

Bogotá D.C. 17 septiembre de 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 Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal** con Nit. 900.637.537-2, 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.

1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO (disponible):

Efectivo y Equivalente al efectivo					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Moneda nacional	\$ 12.099.651	\$ 116.673.966	\$ 135.175.415	\$ 18.501.449	16%
Caja general	\$ -	\$ 1.383.931	\$ 1.383.931	\$ -	0%
Fondo de bancos	\$ 598.459	\$ 273.330	\$ 273.338	\$ 8	0%
Total	\$ 12.698.110	\$ 118.331.227	\$ 136.832.684	\$ 18.501.457	15,64%

El Disponible a 31 de agosto de 2024 presenta un aumento del 15.64% 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 \$ 155.165.969 los giros realizados fueron de \$ 136.664.512. Lo anterior quiere decir que salieron \$18.501.457 menos de lo que ingreso.

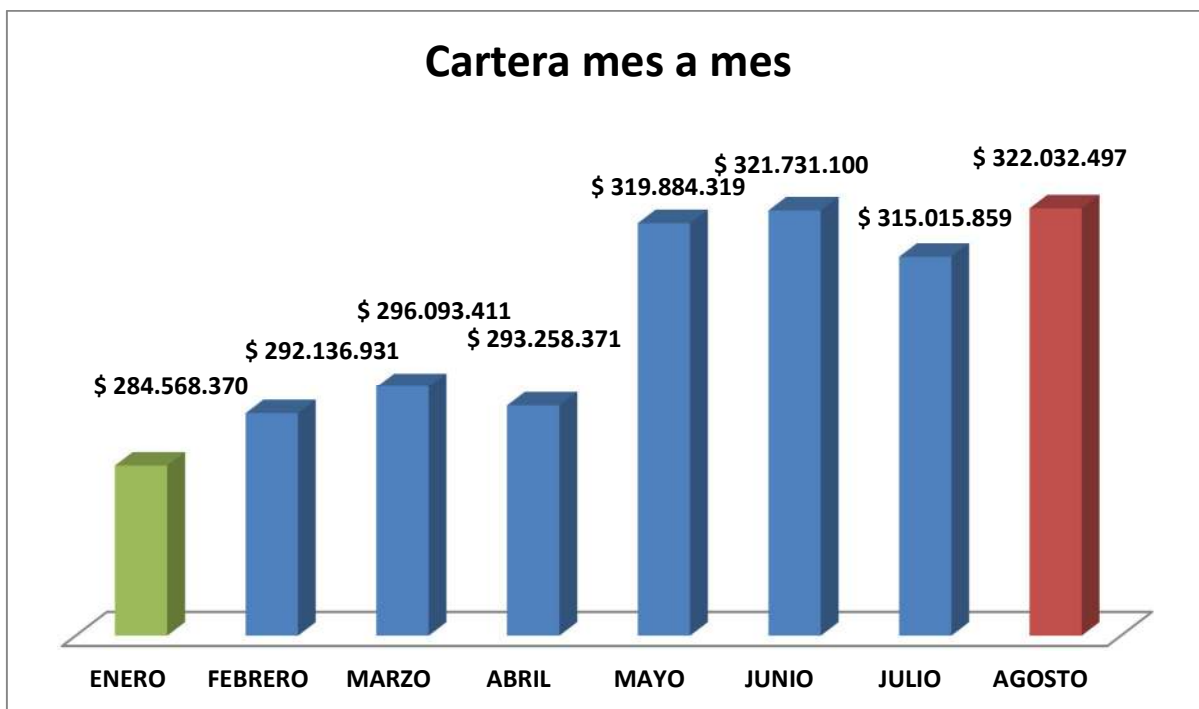
CDT					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
CDT av villas No. 190205001033	\$ 7.511.378	\$ 41.037.287	\$ 41.037.287	\$ -	0,00%
CDT Credifinanciera	\$ 75.124.480	\$ 91.404.164	\$ 91.404.164	\$ -	0,00%
CDT caja social 9918	\$ 41.037.287	\$ 7.633.963	\$ 7.633.963	\$ -	0,00%
Total	\$ 123.673.145	\$ 140.075.414	\$ 140.075.414	\$ -	0,00%

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

Cuentas por cobrar					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Administracion	\$ 181.312.909	\$ 195.580.614	\$ 202.476.252	\$ 6.895.638	3,5%
Intereses de mora	\$ 85.377.191	\$ 93.700.263	\$ 94.065.663	\$ 365.400	0,4%
Parqueadero comunal	\$ 379.020	\$ 784.690	\$ 1.091.890	\$ 307.200	39,1%
Ext recepcion areas comunes	\$ 515.070	\$ 506.550	\$ 506.550	\$ -	0,0%
Retroactivo	\$ 398.400	\$ 3.003.200	\$ 2.467.200	-\$ 536.000	-17,8%
Sanciones y recargos	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ -	0,0%
Abogado	\$ 16.102.221	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Honorarios abogado	\$ 24.000	\$ 16.478.900	\$ 16.478.900	\$ -	0,0%
Intereses cuota extraordinaria	\$ 1.035.757	\$ 1.134.857	\$ 1.145.757	\$ 10.900	1,0%
Extraordinaria cubiertas 2021	\$ 637.000	\$ 474.934	\$ 474.934	\$ -	0,0%
Daños areas comunes	\$ 175.692	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Gastos documentos procesos	\$ 4.779.800	\$ 2.870.300	\$ 2.843.800	-\$ 26.500	-0,9%
Sub total	\$ 291.218.610	\$ 315.015.858	\$ 322.032.496	\$ 7.016.638	2,2%
Anticipos y avances	\$ 4.332.478	\$ 2.836.365	\$ 10.836.365	\$ 8.000.000	0,0%
Consignaciones x ident caja social	-\$ 15.139.898	-\$ 13.373.408	-\$ 13.811.016	-\$ 437.608	3,3%
Deudores varios	\$ 22.168.337	\$ 5.335.000	\$ 5.335.000	\$ -	0,0%
Provisiones	-\$ 128.125.536	-\$ 128.125.536	-\$ 128.125.536	\$ -	0,0%
Consignaciones por identificar	-\$ 455.673	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Sub total	-\$ 117.220.292	-\$ 133.327.579	-\$ 125.765.187	\$ 7.562.392	-5,7%
Total	\$ 173.998.318	\$ 181.688.279	\$ 196.267.309	\$ 14.579.030	8,0%

Los Deudores presentan a 31 de agosto de 2024 un saldo de \$ 322.032.496 que comparados con julio de 2024 cuyo saldo fue de \$ 315.015.858 se genera una disminución del 2.1 %:

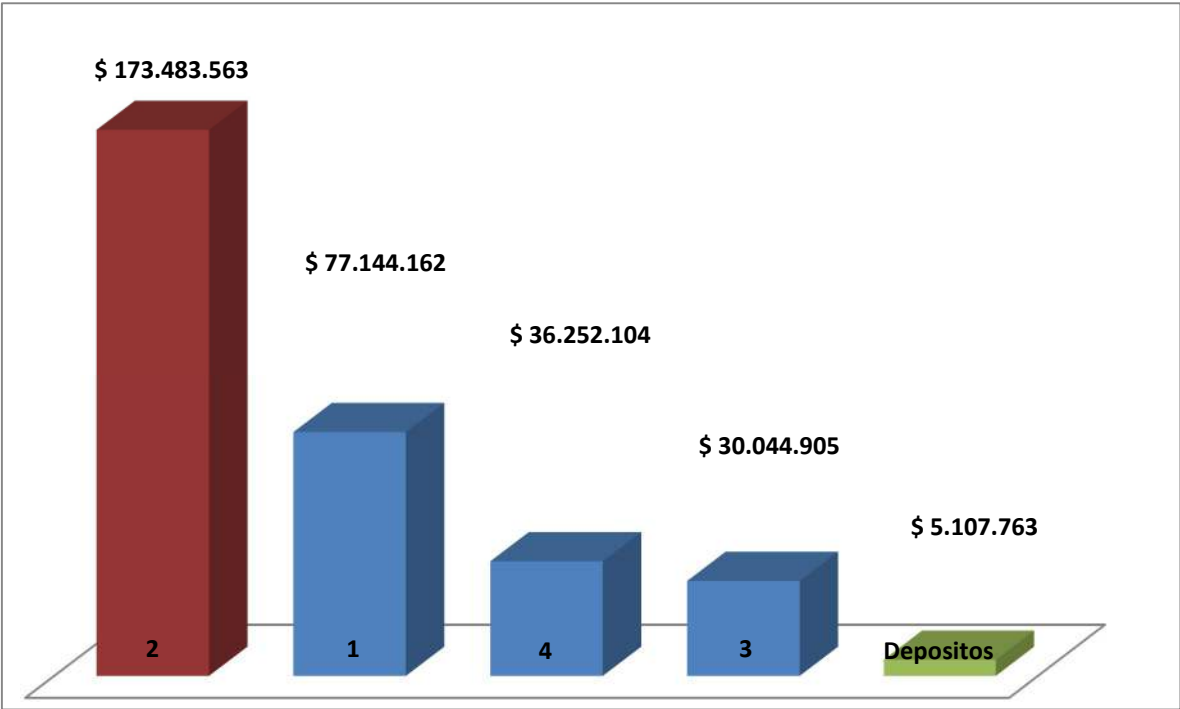
Análisis de la cartera



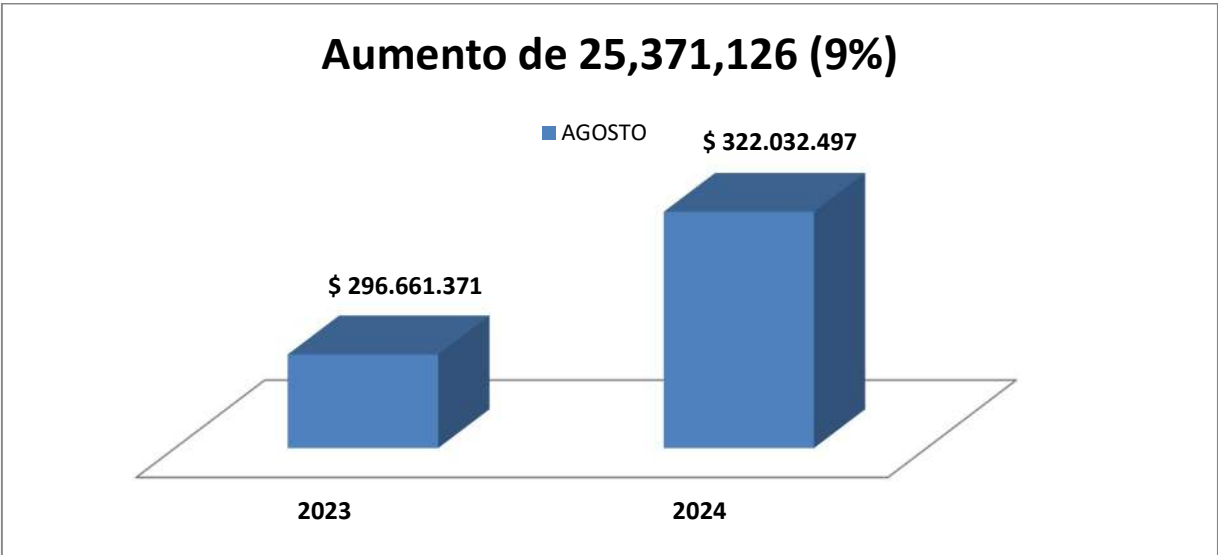
De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de agosto y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 meses y 08 días del presupuesto anual aprobado.

Cartera por torres (4 torres)



Comparativo de cartera año 2023-2024



Análisis minucioso cartera 2023-2024

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 54.462.496	6.374.600
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 49.658.785	6.353.900
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 34.070.317	5.530.100
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 27.464.016	5.044.000
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 13.696.500	3.955.200
6	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.606.422	-1.625.800
7	20302	\$ 4.743.200	\$ 6.852.000	2.108.800
8	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.547.927	2.178.400
9	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.366.500	2.137.600
10	20102	\$ 3.724.800	\$ 6.008.900	2.284.100
11	30906	\$ 2.994.100	\$ 5.871.100	2.877.000
12	30704	\$ 2.439.200	\$ 5.510.000	3.070.800
13	20306	\$ 22.692.020	\$ 4.457.438	-18.234.582
14	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.390.706	664.438
15	704	\$ 3.358.154	\$ 3.695.154	337.000
16	20407	\$ 1.001.300	\$ 3.530.100	2.528.800
17	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.394.758	1.925.058
18	20208	\$ 1.626.583	\$ 3.199.583	1.573.000
19	20506	\$ -	\$ 3.021.000	3.021.000
20	30301	\$ 2.165.100	\$ 2.961.800	796.700
21	21903	\$ 1.717.300	\$ 2.942.700	1.225.400
22	40701	\$ -	\$ 2.616.048	2.616.048
23	41207	\$ -	\$ 2.374.000	2.374.000
24	41605	\$ -	\$ 2.361.100	2.361.100
25	31005	\$ 2.345.520	\$ 2.174.157	-171.363
26	41602	\$ -	\$ 2.045.400	2.045.400
27	40203	\$ -	\$ 2.001.000	2.001.000
28	11301	\$ 2.239.700	\$ 1.814.900	-424.800
29	11003	\$ 1.104.056	\$ 1.811.356	707.300
30	20606	\$ -	\$ 1.737.780	1.737.780
31	31502	\$ -	\$ 1.376.900	1.376.900
32	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.276.700	-388.700
33	41902	\$ -	\$ 1.230.700	1.230.700
34	31605	\$ -	\$ 1.199.100	1.199.100
35	40503	\$ -	\$ 1.172.500	1.172.500
36	31203	\$ -	\$ 1.155.300	1.155.300
37	31301	\$ -	\$ 1.129.700	1.129.700
38	10301	\$ -	\$ 1.125.600	1.125.600
39	31803	\$ 1.030.481	\$ 833.881	-196.600
40	41205	\$ 2.728.550	\$ 818.900	-1.909.650

41	21908	\$ 1.115.500	\$ 664.600	-450.900
42	10507	\$ 1.671.280	\$ 576.900	-1.094.380
43	31505	\$ 2.503.600	\$ 295.700	-2.207.900
44	21707	\$ 1.418.225	\$ 103.810	-1.314.415
45	12002	\$ 1.835.900	\$ -	-1.835.900
46	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
47	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
48	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
49	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
50	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
		\$ 258.296.940	\$ 288.604.234	\$ 30.307.294
		82%	90%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 36 apartamentos que debían más de un millón y a agosto del 2024 son 38. Sin embargo, ahondare más en los cuadros relacionados a continuación:

1. De los 36 apartamentos que debían en diciembre del 2023 se lograron poner al día en lo que va del año 2024 6 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$17.891.940.

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	12002	\$ 1.835.900	\$ -	-1.835.900
2	30208	\$ 7.437.600	\$ -	-7.437.600
3	30607	\$ 1.182.800	\$ -	-1.182.800
4	31002	\$ 2.199.900	\$ -	-2.199.900
5	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
6	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
				-17.891.940

2. 11 de los 36 apartamentos que debían a 31 de diciembre del 2023 al mes actual han 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 \$ 28.019.090.

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.606.422	-1.625.800
2	20306	\$ 22.692.020	\$ 4.457.438	-18.234.582
3	31005	\$ 2.345.520	\$ 2.174.157	-171.363
4	11301	\$ 2.239.700	\$ 1.814.900	-424.800
5	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.276.700	-388.700
6	31803	\$ 1.030.481	\$ 833.881	-196.600
7	41205	\$ 2.728.550	\$ 818.900	-1.909.650
8	21908	\$ 1.115.500	\$ 664.600	-450.900
9	10507	\$ 1.671.280	\$ 576.900	-1.094.380
10	31505	\$ 2.503.600	\$ 295.700	-2.207.900
11	21707	\$ 1.418.225	\$ 103.810	-1.314.415
				-28.019.090

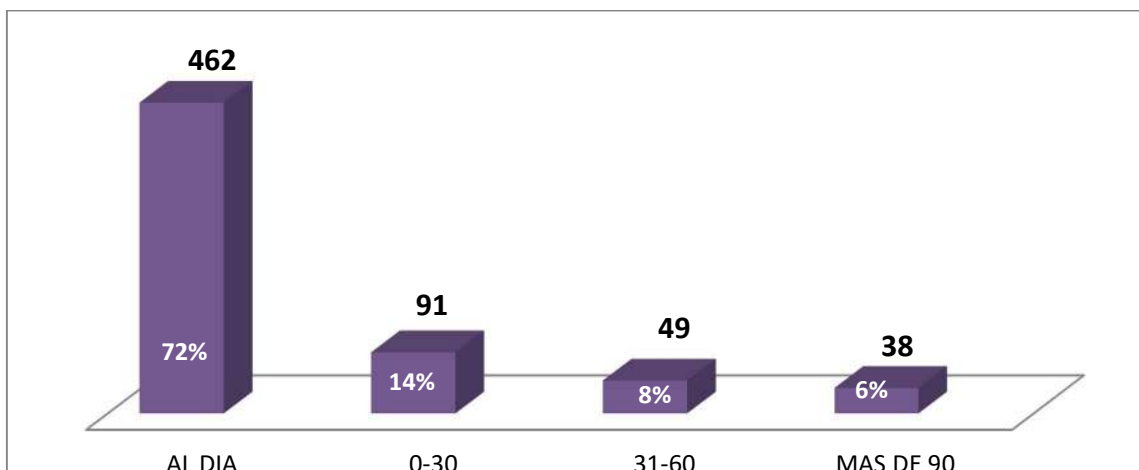
3. Al mes actual hay 14 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 24.546.128.

N°	Torre/apto	dic.-23	ago.-24	Variación
1	20506	\$ -	\$ 3.021.000	3.021.000
2	40701	\$ -	\$ 2.616.048	2.616.048
3	41207	\$ -	\$ 2.374.000	2.374.000
4	41605	\$ -	\$ 2.361.100	2.361.100
5	41602	\$ -	\$ 2.045.400	2.045.400
6	40203	\$ -	\$ 2.001.000	2.001.000
7	20606	\$ -	\$ 1.737.780	1.737.780
8	31502	\$ -	\$ 1.376.900	1.376.900
9	41902	\$ -	\$ 1.230.700	1.230.700
10	31605	\$ -	\$ 1.199.100	1.199.100
11	40503	\$ -	\$ 1.172.500	1.172.500
12	31203	\$ -	\$ 1.155.300	1.155.300
13	31301	\$ -	\$ 1.129.700	1.129.700
14	10301	\$ -	\$ 1.125.600	1.125.600
				24.546.128

4. De los 38 morosos que hay actualmente estos 19 apartamentos son los 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	20508	\$ 48.087.896	\$ 54.462.496	6.374.600
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 49.658.785	6.353.900
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 34.070.317	5.530.100
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 27.464.016	5.044.000
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 13.696.500	3.955.200
6	20302	\$ 4.743.200	\$ 6.852.000	2.108.800
7	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.547.927	2.178.400
8	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.366.500	2.137.600
9	20102	\$ 3.724.800	\$ 6.008.900	2.284.100
10	30906	\$ 2.994.100	\$ 5.871.100	2.877.000
11	30704	\$ 2.439.200	\$ 5.510.000	3.070.800
12	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.390.706	664.438
13	704	\$ 3.358.154	\$ 3.695.154	337.000
14	20407	\$ 1.001.300	\$ 3.530.100	2.528.800
15	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.394.758	1.925.058
16	20208	\$ 1.626.583	\$ 3.199.583	1.573.000
17	30301	\$ 2.165.100	\$ 2.961.800	796.700
18	21903	\$ 1.717.300	\$ 2.942.700	1.225.400
19	11003	\$ 1.104.056	\$ 1.811.356	707.300
		\$ 242.434.698	\$ 242.434.698	51.672.196

Cartera por edades año 2024 (640 Aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortización poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Seguros y fianzas	\$ 14.362.502	\$ 72.293.702	\$ 61.966.030	-\$ 10.327.672	-14,29%
Total	\$ 14.362.502	\$ 72.293.702	\$ 61.966.030	-\$ 10.327.672	-14,29%

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

Pasivos					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		jul.-24	ago.-24	Valor	%
Honorarios	\$ 3.713.055	\$ 3.215.443	\$ 4.055.650	\$ 840.207	26%
Servicio de mantenimiento	\$ 8.471.460	\$ 3.286.930	\$ 4.106.930	\$ 820.000	25%
Mantenimiento de ascensores	\$ 15.818.990	\$ 8.860.636	\$ 40.362.592	\$ 31.501.956	356%
Vigilancia	\$ 69.107.597	\$ 113.631.845	\$ 114.330.728	\$ 698.883	1%
Servicio de aseo	\$ 10.566.768	\$ 14.775.627	\$ 16.253.050	\$ 1.477.423	100%
Servicios publicos	\$ 16.584.290	\$ 787.050	\$ -	-\$ 787.050	100%
Seguros	\$ 12.061.675	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Serv de administracion	\$ 4.743.000	\$ 105.721.585	\$ 105.721.585	\$ -	0%
Control caja menor	\$ 1.027.040	\$ 1.018.800	\$ 1.018.800	\$ -	0%
Proveedores	\$ 16.877.199	\$ 76.418.703	\$ 62.562.089	-\$ 13.856.614	-18%
Retencion en la fuente	\$ 1.814.730	\$ 2.099.808	\$ 266.442	-\$ 1.833.366	-87%
Sub total	\$ 160.785.804	\$ 329.816.427	\$ 348.677.866	\$ 18.861.439	5,72%
Pasivos estimados y provisiones	\$ 89.462.917	\$ 64.802.977	\$ 64.802.977	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ 136.701	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Anticipo por multa	\$ 101.900	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Anticipo administracion	\$ 21.379.172	\$ 20.945.465	\$ 21.767.406	\$ 821.941	4%
Sub total	\$ 111.080.690	\$ 85.748.442	\$ 86.570.383	\$ 821.941	1%
Total	\$ 271.866.494	\$ 415.564.869	\$ 435.248.249	\$ 19.683.380	5%

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 5.72%, 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	%
Reservas	\$ 85.986.560	\$ 95.948.421	\$ 97.371.544	\$ 1.423.123	1%
Utilidades o excedentes	\$ 49.394.976	\$ (10.660.493)	\$ (10.660.493)	\$ -	0%
TOTAL	\$ 135.381.536	\$ 85.287.928	\$ 86.711.051	\$ 1.423.123	1,67%

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)

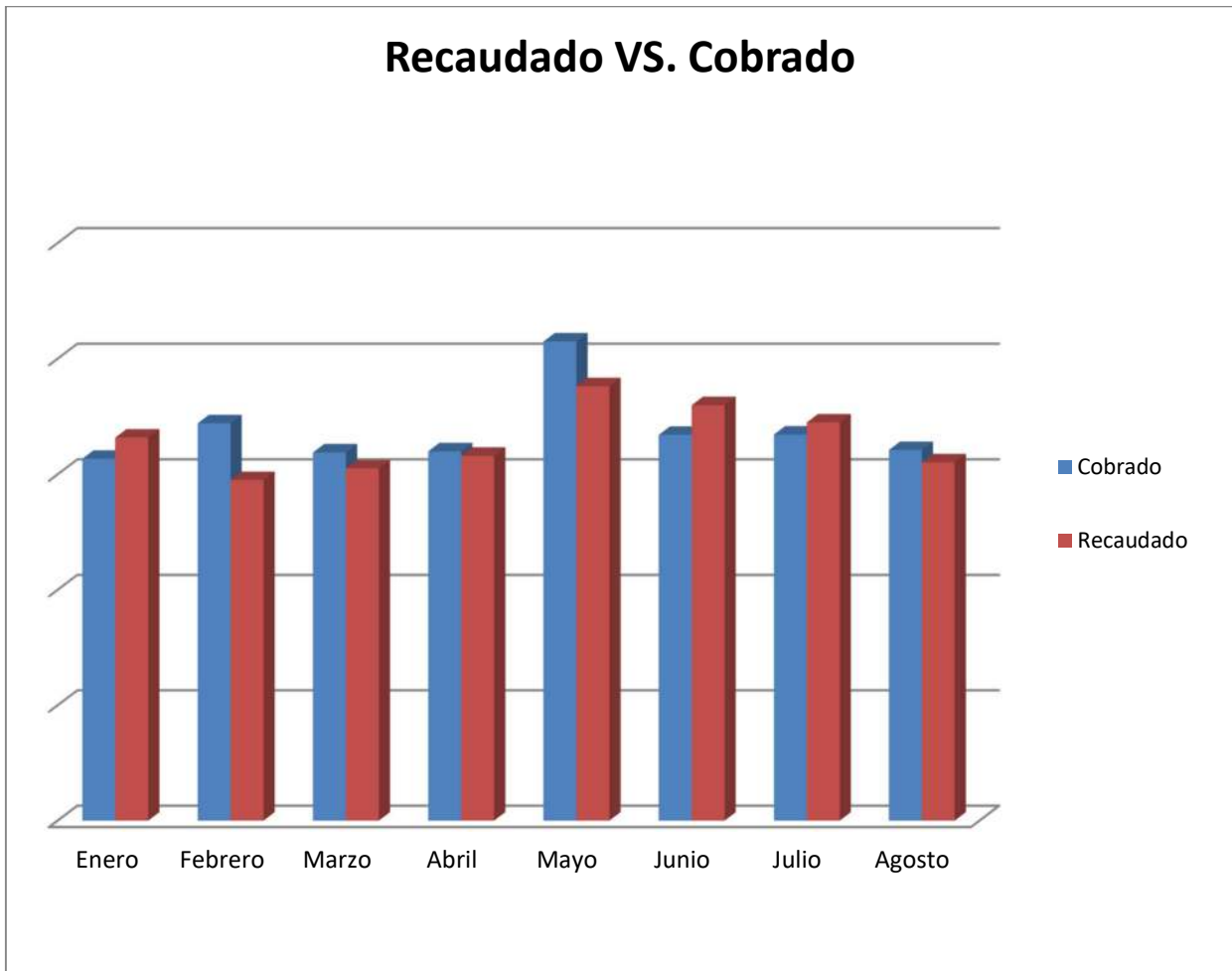
El capital de trabajo tiene relación directa con la capacidad del conjunto de generar flujo de caja. El flujo de caja o efectivo, que el conjunto genere será el que se encargue de mantener o de incrementar el capital de trabajo. La capacidad que tenga el conjunto de generar efectivo con una menor utilización 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

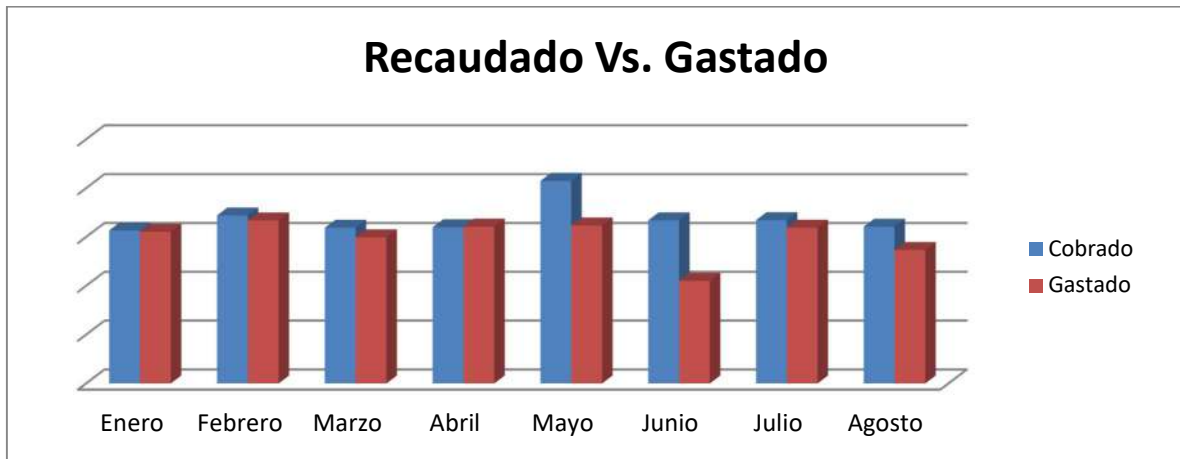
conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO		-\$ 255.711.695	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Moneda nacional	\$ 136.559.346	Cuentas por pagar	\$ 348.677.866
		Pasivos estimados y provisiones	\$ 64.802.977
Inver. CDT	\$ 140.075.414	Anticipo administracion	\$ 21.767.406
Fondo de bancos	\$ 273.338	Fondo de imprevistos	\$ 97.371.544
TOTAL ACTIVO	\$ 276.908.098	TOTAL PASIVO	\$ 532.619.793

Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 156.721.401	\$ 165.880.164	\$ (9.158.763)	\$ 155.275.678	\$ (10.604.486)
Febrero	\$ 162.046.116	\$ 165.889.675	\$ (3.843.559)	\$ 166.836.927	\$ 947.252
Marzo	\$ 159.443.600	\$ 162.520.960	\$ (3.077.360)	\$ 149.665.624	\$ (12.855.336)
Abril	\$ 179.944.961	\$ 168.024.559	\$ 11.920.402	\$ 160.657.498	\$ (7.367.061)
Mayo	\$ 170.058.951	\$ 168.113.035	\$ 1.945.916	\$ 161.719.984	\$ (6.393.051)
Junio	\$ 177.067.428	\$ 160.902.564	\$ 16.164.864	\$ 105.076.633	\$ (55.825.931)
Julio	\$ 177.176.959	\$ 162.414.491	\$ 14.762.468	\$ 162.134.658	\$ (279.833)
Agosto	\$ 170.520.558	\$ 168.420.640	\$ 2.099.918	\$ 136.664.512	\$ (31.756.128)
Total	\$ 1.352.979.974	\$ 1.322.166.088	\$ 30.813.886	\$ 1.198.031.514	\$ (124.134.574)
			\$ (30.813.886)		\$ (124.134.574)





Control de la ejecución presupuestal

RECOMENDACIONES AÑO 2024 A AGOSTO

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: En mi opinión los Estados Financieros, fielmente tomados de los libros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera del CONJUNTO al mes actual y el resultado de sus operaciones correspondientes al mes terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera. También en mi opinión, el CONJUNTO, mantuvo, en todos los aspectos importantes, un control interno adecuado sobre el reporte financiero al mes en mención.

Nota 2: La información aquí reflejada se basó en los documentos entregados del mes actual del año 2024, como soporte de la contabilidad del **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**

Nota 3: Se informa que la revisoría fiscal para el mes en mención reviso y firmo la retención en la pagina de la Dian.

Atentamente,

A handwritten signature in black 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 Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**

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>