

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

Cali, febrero 26 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 enero de 2022..

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

Descripción	jul-21	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22
Saldo bancos	51.009	33.657	42.730	30.988	74.174	69.970	68.210
Total Recaudo	29.027	49.375	40.606	33.166	82.227	33.760	36.166
Rec. Cartera	2.304	10.428	9.290	6.373	13.175	4.644	6.152
Cuotas no pagadas	9.611	4.604	7.324	4.099	9.046	6.183	6.370
Total cartera	87.859	79.516	76.847	74.909	69.719	72.001	70.870
Gasto mes	31.200	31.678	32.273	38.138	39.078	43.750	37.695
Ejecución acumulada.	92%	92%	92%	94%	96%	99%	110%

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 \$ 1.759.615.

Descripción	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	35.562.357	35.445.249	117.107
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	26.327.738	26.665.954	(338.216)
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	5.003.896	6.098.896	(1.095.000)
TOTAL	66.893.991	68.210.099	(1.316.109)

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

Beneficiario	Cheque	Fecha	Valor
El comercio Eléctrico	1902	31/01/2022	812.891
Fondo de imprevistos	1901	31/01/2022	338.216
SUB - TOTAL			1.151.107
Consignaciones en horarios extendidos		31/01/2022	2.129.000
Traslado Fondo de Imprevistos		31/01/2022	338.216
TOTAL DIFERENCIA EN BANCOS			(1.316.109)

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 \$ 614.000. No se generó partidas sin identificar y se logró depurar \$ 1.200.000.

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

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de enero de 2022, del 10468 al 10566.

Conceptos	dic-21	ene-22
Recaudo facturación mensual	27.083.190	27.294.893
Intereses	327.601	285.677
Cuotas anticipadas	127.977	2.051.335
Recuperación cartera corriente	4.644.096	6.152.238
Otros conceptos	424.830	180.000
Alquiler salón	800.000	200.000
Consignaciones pendiente de identificar	350.000	0
Rendimientos	1.913	2.214
TOTAL RECAUDO	33.759.607	36.166.357
Total facturado	34.159.000	34.159.000
Amortización pagada anticipadamente	893.234	494.032
Porcentaje de recaudo facturación mes	82%	81%

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	dic-21		ene-22	
FACTURADO	34.159.000		34.159.000	
RECAUDO	27.083.190	79%	27.294.893	80%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.	893.234	3%	494.032	1%
FLUJO DE CAJA OPER.	27.976.424	82%	27.788.925	81%
NO PAGARON CUOTA MES	6.182.576	18%	6.370.075	19%
TOTAL	34.159.000	100%	34.159.000	100%

Liquidez

Calculo liquidez	Diciembre 2021	Enero 2022
Costos y gastos por pagar	6.957.011	6.541.485
Retefuente Dian	346.666	80.810
Retención ICA	155.575	24.567
Admón. pagadas por anticipadas	2.255.211	3.812.515
Consignaciones pendiente de identificar	1.814.000	614.000
Fondo de imprevistos	39.081.084	39.419.300
Negociación Vigilancia	40.024.980	40.024.980
TOTAL OBLIGACIONES	90.634.527	90.517.657
Banco Davivienda - Cta 0191-6999-8614	39.018.118	35.445.249
Banco Davivienda - Cta 0191-0002-0684	26.225.524	26.665.954
Banco Av. Villas - Cta 141- 12899-1	4.726.072	6.098.896
TOTAL DISPONIBLE	69.969.714	68.210.099
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	(20.664.813)	(22.307.558)

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 3.812.515. Las siguientes casas pagaron anticipadamente: 05 \$ 286.000, 11 \$ 1.267.748, 17 \$ 314.000, 40 \$ 314.000.

El saldo corresponde a las siguientes casas: 05 \$ 286.000, 08 \$ 430.502, 11 \$ 1.267.748, 16 \$ 408.417, 17 \$ 314.000, 40 \$ 669.935, la diferencia corresponde a valores menores.

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 \$ 70.870.231. Disminuyo con relación al mes anterior en un 2%, en cifras \$1.130.300.

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

CARTERA	Casa	Valor	Partic	Casa	Valor	Partic
	dic-21			ene-22		
APTO AL DIA	77	0	0	78		0
MENOS DE UNA CUOTA	1	147.731	0%	1	221.140	0%
UNA	18	5.728.553	8%	17	5.169.069	7%
DOS	7	4.464.085	6%	7	4.004.839	6%
TRES	1	897.897	1%	2	1.805.713	3%
DE CUATRO A SEIS	3	4.162.862	6%	3	4.232.789	6%
DE SIETE A DOCE	2	5.017.791	7%	1	2.941.069	4%
MAS DE DOCE	3	51.581.612	72%	3	52.495.612	74%
TOTAL	112	72.000.531	100%	112	70.870.231	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	dic-21	ene-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	25.091.466	25.405.466	81	
107	LADY MILE CASTRILLON	20.634.400	20.948.400	67	
26	ROSALBA MOLINA	5.855.746	6.141.746	21	
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	2.627.069	2.941.069	9	
90	MARIA E. LENIS FRADES	1.446.591	1.732.591	6	
10	SAYDA PINO MORENO	2.390.722	1.288.301	5	1.500.000
	TOTAL	58.045.994	58.457.573		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	dic-21	ene-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	897.897	1.211.897	4	
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	682.131	999.131	3	
67	MARCO AURELIO SALAZAR	492.582	806.582	3	
12	WILLIAM A. MORALES	316.000	632.000	2	
18	ANDRES COLLAZOS L.	315.000	630.000	2	
105	JHON J. CAROL G.	302.459	616.459	2	
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	288.000	576.000	2	
43	MANUEL SANTACRUZ F.	287.000	574.000	2	
34	MARIA ISABEL LOPEZ	790.442	499.989	2	625.400
58	JORGE MALDONADO VILLA	551.196	476.391	2	400.000
59	MONICA MA. MONTERMOSO	745.734	448.454	1	628.000
63	NORA PATIÑO MEJIA	349.155	354.113	1	314.000
92	HERNEY EDMUNDO PEREZ	329.913	334.598	1	316.000
98	JEFFERSON OCORO	318.726	318.526	1	318.726
65	ADRIANA CASTILLO	313.000	316.445	1	320.000
100	ROSA E. BOLAÑOS O.		316.000	1	
51	ANDRES F. GIL VELEZ		314.000	1	
91	CARLOS ORTIZ R.	312.607	313.602	1	500.000
14	JHON BERRIO CAICEDO	296.238	300.445	1	288.000
86	LIIS F. CORREA SOTO	574.000	295.151	1	578.075
7	JOSE EDGAR MORA		288.000	1	
47	SANCLEMENTE GONZALEZ		287.000	1	
20	RICARDO VIVAS R.		286.000	1	
2	VICTORIA MOSQUERA C		284.013	1	
108	KATHERINE GUZMAN T.	458.246	278.753	1	500.000
45	JUAN GIRALDO G.		249.023	1	
41	ROSEMBERG AGUDELO L		184.946	1	
99	BAIRO MANUEL RANGEL	1.443.446	103.943	0	1.674.000
6	NAYI VARGAS TENORIO	1.272.825		0	1.095.000
97	PAULA ANDREA TORRES	628.000		0	314.000
81	MARIA SANTACRUZ L.	319.000		0	642.530
1	YAKE CATAÑO CALLEJAS	315.000		0	630.000
106	GIOVANNI FRANK M	314.000		0	628.000
110	CONSUELO RIVERA C	314.000		0	632.459
95	JHON MURILLO L	294.209			572.000
27	GABRIEL LOZANO CUESTA	286.000		0	577.000
	VALORES MENORES	147.731	117.197		
	TOTAL CARTERA CORRIENTE	13.954.537	12.412.658		

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, refoente 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 enero de 2022, que inicia con el No. 1882 y termina con el No. 1902.

Distribución desembolso	ene-22
Gastos operacionales	34.735.236
Cámaras y DVR	3.292.950
Traslado al Fondo de Imprevistos	338.216
TOTAL	38.366.402

Comentarios.

- a. Es conveniente anexar el pago de seguridad social de las personas que realicen reparaciones y mantenimientos, como política del sistema de seguridad y salud en el trabajo.
- b. En los mantenimientos preventivos de planta eléctrica y equipo de bombeo se debe adicionar el informe respectivo sobre el trabajo realizado.
- c. Se adjuntó el aporte de seguridad social de la administración y asesoría contable, recomendación realizada en mes anterior.

Sobre impuestos

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

Cuentas por pagar

Descripción	dic-21	ene-22
Emcali Empresa Municipales	2.855.818	3.177.000
José Noe Montaña	1.250.000	1.250.000
Ingrid Armida Leon	875.884	997.957
Wilson Navia Valencia	1.701.670	537.965
Reembolso de caja menor		405.987
Miguel Ernesto Trujillo	123.316	123.316
Ferromantenimiento	28.500	28.500
Equiplantas, E,U	20.760	20.760
Colombia Telecomunicaciones	101.063	
TOTAL	6.957.011	6.541.485

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 39.419.300. Se realizó la respectiva provisión por valor de \$ 338.216 y se monetizó. El saldo del fondo de imprevistos se encuentra en la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda, con un saldo de \$ 26.665.954,03, pendiente de monetizar \$ 12.753.345,97.

Ejecución presupuestal

Descripción	mes
Presupuesto	34.159.000
Real	37.694.811
Variación en %	110%
Variación en \$	(3.535.811)

Comparando el valor facturado de \$ 34.159.000 con el total de gastos \$ 37.694.811, genera un mayor ejecutado del 10%

El mayor valor corresponde a lo siguiente:

- El aumento del valor facturado en la vigilancia de \$ 1.719.474.
- El aumento del valor facturado en la empresa de vigilancia de \$ 461.207.
- Mantenimiento de CCTV \$ 1.650.000.
- Mantenimiento equipo de gimnasio \$ 810.000.

Gastos bancarios

Revisando los gastos bancarios de acuerdo a la inquietud en la asamblea, se observa que por concepto del impuesto al Gravamen Financiero, del 4 por mil, están descontando \$ 280.902,98.

En relación con el impuesto al Gravamen a los Movimientos Financieros, por considerarse éste un impuesto de carácter nacional creado por la Ley 633 de 2000, las personas jurídicas señaladas en la Ley 675 de 2001, no serían sujeto pasivo del impuesto en relación con las transacciones relacionadas con su objeto social.

De acuerdo al concepto que menciono se debe enviar una carta al Banco Davivienda, solicitando no descontar el impuesto al Gravamen Financiero y solicitar la devolución de dicho impuesto.

Resultado a la fecha.

El conjunto está cerrando con una pérdida de \$ 2.288.019.

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