

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

Cali, junio 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 mayo de 2022.

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

	nov-21	dic-21	ene-22	feb-22	mar-22	abr-22	may-22
Saldo bancos	74.174	69.970	68.210	73.204	74.898	75.290	77.077
Total Recaudo	82.227	33.760	36.166	39.572	37.724	40.952	46.404
Desembolsos	37.590	41.684	38.366	34.744	38.366	42.010	44.988
Rec. Cartera	13.175	4.644	6.152	8.670	3.167	5.153	10.882
Cuotas no pagadas	9.046	6.183	6.370	3.943	4.660	6.590	9.812
Total cartera	69.719	72.001	70.870	70.870	72.551	75.324	73.853
Gasto mes	39.078	43.750	37.695	35.241	34.428	35.489	40.779
Ejecución acum.	96%	99%	110%	106%	98%	95%	98%

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 \$ 1.786.661.

Descripción	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	81.302.047	47.543.211	33.758.836
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	29.162.047	29.533.818	(371.771)
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	0	0	-
TOTAL	110.464.093	77.077.029	33.387.065

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

Beneficiario	Cheque	Fecha	Valor
Alba García	1994	31/05/2022	1.994.751
Jaime Rojas	1995	31/05/2022	330.900
Miguel A Tascon - Honorarios Revisoría Fiscal	1981	31/05/2022	1.090.000
Víctor Chacón	1990	31/05/2022	75.000
Luis Monsalve	1997	31/05/2022	1.606.100
Mónica Ramírez Payan - Honorarios contables	1984	31/05/2022	730.865
Omega	1983	31/05/2022	18.929.223
Comercializadora Multipapel	1989	31/05/2022	111.968
Empresa municipales de Cali	1987	31/05/2022	3.644.793
Equiplantas	1980	31/05/2022	113.004
Fermas	1992	31/05/2022	604.200
Peñasblanca - Fondo de imprevistos	1988	31/05/2022	371.771
Ferromantenimiento	1986	31/05/2022	129.710
Certinext	1982	31/05/2022	456.000
Wilson Navia	1991	31/05/2022	1.027.620
German Ñustes- administración	1985	31/05/2022	1.981.260
German Ñustes- Caja menor	1996	31/05/2022	462.750
Ingrid León	1993	31/05/2022	1.087.120
SUB - TOTAL			34.747.035
Consignaciones en horarios extendidos (Nueve consignaciones)		30/04/2022	988.200
Traslado a la cuenta del Fondo de imprevistos		30/04/2022	371.771
TOTAL DIFERENCIA EN BANCOS			33.387.064

Es conveniente que la administración evalué la fecha de pago, para que no queden como pendiente de cobrar en bancos.

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	may-22		abr-22	
FACTURADO	40.938.200		40.938.200	
RECAUDO	30.701.825	75%	33.271.437	81%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.	424.600	1%	1.076.847	3%
FLUJO DE CAJA OPER.	31.126.425	76%	34.348.284	84%
NO PAGARON CUOTA MES	9.811.775	24%	6.589.916	16%
TOTAL	40.938.200	100%	40.938.200	100%

Veintiséis (26) casa dejaron de pagar la cuota del mes, equivalente al 23% del total de las casas.

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de mayo de 2022, del 10887 al 10986.

Conceptos	may-22	abr-22
Recaudo facturación mensual	27.367.445	33.271.437
Intereses	989.723	261.132
Cuotas anticipadas	503.933	899.288
Recuperación cartera hasta doce meses	4.908.521	5.152.769
Recuperación cartera de más de doce meses	5.973.600	
Otros conceptos	1.174.767	290.204
Multas	954.180	674.925
Reintegro daño puerta vehicular aseguradora	3.334.380	
Alquiler salón	500.000	400.000
Consignaciones pendiente de identificar	695.150	
Rendimientos	2.440	2.270
TOTAL RECAUDO	46.404.139	40.952.025
Total facturado	40.938.200	40.938.200
Amortización pagada anticipadamente	424.600	1.076.847
Porcentaje de recaudo facturación mes	68%	84%

Liquidez

Calculo liquidez	Mayo 2022	Abril 2022
Costos y gastos por pagar	16.616.594	12.971.746
Retefuente Dian	569.693	265.432
Retención ICA	123.651	100.339
Admón. pagadas por anticipadas	3.252.046	3.172.713
Consignaciones pendiente de identificar	995.150	300.000
Fondo de imprevistos	40.939.939	40.568.168
Negociación Vigilancia	21.608.594	30.689.380
TOTAL OBLIGACIONES	84.105.667	88.067.778
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	47.543.211	36.491.264
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684	29.533.818	28.659.607
Banco Av. Villas - Cta. 141- 12899-1	0	10.139.497
TOTAL DISPONIBLE	77.077.029	75.290.368
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	(7.028.638)	(12.777.410)

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 3.252.046.

- a. Las siguientes casas pagaron anticipadamente: 26 \$ 314.400
- b. El saldo corresponde a las siguientes casas: 05 \$ 628.800, 08 \$ 385.752, 11 \$ 351.098, 16 \$ 431.767, 26 \$ 314.400, 40 \$ 545.335, 41 \$ 143.472, la diferencia corresponde a valores menores.

Consignaciones pendientes de identificar.

Saldo \$ 995.150. Se generó una partidas por valor de \$ 695.150. La administración debe hacer las respectivas gestiones para identificar este saldo.

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 4%, en cifras \$2.756.405, variación que corresponde a la cancelación total del saldo vencido de la casa 26 por valor de \$ 7.113.346.

La casa 10 y 42 se reclasificaron a cartera jurídica con seis (6) cuotas vencidas.

El 78% de la cartera se encuentra en seis (6) casas.

CARTERA	Casa	Valor	Partic	Casa	Valor	Partic
	may-22			abr-22		
APTO AL DIA	72		0	79		0
MENOS DE UNA CUOTA	2	545.639	1%	4	896.639	1%
UNA	27	9.470.703	13%	15	4.866.333	6%
DOS	2	1.297.051	2%	2	1.091.871	1%
TRES	2	1.759.408	2%	4	3.454.435	5%
DE CUATRO A SEIS	3	5.248.922	7%	4	6.710.114	9%
DE SIETE A DOCE	2	5.068.501	7%	1	2.704.191	4%
MAS DE DOCE	2	49.177.366	68%	3	55.600.412	74%
TOTAL	112	72.567.590	100%	112	75.323.995	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	may-22	abr-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	26.817.216	26.472.066	85	
107	LADY MILE CASTRILLON	22.360.150	22.015.000	71	
90	MARIA E. LENIS FRADES	2.715.682	2.704.191	9	500.000
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	2.352.819	2.007.669	7	
10	SAYDA PINO MORENO	1.845.041	1.530.641	6	
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	1.751.954	1.466.404	6	
26	ROSALBA MOLINA		7.113.346	0	9.394.400
	TOTAL	57.842.862	63.309.317		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	may-22	abr-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
12	WILLIAM A. MORALES	1.651.927	1.705.400	5	498.323
6	NAYI VARGAS TENORIO	1.285.425	971.025	4	
59	MONICA MA. MONTERMOSO	906.601	884.426	3	345.000
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	852.807	809.183	3	500.000
91	CARLOS ORTIZ R.	739.476	394.326	2	
108	KATHERINE GUZMAN T.	557.575	212.425	2	
60	MONICA CARDONA LOPEZ	470.672	125.522	1	
47	GONZALEZ SANCLEMENTE	430.344	114.844	1	
2	VICT. MOSQUERA ROMERO	429.291	394.000	1	282.000
19	HOSPITAL MONTAYA ER	376.941	377.500	1	353.000
75	JOSE MARTINEZ SARRIA	376.300		1	
52	JOSE V. DULCE CABRERA	350.698		1	
80	EDGAR ORDOÑEZ URBANO	350.650		1	
11	AYDE CHECA	347.350		1	
100	ROSA BOLAÑOS OJEDA	347.350		1	
92	HERNEY EDMUNDO PEREZ	347.261	378.700	1	385.000
1	YAKE CATAÑO CALLEJAS	346.250		1	
85	ANCHUBODIA VALENZUELA	345.750		1	
41	ROSEMBER AGUDELO LENIS	345.150		1	
61	CLAUDIA IVONNE SANCHEZ	345.150		1	
74	VICTOR LIBARDO ESCOBAR	345.150		1	
98	JEFFERSON OCORO	345.150		1	
105	JOHN CAROL GARCIA	345.150		1	

103	RICARDO VIVAS RIVERA	345.150		1	
67	MARCO AURELIO SALAZAR	345.150		1	
33	AUGUSTO ZAMORA	336.732	300.651	1	314.000
77	ALEXANDER SOLANO	329.512	293.548	1	314.000
43	M. SANTACRUZ FLOREZ	319.256	348.048	1	350.000
7	LINA MARIA MANCILLA	316.550		1	
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	316.351	789.801	1	790.000
45	JUAN C GIRALDO GARAY	315.500		1	
35	MAGNOLI DIAZ JIMENEZ	314.400		1	
99	BAIRO MANUEL RANGEL	206.327	202.998	1	345.150
58	JORGE MALDONADO VILLA	81.168	232.210	0	500.000
34	MARIA ISABEL LOPEZ		596.280	0	948.450
63	NORA PATIÑO MEJIA		495.591	0	848.869
68	OSWALDO TAMAYO CASTRO		443.090	0	796.500
79	JORGE QUESADA VILLAMIL		376.300	0	800.000
86	LIIS F. CORREA SOTO		353.403	0	674.700
95	JHON MURILLO LADINO		341.987	0	684.000
20	NANCY FLOREZ CORREA		217.147	0	535.108
	VALORES MENORES	545.970	656.273		
	TOTAL CARTERA CORRIENTE	16.010.484	12.014.678		
	TOTAL CARTERA	73.853.346	75.323.995		

Tasa de interés de mora aplicada

La tasa de intereses de mora que están aplicando es del 1,64

Cartera cuota extra

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

Cuenta por cobrar varias.

Saldo a la fecha de \$ 367.060. Valor que la administración debe efectuar la respectivas gestión de cobro.

Sobre impuestos

Se cumplió con la presentación de los impuestos oportunamente y la liquidación de acuerdo a las bases establecidas, excepto por un pago que no se le realizo las respectivas retenciones, como se informa en el punto de desembolsos.

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, redefuente 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 mayo de 2022, que inicia con el No. 1969 y termina con el No. 1997.

Distribución desembolso	may-22
Operacionales	30.778.597
Mantenimiento redes de alcantarillado	1.493.580
Servicio de vigilancia apoyo daño puerta vehicular - valor aplicar casa	994.479
Saldo obra sector de cancha - valor aplicar negociación Omega	625.000
Suministro e instalación dispositivos puerta vehicular	949.079
Construcción techo portería - valor aplicar negociación Omega	3.506.100
Suministro e instalación de 2 domos - valor aplicar negociación Omega	3.187.820
Traslado al Fondo de Imprevistos	371.771
Honorarios abogado recuperación cartera casa 26	1.087.120
Reintegro dinero casa 78 daño puerta vehicular - El seguro reintegro \$ 3.334.380	1.994.751
TOTAL	44.988.297

Comentarios.

- a. Comprobante No. 1969 no se realizó las respectivas retenciones por valor de \$ 20.650.
- b. Comprobante No. 1972 obra sector cancha, no se observa un acta de recibido de esta obra
- c. Obra instalación de techo en la portería, no se adjuntó un acta de recibido de esta obra. Quedo pendiente de pagar \$ 176.059.
- d. Mantenimiento planta eléctrica. En el informe el proveedor deja la observación de cambios de filtro, aceite y otros aspectos.

- e. Mantenimiento preventivo equipo de bombeo, el proveedor deja la observación de sirena a pozo de bomba sumergible y pintar cuarto de bomba
- f. Servicios públicos. Aumento con relación al mes anterior en \$ 637.148 variación que se observa en el consumo de agua.

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 40.939.939. Se realizó la respectiva provisión por valor de \$ 371.771 y se monetizó haciendo el traslado al banco. El saldo del fondo de imprevistos se encuentra en la cuenta No. 0191-0002-0684 del Banco Davivienda, con un saldo de \$ 29.533.817,69, pendiente de monetizar de años anteriores \$ 11.406.121.

Cuentas por pagar

Descripción	may-22	abr-22
Administración JG, LT	10.053.618	
Emcali Empresa Municipales	3.545.443	2.909.246
José Noe Montaña	1.250.000	1.250.000
Ingrid Armida León	875.884	875.884
Luis Carlos Monsalve	487.548	311.489
Wilson Navia Valencia	156.299	156.299
Miguel Ernesto Trujillo	123.316	123.316
Caja menor	59.000	
Ferromantenimiento	28.500	28.500
Equiplantas, E,U	20.760	20.760
Fermans Soluciones	16.226	16.226
3LIM2000, S.A.S		5.026.366
Servicio de vigilancia		994.479
Miguel Alfredo Tascon S		544.847
German S. Nuste		434.925
Alberto Bechara B		274.350
Jaime Rojas		5.059

Comentario

Sigue pendiente que la administración aclare los siguientes saldos con un vencimiento de más de 60 días. Equiplantas, E.U \$ 20.760, Ferromantenimiento \$ 28.500, Miguel Ernesto Trujillo \$ 123.316, José Noe Montaña \$ 1.250.000, Ingrid Armida León \$ 875.884, Wilson Navia Valencia \$ 156.299

Negociación empresa de vigilancia.

Descripción	may-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
Construcción techo en portería	3.770.000
Suministro e instalación de dos domos	3.336.000
Obra sector de cancha	1.344.086
Mantenimiento brazo hidráulico puerta vehicular	630.700
Total ejecutado	18.416.386
Saldo pendiente de ejecutar	21.608.594

Ejecución presupuestal

Descripción	mes	Acumulado
presupuesto	37.548.910	187.744.550
real	40.778.704	183.391.445
Variación en %	109%	98%
Variación en \$	3.229.794	(4.353.105)

El mayor valor del mes corresponde a los siguientes gastos:

- Servicio público. El promedio de agua y alcantarillado hasta el mes de abril era de \$ 706.547. En el mes de mayo fue de \$ 1.851.884
- Instalación de dispositivos puerta vehicular \$ 3.629.500.
- Mantenimiento de redes y alcantarillado \$ 1.606.000.

Gastos bancarios

En el mes de mayo el banco no aplico el gravamen financiero del 4 x mil.

Los siguientes conceptos están con un mayor valor ejecutado

DETALLE	Presupuesto	Ejecutado	Mayor valor ejecutado
Servicios energía	9.565.085	12.201.679	2.636.594
Mantenimiento CCTV correctivo	1.100.700	2.869.400	1.768.700
Mantenimiento Red eléctrica	2.201.400	4.644.536	2.443.136
Mantenimiento Red hidráulica	600.000	1.606.000	1.006.000
Mantenimiento gimnasio	440.000	810.000	370.000
Útiles de aseo y cafetería	600.000	878.683	278.683
Gastos recaudos bancarios	1.745.315	2.131.633	386.318

Resultado a la fecha.

El conjunto está cerrando con un excedente de \$ 13.891.943, generado por el menor valor ejecutado \$ 4.353.105, intereses de mora \$ 5.580.485, recuperación perdida motobomba \$ 800.000, alquiler salón social \$ 1.300.000, multas \$ 1.857.150.

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

Cordialmente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal