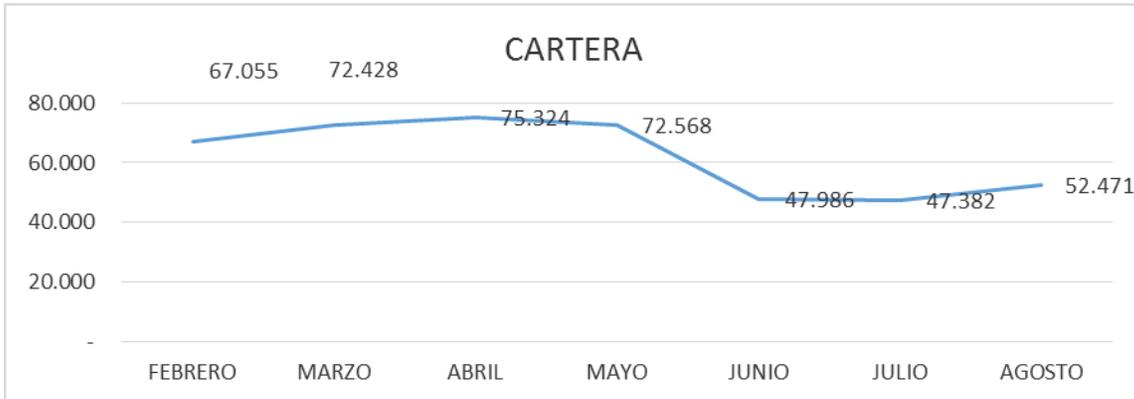


MIGUEL ALFREDO TASCON SANTANDER
CONTADOR PÚBLICO
Universidad Javeriana
Celular 3154649786 email - migueltascon@hotmail.com

Cali, septiembre 18 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 agosto de 2022.



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

Descripción	feb-22	mar-22	abr-22	may-22	jun-22	jul-22	ago-22
Saldo bancos	73.204	74.898	75.290	77.077	93.570	92.250	93.885
Total Recaudo	39.572	37.724	40.952	46.404	74.084	37.534	38.309
Desembolsos	34.744	38.366	42.010	44.988	57.591	39.326	37.648
Rec. Cartera	8.670	3.167	5.153	10.882	26.423	6.035	2.223
Cuotas no pagadas	3.943	4.660	6.590	9.812	4.350	9.283	10.549
Total cartera	67.055	72.428	75.324	72.568	47.986	47.382	52.471
Gasto mes	35.241	34.428	35.489	40.779	37.793	40.848	29.817
Ejecución acum.	106%	98%	95%	98%	98%	100%	99%

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 \$ 1.634.827.

Descripción	Valor	Valor	Valor
	Extracto	Contable	Diferencia
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	59.664.803	61.728.052	(2.063.250)
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	32.156.879	32.156.879	
TOTAL	91.821.682	93.884.932	(2.063.250)

La diferencia corresponde a consignaciones en horarios extendidos.

Nota.

Sobre el valor de la cuenta de operación se encuentra los siguientes valores:

El valor de las casas corresponde al saldo a diciembre 31 del año 2021 que se recupero.

Casa	DESCRIPCION	Admón.	intereses	Cuota extra	TOTAL
107	LADY MILE CASTRILLON	20.634.400	2.031.700	690.000	23.356.100
26	ROSALBA MOLINA	5.855.746	667.800	0	6.523.546
	TOTAL	26.490.146	2.699.500	690.000	29.189.646
Valor pendiente negociación vigilancia					15.741.299
TOTAL					44.930.945

Análisis recaudo cuota administración mes

DESCRIPCION	VALOR	%	VALOR	%
	ago-22		jul-22	
FACTURADO	40.938.200		40.938.200	
RECAUDO	29.925.626	73%	30.381.026	74%
AMORTIZACION ADMON ANTIC.	463.623	1%	1.274.602	3%
FLUJO DE CAJA OPER.	30.389.249	74%	31.655.628	77%
NO PAGARON CUOTA MES	10.548.951	26%	9.282.572	23%
TOTAL	40.938.200	100%	40.938.200	100%

Veintiún (21) casa dejaron de pagar la cuota del mes.

Recaudo

Se efectuó la revisión del recaudo de acuerdo a los recibos de caja emitidos el mes de agosto de 2022, del 11195 al 11298,

Conceptos	ago-22	jul-22
Recaudo facturación mensual	29.925.626	30.381.026
Intereses	61.929	396.492
Cuotas anticipadas	1.778.830	210.796
Recuperación cartera hasta doce meses	2.222.707	6.034.783
Cuota de seguro	904.388	
Multas	701.300	408.320
Alquiler salón	600.000	100.000
Consignaciones pendiente de identificar	2.714.000	
Rendimientos	2.676	2.620
TOTAL RECAUDO	38.909.046	37.534.037
Total facturado	40.938.200	40.938.200
Amortización pagada anticipadamente	463.623	1.274.602
Porcentaje de recaudo facturación mes	74%	77%

Liquidez

Calculo liquidez	Agosto 2022	Julio 2022
Costos y gastos por pagar	8.307.977	15.061.789
Retefuente Dian	129.871	189.566
Retención ICA	184.811	52.173
Admón. pagadas por anticipadas	4.733.379	3.418.172
Consignaciones pendiente de identificar	3.014.400	300.000
Fondo de imprevistos	42.055.252	41.683.481
Negociación Vigilancia	16.945.383	21.608.594
TOTAL OBLIGACIONES	75.371.073	82.313.775
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	61.728.052	61.067.672
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684	32.156.879	31.182.432
TOTAL DISPONIBLE	93.884.931	92.250.104
Saldo disponible, positivo o negativo para cubrir obligaciones	18.513.858	9.936.329

Cuota de administración pagada anticipadamente.

Saldo \$ 4.733.379. Con relación al mes anterior disminuyo en \$ 1.315.207

- a. Las siguientes casas pagaron anticipadamente: 05 \$ 1.257.600, 85 \$ 695.469.
- b. El saldo corresponde a las siguientes casas: 05 \$ 1.257.600, 08 \$ 336.102, 11 \$ 349.698, 16 \$ 433.117, 26 \$ 314.400, 40 \$ 890.485, 41 \$ 111.319, 58 \$ 182.051, 85 \$ 695.469, la diferencia corresponde a valores menores.

Consignaciones pendientes de identificar.

Saldo \$ 3.014.400. Se generó \$ 2.714.400 que corresponde a 4 consignaciones de 4 casas. El saldo anterior de \$ 300.000 que corresponde a una consignación por PSE de septiembre 29 del 2021 sigue pendiente.

Póliza de seguros

Se renovó la póliza de seguros zonas comunes con la compañía Axa Colpatria por un valor de \$ 11.411.935, con una vigencia del 7 de julio del año 2022 al 7 de julio del año 2023. El pago se hará en tres cuotas mensuales por valor de \$ 3.803.979. Al mes de agosto y se han efectuado dos cuotas.

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 \$ 5.088.413 con relación al mes anterior.

Clasificación de la cartera

CARTERA	Casa	Valor	Partic	Casa	Valor	Partic
	ago-22			jul-22		
APTO AL DIA	83		0	84		0
MENOS DE UNA CUOTA	1	144.057	0%	1	168.627	0%
UNA	12	3.932.100	7%	17	5.375.902	11%
DOS	6	3.839.679	7%	1	585.771	1%
TRES	1	930.921	2%	2	1.984.901	4%
DE CUATRO A SEIS	5	8.059.935	15%	4	6.387.002	13%
DE SIETE A DOCE	3	7.711.290	15%	2	5.372.516	11%
MAS DE DOCE	1	27.852.666	53%	1	27.507.516	58%
TOTAL	112	52.470.648	100%	112	47.382.235	100%

Cartera jurídica

Casa	DESCRIPCION	ago-22	jul-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
109	FRANK RENDON BELLO	27.852.666	27.507.516	89	
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	3.188.269	3.043.119	10	
90	MARIA E. LENIS FRADES	2.644.003	2.329.603	9	
101	JAIBEL DUQUE HOYOS	1.888.257	1.543.107	6	
10	SAYDA PINO MORENO	1.879.018	1.564.618	7	
12	WILLIAM A. MORALES	1.776.627	1.879.277	6	450.000
42	CARLOS ALBERTO MUÑOZ	1.748.450	1.400.000	6	
	TOTAL	40.977.290	39.267.240		

Cartera corriente.

Casa	DESCRIPCION	ago-22	jul-22	Cuotas vencidas	Pago realizado
67	MARCO AURELIO SALAZAR	1.380.600	1.035.450	4	
22	LUIS ALVAREZ BERMUDEZ	1.266.001	949.451	4	
59	MONICA MA. MONTERMOSO	930.921	585.771	3	
107	LADY MILE CASTRILLON	690.300	345.150	2	
108	KATHERINE GUZMAN T.	690.300	345.150	2	
91	CARLOS ORTIZ R.	631.308	466.158	2	
20	NANCY FLOREZ CORREA	628.800	314.400	2	
2	VICT. MOSQUERA ROMERO	619.331	309.331	2	
6	NAYI VARGAS TENORIO	579.640	265.240	2	
52	JOSE V. DULCE CABRERA	368.708	362.295	1	345.150
34	MARIA ISABEL LOPEZ	363.992	357.661	1	458.795
93	RAFAEL SALAS	348.450		1	
40	ROBINSON A. ZAPATA	345.150		1	
68	OSWALDO TAMAYO CASTRO	345.150		1	
79	JORGE QUESADA VILLAMIL	345.150		1	
105	CAROL GARCIA-JOHN JA	345.150		1	
7	LINA MARIA MANCILLA	332.720	326.933	1	316.550
86	LUIS FERNANDO CORREA	315.500		1	
13	JUAN C. GUAZA PEDROZA	314.400		1	
35	MAGNOLIA DIAZ JIMENEZ	314.400		1	
33	AUGUSTO ZAMORA	193.330	189.918	1	345.100
18	ANDRES COLLAZOS LOPEZ		346.750	0	699.150
69	CAMILO LLANO PERDOMO		345.150	0	690.300
98	JEFFERSON OCORO		345.150	0	696.409
65	ADRIANA CASTILLO		336.250	0	720.000
87	GERMAN MUÑOZ GONZALEZ		310.939	0	740.000
99	BAIRO MANUEL RANGEL		213.150	0	560.000
77	ALEXANDER SOLANO		196.277	0	345.150
	VALORES MENORES	144.057	168.627		
	TOTAL CARTERA CORRIENTE	11.493.358	8.115.201		

Tasa de interés de mora aplicada

La tasa de intereses de mora que están aplicando es del 1,77

Cartera cuota extra

Saldo \$ 850.000. Corresponde a la casa No. 109 \$ 850.000.

Fondo de Imprevistos

El saldo del fondo de imprevistos es de \$ 42.055.252. 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 \$ 32.156.879,45, pendiente de monetizar de años anteriores \$ 9.898.373.

Sobre desembolsos y transferencias:

Aspectos de Auditoría.

- 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 agosto de 2022, que inicia con el No. 2040 y termina con el No. 2059, observando buen control sobre los aspectos de auditoría, excepto por lo siguiente:

Distribución desembolso	ago-22
Operacionales	33.472.650
Segunda cuota póliza de seguros	3.803.979
Traslado al Fondo de Imprevistos	371.771
TOTAL	37.648.400

Comentario

- a. No se adjuntó un informe sobre los mantenimientos realizados.
- b. Los servicios públicos con relación al mes anterior aumentaron en \$ 249.305.

Anticipos

Quedo pendiente por legalizar el anticipo por valor de \$ 1.450.000 a nombre del señora Luis Carlos Monsalve.

Negociación empresa de vigilancia.

Descripción	ago-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
Desmonte 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
Parque infantiles grama	5.867.295
Mantenimiento brazo hidráulico puerta vehicular	630.700
Total ejecutado	24.283.681
Saldo pendiente de ejecutar	15.741.299

Cuentas por pagar

Descripción	ago-22	jul-22
Emcali Empresa Municipales	3.959.000	3.725.500
Axa Colpatria seguros	3.803.977	7.607.956
Miguel Alfredo Tascon	545.000	545.000
José Noe Montaña		1.250.000
Ingrid Armida León		875.884
Luis Carlos Monsalve		487.548
Caja menor		206.400
Wilson Navia Valencia		156.299
Miguel Ernesto Trujillo		123.316
Ferromantenimiento		28.500
Equiplantas, E,U		20.760
Luis Alberto Guampe		18.400
Fermans Soluciones		16.226
TOTAL	8.307.977	15.061.789

Comentario

Se hizo la revisión de saldos mayores a 60 días y se efectuó los respectivos ajustes. El saldo al mes de agosto corresponde a obligaciones de 30 días

Sobre impuestos

La retención en la fuente del mes de julio no se presentó, tema que se informó en el Consejo de administración. Como Revisor Fiscal deje mi opinión que se podría presentar acumulada con la del mes de agosto declaración presentada el día 12 de septiembre del año 2022. Preciso también que de acuerdo a mi decisión en caso de un requerimiento de la Dian, asumiría las respectivas sanciones en el momento.

Se cumplió con la liquidación de retenciones de acuerdo a los topes establecidos por la Dian.

Ejecución presupuestal

Descripción	mes	Acumulado
presupuesto	37.548.910	300.391.280
real	29.817.037	298.701.294
Variación en %	79%	99%
Variación en \$	(7.731.873)	(1.689.986)

Comentario

- a. Se reverso el valor de mantenimiento juegos infantiles \$ 5.867.295 que se había llevado al gasto en el mes de julio. Dicha cifra según autorización del Consejo de administración, hace parte de la negociación de la empresa de vigilancia.
- b. No se observa gastos significativos diferentes a los fijos.

Los siguientes conceptos están con un mayor valor ejecutado

DETALLE	Presupuesto	Ejecutado	Mayor valor ejecutado
Servicios energía	15.304.136	20.913.589	5.609.453
Mantenimiento Red eléctrica	3.522.240	7.900.396	4.378.156
Mantenimiento zonas verdes	1.480.000	3.130.000	1.650.000
Mantenimiento CCTV correctivo	1.761.120	2.869.400	1.108.280
Mantenimiento Red hidráulica	960.000	1.606.000	646.000
Útiles de aseo y cafetería	960.000	1.252.484	292.484
Gastos recaudos bancarios	2.792.504	2.788.756	(3.748)
Mantenimiento gimnasio	880.000	810.000	(70.000)

Solicitud devolución impuesto del 4 x mil

A la fecha sigue pendiente la respuesta por parte del Banco de Davivienda sobre la devolución del 4 x mil que se descontaron.

Resultado a la fecha.

El conjunto está cerrando con un excedente de \$ 17.206.704 Se realizó una provisión de cartera por valor de \$ 6.523.696, sobre la negociación de la casa 107.

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

Cordialmente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Revisor Fiscal