

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

Cali, enero 25 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 diciembre de 2021.

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

Descripción	JUNIO	JULIO	AGOSTO	SEPBRE	OCTUBRE	NOVBRE	DICBRE
Saldo bancos	48.588	51.009	33.657	42.730	30.988	74.174	69.970
Total, Recaudo	34.153	29.027	49.375	40.606	33.166	82.227	33.760
Rec. Cartera	4.288	2.304	10.428	9.290	6.373	13.175	4.644
Cuotas no pagadas	3.792	9.611	4.604	7.324	4.099	9.046	6.183
Total, cartera	79.519	87.859	79.516	76.847	74.909	69.719	72.001
Gasto mes	31.943	31.200	31.678	32.273	38.138	39.078	43.750
Ejecución acumulada.	92%	92%	92%	92%	94%	96%	99%

Disponibles

- AUDITORIA DEL DISPONIBLE 2021 -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, disminuyo en \$ 4.204.151.

Descripción	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	73.431.965	39.018.118	34.413.847
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	22.505.148	26.225.524	(3.720.376)
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899 -1	4.726.072	4.726.072	
TOTAL	100.663.185	69.969.714	30.693.471

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

Beneficiario	Cheque	Fecha	Valor
Jaime Rojas	1873	28/12/2021	575.000
Miguel A Tascón - Honorarios Revisoría Fiscal	1870	28/12/2021	495.000
Mónica Ramírez Payan - Honorarios contables	1869	28/12/2021	664.000
Seguridad Omega	1867	28/12/2021	17.197.441
Dian	1877	28/12/2021	366.000
Instaltec	1875	28/12/2021	119.000
Emcali	1876	28/12/2021	2.998.983
3Lim2000	1868	28/12/2021	4.566.516
Wilson Navia	1874	28/12/2021	1.887.500
German Nustes	1874	28/12/2021	1.800.000
German Nustes - Caja menor	1872	28/12/2021	639.800
Jorge Montaña	1879	28/12/2021	997.390
Peña Blanca - Fondo de Imprevistos	1880	28/12/2021	3.720.376
Ingrid León	1881	28/12/2021	1.020.915
SUB - TOTAL			37.047.921
Consignaciones en horarios extendidos		30/12/2021	2.634.075
Traslado Fondo de Imprevistos		29/12/2021	3.720.376
TOTAL, DIFERENCIA EN BANCOS			30.693.470

Recomendación: La administración debe evaluar las fechas de pago, con el objetivo que los proveedores los alcancen a cobrar en el mes que le entregaron.

Consignaciones pendientes de identificar.

Saldo \$ 1.814.000. Se genero partidas sin identificar por valor de \$ 314.000 y se depuro \$ 350.000 del saldo anterior.

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

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	nov-21		dic-21	
FACTURADO	34.159.000		34.159.000	
RECAUDO	24.626.112	72%	27.083.190	79%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.	486.501	1%	893.234	3%
FLUJO DE CAJA OPER.	25.112.613	74%	27.976.424	82%
NO PAGARON CUOTA MES	9.046.387	26%	6.182.576	18%
TOTAL	34.159.000	100%	34.159.000	100%

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de diciembre de 2021, del 10376 al 10467.

Conceptos	nov-21	dic-21
Recaudo facturación mensual	24.626.112	27.083.190
Intereses	785.320	327.601
Cuotas anticipadas	719.639	127.977
Recuperación cartera corriente	10.794.897	4.644.096
Recuperación cartera jurídica	2.380.277	0
Otros conceptos	1.929.681	424.830
Negociación empresa de seguridad	40.024.980	
Alquiler salón	300.000	800.000
Consignaciones pendientes de identificar	664.000	350.000
Rendimientos	1.767	1.913
TOTAL, RECAUDO	82.226.673	33.759.607
Total, facturado	34.159.000	34.159.000
Amortización pagada anticipadamente	486.501	893.234
Porcentaje de recaudo facturación mes	74%	82%

Liquidez

Calculo liquidez	Noviembre 2021	Diciembre 2021
Costos y gastos por pagar	6.892.999	6.957.011
Retefuente Dian	365.314	346.666
Retención ICA	74.073	155.575
Admón. pagadas por anticipadas	3.020.468	2.255.211
Consignaciones pendientes de identificar	1.850.000	1.814.000
Fondo de imprevistos	31.217.668	39.081.084
Reserva para adquisición o reposición	7.525.200	
Negociación Vigilancia	40.024.980	40.024.980
TOTAL, OBLIGACIONES	90.970.702	90.634.527
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	48.280.382	39.018.118
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684	21.703.236	26.225.524
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	4.190.248	4.726.072
TOTAL, DISPONIBLE	74.173.866	69.969.714
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	(16.796.836)	(20.664.813)

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.

Total, cartera \$ 72.000.531. Aumento con relación al mes anterior en un 3%, en cifras \$ 2.281.761.

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

CARTERA	Casa	Valor	Partic.	Casa	Valor	Partic
	nov-21			dic-21		
APTO AL DIA	81	0	0			0
MENOS DE UNA CUOTA	1	31.798	0%	1	147.731	0%
UNA	17	5.351.694	8%	18	5.728.553	8%
DOS	2	1.230.329	2%	7	4.464.085	6%
TRES	3	3.015.480	4%	1	897.897	1%
DE CUATRO A SEIS	2	2.667.319	4%	3	4.162.862	6%
DE SIETE A DOCE	3	6.754.534	10%	2	5.017.791	7%
MAS DE DOCE	3	50.667.612	73%	3	51.581.612	72%
TOTAL	112	69.718.766	100%	35	72.000.531	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	nov-21	dic-21	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	24.777.466	25.091.466	80	
107	LADY MILE CASTRILLON	20.320.400	20.634.400	66	
26	ROSALBA MOLINA	5.569.746	5.855.746	20	
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	2.313.069	2.627.069	8	
10	SAYDA PINO MORENO	2.104.722	2.390.722	8	
99	BAIRO MANUEL RANGEL	2.336.743	1.443.446	5	1.314.000
	TOTAL	57.422.146	58.042.849		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	nov-21	dic-21	Cuotas vencidas	Pago realizado
90	MARIA E. LENIS FRADES	1.160.591	1.446.591	5	
6	NAYI VARGAS TENORIO	1.506.728	1.272.825	4	572.000
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	939.757	897.897	3	400.000
34	MARIA ISABEL LOPEZ	473.442	790.442	2	
59	MONICA MA. MONTERMOSO	431.734	745.734	2	
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	981.751	682.131	2	640.000
97	PAULA ANDREA TORRES	314.000	628.000	2	
86	LIIS F. CORREA SOTO	287.000	574.000	2	
58	JORGE MALDONADO VILLA	237.196	551.196	2	
67	MARCO AURELIO SALAZAR	1.093.972	492.582	2	942.000
108	KATHERINE GUZMAN T.	314.000	458.246	1	314.000
63	NORA PATIÑO MEJIA	344.266	349.155	1	314.000
92	HERNEY EDMUNDO PEREZ	325.294	329.913	1	316.000
81	MARIA SANTACRUZ L.		319.000	1	
98	JEFFERSON OCORO		318.726	1	
12	WILLIAM A. MORALES		316.000	1	
1	YAKE CATIÑO CALLEJAS		315.000	1	
18	ANDRES COLLAZOS L.		315.000	1	
106	GIOVANNI FRANK M		314.000	1	
110	CONSUELO RIVERA C		314.000	1	
65	ADRIANA CASTILLO		313.000	1	
91	CARLOS ORTIZ R.		312.607	1	
105	JHON J. CAROL G.	314.000	302.459	1	330.000
14	JHON BERRIO CAICEDO	292.090	296.238	1	288.000
95	JHON MURILLO L		294.209		
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	296.351	288.000	1	300.559
43	MANUEL SANTACRUZ F.		287.000	1	
27	GABRIEL LOZANO CUESTA		286.000	1	
102	WILSON LOPEZ GUERRERO	666.329		0	942.000
2	VICTORIA MOSQUERA C	564.000		0	856.000
103	RICARDO VIVAS R.	314.000		0	628.000
74	VICTOR LIBARDO ESCOBAR	314.000		0	632.459
87	GERMAN MUÑOZ GONZALEZ	294.387		0	580.400
47	SANCLEMENTE GONZALEZ	287.000		0	578.075
45	JUAN GIRALDO G.	271.173		0	600.000
49	ALEJANDRO MESA	241.761		0	559.194
	VALORES MENORES	31.798	147.731		
	TOTAL, CARTERA CORRIENTE	12.296.620	13.957.682		

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 2.255.211. Los mayores saldos corresponden a las siguientes casas: 04 \$ 316.000, 08 \$ 418.502, 13 \$ 185.921, 16 \$ 386.417, 17 \$ 314.000, 40 \$ 355.935, 41 \$ 129.054.

Tasa de interés de mora aplicada

La tasa de intereses de mora que están aplicando es del 1,43%

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, retfuente 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 diciembre de 2021, que inicia con el No. 1857 y termina con el No. 1881.

Distribución desembolso	nov-21
Gastos operacionales	34.815.343
anticipo 50% suministro de Cámaras	1.887.500
Pago gastos jurídicos y honorarios abogados	1.260.915
Traslado al Fondo de Imprevistos	3.720.376
TOTAL	41.684.134

Comentarios.

- a. Se observa que no adjunto la seguridad social, en el pago de la vigilancia, Aseo, administrador y contador. Esta recomendación se había hecho en los informes del mes pasado.
- b. Caja menor. Se observa que en el mes se hizo tres reintegros de Caja menor, por un mayor sobre la base que existe de \$ 500.000.

Sobre impuestos

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

Cuentas por pagar

Descripción	nov-21	dic-21
Emcali Empresa Municipales	2.855.818	2.855.818
Jorge Noe Montaña	2.782.950	1.250.000
Ingrid Armida León	1.020.915	875.884
Miguel Ernesto Trujillo		123.316
Equiplantas, E,U		20.760
Ferromantenimiento		28.500
Wilson Navia Valencia	123.316	1.701.670
Colombia Telecomunicaciones	110.000	101.063
TOTAL	6.892.999	6.957.011

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 39.081.084. De acuerdo a las revelaciones a los estados financieros este valor debería de estar en la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda, con un saldo de \$ 26.225.523.33. Se monetizó \$ 3.720.376, que corresponde a la provisión del año 2021, pendiente de monetizar \$ 12.855.561, que corresponde a los años 2020, 2019 y 2018.

Ejecución presupuestal

Descripción	mes	Acumulado
presupuesto	34.159.000	409.908.000
real	43.749.581	403.927.161
Variación en %	128%	99%
Variación en \$	(9.590.581)	5.980.839

La ejecución presupuestal acumulada arroja un resultado de un menor valor ejecutado del 1%, en cifras de \$ 5.980.839.

Sobre los gastos del mes, se observa los siguientes que no hacen parte de los hijos:

- a. Mantenimiento CCTV \$ 3.775.500
- b. Reparaciones locativas \$ 4.787.699
- c. Gastos navideños \$ 3.145.532

Ítems mayor valor ejecutado

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)

Comentario

La administración debe tener un informe que genere el mayor valor ejecutado de estos conceptos.

Ítems sin ejecución

DETALLE	Presupuesto año 2021
Combustible planta eléctrica	761.388
Mantenimiento puerta peatonal	852.000
Mantenimiento Turco	384.000
Exámenes laboratorio tanque H2O	249.900

Excedente a la fecha

El conjunto está cerrando con excedente de \$ 21.495.445, generado por el menor valor ejecutado \$ 5.980.839, intereses de mora \$12.865.275, aprovechamiento por concepto de alquiler salón social \$ 2.000.000 otros conceptos varios \$ 649.331.

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.

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

Cordialmente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal