Bogotá, Enero 27 de 2013

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

Ref: Informe de Revisoría Fiscal correspondiente al mes de diciembre de 2012

He revisado los Estados Financieros al corte de diciembre de 2012, presentados por la Administración del Conjunto, quienes son los responsables de la preparación y presentación de los estados financieros.
Durante el análisis he podido establecer el registro y la causación de los documentos contables utilizados y estos reflejan la situación económica de la Copropiedad, teniendo como base los Principios y Normas de Contabilidad Generalmente Aceptados en Colombia.
Sin embargo, es importante tener en cuenta las siguientes observaciones;

BANCOS
Los bancos se encuentran debidamente conciliados, sin embargo es importante mencionar:
Banco colmena cuenta corriente:
Este banco resulto con cheques pendientes de cobro por $23.194.216 y consignaciones no contabilizadas de $206.900 de noviembre 2012.
Banco colmena cuenta de ahorros:
El saldo en extracto es de $89.242.946 y tiene consignaciones no contabilizadas de $172.800 del mes de abril de 2012.

Las inversiones se encuentran en el orden de $53.628.025 y disminuyo debido a que se efectuo la redención de 2 CDT's por valor de $159.620.532.86 y los cuales fueron consignados en la cuenta corriente.

DEUDORES
En el mes de noviembre la cartera en general aumento $4.863.875, mostrando un saldo de $82.690.667, sin embargo al mes de diciembre la cartera disminuyo $6.811.276 y el saldo a la fecha de corte es de $75.879.391.
La cartera en enero 1 de 2012 estaba en $88.856.223, lo que muestra que la cartera en el año 2012 tuvo una recuperacion de $12.976.832, mostrando buena gestión por parte de la administración.

La cartera entre noviembre y diciembre en cuotas de administración disminuyo netamente en $421.692.
Los deudores con saldo mayor a $1.000.000 en noviembre estaba en 13 para un total de $60.848.698 lo que representaba un 74% del valor total de la cartera y al mes de diciembre disminuyo a 12 con saldo de $56.236.194 representando 74% de la cartera total.

El valor de la cuota de administración y las cuotas extras son de $57.817.846.
Los anticipos a cuotas de administración de 12 copropietarios es de $1.051.624.

ANTICIPOS Y AVANCES:
Al corte del mes de diciembre los anticipos quedaron legalizados.

DIFERIDOS
En el mes de diciembre se renovo la poliza de zonas comunes con Chubb de Colombia por valor de $65.598.763, la cual estará vigente hasta diciembre 31 de 2013. Igualmente se efectuo el avaluo técnico de la copropiedad en diciembre 13 quedando asegurada por $54.123.878.293.

PASIVO
Actualmente las cuentas por pagar se encuentran en $165.294.661, las cuales se encuentran relacionadas en el informe contable enviado por la administración.
En el mes de diciembre se efectuo un abono a la Dra. Leonor medina – Interventora por valor de $8.834.936, quedando pendiente por cancelar $5.894.959.
Igualmente se cancelo el saldo de la obra de las fachadas a la empresa Concreacabados por la suma de $66.372.435.
Las actas de terminación de las obras de zócalos y fachadas fueron revisadas y permanecen en la oficina de la administración.

La copropiedad cumplio al corte de diciembre 31 de 2012, con todas las obligaciones fiscales a su cargo.

De acuerdo al soporte entregado por la administración, esta Revisoria efectuo la revisión de los pagos que se realizaron en el año 2012, con respecto a los aportes parafiscales y la verificación de los mismos en el gasto respectivo.

Igualmente, esta pendiente por revisar el cuadro de la consolidación de prestaciones sociales y una vez que la administración haga la entrega estare dando alcance al mismo.

FONDO DE IMPREVISTOS
De acuerdo a la aprobación realizada en la Asamblea de Copropietarios en marzo del 2012, se utilizo la suma de $16.594.348 para el arreglo de las filtraciones en los parqueaderos, de los cuales se anticipo el 50% en diciembre y el saldo $8.297.174 se cancelara en enero de 2013.
En vista de lo anterior, el saldo del fondo de imprevistos a diciembre 31 de 2012 es de $31.568.854.

GASTOS
En el mes de noviembre los principales gastos realizados en el conjunto fueron:

Mantenimiento del CCTV	$2.658.704
Mantenimiento de jardines	$1.045.400
Mantenimiento de ascensores	$2.920.302
Lavado de tanque	$1.200.000
Instalaciones eléctricas	$1.674.712
Elementos de aseo	$2.760.483
Arreglos navideños	$3.414.580

Y en el mes de diciembre fueron:

Mantenimiento citofonos	$2.320.000
Mantenimiento y repuestos planta eléctrica	$1.394.768
Mantenimiento y materiales para domo	$2.791.100
Mantenimiento plomería	$4.300.000
Mantenimiento de iluminación	$20.241.000 (incluye interventoría)
Actividades de integración	$5.207.460
Regalos para empleados	$2.750.000
Arreglos navideños	$3.597.300

PRESUPUESTO Vs EJECUCION

Al corte de noviembre el excedente que presenta el conjunto es de $30.554.551 y es dado principalmente por los siguientes rubros que afectan el presupuesto:

GASTOS		
Energia electrica	9.400.055	subejecutado
Gas Natural	3.716.076	subejecutado
Mantenimiento domo piscina	2.658.333	sin ejecutar
Mant. de iluminacion	16.565.212	sin ejecutar
Repuestos planta electrica	1.833.333	sin ejecutar
Mante. Plomeria y tuberias	3.306.000	subejecutado
Citofonia	3.632.704	subejecutado
fondo imprevistos	5.537.995	sobreejecutado
Total	**35.573.718**	

La copropiedad a la fecha de diciembre 31 de 2012 presento un déficit de $4.474.606, dado exactamente porque los ingresos se sobreejecutaron en $3.827.862, al igual que los gastos en la suma de $8.302.468.

		Presupuesto	ejecutado	diferencia
ingresos		1.146.026.690	1.149.854.552	-3.827.862
gastos		1.146.026.690	1.154.329.158	-8.302.468
totales		0	-4.474.606	4.474.606

En términos generales, la administración cumplio tanto con los ingresos como con los gastos presupuestados para el periodo de 2012.

Agradezco de antemano su atención al informe.

Cordialmente,

ALEJANDRO H. RIVERA MONTERO
Conjunto Residencial Puerto Bahia P.H.
REVISOR FISCAL