

Bogotá D.C. 21 octubre de 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 Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal** con Nit. 900.637.537-2, a 30 de septiembre 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	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Moneda nacional	\$ 12.099.651	\$ 135.175.415	\$ 98.389.022	-\$ 36.786.393	-27%
Caja general	\$ -	\$ 1.383.931	\$ 1.383.931	\$ -	0%
Fondo de bancos	\$ 598.459	\$ 273.338	\$ 273.346	\$ 8	0%
Total	\$ 12.698.110	\$ 136.832.684	\$ 100.046.299	-\$ 36.786.385	-26,88%

El Disponible a 30 de septiembre de 2024 presenta una disminución del 26.88% con respecto a agosto 30 de 2024, como efecto de los ingresos y pagos netos efectuados durante el mes analizado cuyo ingreso a bancos fue de \$ 159.903.148 los giros realizados fueron de \$ 196.689.533. Lo anterior quiere decir que salieron \$36.786.385 más de lo que ingreso.

CDT					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ago.-24	sep.-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	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Administracion	\$ 181.312.909	\$ 202.476.252	\$ 205.539.506	\$ 3.063.254	1,5%
Intereses de mora	\$ 85.377.191	\$ 94.065.663	\$ 94.347.063	\$ 281.400	0,3%
Parqueadero comunal	\$ 379.020	\$ 1.091.890	\$ 1.002.900	\$ 88.990	-8,2%
Ext recepcion areas comunes	\$ 515.070	\$ 506.550	\$ 506.550	\$ -	0,0%
Retroactivo	\$ 398.400	\$ 2.467.200	\$ 2.264.400	\$ 202.800	-8,2%
Sanciones y recargos	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ 481.550	\$ -	0,0%
Abogado	\$ 16.102.221	\$ -	\$ -	\$ -	0,0%
Honorarios abogado	\$ 24.000	\$ 16.478.900	\$ 17.117.143	\$ 638.243	3,9%
Intereses cuota extraordinaria	\$ 1.035.757	\$ 1.145.757	\$ 1.156.557	\$ 10.800	0,9%
Extraordinaria cubiertas 2021	\$ 637.000	\$ 474.934	\$ 455.000	\$ 19.934	-4,2%
Daños areas comunes	\$ 175.692			\$ -	0,0%
Gastos documentos procesos	\$ 4.779.800	\$ 2.843.800	\$ 2.828.800	\$ 15.000	-0,5%
Sub total	\$ 291.218.610	\$ 322.032.496	\$ 325.699.469	\$ 3.666.973	1,1%
Anticipos y avances	\$ 4.332.478	\$ 10.836.365	\$ 2.836.365	\$ 8.000.000	0,0%
Consignaciones x ident caja social	\$ 15.139.898	\$ 13.811.016	\$ 10.604.924	\$ 3.206.092	-23,2%
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	\$ 125.765.187	\$ 130.559.095	\$ 4.793.908	3,8%
Total	\$ 173.998.318	\$ 196.267.309	\$ 195.140.374	\$ 1.126.935	-0,6%

Los Deudores presentan a 30 de septiembre de 2024 un saldo de \$ 325.699.469 comparados con agosto de 2024 cuyo saldo fue de \$ 322.032.496 se genera un aumento del 1.1 %:

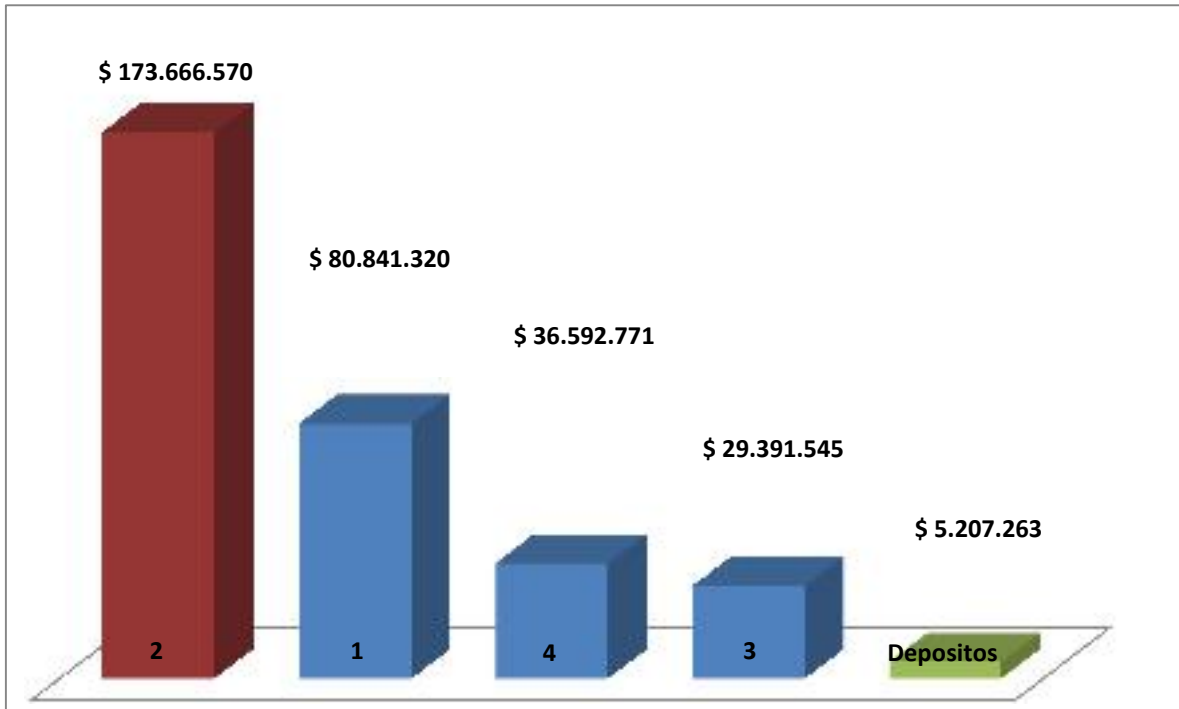
Análisis de la cartera



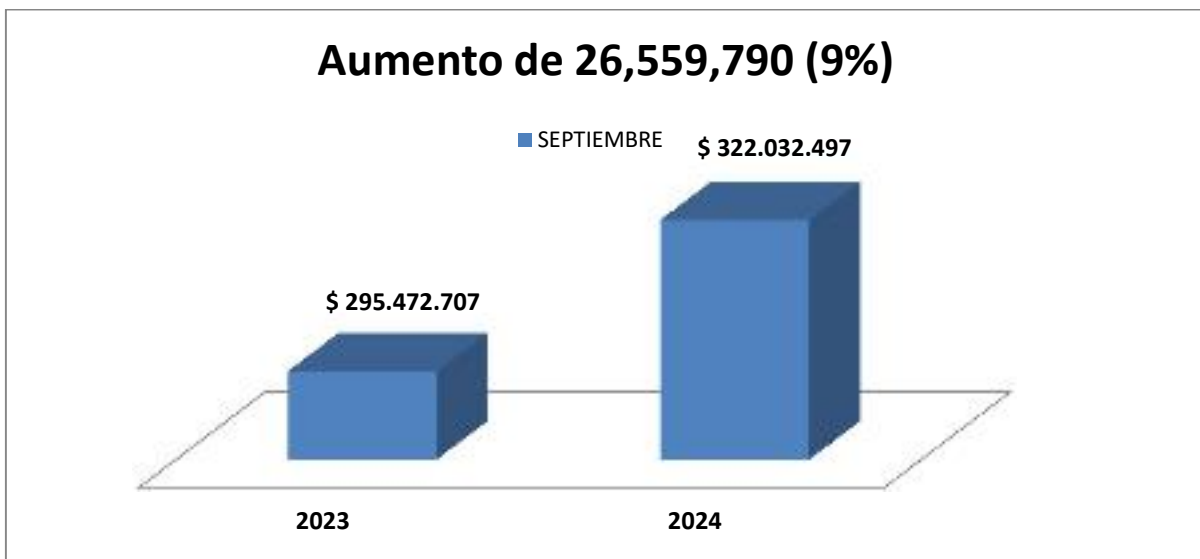
De resaltar que el mes más alto se presentó en el mes de septiembre y el mes más bajo se presenta en el mes de enero.

También se puede indicar que el total de la cartera representa 2 meses y 05 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	sep.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 55.162.996	7.075.100
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 50.358.985	7.054.100
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 34.693.917	6.153.700
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 28.040.216	5.620.200
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 14.169.700	4.428.400
6	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.863.222	-1.369.000
7	20302	\$ 4.743.200	\$ 7.115.600	2.372.400
8	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.820.227	2.450.700
9	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.633.700	2.404.800
10	20102	\$ 3.724.800	\$ 6.315.000	2.590.200
11	30906	\$ 2.994.100	\$ 6.237.600	3.243.500
12	30704	\$ 2.439.200	\$ 5.905.400	3.466.200
13	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.808.954	1.082.686
14	704	\$ 3.358.154	\$ 3.727.554	369.400
15	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.667.058	2.197.358
16	20208	\$ 1.626.583	\$ 3.461.783	1.835.200
17	20506	\$ -	\$ 3.337.300	3.337.300
18	30301	\$ 2.165.100	\$ 3.227.200	1.062.100
19	21903	\$ 1.717.300	\$ 3.225.300	1.508.000
20	41605	\$ -	\$ 2.678.500	2.678.500
21	31005	\$ 2.345.520	\$ 2.437.757	92.237
22	41602	\$ -	\$ 2.359.100	2.359.100
23	40203	\$ -	\$ 2.303.600	2.303.600
24	11301	\$ 2.239.700	\$ 2.105.500	-134.200
25	11003	\$ 1.104.056	\$ 2.101.456	997.400
26	20606	\$ -	\$ 2.040.280	2.040.280
27	40701	\$ -	\$ 1.905.072	1.905.072
28	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.564.200	-101.200
29	41902	\$ -	\$ 1.535.500	1.535.500
30	31605	\$ -	\$ 1.492.700	1.492.700
31	31203	\$ -	\$ 1.441.400	1.441.400
32	10301	\$ -	\$ 1.404.400	1.404.400
33	21708	\$ -	\$ 1.233.240	1.233.240
34	21204	\$ -	\$ 1.225.000	1.225.000
35	20307	\$ -	\$ 1.201.160	1.201.160
36	31803	\$ 1.030.481	\$ 1.132.281	101.800
37	20807	\$ -	\$ 1.117.400	1.117.400
38	41205	\$ 2.728.550	\$ 1.103.200	-1.625.350
39	20104	\$ -	\$ 1.088.500	1.088.500
40	20306	\$ 22.692.020	\$ 965.716	-21.726.304

41	10507	\$ 1.671.280	\$ 846.400	-824.880
42	21908	\$ 1.115.500	\$ 457.800	-657.700
43	12002	\$ 1.835.900	\$ 256.800	-1.579.100
44	21707	\$ 1.418.225	\$ 103.810	-1.314.415
45	20407	\$ 1.001.300	\$ -	-1.001.300
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	31505	\$ 2.503.600	\$ -	-2.503.600
50	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
51	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
		\$ 258.296.940	\$ 291.872.484	\$ 33.575.544
		80%	90%	

Del anterior cuadro hay que mencionar que al 2023 eran 36 apartamentos que debían más de un millón y a septiembre del 2024 son 39. 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 7 apartamentos. Esto nos generó una reducción en la cartera de \$19.560.940.

N°	Torre/apto	dic.-23	sep.-24	Variación
1	20407	\$ 1.001.300	\$ -	-1.001.300
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	31505	\$ 2.503.600	\$ -	-2.503.600
6	40804	\$ 2.759.400	\$ -	-2.759.400
7	41603	\$ 2.476.340	\$ -	-2.476.340
				-19.560.940

2. 9 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 \$ 29.332.149.

N°	Torre/apto	dic.-23	sep.-24	Variación
1	10508	\$ 10.232.222	\$ 8.863.222	-1.369.000
2	11301	\$ 2.239.700	\$ 2.105.500	-134.200
3	10203	\$ 1.665.400	\$ 1.564.200	-101.200
4	41205	\$ 2.728.550	\$ 1.103.200	-1.625.350
5	20306	\$ 22.692.020	\$ 965.716	-21.726.304
6	10507	\$ 1.671.280	\$ 846.400	-824.880
7	21908	\$ 1.115.500	\$ 457.800	-657.700
8	12002	\$ 1.835.900	\$ 256.800	-1.579.100
9	21707	\$ 1.418.225	\$ 103.810	-1.314.415
				-29.332.149

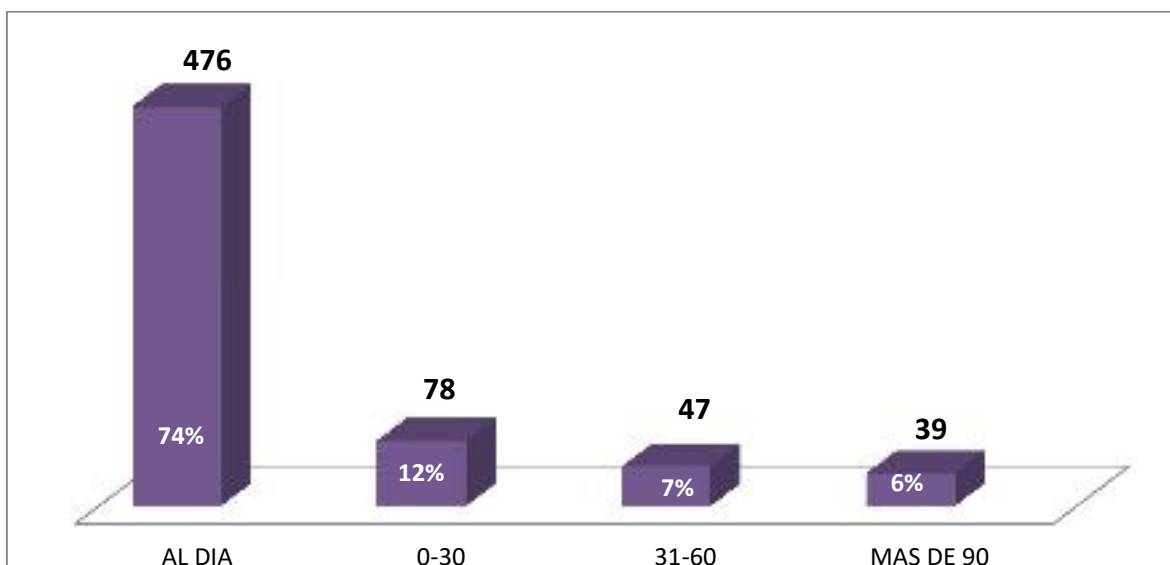
3. Al mes actual hay 15 nuevos morosos que no superaban el millón o que no debían a 31 de diciembre. Esto ha representado durante el año en curso un aumento en la cartera de \$ 26.363.152.

N°	Torre/apto	dic.-23	sep.-24	Variación
1	20506	\$ -	\$ 3.337.300	3.337.300
2	41605	\$ -	\$ 2.678.500	2.678.500
3	41602	\$ -	\$ 2.359.100	2.359.100
4	40203	\$ -	\$ 2.303.600	2.303.600
5	20606	\$ -	\$ 2.040.280	2.040.280
6	40701	\$ -	\$ 1.905.072	1.905.072
7	41902	\$ -	\$ 1.535.500	1.535.500
8	31605	\$ -	\$ 1.492.700	1.492.700
9	31203	\$ -	\$ 1.441.400	1.441.400
10	10301	\$ -	\$ 1.404.400	1.404.400
11	21708	\$ -	\$ 1.233.240	1.233.240
12	21204	\$ -	\$ 1.225.000	1.225.000
13	20307	\$ -	\$ 1.201.160	1.201.160
14	20807	\$ -	\$ 1.117.400	1.117.400
15	20104	\$ -	\$ 1.088.500	1.088.500
				26.363.152

4. De los 39 morosos que hay actualmente estos 20 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	sep.-24	Variación
1	20508	\$ 48.087.896	\$ 55.162.996	7.075.100
2	10907	\$ 43.304.885	\$ 50.358.985	7.054.100
3	22003	\$ 28.540.217	\$ 34.693.917	6.153.700
4	22004	\$ 22.420.016	\$ 28.040.216	5.620.200
5	21906	\$ 9.741.300	\$ 14.169.700	4.428.400
6	20302	\$ 4.743.200	\$ 7.115.600	2.372.400
7	41305	\$ 4.369.527	\$ 6.820.227	2.450.700
8	10903	\$ 4.228.900	\$ 6.633.700	2.404.800
9	20102	\$ 3.724.800	\$ 6.315.000	2.590.200
10	30906	\$ 2.994.100	\$ 6.237.600	3.243.500
11	30704	\$ 2.439.200	\$ 5.905.400	3.466.200
12	41107	\$ 3.726.268	\$ 4.808.954	1.082.686
13	704	\$ 3.358.154	\$ 3.727.554	369.400
14	41803	\$ 1.469.700	\$ 3.667.058	2.197.358
15	20208	\$ 1.626.583	\$ 3.461.783	1.835.200
16	30301	\$ 2.165.100	\$ 3.227.200	1.062.100
17	21903	\$ 1.717.300	\$ 3.225.300	1.508.000
18	31005	\$ 2.345.520	\$ 2.437.757	92.237
19	11003	\$ 1.104.056	\$ 2.101.456	997.400
20	31803	\$ 1.030.481	\$ 1.132.281	101.800
			\$ 249.242.684	56.105.481

Cartera por edades año 2024 (640 Aptos)



1.4 Diferidos

Diferidos-Amortizacion poliza					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Seguros y fianzas	\$ 14.362.502	\$ 61.966.030	\$ 51.638.358	-\$ 10.327.672	-16,67%
Total	\$ 14.362.502	\$ 61.966.030	\$ 51.638.358	-\$ 10.327.672	-16,67%

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

Pasivos					
Descripción	dic.-23	Periodo analizado		Variación	
		ago.-24	sep.-24	Valor	%
Honorarios	\$ 3.713.055	\$ 4.055.650	\$ 2.962.333	-\$ 1.093.317	-27%
Servicio de mantenimiento	\$ 8.471.460	\$ 4.106.930	\$ 26.469.915	\$ 22.362.985	545%
Mantenimiento de ascensores	\$ 15.818.990	\$ 40.362.592	\$ 33.335.090	-\$ 7.027.502	-17%
Vigilancia	\$ 69.107.597	\$ 114.330.728	\$ 57.190.085	-\$ 57.140.643	-50%
Servicio de aseo	\$ 10.566.768	\$ 16.253.050	\$ 18.218.125	\$ 1.965.075	12%
Servicios publicos	\$ 16.584.290	\$ -	\$ 1.094.650	\$ 1.094.650	0%
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	\$ 62.562.089	\$ 61.652.300	-\$ 909.789	-1%
Retencion en la fuente	\$ 1.814.730	\$ 266.442	\$ 2.289.360	\$ 2.022.918	759%
Sub total	\$ 160.785.804	\$ 348.677.866	\$ 309.952.243	-\$ 38.725.623	-11,11%
Pasivos estimados y provisiones	\$ 89.462.917	\$ 64.802.977	\$ 64.802.977	\$ -	0%
Otros pasivos	\$ 136.701	\$ -	\$ 1.714.290	\$ 1.714.290	0%
Anticipo por multa	\$ 101.900	\$ -	\$ -	\$ -	0%
Anticipo administracion	\$ 21.379.172	\$ 21.767.406	\$ 20.191.464	-\$ 1.575.942	-7%
Sub total	\$ 111.080.690	\$ 86.570.383	\$ 86.708.731	\$ 138.348	0%
Total	\$ 271.866.494	\$ 435.248.249	\$ 396.660.974	-\$ 38.587.275	-9%

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 septiembre del 2024 del 11.11%, 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	%
Reservas	\$ 85.986.560	\$ 97.371.544	\$ 98.794.667	\$ 1.423.123	1%
Utilidades o excedentes	\$ 49.394.976	\$ (10.660.493)	\$ (10.660.493)	\$ -	0%
TOTAL	\$ 135.381.536	\$ 86.711.051	\$ 88.134.174	\$ 1.423.123	1,64%

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

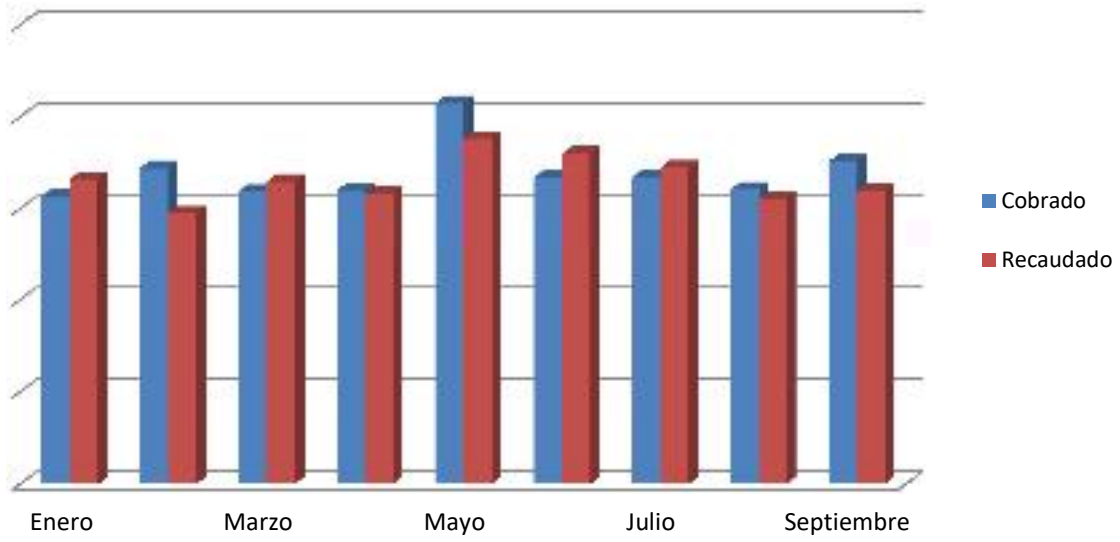
conjunto para poder asumir los compromisos actuales y proyectar futuras obras sin necesidad de recurrir a cuotas extraordinarias.

CAPITAL DE TRABAJO		-\$ 253.619.638	
activo		pasivo	
Caja + Bancos + Efectivo restringido		cuentas por pagar + reservas	
Moneda nacional	\$ 99.772.953	Cuentas por pagar	\$ 309.952.243
		Pasivos estimados y provisiones	\$ 64.802.977
Inver. CDT	\$ 140.075.414	Anticipo administracion	\$ 20.191.464
Fondo de bancos	\$ 273.346	Fondo de imprevistos	\$ 98.794.667
TOTAL ACTIVO	\$ 240.121.713	TOTAL PASIVO	\$ 493.741.351

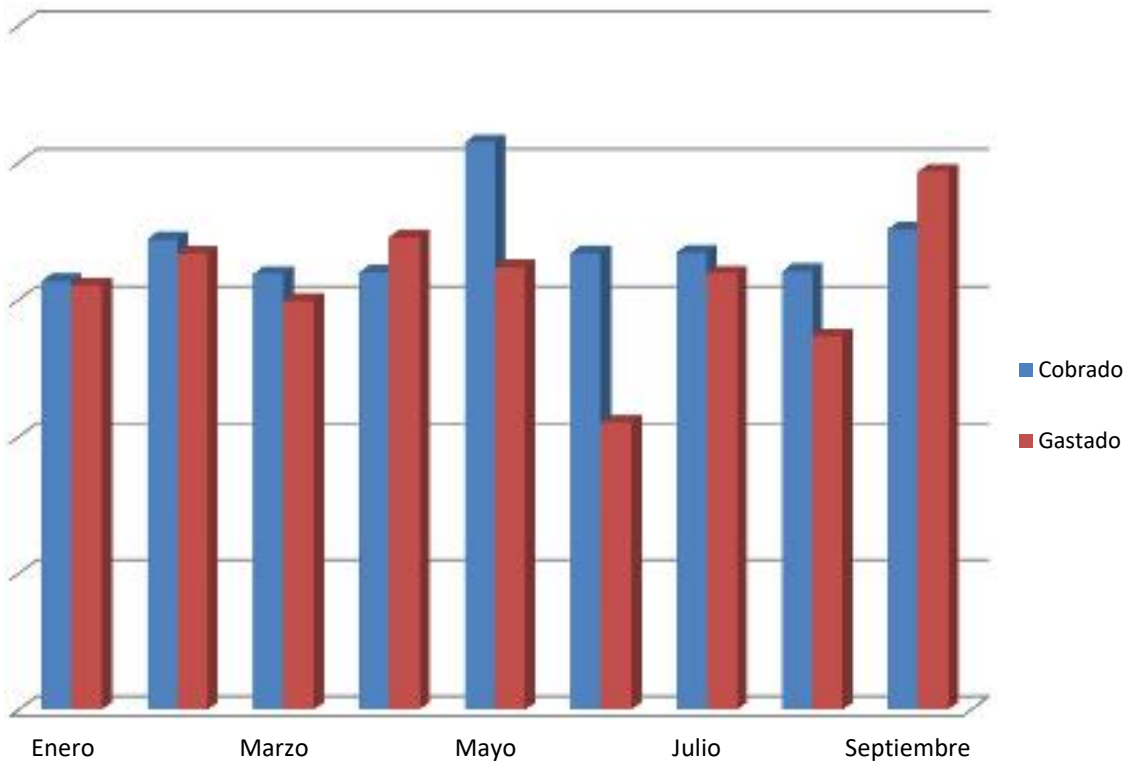
Flujo de caja general del año 2024

Mes	Cobrado	Recaudado	Diferencia	Gastado	Diferencia
Enero	\$ 156.721.401	\$ 165.880.164	\$ (9.158.763)	\$ 155.275.678	\$ (10.604.486)
Febrero	\$ 172.046.116	\$ 147.517.447	\$ 24.528.669	\$ 166.836.927	\$ 19.319.480
Marzo	\$ 159.443.600	\$ 164.705.633	\$ (5.262.033)	\$ 149.665.624	\$ (15.040.009)
Abril	\$ 159.944.961	\$ 158.024.559	\$ 1.920.402	\$ 172.842.171	\$ 14.817.612
Mayo	\$ 207.432.052	\$ 188.113.035	\$ 19.319.017	\$ 161.719.984	\$ (26.393.051)
Junio	\$ 167.067.428	\$ 179.902.564	\$ (12.835.136)	\$ 105.076.633	\$ (74.825.931)
Julio	\$ 167.176.959	\$ 172.414.491	\$ (5.237.532)	\$ 159.507.759	\$ (12.906.732)
Agosto	\$ 160.520.558	\$ 155.165.969	\$ 5.354.589	\$ 136.664.512	\$ (18.501.457)
Septiembre	\$ 175.754.794	\$ 159.903.148	\$ 15.851.646	\$ 196.689.533	\$ 36.786.385
Total	\$ 1.526.107.869	\$ 1.491.627.010	\$ 34.480.859	\$ 1.404.278.821	\$ (87.348.189)

Recaudado VS. Cobrado



Recaudado Vs. Gastado



Control de la ejecución presupuestal
(Pendiente análisis)

RECOMENDACIONES AÑO 2024 A SEPTIEMBRE

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,



Cristian Fabián Melgarejo Buitrago.

T.P. 223.840

Revisor Fiscal **Conjunto Residencial Parque Central de occidente etapa I propiedad horizontal**

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>