

MARIA ELENA FONSECA BUITRAGO

CONTADORA PUBLICA

Señores

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

Peñablanca Casas Conjunto Residencial

Etapas I y II

La Ciudad

**ASUNTO: DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y LA GESTIÓN
ADMINISTRATIVA POR EL AÑO 2018**

En calidad de Revisora Fiscal de Peñablanca Casas en Conjunto Residencial Etapas I y II, he examinado el Estado de Situación Financiera, el Estado Integral de Resultados y su Ejecución Presupuestal por el período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre 31 de 2018, junto con sus correspondientes Notas o Revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Una de mis funciones como Revisora Fiscal consiste en examinar los Estados Financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoria.

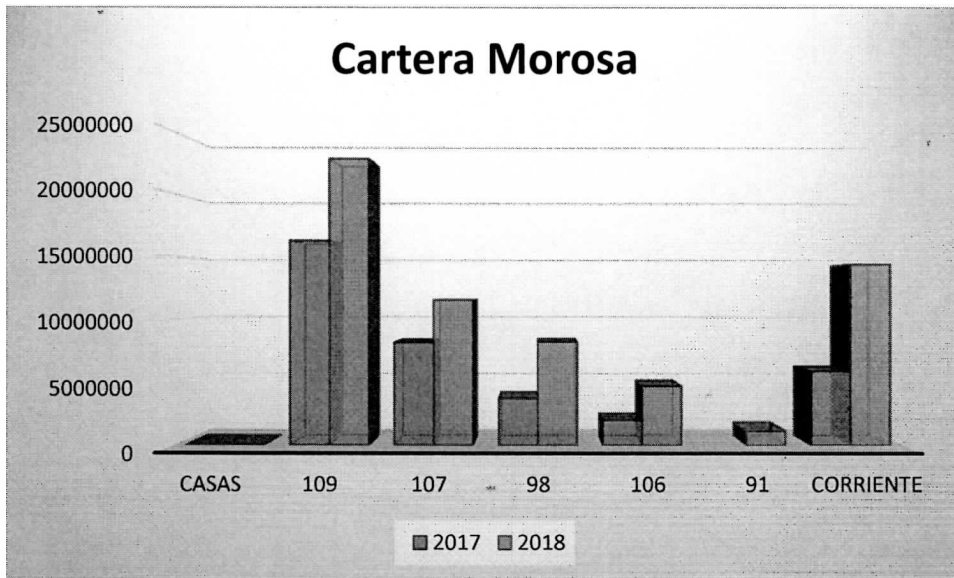
Los Estados Financieros son responsabilidad de la Administración, quien los prepara conforme a las normas y disposiciones legales y Estatutarias para la Propiedad Horizontal y que se fundamentan en la reglamentación de la Ley 675 del año 2001.

Realicé mi trabajo acorde a las Normas de Auditoria y de Aseguramiento de la Información de General Aceptación, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoria incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros. Considero que las conclusiones de las pruebas que realicé proporcionan una base confiable para fundamentar mi dictamen.

REVELACIONES:

- 1) La contabilidad se lleva de acuerdo con las normas y la técnica contable utilizando la base de causación.
- 2) Los comprobantes, las actas de Asamblea, reuniones del Consejo y archivo en general se llevan y conservan para su debida verificación por parte de los interesados.
- 3) Durante el año la Administración presentó y pago las obligaciones tributarias ante las autoridades sin que represente riesgos para el Conjunto.
- 4) Los recaudos del Conjunto se manejan en la cuenta corriente del Banco Av Villas consignados por cada uno de los propietarios de acuerdo con las especificaciones entregadas por la Administración.
- 5) Los anticipos se dan por un compromiso de obra o mantenimientos debidamente soportados por un contrato el cual debe legalizarse al terminar la obra junto con la factura o cuenta de cobro correspondiente.
- 6) Las cuentas por cobrar presentan un incremento del 73% en relación con el año anterior, el siguiente es un comparativo de las casas que generan este incremento:

Casa	Propietario	2017	2018
109	Frank Andrés Rendón	16.286.966	22.880.365
107	Lady Milene Castrillon	8.218.500	11.584.666
98	Jefferson Osorio	3.777.000	8.268.674
91	Carlos Andrés Ortiz		1.130.628
106	Juan Manuel Sánchez	<u>1.971.250</u>	<u>4.769.315</u>
	Morosos	30.253.716	48.633.648
	Corriente	<u>6.204.593</u>	<u>14.422.698</u>
	Total	<u>36.458.309</u>	<u>63.056.346</u>



La deuda morosa se encuentra representada en 5 casas quienes permanecen en cobro jurídico sin avance positivo para la unidad, se ha solicitado el status de los procesos los cuales se encuentran pendientes a la fecha del presente informe.

- 7) Se recibió aporte de la empresa de Seguridad por valor de \$32.411.079 para ser invertidos en proyectos de seguridad, dicho valor será diferido a 3 años durante la vigencia del contrato. Al cierre del año se amortizaron \$3.438.144.

- 8) De acuerdo con la decisión tomada en Asamblea Extraordinaria a partir del mes de diciembre/18 y durante 6 meses se hará efectivo el cobro de \$12.524.000 los cuales serán invertidos en proyectos de mejora para la unidad. Al cierre del año se había recaudado por este concepto el valor de \$8.123.900.

9) Patrimonio

Al cierre del año el Patrimonio del Conjunto está compuesto por los siguientes rubros:

Fondo de Imprevistos Ley 675	20.468.064
Reserva Compensación Salón Social	3.417.200
Excedentes ejercicios anteriores	17.916.121
Excedentes del Ejercicio.	<u>18.724.317</u>
	<u>60.525.702</u>

10) Ejecución Presupuestal

En la ejecución presupuestal del año se pudo verificar la realización de los servicios y los avances de los contratos excepto pago realizado el 28 de diciembre de 2018 a la firma de **Consultoría SAT SAS** por valor de **\$3.488.550** correspondiente al 100% de los honorarios del Sistema de Gestión y Seguridad en el trabajo ya que en el momento del pago apenas iniciaba su ejecución.

Los gastos totales del período tuvieron una variación favorable en relación con el Presupuesto aprobado por la Asamblea, se presenta un resumen de las cifras económicas:

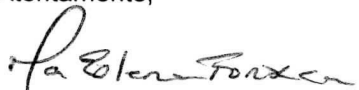
Ingresos por cuotas de Administración	364.236.000
Ejecución Presupuestal	<u>362.334.578</u>
Variación Favorable	1.901.422
Otros Ingresos	<u>16.130.895</u>
Multas de Asamblea	3.576.500
Rendimientos Financieros	45.397
Intereses de mora	9.065.192
Aprovechamientos	3.438.144
Ajuste al peso	<u>5.662</u>
Excedentes del Período	<u>18.032.317</u>

Los excedentes del ejercicio están representados principalmente por los rubros de otros ingresos como son Multas por inasistencia a las asambleas, intereses por retraso de las cuotas de administración y aprovechamientos proyecto de seguridad.

10) Opinión:

En mi opinión, los Estados Financieros presentan razonablemente la situación financiera de Peñablanca Casas en Conjunto residencial etapas I y II al 31 de diciembre de 2018 excepto por la observación presentada en el pago a la firma Consultoría SAT SAS que afectó la Ejecución Presupuestal del año sin haberse ejecutado el proyecto.

Atentamente,



María Elena Fonseca B.

Revisora Fiscal

TP 75511-T