

INFORME AÑO 2021 REVISORIA FISCAL

Señores

**ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIO
PEÑABLANCA CASAS CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I Y II
CALI**

GESTION ADMINISTRATIVA.

- 1- Hice presencia en las reuniones del Consejo de administración, para la revisión de la información financiera y mis informes, excepto por dos que presente mis respectivas excusas.
- 2- Realice visitas a la administración del Conjunto, para hacer la respectiva verificación de los documentos soportes, como contratos, gestión de cartera, actas de Consejo y asamblea.
- 3- Mis informes los presente mensualmente, de acuerdo a las fechas establecidas entre el 20 y 30 de cada mes. La revisión efectuada es sobre todos los documentos que soporta la contabilidad en el mes, haciendo las respectivas recomendaciones de control.

CONTENIDO INFORMES MENSUALES

Cartera.

Funciones del administrador artículo 51 Ley 675

Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

En Desarrollo del párrafo anterior se realizan acciones como las siguientes: El seguimiento de la cartera corriente y jurídica por parte de la administración. Él envió de las cartas para los copropietarios con cartera vencida, de más de tres cuotas vencidas enviar a jurídico, el seguimiento a los abogados que tienen lo jurídico. Solicitud presencial de los abogados. Los acuerdos de pago deben de estar por escrito.

Tasa de interés aplicar deudores

Revisión tasa aplicar interés

Consignaciones pendientes de identificar.

Seguimiento mensual sobre la depuración de las consignaciones pendiente de identificar.

Desembolsos y Traslados

1. actas de recibidos a satisfacción sobre reparaciones.
2. Documento soporte
3. Anexar la seguridad social de contratistas
4. Liquidación de impuestos
5. Variaciones en el consumo de servicios públicos

Reclamación Póliza de Seguros

1. Seguimiento reclamación efectuada a la compañía de Seguros.

Ejecución presupuestal

Análisis de los gastos presupuestados comparados con lo real.

Actas de Consejo de Administración

1. Las actas del consejo, están firmadas por el presidente y el secretario.
2. El libro de actas del Consejo de Administración es el mecanismo mediante el cual se recoge la información básica de los Conjuntos. Las actas del Consejo son una herramienta fundamental para que queden registrados, tanto los problemas como las soluciones y acuerdos que queden en firme.

Proyectos a desarrollar según la Ley

1. Implementación del Plan de Gestión de residuos sólidos, PGIRS.
2. Implementación de un sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.
3. Certificación de puertas eléctricas.

FINANCIEROS

Disponibilidad de los Recursos.

Los dineros que se muestran caja menor, bancos, están para su inmediata utilización sin ninguna restricción; los bancos se encuentran conciliados, con la información de los extractos bancarios. Aumento con relación al año anterior en un 112%, variación que corresponde a la negociación con la empresa de Vigilancia por valor de \$ 40.024.980, contrato a tres años.

Para el año 2021 la administración y el Consejo de administración, definieron la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda con un saldo de \$ 26.225.524 efectivo restringido para soportar el fondo de imprevistos. Dicho procedimiento según los estados financieros del año 2020 y 2019 no se venía realizando, aparece con un saldo en cero.

Cuentas por cobrar copropietarios cuota de administración.

DESCRIPCION	2021	2020
CARTERA CORRIENTE	13.957.682	9.944.495
CARTERA JURIDICA	58.042.849	55.183.722
SUB TOTAL CARTERA	72.000.531	65.128.217
ADMON PAGADA ANTIC.		(4.726.011)
TOTAL	72.000.531	60.402.206

La cartera total aumento en un 11% con respecto al año anterior. En mis informes mensuales reclasifico la cartera como jurídica, cuando tienen un vencimiento de cinco cuotas.

A partir del año 2021 la cuota de administración pagada anticipadamente, se presenta en los estados financieros como un pasivo ingresos recibidos de terceros, de acuerdo a la norma contable. El saldo a diciembre del 2021 es de \$ 2.255.211.

Aptos con cinco cuotas vencidas en adelante.

Casa	2021	2020
109	25.091.466	21.951.466
107	20.634.400	16.866.400
26	5.855.746	5.142.489
53	2.627.069	1.514.560
10	2.390.722	2.033.903
99	1.443.446	
43	0	7.674.904
	58.042.849	55.183.722

La administración en las reuniones con el Consejo de administración, informaba sobre el seguimiento de la cartera y como se encuentran las casas que se encuentran en proceso jurídico.

Póliza de Áreas Comunes.

Se renovó la póliza a través del corredor Fonseca Sanclemente, con la aseguradora Axa Colpatria Seguros en el mes de julio del año 2021, por un valor de \$ 10.961.452, cancelada en tres cuotas, con una vigencia de un año de julio del 2021 a julio del 2022.

Pasivo.

Los costos y gastos por pagar que hacen parte de la operación del Conjunto, disminuyeron en un 72% con relación al año 2020. Los valores pendientes de cancelar tienen un vencimiento de 30 días. El Conjunto se encuentra al día con los dos proveedores más grande de la operación, como es la empresa de seguridad y Aseo. A diciembre 31 del 2020, había quedado pendiente de cancelar la factura de la empresa de Seguridad por valor de \$ 16.628.193.

Impuestos. Se cumplieron con la presentación oportuna las respectivas declaraciones de retención en la fuente, retención de ICA y presentación de medios magnéticos. El saldo a diciembre 31 de 2018, corresponde a la declaración de diciembre.

Fondo de Imprevistos.

Se llevó a cabo el registro del 1% del Fondo de Imprevistos en cumplimiento del artículo 35 de la Ley 675 de 2001 y la monetización a la cuenta bancaria, realizando las apropiaciones en las cuentas contables correspondiente. El fondo de imprevistos como su nombre lo dice, es una parte de dinero que se recauda y se guarda por parte de los copropietarios, para atender obligaciones o expensas imprevistas, que no se tienen en el presupuesto anual del conjunto.

El saldo de fondo a diciembre 31 del 2021 es de \$ 39.081.084. Como lo menciono en el punto del disponible la administración y el Consejo de Administración, definieron la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda con un saldo de \$ 26.225.524 efectivo restringido para soportar el fondo. La diferencia pendiente de monetizar por valor de \$ 12.855.560, corresponde a los años 2018, 2019 y 2020, valores que se debieron trasladar a una cuenta bancaria efectivo restringido.

Consignaciones pendientes de identificar.

A partir del año 2021 se empezó a registrar las consignaciones pendientes de identificar como lo dice la norma contable y de control. El Saldo a diciembre 31 del 2021 es de \$ 1.814.000.

Recomendación. Solicitar al banco aclaración de estas partidas e igualmente se debería publicar en cartelera esta información para que los propietarios que estén en mora puedan revisar frente a su estado de cuenta.

Gastos y manejo presupuestal.

Los gastos con relación al año 2020, disminuyeron en un 1%.

La ejecución del presupuesto fue del 99%, en cifra un menor valor ejecutado de \$ 5.980.839.

No obstante que no se ejecutó el 1% del presupuesto, en los siguientes Ítems se generó un mayor ejecutado, por las necesidades del Conjunto.

DETALLE	Presupuesto año 2021	Ejecutado año 2021	Mayor valor ejecutado
Mantenimiento Red eléctricas	4.800.000	7.338.271	(2.538.271)
Mantenimiento juegos infantiles	1.436.652	3.750.000	(2.313.348)
Mantenimiento CCTV correctivo	2.400.000	4.850.500	(2.450.500)
Transporte varios y acarreos	150.000	389.658	(239.658)
Gastos recaudos bancarios	1.624.596	2.922.045	(1.297.449)

Alquiler salón social

Desde el año que se realizó la remodelación del salón social, a diciembre 31 del 2021, se ha recaudado por alquiler del salón, el valor de \$ 8.625.200.

A partir del año 2021 dicho valor se está registrando como un ingreso no operacional, como lo dice la norma contable. El registro de los años anteriores se estaba haciendo como una Reserva.

Debo mencionar que una vez revisado este tema con el Consejo de Administración, es importante resaltar que de la inversión realizada en la remodelación del salón, se ha podido recuperar el valor generado a la fecha por este concepto.

Otros aspectos a mencionar.

Consejo de administración.

El consejo de administración es un órgano de la propiedad horizontal que tiene como finalidad servir de intermediario entre los copropietarios y el administrador. Su principal función consiste en tomar decisiones para el cumplimiento de los fines de la persona jurídica, además de coordinar, orientar y asesorar a la administración de turno.

De acuerdo a lo anterior mencionado, observe que el Consejo de administración, cumplió con sus funciones de acuerdo a la Ley 675 del 2001.

Comité de convivencia

Un comité de convivencia es un órgano de constitución estatutaria dentro de una propiedad horizontal. Sus funciones y responsabilidades se fundamentan en el reglamento interno de la propiedad. Su principal función es ser un mediador de resolución de conflictos.

El comité del Convivencia del Conjunto, no obstante que cumple con su función principal de mediador, en varias oportunidades estuvo en la reunión del Consejo de administración, aportando en proyectos como el mantenimiento de juegos infantiles, las celebraciones de integración y otros aspectos de mejorar las zonas comunes.

Finalmente es necesario indicar que los procedimientos de auditoría se realizaron con base en pruebas selectivas y por lo tanto podrían existir otras situaciones de riesgo que mediante un análisis de esta naturaleza no es posible identificar.

Atentamente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal