

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

Cali, marzo 29 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 febrero de 2022..

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

	ago-21	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22
Saldo bancos	33.657	42.730	30.988	74.174	69.970	68.210	73.204
Total Recaudo	49.375	40.606	33.166	82.227	33.760	36.166	39.572
Desembolsos	66.726	31.534	44.582	37.590	41.684	38.366	34.744
Rec. Cartera	10.428	9.290	6.373	13.175	4.644	6.152	8.670
Cuotas no pagadas	4.604	7.324	4.099	9.046	6.183	6.370	5.065
Total cartera	79.516	76.847	74.909	69.719	72.001	70.870	70.870
Gasto mes	31.678	32.273	38.138	39.078	43.750	37.695	35.241
Ejecución acumulada.	92%	92%	94%	96%	99%	110%	106%

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, aumento en \$ 4.993.479.

	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	70.460.190	39.032.027	31.428.163
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	26.868.011	26.868.011	
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	7.303.540	7.303.540	
TOTAL	104.631.742	73.203.578	31.428.163

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

Beneficiario	Cheque	Fecha	Valor
Rivera del Valle	1924	28/02/2022	300.000
Alberto Bechara	1923	28/02/2022	120.000
Miguel A Tascon	1922	28/02/2022	495.000
Monica Ramirez Payan	1912	28/02/2022	664.000
Oscar Villa	1914	28/02/2022	148.800
Jose Lerma	1911	28/02/2022	204.600
Omega	1917	28/02/2022	18.929.223
Emcali	1918	28/02/2022	2.936.755
Equiplantas	1920	28/02/2022	113.004
3Elim2000	1916	28/02/2022	5.026.371
Ferromantenimiento	1919	28/02/2022	129.710
Fumigadora Max	1921	28/02/2022	225.720
German Nustes	1913	28/02/2022	781.720
German Nustes	1915	28/02/2022	1.981.260
SUB - TOTAL			32.056.163
Consignaciones en horarios extendidos (Dos consignaciones)		28/02/2022	628.000
TOTAL DIFERENCIA EN BANCOS			31.428.163

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.

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de febrero de 2022, del 10567 al 10675.

Conceptos	feb-22	ene-22
Recaudo facturación mensual	29.093.670	27.294.893
Intereses	202.121	285.677
Cuotas anticipadas	872.704	2.051.335
Recuperación cartera corriente	8.670.739	6.152.238
Recuperación cartera jurídica		
Otros conceptos	530.957	180.000
Alquiler salón	200.000	200.000
Rendimientos	2.057	2.214
TOTAL RECAUDO	39.572.248	36.166.357
Total facturado	34.159.000	34.159.000
Amortización pagada anticipadamente	1.122.772	494.032
Porcentaje de recaudo facturación mes	88%	81%

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	feb-22		ene-22	
FACTURADO	34.159.000		34.159.000	
RECAUDO	29.093.670	85%	27.294.893	80%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.		0%	494.032	1%
FLUJO DE CAJA OPER.	29.093.670	85%	27.788.925	81%
NO PAGARON CUOTA MES	5.065.330	15%	6.370.075	19%
TOTAL	34.159.000	100%	34.159.000	100%

Liquidez

Calculo liquidez	Febrero 2022	Enero 2022
Costos y gastos por pagar	5.293.114	6.541.485
Retefuente Dian	159.903	80.810
Retención ICA	49.019	24.567
Admón. pagadas por anticipadas	3.562.447	3.812.515
Consignaciones pendiente de identificar	614.000	614.000
Fondo de imprevistos	39.824.626	39.419.300
Negociación Vigilancia	40.024.980	40.024.980
TOTAL OBLIGACIONES	89.528.089	90.517.657
Banco Davivienda - Cta 0191-6999-8614	39.032.027	35.445.249
Banco Davivienda - Cta 0191-0002-0684	26.868.011	26.665.954
Banco Av. Villas - Cta 141- 12899-1	7.303.540	6.098.896
TOTAL DISPONIBLE	73.203.578	68.210.099
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	(16.324.511)	(22.307.558)

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 3.562.447. Las siguientes casas pagaron anticipadamente: 103 \$ 314.000, 105 \$ 314.000

El saldo corresponde a las siguientes casas: 08 \$ 442.502, 11 \$ 951.748, 13 \$ 185.921, 16 \$ 430.417, 17 \$ 314.000, 40 \$ 355.935, 103 \$ 314.000, 105 \$ 314.000, la diferencia corresponde a valores menores.

Consignaciones pendientes de identificar.

Saldo \$ 614.000. No se generó partidas sin identificar, sigue el mismo valor del mes anterior

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.

Disminuyo con relación al mes anterior en un 5%, en cifras \$3.815.020.

El recaudo con relación al mes anterior aumento en un 9%.

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

CARTERA	Casa	Valor	Partic	Casa	Valor	Partic
	feb-22			ene-22		
APTO AL DIA			0	78		0
MENOS DE UNA CUOTA	2	386.738	1%	1	221.140	0%
UNA	13	3.982.977	6%	17	5.169.069	7%
DOS	3	1.798.934	3%	7	4.004.839	6%
TRES	3	2.628.989	4%	2	1.805.713	3%
DE CUATRO A SEIS	2	2.829.370	4%	3	4.232.789	6%
DE SIETE A DOCE	1	2.018.591	3%	1	2.941.069	4%
MAS DE DOCE	3	53.409.612	80%	3	52.495.612	74%
TOTAL	27	67.055.211	100%	112	70.870.231	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	feb-22	ene-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	25.719.466	25.405.466	82	
107	LADY MILE CASTRILLON	21.262.400	20.948.400	68	
26	ROSALBA MOLINA	6.427.746	6.141.746	22	
90	MARIA E. LENIS FRADES	2.018.591	1.732.591	7	
10	SAYDA PINO MORENO	1.574.301	1.288.301	6	
	TOTAL	57.002.504	55.516.504		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	feb-22	ene-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	1.255.069	2.941.069	4	2.200.000
12	WILLIAM A. MORALES	948.000	632.000	3	
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	864.000	576.000	3	
34	MARIA ISABEL LOPEZ	816.989	499.989	3	
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	706.604	999.131	2	634.000
108	KATHERINE GUZMAN T.	592.753	278.753	2	
67	MARCO AURELIO SALAZAR	499.577	806.582	2	639.937
59	MONICA MA. MONTERMOSO	455.091	448.454	1	314.000
63	NORA PATIÑO MEJIA	359.354	354.113	1	314.000
18	ANDRES COLLAZOS L.	323.797	630.000	1	635.000
49	ALEJANDRO MESA	314.000		1	
74	VICTOR L. ESCOBAR	314.000		1	
79	VILLAMIL QUESADA	309.817		1	
52	JOSE V. DULCE CABRERA	308.000		1	
58	JORGE MALDONADO VILLA	297.442	476.391	1	500.000
86	LIIS F. CORREA SOTO	291.368	295.151	1	295.151
84	REINALDO ENDO	287.000		1	
87	GERMAN MUÑOZ G.	286.000		1	
6	NAYI VARGAS TENORIO	285.425		1	
41	ROSEMBERG AGUDELO L	151.683	184.946	1	350.000
91	CARLOS ORTIZ R.	132.243	313.602	0	500.000
99	BAIRO MANUEL RANGEL	105.481	103.943	0	314.000
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	56.583	1.211.897	0	1.159.000
105	JHON J. CAROL G.	0	616.459	0	1.258.000
43	MANUEL SANTACRUZ F.	0	574.000	0	1.159.000
92	HERNEY EDMUNDO PEREZ	0	334.598	0	632.000
98	JEFFERSON OCORO	0	318.526	0	637.240
65	ADRIANA CASTILLO	0	316.445	0	640.000
100	ROSA E. BOLAÑOS O.	0	316.000	0	636.700
51	ANDRES F. GIL VELEZ	0	314.000	0	628.000
14	JHON BERRIO CAICEDO	0	300.445	0	592.892
7	JOSE EDGAR MORA	0	288.000	0	576.000
47	SANCLEMENTE GONZALEZ	0	287.000	0	578.248
20	RICARDO VIVAS R.	0	286.000	0	576.233
2	VICTORIA MOSQUERA C	0	284.013	0	570.300
45	JUAN GIRALDO G.	0	249.023	0	550.000

	VALORES MENORES	92.431	117.197		
	TOTAL CARTERA CORRIENTE	10.052.707	15.353.727		

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, reafuente 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 febrero de 2022, que inicia con el No. 1903 y termina con el No. 1923.

Distribución desembolso	feb-22
Gastos operacionales	34.443.607
Reintegro pago errado administración de otro conjunto	300.000
TOTAL	34.743.607

Comentarios.

- a. No se adjuntó la seguridad social en el pago al mantenimiento de aseo
- b. No se observa un informe sobre el mantenimiento del equipo de bombeo y planta eléctrica.
- c. Los servicios publico bajaron en \$ 337.070 con relación al pago del me 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	feb-22	ene-22
Emcali Empresa Municipales	2.838.355	3.177.000
José Noe Montaña	1.250.000	1.250.000
Ingrid Armida León	875.884	997.957
Wilson Navia Valencia	156.299	537.965
Reembolso de caja menor	0	405.987
Miguel Ernesto Trujillo	123.316	123.316
Ferromantenimiento	28.500	28.500
Equiplantas, E,U	20.760	20.760
TOTAL	5.293.114	6.541.485

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.

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 39.824.626. Se realizó la respectiva provisión por valor de \$ 405.326, no se monetizó. El saldo del fondo de imprevistos se encuentra en la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda, con un saldo de \$ 26.868.011, pendiente de monetizar \$ 12.956.615.

Ejecución presupuestal

Descripción	mes	Acumulado
presupuesto	34.159.000	68.318.000
real	35.241.276	72.695.842
Variación en %	103%	106%
Variación en \$	1.082.276	4.377.842

En el mes tenemos un mayor ejecutado de un 3%, acumulado esta mayor en un 6%.

Hay que tener presente que no se ha incrementado la cuota de administración, hasta que se realice la asamblea para el nuevo presupuesto del año 2022, por lo tanto el mayor valor ejecutado corresponde al aumento del servicio de vigilancia y aseo, que se cobran con el nuevo salario para los trabajadores que tuvieron un incremento del 10,07%.

Gastos bancarios

El valor debitado de la cuenta por Gravamen Financiero fue de \$ 13.945,51, cifra que el banco debe devolver, de acuerdo a la carta que le envié a la administración, con 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.

Resultado a la fecha.

El conjunto está cerrando con una pérdida de \$ 1.909.009.

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

Cordialmente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal