asamblea.

Recomendación 3: Publicar el acta dentro los 20 días siguientes a la realización de la asamblea.

Recomendación 4: Respetar el debido proceso para el cobro de multas y sanciones por la no asistencia de la asamblea así :

Paso cero. Sanción y procedimiento consagrado en el reglamento de propiedad horizontal

Antes de iniciar el procedimiento de imposición de sanción existe un requisito previo, que hemos querido llamar “paso cero” y que consiste en que tanto el monto de la sanción por no asistir a la asamblea o no permanecer durante toda la reunión, se encuentre consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, tal como lo exige el artículo 60 de la ley 675 de 2001. De la misma manera y según lo exige el mismo artículo, es necesario que el procedimiento de imposición de la sanción, que se

explicará a continuación, también esté consagrado en el mismo reglamento de propiedad horizontal.

Así mismo, en la convocatoria a la asamblea general enviada a los propietarios, debió haberse advertido que la inasistencia o falta de permanencia en la asamblea, generaría la imposición de la multa consagrada en el reglamento de propiedad horizontal.

[OBJ] Paso uno. Relación al presidente del consejo El citado procedimiento se inicia por parte del administrador, con la relación que entrega al Presidente del Consejo, de aquellos propietarios que no se hicieron presentes, se ausentaron o llegaron tarde, según el caso. Ello por cuanto el administrador no puede imponer la sanción, sino que debe ser el consejo de administración el que decida sobre su imposición, si así se ha facultado en el reglamento de propiedad horizontal, según lo establece el artículo 60 de la ley 675 ya mencionado.

[OBJ] Paso dos. Requerimiento para presentar excusa Una vez recibida por el Presidente del Consejo la relación, se deben elaborar comunicaciones a cada uno de los propietarios contra quienes se inicia el procedimiento, informándoles de la posibilidad de presentar una excusa que justifique su inasistencia, retraso o retiro.

[OBJ] Paso tres. Estudio de las excusas por el consejo de administración Durante la próxima reunión de Consejo de Administración que cuente con el quórum y mayorías necesarias, se deberán estudiar cada una de las excusas presentadas y decidir qué propietarios han justificado su inasistencia y cuáles no, dejando constancia en el acta de esa reunión, tanto del “CONSIDERANDO” como del “RESUELVE”, en cada caso.

Para el estudio de la excusa será de trascendental importancia tener en cuenta la parte final del inciso primero del artículo 60 ya mencionado, pues este ordena valorar la intención, la imprudencia o la negligencia al momento de cometer la falta, en este caso, no asistir a la asamblea. También deberán tenerse en cuenta las circunstancias atenuantes, como lo es actualmente una posibilidad de contagio por Covid19 o problemas de conectividad, según la asamblea haya sido presencial o virtual. Y por último, deberá valorarse el daño causado, esto es, si la no presencia generó algún perjuicio a la copropiedad, como no haber contado con el quórum necesario para tomar una decisión, por ejemplo.

[OBJ] Paso cuatro. Notificación de la sanción

Una vez impuesta la sanción, el administrador deberá dirigir comunicación escrita al propietario afectado, en forma inmediata después de que el acta del Consejo de administración sea aprobada, en la cual deberá transcribir la parte pertinente del acta en la cual se “consideró” y “resolvió” imponer la sanción.

[OBJ] Paso cinco. Cobro de la sanción

Sólo pasados 30 días, contados desde el día de la notificación de la sanción, se podrá cobrar al infractor el valor de la multa impuesta, salvo en el caso que este “impugne” la decisión ante un Juez de la República, luego de lo cual se deberá esperar la terminación del proceso.

Recomendación 6: Tener en cuenta los vencimientos de la información exógena para evitar sanciones.

Recomendación 7: Firmar acuerdo de confidencialidad del consejo de administración frente a los temas que se toque en reuniones y en grupos de WhatsApp.

Nota 1: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2025, 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,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal Conjunto Residencial Santa Maria De Alcazar I

Artículo de interés febrero

¿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 2024EEoo44176, 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?”