

MIGUEL ALFREDO TASCON SANTANDER
CONTADOR PÚBLICO
Universidad Javeriana
Celular 3154649786 email - migueltascon@hotmail.com

Cali, mayo 24 de 2022

Señores (a)
Consejo de administración
PEÑABLANCA CASAS CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I Y II
Cali (Valle)

Referencia: Informe de la Revisoría Fiscal, corte estados financieros abril de 2022.

Cuadro comparativo mensual, cifra en miles de pesos (\$000)

	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22
Saldo bancos	30.988	74.174	69.970	68.210	73.204	74.898	75.290
Total Recaudo	33.166	82.227	33.760	36.166	39.572	37.724	40.952
Desembolsos	44.582	37.590	41.684	38.366	34.744	38.366	42.010
Rec. Cartera	6.373	13.175	4.644	6.152	8.670	3.167	5.153
Cuotas no pagadas	4.099	9.046	6.183	6.370	3.943	4.660	6.590
Total cartera	74.909	69.719	72.001	70.870	70.870	72.551	75.324
Gasto mes	38.138	39.078	43.750	37.695	35.241	34.428	35.489
Ejecución acum.	94%	96%	99%	110%	106%	98%	95%

Disponibles

- AUDITORIA DEL DISPONIBLE 2022 -Ingresos por expensas comunes y extras - Ingresos cuenta de recaudo -Auditoria de Conciliaciones Bancarias -Recibos de Caja -Cuentas de Cobro

Se encuentra conciliados de acuerdo a la información con extractos bancario. Con relación al mes anterior, aumento en \$ 391.926

Descripción	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	33.845.269	36.491.264	(2.645.996)
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	27.172.523	28.659.607	(1.487.084)
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	10.139.497	10.139.497	-
TOTAL	71.157.288	75.290.368	(4.133.080)

La diferencia corresponde a cheques pendientes de cobrar y consignaciones en horarios extendidos.

Beneficiario	Cheque	Fecha	Valor
Peñas blancas - traslado fondo de imprevistos	1968	29/04/2022	1.487.084
SUB - TOTAL			1.487.084
Consignaciones en horarios extendidos (Nueve consignaciones)		30/04/2022	4.133.080
Traslado a la cuenta del Fondo de imprevistos		30/04/2022	1.487.084
TOTAL DIFERENCIA EN BANCOS			(4.133.080)

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de abril de 2022, del 10778 al 10886.

Conceptos	abr-22	mar-22
Recaudo facturación mensual	33.271.437	30.575.082
Intereses	261.132	108.277
Cuotas anticipadas	899.288	971.021
Recuperación cartera hasta doce meses	5.152.769	3.167.078
Recuperación cartera de más de doce meses		
Otros conceptos	290.204	2.800.000
Multas	674.925	
Alquiler salón	400.000	100.000
Rendimientos	2.270	2.285
TOTAL RECAUDO	40.952.025	37.723.743
Total facturado	40.938.200	36.418.733
Amortización pagada anticipadamente	1.076.847	1.183.196
Porcentaje de recaudo facturación mes	84%	87%

1. En otros conceptos corresponde a gastos jurídicos casa 12.

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	abr-22		mar-22	
FACTURADO	40.938.200		36.418.733	
RECAUDO	33.271.437	81%	30.575.082	84%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.	1.076.847	3%	1.183.196	3%
FLUJO DE CAJA OPER.	34.348.284	84%	31.758.278	87%
NO PAGARON CUOTA MES	6.589.916	16%	4.660.455	13%
TOTAL	40.938.200	100%	36.418.733	100%

Liquidez

Calculo liquidez	Abril 2022	Marzo 2022
Costos y gastos por pagar	12.971.746	10.640.178
Retefuente Dian	265.432	120.938
Retención ICA	100.339	37.231
Admón. pagadas por anticipadas	3.172.713	3.350.272
Consignaciones pendiente de identificar	300.000	300.000
Fondo de imprevistos	40.568.168	40.196.397
Negociación Vigilancia	30.689.380	40.024.980
TOTAL OBLIGACIONES	88.067.778	94.669.996
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	36.491.264	39.133.460
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684	28.659.607	26.970.296
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899 -1	10.139.497	8.794.686
TOTAL DISPONIBLE	75.290.368	74.898.442
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	(12.777.410)	(19.771.554)

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 3.172.713. Las siguientes casas pagaron anticipadamente: 05 \$ 943.200, 08 \$ 300.000, 16 \$ 317.000, 40 \$ 545.335.

El saldo corresponde a las siguientes casas: 05 \$ 943.200, 08 \$ 352.302, 11 \$ 351.098, 16 \$ 4321.317, 40 \$ 545.335, 41 \$ 143.472, la diferencia corresponde a valores menores.

Consignaciones pendientes de identificar.

Saldo \$ 300.000. No se generó partidas sin identifica.

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.

Aumento con relación al mes anterior en un 4%, en cifras \$2.895.930.

Recomendación: Como política se debe enviar al cobro jurídico las obligaciones con 3 cuotas de vencimiento.

CARTERA	Casa	Valor	Partic	Casa	Valor	Partic
	abr-22			mar-22		
APTO AL DIA	79		0	80		0
MENOS DE UNA CUOTA	4	896.639	1%	3	913.001	1%
UNA	15	4.866.333	6%	14	4.642.924	6%
DOS	2	1.091.871	1%	7	4.044.063	6%
TRES	4	3.454.435	5%	1	1.086.504	2%
DE CUATRO A SEIS	4	6.710.114	9%	2	2.958.069	4%
DE SIETE A DOCE	1	2.704.191	4%	2	4.278.492	6%
MAS DE DOCE	3	55.600.412	74%	3	54.505.012	75%
TOTAL	112	75.323.995	100%	112	72.428.065	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	abr-22	mar-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	26.472.066	26.095.766	84	
107	LADY MILE CASTRILLON	22.015.000	21.638.700	70	
26	ROSALBA MOLINA	7.113.346	6.770.546	25	
90	MARIA E. LENIS FRADES	2.704.191	2.361.391	9	
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	2.007.669	1.631.369	6	
	TOTAL	60.312.272	58.497.772		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	abr-22	mar-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
10	SAYDA PINO MORENO	1.530.641	1.917.101	5	800.000
12	WILLIAM A. MORALES	1.705.400	1.326.700	5	
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	1.466.404	1.086.504	5	
6	NAYI VARGAS TENORIO	971.025	628.225	3	
59	MONICA MA. MONTERMOSO	884.426	508.126	3	
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	809.183	432.883	3	
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	789.801	444.701	3	
34	MARIA ISABEL LOPEZ	596.280	216.380	2	
63	NORA PATIÑO MEJIA	495.591	426.972	2	314.000

68	OSWALDO TAMAYO CASTRO	443.090		1	
91	CARLOS ORTIZ R.	394.326	508.543	1	500.000
2	VICT. MOSQUERA ROMERO	394.000	0	1	
92	HERNEY EDMUNDO PEREZ	378.700		1	
19	HOSPITAL MONTAYA ER	377.500		1	
79	JORGE QUESADA VILLAMIL	376.300	0	1	
86	LIIS F. CORREA SOTO	353.403	635.368	1	639.680
43	M. SANTACRUZ FLOREZ	348.048	344.000	1	273.513
95	JHON MURILLO LADINO	341.987		1	
33	AUGUSTO ZAMORA	300.651		1	314.000
77	ALEXANDER SOLANO	293.548	0	1	314.000
58	JORGE MALDONADO VILLA	232.210	178.144	1	500.000
20	NANCY FLOREZ CORREA	217.147		1	314.000
108	KATHERINE GUZMAN T.	212.425	281.952	1	450.000
99	BAIRO MANUEL RANGEL	202.998	169.342	1	345.150
74	VICTOR L. ESCOBAR		690.300	0	1.081.463
87	GERMAN MUÑOZ G.		628.800	1	988.000
18	ANDRES COLLAZOS L.		391.089	0	774.500
4	PEDRO EMILIO CAICEDO		378.700	0	763.005
100	ROSA E. BOLAÑOS O.		378.700	0	763.100
62	MIRIAN MEDALCY ESTHER		376.300	0	752.600
105	CAROL GARCIA		376.300	0	628.000
7	LINA MARIA MANCILLA		349.362	0	699.633
3	MARIO ALMEIDA		342.800	0	691.000
67	MARCO AURELIO SALAZAR		123.263	0	501.387
	VALORES MENORES	896.639	913.001		
	TOTAL CARTERA CORRIENTE	15.011.723	14.053.556		
	TOTAL CARTERA	75.323.995	72.551.328		

Tasa de interés de mora aplicada

La tasa de intereses de mora que están aplicando es del 1,48%

Cartera cuota extra

Saldo \$ 1.540.000. Corresponde a la casa No. 107 \$ 690.000 y casa No. 109 \$ 850.000.

Sobre desembolsos y transferencias:

Aspectos de Auditoria.

- a. Procedencia y necesidad del pago.
- b. Soporte, factura o documento equivalente.
- c. Consecutivo del cheque/traslado.
- d. Aspectos tributarios, retefuente y reteica.
- e. Firma de recibo del respectivo cheque por el beneficiario o soporte del traslado
- f. En cuanto a los cheques anulados evidencia del respectivo cheque anulado.

Se efectuó una revisión de los comprobantes de egreso del conjunto, emitidos el mes de abril de 2022, que inicia con el No. 1946 y termina con el No. 1968.

Distribución desembolso	abr-22
Operacionales	33.346.335
Juegos infantiles	6.203.100
Suministro pilotes puerta vehicular	973.969
Traslado al Fondo de Imprevistos	1.487.084
TOTAL	42.010.488

Comentarios.

- a. No se adjuntó la seguridad social en el pago de la administración y de la empresa de aseo.
- b. No se observa un informe sobre el mantenimiento del equipo de bombeo y planta eléctrica.
- c. En la obra de los juegos infantiles, no se adjunta un acta recibiendo la obra.

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 40.568.168. Se realizó la respectiva provisión por valor de \$ 371.771. Se monetizo el valor de enero, febrero, marzo y abril del 2022. El saldo del fondo de imprevistos se encuentra en la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda, con un saldo de \$ 28.659.606,68. , pendiente de monetizar de años anteriores \$ 11.908.561.

Sobre impuestos

Se cumplió con la presentación de los impuestos oportunamente y la liquidación de acuerdo a las bases establecidas

Cuentas por pagar

Descripción	abr-22	mar-22
Servicio de aseo	5.026.366	5.026.379
Emcali Empresa Municipales	2.909.246	3.159.040
José Noe Montaña	1.250.000	1.250.000
Servicio de vigilancia	994.479	
Ingrid Armida León	875.884	875.884
Miguel Alfredo Tascon S	544.847	
German S. Nuste	434.925	
Luis Carlos Monsalve	311.489	
Alberto Bechara B	274.350	
Wilson Navia Valencia	156.299	156.299
Miguel Ernesto Trujillo	123.316	123.316
Ferromantenimiento	28.500	28.500
Equiplantas, E,U	20.760	20.760
Fermans Soluciones	16.226	
Jaime Rojas	5.059	
TOTAL	12.971.746	10.640.178

Comentario

Los siguientes saldos tienen un vencimiento de más de 30 días se debe verificar si están pendiente de pagar; Equiplantas, E.U \$ 20.760, Ferromantenimiento \$ 28.500, Miguel Ernesto Trujillo \$ 123.316, José Noe Montaña \$ 1.250.000 y Ingrid Armida León \$ 875.884.

Negociación empresa de vigilancia.

Descripción	abr-21
Valor negociación empresa vigilancia	40.024.980
TOTAL	40.024.980
Ejecución	
Pilotes puerta vehicular	1.047.200
Mantenimiento cerca eléctrica	1.618.400
Desmante juegos infantiles y fundición loza	6.670.000
Total ejecutado	9.335.600
Saldo pendiente de ejecutar	30.689.380

Ejecución presupuestal

Descripción	mes	Acumulado
presupuesto	37.548.910	150.195.640
real	35.489.320	142.612.741
Variación en %	95%	95%
Variación en \$	(2.059.590)	(7.582.899)

En el mes tenemos ejecutado de un 95%, acumulado está en un 95%:

Gastos bancarios

El valor debitado de la cuenta por Gravamen Financiero fue de \$ 168.912,53, cifra que el banco debe devolver, de acuerdo a la norma que informe en febrero del 2022.

Los siguientes conceptos están con un mayor valor ejecutado a abril

DETALLE	Presupuesto	Ejecutado	Mayor valor ejecutado
Servicios energía	7.652.068	9.772.573	2.120.505
Mantenimiento CCTV correctivo	880.560	2.869.400	1.988.840
Mantenimiento Red eléctrica	1.761.120	3.703.036	1.941.916
Mantenimiento gimnasio	440.000	810.000	370.000
Útiles de aseo y cafetería	480.000	766.715	286.715
Gastos recaudos bancarios	1.396.252	1.960.782	564.530

Resultado a la fecha.

El conjunto está cerrando con un excedente de \$ 15.031.326, generado por el menor valor ejecutado \$ 7.582.899, intereses de mora \$ 4.296,304, recuperación perdida motobomba \$ 800.000, alquiler salón social \$ 800.000, multas \$ 1.542.750.

Con gusto ampliare cualquier aspecto que ustedes estimen conveniente al respecto.

Cordialmente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal