

1. Introducción y Alcance

Se ha realizado una inspección de los registros financieros del Condominio Residencial Riviera Verde para el período comprendido entre el 1 y el 31 de julio de 2025. El análisis se basó en los siguientes documentos: los estados de cuenta bancarios de la cuenta corriente (Nº 36338900013) y de ahorros (Nº 36338900021), y el "Reporte Financiero a Detalle del Condominio". El objetivo fue validar la integridad, consistencia y exactitud de las transacciones registradas, así como identificar hallazgos significativos, debilidades de control interno y áreas de riesgo potencial.

2. Principales Hallazgos

El análisis reveló varias inconsistencias críticas que requieren atención inmediata. La severidad de estos hallazgos es alta, ya que indican deficiencias en el registro contable y posibles riesgos fiscales.

- **Hallazgo 1: Discrepancia en los Ingresos Registrados (Impacto: RD 45,000.00).** El reporte financiero declara ingresos total por RD2,018,305.37, mientras que la suma de los créditos en ambas cuentas bancarias es de solo RD\$1,973,305.37. La diferencia de RD\$45,000.00 se atribuye a una partida en el reporte denominada "Ingresos aplicado al mantenimiento" que no corresponde a una entrada de efectivo real en el banco. Esta es una incongruencia contable.
- **Hallazgo 2: Pagos Duplicados y Fraccionados.** Se observaron múltiples pagos a un mismo proveedor ("RIVIERA VERDE") el mismo día por conceptos idénticos.

Los controles internos sobre la gestión financiera del condominio son **deficientes**.

Se recomienda de manera urgente:

1. **Implementar una política de "No hay soporte, no hay pago".** Exigir que todo egreso esté respaldado por una factura con comprobante fiscal (NCF), un contrato y una prueba de pago, si bien sabemos que todos los soportes fueron indicados, algunos de estos no cuentan con el aval fiscal.
2. **Realizar una conciliación contable profesional ya que obviamente la persona que se ha estado usando no sabe lo que hace, dado que los reportes financieros suministrados desde enero 2025 al día de hoy con este cuarto, no cumplen el mínimo de estándares, aunque en este si hay una notable mejoría en comparación a los anteriores, si bien hay mejoría, no queremos mejoría, queremos profesionalismo y cumplimiento.** Para corregir las discrepancias en los ingresos y asegurar que los registros reflejen fielmente la realidad bancaria.
3. **Centralizar y revisar el proceso de pagos** para evitar transacciones duplicadas o fraccionadas.

Es imperativo que la administración tome acciones correctivas inmediatas para mitigar los riesgos identificados y garantizar la transparencia en el manejo de los fondos de la comunidad.

Valores Atípicos:

- Los 8 egresos más altos representan un alto porcentaje del total de gastos del mes, indicando una alta concentración en pocos pagos.

1. **RD\$115,000.00:** Honorarios Administrativos.
2. **RD\$90,000.00:** Honorarios Administrativos.
3. **RD\$140,909.68** (Quincena uno y Quincena dos): Pagos de nómina. (no entendemos como pagamos honorarios administrativos por un lado y También empleados de la empresa administradora por otro lado)
4. **RD\$38,208.00:** Pago de fumigación cuando el problema persiste. Lo cual indica falta de garantía de la empresa y profesionalismo de la solución.
5. **RD\$76,400.00:** Egreso genérico a "RIVIERA VERDE", se explica por un ingreso similar pero es una discrepancia que debe ser explicada.
6. **RD\$73,981.60:** Egreso genérico a "RIVIERA VERDE". Se explica en los soportes, sin embargo debe quedar constancia directa en los egresos de la cuenta y no en un soporte de tercero.
7. **RD\$70,400.00:** Retiro de Desechos Sólidos y resulta extraño que en meses anteriores ellos pasaran de cobrarnos 20 mil y tantos por un día de servicio a 70 mil y tantos por dos días, cuando lo lógico serían 40 mil y tantos como máximo y que por lo regular las empresas reducen el precio por cantidad de veces, no lo aumentan.
8. El pago de **RD\$66,300.00** por "Mantenimiento y Construcción de Jardines" es significativamente alto.
 - **Beneficiarios Repetidos:** "Riviera Verde" son los beneficiarios más frecuentes, recibiendo pagos y transferencias internas que deben ser revisadas en detalle.

Este análisis de los estados de cuenta y el reporte financiero de julio 2025 revela serias deficiencias en el control financiero y la transparencia de la administración. Se han identificado múltiples anomalías que van desde irregularidades formales hasta potenciales perjuicios económicos sumando un total de **RD\$ 575,699.60** en egresos con soporte inadecuado, contradictorio o de alto riesgo.

- **Pagos sin Transparencia:** Se realizaron pagos por más de **RD\$ 375,000** a "RIVIERA VERDE" como beneficiario, sin especificar el proveedor final del servicio, una práctica que oculta el destino real de los fondos. Si bien con los soportes se sabe de que son, no es correcto estos registros inadecuados.
- **Clasificaciones Contradictorias:** Egresos por **RD\$ 217,550** fueron clasificados como "Pagos Rechazados o Reversados", aunque el dinero sí fue debitado de las cuentas bancarias, ocultando su verdadera naturaleza.
- **Falta de Soportes:** Se desembolsó **RD\$ 15,000** para "Caja Chica" sin ningún documento que respalde su uso.
- **Compras y Contrataciones Cuestionables:** Se pagaron montos excesivamente altos por servicios de jardinería y reparaciones mediante transferencias genéricas.

- **Controles de Pagos Débiles:** Múltiples pagos por conceptos idénticos se realizaron en fechas distintas, y se observan descripciones genéricas que impiden una auditoría efectiva.

Aclaraciones Finales.

El comité de finanzas no es empleado de Good Family para recibir un informe y tener solo 24 horas para revisarlo, instamos a que para mantener las buenas relaciones comerciales con Good Family, envíe estos informes con suficiente tiempo, no con un mes de retraso el **estatuto y “protocolo”** firmado por los miembros indica 5 días hábiles, así que acátese a lo que dice el protocolo.