

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL AÑO 2022

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIO
PEÑABLANCA CASAS CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I Y II
CIUDAD

En mi calidad Revisor Fiscal de PEÑABLANCA CASAS CONJUNTO RESIDENCIAL ETAPA I Y II, elegido por la asamblea general de propietarios celebrada el 24 de febrero del año 2022, pongo a consideración de ustedes los siguientes aspectos con relación a los estados financieros a diciembre 31 del año 2022 a presentar en la asamblea.

Responsabilidad de la contabilidad según la Ley 675.

De acuerdo con la ley 675 de agosto 2001, el administrador es el responsable de llevar la contabilidad en la propiedad horizontal.

Debo manifestar como lo hice en mis informes de septiembre, octubre, noviembre y diciembre al Consejo de administración, que existe deficiencia de control por parte de la actual administradora señora Blair Andrea Márquez por los siguientes aspectos:

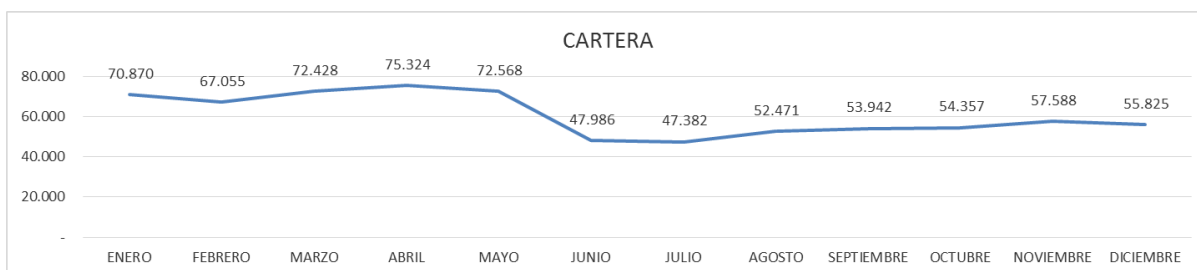
- a. Comprobantes de egresos sin los respectivos soportes sin el visto bueno de las personas del Consejo de administración que dan el visto bueno y aprueban.
- b. Comprobante No. 2079 de octubre realizando un pago a la Fonanciera, s.a.s, que no hace parte del Conjunto por valor de \$ 2.898.495, anulado y no realizado el pago; Sin embargo en el mes de noviembre aparece una consignación por este mismo valor y en mes de diciembre realizada una traslado por el mismo valor a la cuenta de un edificio, sin el visto bueno de los miembros del Consejo de Administración.
- c. Mayores valores pagados a nombre de la administradora, confrontando los documentos presentados.
- d. Menores valores pagados a proveedores, confrontando los documentos presentados.
- e. Retenciones no efectuadas a los proveedores las cuales están dejando la autorización que las debe asumir el Conjunto.
- f. Pagos realizados sin los respectivos soportes idóneos que exige la Ley.

Estas inconsistencia también se la hizo saber la señora Mónica Ramírez Payan contadora del Conjunto a la administradora, en correos enviados oportunamente.

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.

En el siguiente cuadro se puede observar la gestión de cartera por parte de la administración. En los últimos cuatro meses aumento.



La disminución de cartera en el mes de junio, corresponde al pago de la casa No. 107 que se puso al día pagando \$ 31.000.000 por concepto de cuotas de administración, intereses y pagos jurídicos.

DESCRIPCION	2022	2021	2020
CARTERA CORRIENTE	19.206.184	13.957.682	9.944.495
CARTERA JURIDICA	36.618.617	58.042.849	55.183.722
SUB TOTAL CARTERA	55.826.823	72.002.552	65.130.237

Fondo de imprevistos.

El Fondo de imprevistos como su nombre lo dice, es una parte del dinero que se recauda, por parte de los copropietarios y se guarda para atender obligaciones o expensas imprevistas, en una cuenta diferente a la de operación. Se observa que la actual administración no está cumpliendo según la Ley 675 de hacer el respectivo traslado a la cuenta que está sustentando el Fondo.

Consejo de administración.

El Consejo de administración es un órgano de control constituido en las propiedades horizontales o copropiedades, como finalidad de ejercer funciones de intermediario entre los copropietarios y el administrador, haciendo cumplir las determinaciones de asamblea.

Convocatoria reunión de Consejo de administración. En correos enviados a la administración, como Revisor Fiscal muy respetuosamente le solicite enviar por correo la convocatoria a las reuniones de Consejo de administración con los puntos a tratar y anexando la acta de la reunión anterior. Hecho que no ha cumplido.

Le solicite en reunión de Consejo las respectivas actas de Consejo, petición que no cumplió.

Venta de gaseosas en el Conjunto.

En la primera reunión con la actual administradora planteo su preocupación sobre el manejo de las ventas de gaseosas.

Sobre este punto le manifesté que en el Conjunto el manejo de la venta de gaseosas lo realiza el comité de convivencia desde hace años y en asamblea presenta un informe.

No obstante su preocupación le solicite una reunión con el Comité de Convivencia para aclararle su preocupación y se evaluara el procedimiento nuevo; Reunión realizada el día 14 de septiembre del 2022 el cual asistí, pero unos miembros del Consejo de administración me solicitaron que me retirara el cual procedí. De dicha reunión solicite el acta la cual a la fecha no se me ha entregado.

A la administración le aclare también, que no obstante que se factura a nombre de la copropiedad la compra de la gaseosa, en lo relacionado a impuestos no tiene ningún inconveniente teniendo presente que lo reporta como cuantía menores.

Para efecto del reporte de medios magnéticos, se entiende por cuantía menor los pagos o abonos en cuenta que sean inferiores a un determinado valor que fija la Dian, que puede ser reportado sin identificar al beneficiario del pago o abono en cuenta.

PARTE FINANCIERA.

Efectivo – equivalente de efectivo - Inversiones

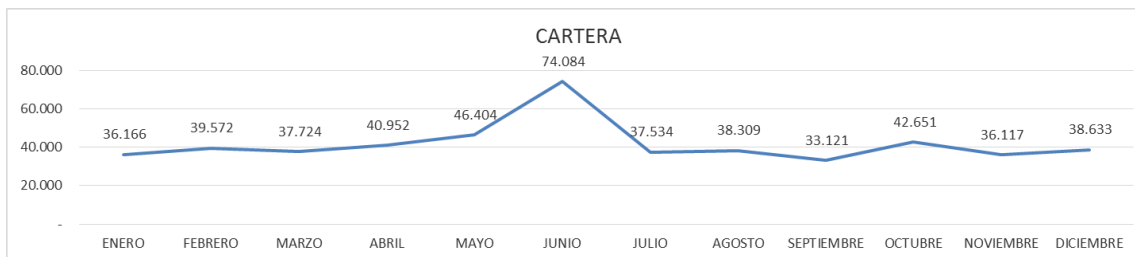
- AUDITORIA DEL DISPONIBLE -Ingresos por expensas comunes y extras -Ingresos cuenta de recaudo -Auditoria de Conciliaciones Bancarias -Recibos de Caja -Cuentas de Cobro

Se encuentra conciliada de acuerdo a la información suministrada por los bancos.

Descripción	Valor
Caja menor	500.000
Banco Davivienda - Cta. 0191-6999-8614	43.537.597
Banco Davivienda - Cta. 0191-0002-0684- Fondo	33.167.745
TOTAL	77.205.342

Recaudo

Se revisó el recaudo mensual del pago de la administración, de acuerdo con los recibos de caja generados de la contabilidad y la información registrada en el extracto de las cuentas bancarias.



Cartera

Clasificación de la cartera solo cuota de administración

CARTERA	Casa	Valor	Partic
APTO AL DIA	78		0
MENOS DE UNA CUOTA	1	189.149	0%
UNA	16	5.637.495	10%
DOS	4	2.731.183	5%
TRES	8	8.071.418	14%
DE CUATRO A SEIS	2	2.576.939	5%
DE SIETE A DOCE	1	2.816.482	5%
MAS DE DOCE	2	33.802.135	61%
TOTAL	112	55.824.801	100%

Casas con un vencimiento de siete a más de 12 cuotas

Casa	DESCRIPCION	dic-22	Cuotas vencidas
109	FRANK RENDON BELLO	29.233.266	93
53	MA. BASTIDAS MOSQUERA	4.568.869	15
90	MARIA E. LENIS FRADES	2.816.482	10
	TOTAL	36.618.617	

.Póliza de seguros zonas comunes, responsabilidad civil y de manejo

Según la Ley 675 de 2001, toda propiedad horizontal, es decir perteneciente a dos o más dueños, está en la responsabilidad de adquirir un seguro que ampare los bienes comunes de riesgos como incendio, terremoto u otros sucesos que perjudiquen la estabilidad y tranquilidad de quienes ocupan temporal o permanentemente el inmueble.

El conjunto se encuentra al día, por concepto de la póliza de seguros, que protegen por incendio y terremoto tal y como lo dispone la Ley.

Se renueva la póliza en el mes de junio del año 2022 por un valor de \$ 11.411.935 pagadero en tres cuotas, con la aseguradora Axa Colpatria Seguros, como intermediario el corredor Fonseca Sanclemente.

Pagos a proveedores y otros conceptos

El Conjunto realiza el pago por transferencia. Se revisó los comprobantes de egresos emitidos en todo el año, se deja la observación en el punto de la responsabilidad de la contabilidad según Ley 675, sobre el no cumplimiento de los siguientes puntos de auditoría de la actual administradora.

- Procedencia y necesidad del pago.
- Soporte, factura o documento equivalente.
- Consecutivo del cheque/traslado.
- Aspectos tributarios, retención y reteica.

Presentación de los respectivos impuestos nacionales y municipales

Se presentaron los impuestos de acuerdo a las fechas establecidas, y su liquidación fueron efectuadas correctamente.

Pasivo – Cuentas por pagar a proveedores

Descripción	dic-22
Emcali Empresa Municipales	3.944.365
Miguel Alfredo Tascon	1.635.000
Ferromantenimiento	129.710
Blair Andrea Márquez	36.000
TOTAL	5.745.075

- a. Para el caso de los honorarios de la Revisoría Fiscal que corresponde a los meses de octubre, noviembre y diciembre, se ha entregado oportunamente las cuentas de cobro con el respectivo informe mensual.

Negociación empresa de vigilancia.

Descripción	
Valor negociación empresa vigilancia	40.024.980
TOTAL	40.024.980
Ejecución	
Desmonte juegos infantiles y fundición loza	6.670.000
Parque infantiles grama	5.867.295
Materiales para certificación puerta	4.170.700
Construcción techo en portería	3.770.000
Suministro e instalación de dos domos	3.336.000
Mano de obra certificación puerta	2.889.800
Disco Duro de 8 teras	2.600.000
Arreglo de malla cancha múltiple	1.993.000
Demarcación cancha múltiple, pintura y dilatación	1.921.782
DVR de 32 canales - decodificación	1.600.000
Obra sector de cancha	1.344.086
Pilotes puerta vehicular	1.047.200
Batería, sirena, avisos, materiales y tensores cerca eléctrica	1.011.500
Mantenimiento brazo hidráulico puerta vehicular	630.700
Instalación y programación cerca eléctrica	606.900
Total ejecutado	39.458.963
Saldo pendiente de ejecutar	566.017

Análisis de la ejecución de los gastos.

Descripción	Acumulado
presupuesto	450.586.920
real	451.124.339
Variación en %	100%
Variación mayor valor ejecutado en \$	537.419

Gastos bancarios

Se revisó el valor del gasto de acuerdo a solicitud de la asamblea anterior, dando el concepto que el valor del impuesto del cuatro por mil que se venía debitando al Conjunto, no se debía hacer 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.

Atentamente



Miguel Alfredo Tascón Santander
Contador Público
Tarjeta profesional 29824-T