

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

Cali, abril 27 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 marzo de 2022.

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

	sep-21	oct-21	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22
Saldo bancos	42.730	30.988	74.174	69.970	68.210	73.204	74.898
Total Recaudo	40.606	33.166	82.227	33.760	36.166	39.572	37.724
Desembolsos	31.534	44.582	37.590	41.684	38.366	34.744	38.366
Rec. Cartera	9.290	6.373	13.175	4.644	6.152	8.670	3.167
Cuotas no pagadas	7.324	4.099	9.046	6.183	6.370	3.943	5.065
Total cartera	76.847	74.909	69.719	72.001	70.870	70.870	70.870
Gasto mes	32.273	38.138	39.078	43.750	37.695	35.241	34.428
Ejecucion acum.	92%	94%	96%	99%	110%	106%	98%

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 \$ 1.694.864.

Descripción	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	39.557.572	39.133.460	424.111
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	26.970.296	26.970.296	
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	8.794.686	8.794.686	
TOTAL	75.322.554	74.898.442	424.111

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

Beneficiario	Cheque	Fecha	Valor
Miguel Alfredo Tascon S	1942	31/03/2022	644.400
1930 Fermans	1930	31/02/2022	1.229.261
SUB - TOTAL			1.873.661
Consignaciones en horarios extendidos		31/03/2022	1.449.550
TOTAL DIFERENCIA EN BANCOS			424.111

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de marzo de 2022, del 10676 al 10777.

Conceptos	mar-22	feb-22
Recaudo facturación mensual	30.575.082	29.093.670
Intereses	108.277	202.121
Cuotas anticipadas	971.021	872.704
Recuperación cartera corriente	3.167.078	8.670.739
Otros conceptos (1)	2.800.000	530.957
Alquiler salón	100.000	200.000
Rendimientos	2.285	2.057
TOTAL RECAUDO	37.723.743	39.572.248
Total facturado	36.418.733	34.159.000
Amortización pagada anticipadamente	1.183.196	1.122.772
Porcentaje de recaudo facturación mes	87%	88%

1. En otros conceptos corresponde a valor asumido por la empresa de vigilancia de la pérdida de la motobomba \$ 800.000 y abono daño puerta vehicular casa No. 78 \$ 2.000.000.

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	mar-22		feb-22	
FACTURADO	36.418.733		34.159.000	
RECAUDO	30.575.082	84%	29.093.670	85%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.	1.183.196	3%	1122772	0%
FLUJO DE CAJA OPER.	31.758.278	87%	30.216.442	88%
NO PAGARON CUOTA MES	4.660.455	13%	3.942.558	12%
TOTAL	36.418.733	100%	34.159.000	100%

Liquidez

Calculo liquidez	Marzo 2022	Febrero 2022
Costos y gastos por pagar	10.640.178	5.293.114
Retefuente Dian	120.938	159.903
Retención ICA	37.231	49.019
Admon pagadas por anticipadas	3.350.272	3.562.447
Consignaciones pendiente de identificar	300.000	614.000
Fondo de imprevistos	40.196.397	39.824.626
Negociación Vigilancia	40.024.980	40.024.980
TOTAL OBLIGACIONES	94.669.996	89.528.089
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	39.133.460	39.032.027
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684	26.970.296	26.868.011
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	8.794.686	7.303.540
TOTAL DISPONIBLE	74.898.442	73.203.578
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	(19.771.554)	(16.324.511)

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 3.350.272. Las siguientes casas pagaron anticipadamente: 05 \$ 342.800, 41 \$ 219.772.

El saldo corresponde a las siguientes casas: 05 \$ 342.800, 08 \$ 397.402, 11 \$ 729.798, 13 \$ 129.121, 16 \$ 459.417, 40 \$ 293.635, 41 \$ 219.772, la diferencia corresponde a valores menores.

Consignaciones pendientes de identificar.

Saldo \$ 300.000. Se depuro una partida por valor de \$ 314.000, 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 8%, en cifras \$5.372.854.

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

CARTERA	Casa	Valor	Partic	Casa	Valor	Partic
	mar-22			feb-22		
APTO AL DIA	80		0	85		0
MENOS DE UNA CUOTA	3	913.001	1%	2	386.738	1%
UNA	14	4.642.924	6%	13	3.982.977	6%
DOS	7	4.044.063	6%	3	1.798.934	3%
TRES	1	1.086.504	2%	3	2.628.989	4%
DE CUATRO A SEIS	2	2.958.069	4%	2	2.829.370	4%
DE SIETE A DOCE	2	4.278.492	6%	1	2.018.591	3%
MAS DE DOCE	3	54.505.012	75%	3	53.409.612	80%
TOTAL	112	72.428.065	100%	112	67.055.211	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	mar-22	feb-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	26.095.766	25.719.466	83	
107	LADY MILE CASTRILLON	21.638.700	21.262.400	69	
26	ROSALBA MOLINA	6.770.546	6.427.746	24	
90	MARIA E. LENIS FRADES	2.361.391	2.018.591	8	
10	SAYDA PINO MORENO	1.917.101	1.574.301	7	
	TOTAL	58.783.504	57.002.504		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	mar-22	feb-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	1.631.369	1.255.069	5	
12	WILLIAM A. MORALES	1.326.700	948.000	4	
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	1.086.504	706.604	3	
74	VICTOR L. ESCOBAR	690.300	314.000	2	
86	LIIS F. CORREA SOTO	635.368	291.368	2	
87	GERMAN MUÑOZ G.	628.800	286.000	1	
6	NAYI VARGAS TENORIO	628.225	285.425	2	
91	CARLOS ORTIZ R.	508.543	132.243	2	

59	MONICA MA. MONTERMOSO	508.126	455.091	2	330.000
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	444.701	864.000	2	789.801
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	432.883	56.583	1	
63	NORA PATIÑO MEJIA	426.972	359.354	1	314.000
18	ANDRES COLLAZOS L.	391.089	323.797	1	315.000
4	PEDRO EMILIO CAICEDO	378.700	0	1	
100	ROSA E. BOLAÑOS O.	378.700	0	1	
62	MIRIAN MEDALCY ESTHER	376.300	0	1	
105	CAROL GARCIA	376.300	0	1	
7	LINA MARIA MANCILLA	349.362	0	1	
43	M. SANTACRUZ FLOREZ	344.000	0	1	
3	MARIO ALMEIDA	342.800	0	1	
108	KATHERINE GUZMAN T.	281.952	592.753	1	700.000
34	MARIA ISABEL LOPEZ	216.380	816.989	1	1.000.000
58	JORGE MALDONADO VILLA	178.144	297.442	1	500.000
99	BAIRO MANUEL RANGEL	169.342	105.481	1	314.000
67	MARCO AURELIO SALAZAR	123.263	499.577	0	376.300
14	JHON BERRIO CAICEDO	0	0	0	
49	ALEJANDRO MESA		314.000	0	694.947
79	VILLAMIL QUESADA		309.817	0	691.000
52	JOSE V. DULCE CABRERA		308.000	0	622.000
84	REINALDO ENDO		287.000	0	635.248
41	ROSEMBERG AGUDELO L		151.683	0	
	VALORES MENORES	913.001	92.431		
	TOTAL CARTERA CORRIENTE	13.767.824	10.052.707		
	TOTAL CARTERA	72.551.328	67.055.211		

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 marzo de 2022, que inicia con el No. 1924 y termina con el No. 1945.

Distribución desembolso	Marzo -22
Operacionales	30.981.661
Anticipo mantenimiento cerca eléctrica	971.040
Anticipo instalación dispositivo certificación puerta vehicular	2.556.120
Reparación puerta vehicular accidente casa 78	3.229.261
Anticipo instalación rodamiento puerta vehicular	628.320
TOTAL	38.366.402

Comentarios.

- a. No se adjuntó la seguridad social en el pago de la administración.
- b. No se observa un informe sobre el mantenimiento del equipo de bombeo y planta eléctrica.
- c. Los servicios publico aumentaron en \$ 390.351 con relación al pago del me anterior.
- d. En la reparación del accidente de la puerta vehicular casa 78, realizo un abono de \$ 2.000.000.

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 40.196.397. Se realizó la respectiva provisión por valor de \$ 371.771, no se monetizo. El saldo del fondo de imprevistos se encuentra en la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda, con un saldo de \$ 26.970.296, pendiente de monetizar \$ 13.226.101.

Sobre impuestos

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

Cuentas por pagar

Descripción	mar-22	feb-22
Servicio de aseo	5.026.379	0
Emcali Empresa Municipales	3.159.040	2.838.355
José Noe Montaña	1.250.000	1.250.000
Ingrid Armida Leon	875.884	875.884
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
TOTAL	10.640.178	5.293.114

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.

Ejecución presupuestal

En el mes de marzo se empezó a facturar la nueva cuota de administración aprobada por la asamblea y retroactiva.

Descripción	mes	Acumulado
presupuesto	36.428.733	109.256.200
real	34.427.579	107.123.421
Variación en %	95%	98%
Variación en \$	(2.001.154)	(2.132.779)

En el mes tenemos ejecutado de un 95%, acumulado está en un 98%:

Gastos bancarios

El valor debitado de la cuenta por Gravamen Financiero fue de \$ 264.173,93, 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 marzo.

DETALLE	Presupuesto	Ejecutado	Mayor valor ejecutado
Servicios públicos	5.739.051	7.338.271	1.599.220
Mantenimiento CCTV correctivo	660.420	2.749.400	2.088.980
Mantenimiento Red eléctrica	1.320.840	1.655.737	334.897
Mantenimiento gimnasio	330.000	810.000	480.000
Útiles de aseo y cafetería	360.000	698.674	338.674
Gastos recaudos bancarios	1.047.189	1.495.136	447.947

Resultado a la fecha.

El conjunto está cerrando con un excedente de \$ 6.489.951

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

Cordialmente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal