

**Bogotá, Agosto 19 de 2017**

**Señores  
Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.  
Atn. Consejo de Administración  
Administracion  
Ciudad**

**Ref: Informe de Revisoría Fiscal correspondiente al mes de Julio 2017**

He revisado los Estados Financieros, los registros y causación de los documentos soportes al corte de Julio 2017, presentados por la Administración del Conjunto, quienes son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros.

En la auditoria efectuada no se evidenciaron errores materiales que considere a juicio de la revisoría fiscal, que se efectúen ajustes significativos en los Estados Financieros.

Sin embargo, es importante tener en cuenta las siguientes observaciones;

**BANCOS**

La cuenta corriente tiene un saldo en el extracto de \$11.183.170 y en la conciliación se evidenciaron cheques pendientes de cobro por valor de \$5.070.841, de los cuales uno era del mes de mayo de 2017 por \$998.871, 4 cheques del mes de julio 2017 por valor de \$4.071.970 y una consignación no contabilizada de julio por valor de \$710.000, correspondiente al apto 12 802.

En la cuenta de ahorros el saldo en extracto fue de \$227.276.400 y hay una consignación no registrada por el banco de \$519.192.

En la cuenta de fiduciaria el saldo tanto en el extracto como en libros es de \$58.444.013. La cuenta en la fiducia del banco Caja Social tiene saldo de \$191.364.682.

**DEUDORES**

En el mes de julio la cartera en general aumentó en \$7.600.475 y su saldo total es de \$130.159.155.

La cuota de administración presentó un aumento de \$1.929.611 y la cuota extra aumentó en \$4.503.596.

La cuota de administración tiene saldo de \$73.595.579, mientras que la cuota extra mostro saldo de \$25.867.449 y los intereses de mora de \$25.597.879, aumentando los intereses en \$978.142.

**ANTICIPOS**

Se efectuaron 2 anticipos por valor total de \$5.300.247, correspondientes, a:  
50% del contrato para el mantenimiento de la cancha de squash por \$3.600.247 y el otro por valor de \$1.700.000 para el mantenimiento de la piscina.

**RECLAMACIONES**

De acuerdo a la solicitud entregada por la administración del conjunto, formalmente me permito informarles que el registro evidenciado en la revisión de los estados financieros al corte del junio 30 de 2017, corresponde al registro contable efectuado con el documento FC 2240 de junio 20 de 2017 por valor de \$5.712.000 y al registro con el documento FC 2247 de junio 20 2017 por valor de \$5.712.000.

En la reunión de consejo efectuada en julio 18 de 2017, la misma contadora del conjunto Sra. Irene Marin, indico ante la plenaria del consejo, que ella había cometido un error al efectuar el registro contable doblemente. En tal sentido, no entiendo porque el Dr. Jaime Alejo, quien indico que es conoedor del tema de la auditoria y la revisoría fiscal, solicita a la misma que haga la aclaración respectiva al tema.

Me permito recordar que el Código de Comercio y la Ley 675 de 2001, indica que los responsables de la contabilidad y el registro contable de los hechos económicos en cualquiera de la modalidad de personas jurídicas, son los representantes legales y/o administradores y no la revisoría fiscal.

La revisoria fiscal cumplió con la obligación de informar lo evidenciado en la revisión de los estados financieros, cumpliendo con los deberes normativos en Colombia, en especial de independencia e idoneidad y a las prácticas de auditoría en especial de la "NEO", Naturaleza, Extensión y Oportunidad de informar los hechos económicos de la copropiedad, al contrario obraría si no informara, escondiera u omitiera información que deben conocer los interesados después de revisar los estados financieros.

En vista de lo anterior, en mi calidad de revisor fiscal de la copropiedad y una vez que la contadora acepto que cometió un error humano en el doble registro de esa partida que no afecta el estado de resultados, solicito que se efectuó el ajuste en los estados financieros al corte de junio 30 de 2017 y sean entregados nuevamente a la revisoria fiscal para la confirmación del ajuste solicitado.

El ajuste solicitado fue realizado por la Contadora en el mes de junio de 2017 y este fue revisado por la Revisoría Fiscal.

### **PASIVO**

El pasivo a julio 31 de 2017 es de \$465.055.002 y las principales cuentas por pagar son:

Honorarios	\$4.048.700
Servicios públicos	\$3.130.990
Vigilancia y aseo	\$66.524.627
Proveedores	\$15.585.635
Cuota extraordinaria	\$371.687.541

En el pasivo de la cuota extra, se giro para la interventoría de acuerdo al contrato la suma de \$10.592.504.

Igualmente, se han causado en el año las cuotas extras cuyo valor es de \$380.895.072 y su recaudo ha sido de \$355.967.923, es decir un recaudo del 93.45%.

La causación de los aportes parafiscales y el de las prestaciones sociales, se registró correctamente.

La retención en la fuente por valor de \$697.000 se presento y pago en las fechas indicadas por la Dian.

Se efectuó la causación del fondo de imprevistos por valor de \$1.286.367, cuyo valor asciende a la suma de \$35.585.268.

### **GASTOS**

En julio los gastos realizados fueron de \$119.921.980 y adicional a los gastos normales también se efectuaron los siguientes:

Mantenimientos en el conjunto	\$2.974.300
Fumigaciones	\$1.012.690
Mantenimiento de bombas	\$2.179.860
Mantenimiento plomería	\$1.110.700
Compra tapete	\$535.500

Compra de pinturas	\$830.800
Mantenimiento tejas	\$350.000

### **PRESUPUESTO**

El presupuesto presenta un excedente de \$26.536.252, debido a que los gastos presentan una sub ejecución de \$22.890.709, los ingresos tienen una ejecución del 99.58% mientras que los gastos se encuentran en el 97.36%.

Para la revisoría fiscal, el presupuesto a la fecha se encuentra bien ejecutado.

	ingresos	gastos	Diferencia
presupuesto	866.584.278	866.584.278	0
ejecucion	870.229.821	843.693.569	26.536.252
diferencia	-3.645.543	22.890.709	26.536.252

Algunos gastos que están afectando el presupuesto, son:

Gastos	Valor	% ejecutado
gas natural	4.447.000	71%
manten cancha squash	4.200.000	0%
manten domo piscina	1.288.000	98%
imperabiliz tanque	4.142.000	0%
recarga extintores	1.768.000	0%
maquinas gimnasio	1.167.000	0%

### **ACTA DE CONSEJO DE JULIO 18 DE 2017**

A las manifestaciones entregadas por el Dr. Jaime Alejo en la reunión de consejo, las cuales anexo en los siguientes párrafos, me permito manifestar:

*Se evidencia que en el informe del Revisor Fiscal aparece la cifra de \$11.424.000 por concepto de reclamaciones aseguradora, la cual no corresponde, ya que solo se realizó una reclamación por valor de \$5.712.000. La contadora Irene Martín se excusa ya que por error duplicó la causación de este rubro. Jaime Alejo manifiesta que no está de acuerdo con la presentación del informe de la Revisoría Fiscal, que le parece muy raro que estos informes siempre estén perfectos, que no puede ser que se pongan a cuadrar entre el contador y el revisor fiscal, manifiesta que el informe debe ser entregado con los hallazgos encontrados y así mostrar la gestión que se está llevando a cabo y los ajustes sean realizados posteriormente.*

*Beatriz Henao expone que el Revisor Fiscal hace sus revisiones con anterioridad y si encuentra algún error que se pueda corregir se lleva a cabo su corrección y lo que queda pendiente es plasmado en el informe demostrando contundencia y veracidad en la información.*

*La Administradora expone que no está de acuerdo con el término utilizado por Jaime Alejo de "ustedes cuadran", dice que no es el más adecuado ya que se presta para malas interpretaciones, aclara que se manifestó en la presente reunión que existe un error contable y fue por lo plasmado precisamente en el informe del Revisor Fiscal, ya que esto fue lo que evidenció el Revisor Fiscal al realizar la revisión.*

*Urene Marín manifiesta que no se trata de que las “cosas se cuadren”, si no que se lleva a cabo un trabajo en equipo, en el cual el Revisor Fiscal hace las respectivas revisiones.*

*Jaime Alejo sugiere que el informe del Revisor Fiscal sea presentado tal como se encuentra y sus correcciones sean hechas después.*

A lo anteriormente expuesto por el Dr. Alejo, la revisoría fiscal se permite indicar, que en ningún momento las cifras en los estados financieros son “cuadradas” entre el contador, la administración y la revisoría fiscal. Me parece extraño que el consejero en mención que adicional tiene conocimientos en auditoria y revisoria como lo manifesté anteriormente, utilice el término “cuadrar”, ya que este solo termino tiene implicaciones legales ante los entes de la justicia como la Junta Central de Contadores. Por lo anterior invito al Dr. Alejo como Abogado de profesión que también ostenta y a los consejeros que se encuentran de acuerdo en dichas apreciaciones, a que si lo estiman conveniente, presenten las respectivas pruebas y sean entregadas ante el Consejo de Administración o en su defecto ante la Asamblea de Copropietarios, ya que en mi calidad de revisor fiscal puedo citar en el momento que estimo conveniente para que se den las aclaraciones respectivas ante la misma y que no se quede en solo supuestos o pareceres, ya que deja un mal sabor de intriga ante los lectores del acta, que en este caso son los copropietarios, quienes además eligieron el revisor fiscal.

En los periodos fiscales anteriores, en los cuales he actuado como revisor fiscal de la copropiedad, nunca he recibido tales acusaciones por algún miembro del consejo o por algún copropietario o asistente a las asambleas anteriores, y los estados financieros en su totalidad han sido aprobados y he expuesto con claridad integra cada uno de mis informes ante la asamblea, así como lo informo mensualmente ante los consejeros elegidos en dichos periodos, siempre con la honestidad y ética profesional que durante 27 años de profesión he mantenido en mi vida.

Finalmente, le recuerdo al Dr. Alejo que la revisoría fiscal mensualmente efectúa el trabajo de la revisión no solo a los estados financieros sino también a las funciones de la administración en el sentido que se cumpla con lo aprobado en la asamblea de copropietarios y el hecho que por un error humano se registre una cifra o un hecho económico en una cuenta contable que no corresponda y la revisoría fiscal recomiende que se efectúe el ajuste antes de presentar los estados financieros mensuales, no significa que los mismos sean “cuadrados”, al contrario, son presentados dichos estados financieros limpios ante el consejo y la asamblea como deben ser de acuerdo a la normas y principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia y hoy en día bajo la aplicación de las normas NIIF, ya que no busco el lucimiento como revisor fiscal sino realizar mi trabajo con honestidad como lo aprendí tanto en la universidad, como en 10 años de experiencia laboral en la firma multinacional de auditoria Deloitte Colombia.

Cordialmente,



**ALEJANDRO H. RIVERA MONTERO**  
**Conjunto Residencial Puerto Bahía P.H.**  
**REVISOR FISCAL**