Bogotá, Junio 15 de 2013

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

Ref: Informe de Revisoría Fiscal correspondiente al mes de Mayo de 2013

He revisado los Estados Financieros y los documentos soportes al corte de mayo de 2013, 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 en el mes de mayo se encuentran debidamente conciliados.
Las inversiones tienen un saldo de $54.416.824.

DEUDORES
A raíz del cobro de la cuota extra autorizada por la asamblea y de las sanciones por inasistencia, en el mes de mayo la cartera presento un aumento del 14%, por lo que la cuota extra 2013 fue cancelada por un 88% de los copropietarios, de tal forma que la misma presento un saldo de $6.023.926 y las sanciones su saldo es de $2.772.400. Mientras que las cuotas de administración aumentaron en $563.976.
La cuota extra de 2011 y las sanciones anteriores no tuvieron variación.
La cartera actual por todo concepto es de $67.108.307 aumentando con respecto al mes anterior en $7.951.608.

La cartera de mas de 90 dias disminuyo en $3.032.965 para un total de $37.373.881 y la 0 a 90 dias es de $16.983.646.
El total de los deudores en mora son 66, de los cuales 15 copropietarios se encuentran en la cartera de mas de 90 dias.
Los anticipos a las cuotas de administración de los copropietarios esta en $8.464.776 y en la cuota extra es de $4.286.004.

ANTICIPOS Y AVANCES
En mayo se efectuo un anticipo para gastos por $2.500.000, legalizándose el valor de $1.477.000 quedando pendiente por legalizar la suma de $1.023.000

PASIVO
Al corte de mayo las cuentas por pagar son de $156.683.619, incluyendo la cuota extra que se encuentra en el pasivo por $53.409.200 por ser un recurso para destinación especifica.
Igualmente se encuentran la vigilancia y aseo por $51.601.145 y proveedores diversos por $12.778.457, asi como los servicios públicos por $14.507.673.
Las causaciones tanto de los diversos servicios como de los aportes parafiscales y las obligaciones laborales se registraron en forma adecuada en el gasto como en el pasivo.

En el mes de mayo se inicio el cobro del impuesto a la retención CREE, en el cual las propiedades horizontales deberán efectuar a las personas jurídicas de régimen común, de acuerdo al decreto 862 de abril 26 de 2013.

FONDO DE IMPREVISTOS

El fondo de imprevistos de acuerdo al Art. 35 de la Ley 675 de 2001, muestra un saldo de $34.442.302, el cual se encuentra consignado en los derechos fiduciarios que mantiene el conjunto.

GASTOS

Los gastos registrados en mayo son de $105.187.051 y además de los gastos normales que mantiene el conjunto, también se presentaron los siguientes:

Energia eléctrica	$11.320.613 (1)
Compras varias en construcciones y edificaciones	$4.611.000
Mantenimiento ascensores	$4.383.570
Mantenimiento plomería	$1.700.000
Cerrajería y ferretería	$971.000
Pintura zonas comunes	$799.200
Elementos de aseo	$3.132.176

(1) La energía en mayo aumento en $2.721.000 con respecto al promedio que se venia manejando de $8.600.000.

PRESUPUESTO Vs EJECUCION

Actualmente el presupuesto presenta un cumplimiento del 99%, ya que el excedente es de $9.047.806.
Al revisar el presupuesto en la parte de los gastos, se encontró que el ítem de mantenimiento de domo piscina por valor de $2.900.000 no se encuentra anotado en la columna del presupuesto anual del año 2013, lo que hace que el presupuesto proyectado a mayo se encuentre con una desviación de $1.208.332.

PRESUPUESTO Vs EJECUCION			
	Ejecucion	Presupuesto	
Ingresos	493.510.135	488.710.412	4.799.723
Gastos	484.462.329	487.502.080	-3.039.751
	9.047.806	1.208.332	7.839.474

FLUJO DE EFECTIVO DE ABRIL 2013

El flujo de efectivo se encuentra registrado correctamente, sin embargo el saldo inicial de la cuenta corriente colmena en mayo de $7.244.849, difiere con el saldo inicial del mismo concepto en el balance de prueba de mayo 2013 el cual muestra que es de $8.087.380.
Se revisaron estos conceptos tanto en el balance de abril como en el flujo de efectivo del mes de abril y el valor en ambos era de $7.244.849, a lo que se evidencia claramente que en el balance de abril se presento un movimiento por $842.531.

Agradezco de antemano su atención al informe.

Cordialmente,

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