

Sabaneta, 28 de diciembre de 2024

Señores:

Administración y Consejo Edificio Alaia Mantra P.H.
Ciudad

Referencia: Informe Revisor Fiscal de noviembre de 2024

En cumplimiento de lo ordenado por el Artículo 209 del Código de Comercio, y normas legales y complementarias, me place presentarles mi informe sobre las operaciones del realizadas durante del mes de noviembre de 2024.

1. GESTION DOCUMENTAL:

Se realizó auditoria a todos los comprobantes contables y a los informes presentados por la contadora, entre los que se encuentran el balance de prueba, auxiliares, movimientos por comprobante, conciliaciones bancarias, informes de cartera y los estados financieros como son el estado de situación financiera, estado de resultados, ejecución presupuestal y las notas que hacen parte de estos. A continuación, se presentan los comprobantes y consecutivos auditados con sus hallazgos:

# COMP.	COMPROBANTE	NOVIEMBRE
1	RECIBO DE CAJA	8301-8401
2	EGRESO	2248-2270
3	CAUSACIONES	1100001-11000022
4	FACTURAS DE VENTA	10561-10704
9	NOTA CONTABLE	114-120
10	NOTAS BANCARIAS	24
13	NOTAS DEBITO	221-222
14	NOTAS CREDITO	413-418
17	AMORTIZACIONES	12

2. ASPECTO LEGAL Y TRIBUTARIO

Se verificaron los informes enviados por la contadora de las retenciones practicadas a las facturas, donde se les revisaron las bases y tarifas aplicadas. Las declaraciones se presentaron dentro de la fecha establecida para ello.

DECLARAC. RETEFTE	NOVIEMBRE
VALOR	90.000
FECHA PRESENTAC,	12/12/2024
FECHA VENCIMIENTO	12/12/2024
DECLARACION	3510615927563
FECHA DE PAGO	8/11/2024
RECIBO DE PAGO	4910887089212

Doris Adriana Vanegas García

Correo: dorisauditora@hotmail.com CEL 3206629675

3. AUDITORIA A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3.1 ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Se analizaron todas las partidas contables incluyendo las cuentas de estado de situación financiera y estado de resultados, ejecución presupuestal de noviembre vs presupuesto y las notas de revelación a los estados financieros.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO:

En el mes de noviembre no ingresaron valores a la caja general, los bancos y la fiducia quedaron conciliados quedando como partidas conciliatorias las consignaciones realizadas el último día del mes en horario extendido que ingresan al mes de diciembre.

De las consignaciones por identificar de Davivienda se identificaron \$558.851, quedando un saldo de \$370.787, Av Villas continua con \$2.490.859 valores que vienen de periodos anteriores.

CUENTAS POR COBRAR

Dentro de las cuentas por cobrar existen anticipos que se giran para obras y compras de la unidad, los cuales deben de ser legalizar a más tardar en el mes de diciembre con el fin de que los gastos queden dentro del mismo periodo 2024 estos anticipos están en \$5.465.844 y se relacionan en la nota 1 de los informes de la contadora al igual que la nota 2 donde se relacionan otros valores pendientes por cobrar por \$3.985.930

La cartera se encuentra debidamente conciliada con la empresa facturadora sin tener diferencias, a noviembre el valor por recaudar estaba en \$74.191.868 contando con los saldos a favor de los copropietarios. Se debe tener cuidado con los apartamentos, cuartos útiles, parqueaderos y oficinas que adeudan más de 3 cuotas vencidas y los cuartos útiles que aparecen **"POR VALIDAR NOMBRE PROPIETARIO"**

DIFERIDOS

En la cuenta de diferido se encuentra la póliza de zonas comunes, se amortizaron al gasto \$298.5285 que quedaron de la póliza anterior y se inicia con la amortización de la nueva póliza adquirida por \$63.778.566 con una amortización mensual de \$5.314.888 por 12 meses.

CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar al mes de noviembre estaban en \$ 89.475.516, ver la nota 3. Del informe presentado por la contadora donde se relacionan los terceros, conceptos y valores, se debe revisar los terceros que vienen de periodos anteriores sin cancelar para validar que sea real la deuda de lo contrario se deben de dar de baja de la contabilidad.

Los valores de mayor cuantía corresponden a la póliza adquirida a SBS Seguros por \$62.510.409, Vigilancia \$9.993.873 y aseo \$8.398.486

Existe una provisión para mantenimientos que viene de periodos anteriores por \$7.595.365 la cual se debe reclasificar ya que no se ha utilizado.

OTROS PASIVOS

En otros pasivos se encuentran los saldos a favor de copropietarios por \$1.658.361, cuotas extras del 2023 sin ejecutar por \$27.998.849 y 2024 \$29.187.980, reinversión de vigilancia \$27.711.622, valor que se debe llevar como menor valor del gasto de vigilancia o ingreso por recuperación de costos y gastos no como un pasivo.

En ingresos recibidos para tercero continúan los \$67.957 con signo contrario sin reclasificar, este valor debe organizar para diciembre.

PATRIMONIO

En el patrimonio se encuentra el fondo de imprevistos por \$16.063.339, el resultado del ejercicio a noviembre por \$41.415.582 y el resultado de periodos anteriores por \$4.931.608 (este valor está en la contabilidad aparece con utilidad y perdida, la cual se debe netear en la cuenta 37).

3.2 ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS

En los ingresos se registra mensualmente las cuotas de administración por valor de \$53.050.374, a noviembre va facturado \$583.554.114, los demás ingresos corresponden a intereses de mora, sanciones, reciclaje y salón social. En el mes de noviembre se recibieron \$1.347.667, para un valor acumulado de \$26.122.945

EGRESOS

Los egresos son las erogaciones necesarias para el buen funcionamiento de la copropiedad en noviembre se ejecutaron \$47.533.013 lo que suma acumulado un valor de \$568.261.477

Para el mes de noviembre se generó un excedente de \$6.865.028, para el año se lleva un acumulado de \$41.415.582

RECOMENDACIONES GENERALES:

- Revisar la cartera para enviar a cobro jurídico las personas que adeudan mas de 3 cuotas de administración.
- Se deben legalizar todos los anticipos y salidas de dinero sin soporte antes de que termine el año para presentar en los estados financieros la realidad de la copropiedad, de no recibir respuesta por parte de la administradora anterior se debe solicitar al proveedor la relación de las facturas canceladas con esos pagos para poderlos contabilizar.
- Cancelar los pasivos que se adeudan mayores a un mes, de no tener claridad sobre los valores a cancelar se debe solicitar estado de cuenta a diciembre para que quede reflejado el verdadero pasivo en los estados financieros.

- Validar los valores que están en otros pasivos correspondiente a cuotas extras 2023-2024 ya que fueron creados para un gasto específico, al igual que el rubro de provisión para mantenimientos que vienen de periodos anteriores.
- Reclasificar los ingresos recibidos para terceros que están de signo contrario.



DORIS A. VANEGAS G.
Revisora Fiscal
TP 66625-T