

INFORME DE REVISORIA FISCAL
COPROPIEDAD AUDITADA: MULTIFAMILIARES LA POSADA PH.
Fechas comprendidas en el Informe del 01al 31 enero de 2023

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACION Y VILMA SAMIRA PINILLA – ADMINISTRADORA JULIO 15 2022.

Con el fin de facilitar la comprensión del informe de auditoría, les informamos que el texto de **color rojo** hace referencia a alertas o correctivos que deben ser gestionados y el texto de **color azul** significa información positiva y/o gestión de cumplimiento y la información resaltada con **amarillo** es aquella que por su importancia y/o tiempo de estarse solicitando requiere se tramite de forma inmediata.

1. RECOMENDACIONES GENERALES:

- Se recomienda enviar las actas de consejo ocho días después de cada reunión, para que las personas que no asisten a la reunión se puedan actualizar en los temas tratados en la misma.
- Se encuentra en ejecución la implementación** de la correcta disposición de los residuos sólidos y líquidos, manejo de cuarto de basuras para residentes, propietarios y personal de aseo. La implementación de los proyectos **Pmirs, plan de emergencia, sistema de seguridad y salud** en el trabajo. **Se recibió asesoría para ubicación y diseño del cuarto de reciclaje.**
- Se encuentra pendiente la Implementación de la Ley 1581 del 2012** por la cual se dictan disposiciones generales para la protección de datos personales. aquellas actividades que se inscriben en el marco de la vida privada o familiar de las personas naturales o llamada habeas data y protección de datos. **Se requiere implementar las políticas aprobadas y consentimientos, letreros en cámaras, formalización en correo electrónico y documentación oficial de la unidad. Se anexa párrafo recomendado. Cumplido.**
- Obra filtros:** En ejecución, se presento informes de seguimiento en la asamblea se recomienda realizar ejecuciones según lo presentado en asamblea 2023.
- Se aclara que desde la revisoría se comparte información de seminarios sobre temas de importancia para el consejo y la administración como recomendaciones y apoyo a la labor que cada ente desarrolla para la copropiedad como una recomendación, sin el ánimo de dar órdenes o participar en la toma de decisiones, cuando se da respuesta a los correos con observaciones o dudas que se les presentan a los consejeros y administración, se hace como respuesta a solicitudes expresas por estos órganos, por lo que esta Revisora Fiscal no entiende la solicitud de la consejera suplente LINA URREA enviado el 9 de diciembre de 2022, como respuesta al envío de presentaciones de los seminarios sobre actas de consejo dictados por Asurbe y la Cámara de Comercio de Medellín, que se compartieron como sugerencias de lectura y aplicación desde la norma. Se reciben dos correos después de la asamblea que no corresponden a la realidad de lo presentado se solicitó aclaración al acta No. 338**

2. DOCUMENTOS FUENTE DE LA INFORMACION CONTABLE

EGRESO	ENERO
EG 4486	Dian, anexan declaración de rete fuente sin firma
EG 4500	Mercedes Asprilla, adecuación cuarto basuras, sin anexo a la seguridad social
EG4502 a 4506	Blanca Stella heano, respuesta derecho de petición, sin anexo a la seguridad social

- Los egresos contienen la firma del aprobador ya que los pagos se realizan con cheques firmados por dos miembros del consejo que tienen sus firmas registradas en los bancos. **Diana Patricia Pérez – Tesorera y Jorge Duque Presidente de consejo para el 2022.**
- En marzo se eligió tesorera Diana Patricia Pérez y el señor Fredy Alonso Correa Londoño como presidente de consejo, estas serían las personas registradas en el banco. Ante el no registro del señor Fredy Correa en la asamblea

y la no presentación del documento que lo apodere en representación del apto 20-502, queda deshabilitado como miembro de consejo, deberá sustituirlo el señor Jorge Duque Zapata. A la fecha se han respondido dos derechos de petición por este tema. En octubre se debe dar respuesta a acción de tutela y derecho de petición con del mismo apto para lo cual la administración en uso de sus facultades contrato abogada para tal efecto. en noviembre nuevamente se recibe derecho de petición del mismo apto 20-502 indagando de nuevo por el resultado de la participación del señor diego Quiceno en el consejo, se dio respuesta conjunta con el consejo quienes fueron requeridos conjuntamente por la señora CLAUDIA PATRICIA ECHAVARRIA propietaria del apto 20-502. Ajustando con este requerimiento cinco acciones legales en el 2022. Se recomienda la contratación de un profesional experto en ley 675 y con tarjeta profesional como abogado para los próximos requerimientos de la propietaria de este apto ya que como queda expuesto en este informe está desgastando a la administración. Se presento caso en asamblea.

3. ANALISIS DE CUENTAS CAJA, BANCOS E INVERSIONES

-Se presenta variaciones entre la contabilidad y los extractos reflejados en conciliación bancaria certificada por la contadora de:

-**banco Av. Villas:** La variación corresponde a 0 cheques pendiente de cobro y 3 consignación en tránsito del 31 enero de 2023

-**banco Colpatría:** La variación corresponde a 29 consignaciones en tránsito de enero 31 2023 y 32 cheques por cobrar. Se requiere legalización del 100% de consignaciones en tránsito especialmente la consignación del 21 de enero por \$269.000.

-**Fiduciaria Bancolombia:** La fiducia no presenta variación en la conciliación, se anexa el extracto, se deben reclasificar los rendimientos financieros a la reserva y sacarlos de los ingresos.

CAJA, BANCOS, INVERSIONES	DICIEMBRE	ENERO	EXTRACTOS	DIFERENCIA
Caja Menor	1.000.000	1.000.000	1.000.000	-
Banco Av. Villas Cta.Cte.513150409	15.085.624	77.495.474	76.713.473,55	-782.000,00
Banco Colpatría Cta. Cte.6931001556	52.625.683	37.359.994	39.101.200,04	1.741.206,00
Bancolombia cuenta de ahorros	1.242.001	1.242.001	1.242.001,00	-
Fiduciaria Bancolombia cuota extra	54.905.660	112.148.559	112.148.559	-
Certificados de ahorros titulo CDT cuota extra553702	15.000.000	-	-	-
Certificados de ahorros titulo CDT cuota extra559556	40.000.000	-	-	-
TOTAL CAJA Y BANCOS	179.858.967,93	229.246.027,29	230.205.233,29	959.206,00

4. PROVISIONES Y RESERVAS

CONCEPTO	RESERVA DICIEMBRE	RESERVA ENERO	APROPIACION EXTRACTO	VARIACION
FONDO DE RESERVA DE LEY 2022	3.745.200	4.106.400	77.495.474	58.665.874
RENDIMIENTOS FROS BANCOLOMBIA	-	-		
RESERVA PARA ANDENES	8.000.000	8.000.000		
EJECUCIÓN RESERVA PARA ANDENES	- 4.976.800	- 4.976.800		
IMPLEMENTACIÓN CUARTO RECICLAJE	11.700.000	11.700.000	112.148.559	- 55.766.162
CUOTA EXTRA IMPERMEABILIZACION DE ZOCALOS	156.795.928	170.975.931		
RESERVA ZÓCALOS Y FILTROS	14.719.359	14.719.359		
TRASLADO ZOCALOS FONDO DE LEY ACUMULADO 2021	12.742.860	12.742.860		
TRASLADO ZOCALOS EXCEDENTES ACUMULADOS 2021	44.626.928	44.626.928		
EJECUCIÓN ZÓCALOS Y FILTROS	- 36.472.578	- 75.150.357		
IMPLEMENTACIÓN PMRS	3.000.000	3.000.000	-	- 11.777.319
EJECUCION IMPLEMENTACIÓN PMRS	- 3.000.000	- 3.000.000		
REINVERSIÓN VIGILANCIA	13.369.947	13.369.947		
EJECUCIÓN REINVERSIÓN VIGILANCIA	-	- 4.232.628		
RESERVA CAMBIO DE PUERTAS DE BLOQUES	2.640.000	2.640.000	-	10.907.410
RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES Y RENDIMIENTOS	-	- 9.889.625		
RESULTADOS DEL EJERCICIO	9.728.522	(1.017.785)		
TOTAL	236.619.366	187.614.231	189.644.032	2.029.802

-La Reserva de Ley 675 se encuentra en la cuenta corriente, se recomienda separar en fiducia

con este concepto.

- Se recomienda provisionar el seguro de cada vigencia presupuestal de los excedentes.
- Se aprueba cuota extra por \$200 millones, para el proyecto de zócalos a 12 meses. En enero 2023 se factura 11/12 cuotas. El proyecto se encuentra en ejecución.
- Se aprueba construcción cuarto de reciclaje. Se recomienda continuar con las cotizaciones para su ejecución.

5. ANALISIS DE CUENTAS POR COBRAR

- Las cuentas por cobrar a copropietarios disminuyeron con respecto al mes anterior quedando en un total de \$33,361,118, se presenta aumento en las consignaciones por identificar quedando en \$2.600.000 y aumento en los anticipos a proveedores por la obra de filtros.

Relación de cartera gestionada por administración: Se requiere informe de gestión jurídica.

APT	COPROPIETARIO	SLDO ANTERIOR	FACTURADO	ABONO	SALDO ACTUAL
10-502	CARMENZA SALDARRIAGA R	8,258,507	244,000	-	8,502,507
13-307	JOSE LUIS ARANGO ECHEVERRI	5,718,129	244,000	338,000	5,624,129
3-401	OSCAR JAVIER QUICENO	2,541,232	244,000	295,000	2,490,232
17-402	LUIS ANDRES GAVIRIA ARENAS	1,251,800	259,900	-	1,511,700
8-202	ALBERTO ELIAS ZAPATA	1,000,082	253,540	-	1,253,622
TOTAL CARTERA MAYOR MOROSIDAD		18,769,750	1,245,440	633,000	19,382,190

CONCILIACION DE CARTERA: La cartera no presenta diferencias detalladas en contabilidad.

CONTABILIDAD	33,361,118
ANTICIPOS Y AVANCES RECIBIDOS	(90,809,431)
FACTURACION	(57,448,313)
DIFERENCIA	-

FECHA	DETALLE	VALOR	BANCO
13/01/2023	REDEBAN 20-302	85,000.00	AV VILLAS
13/01/2023	DEPOSITO DEL CLIENTE	269,000.00	
27/01/2023	DEPOSITO DEL CLIENTE	222,000.00	
27/01/2023	REF 11 DIVERPLAZA ALAMOS	2,024,000.00	
TOTAL		2,600,000.00	

ANTICIPOS Y AVANCES	DICIEMBRE	ENERO	VARIACION
ACC CONSTRUCCIONES 2.0 S.A.S	37,433,304	30,299,109	- 7,134,195
ALEJANDRA ACEVEDO NEGRETE	27,000	27,000	-
VILMA SAMIRA PINILLA BALLESTER	-	17,500	17,500
TOTAL ANTICIPOS Y AVANCES	37,460,304	30,343,609	- 7,116,695
DEUDAS DE DIFICIL COBRO	DICIEMBRE	ENERO	VARIACION
CARMENZA SALDARRIAGA R	- 2,805,827	- 2,805,827	-
LUIS ANDRES GAVIRIA ARENAS	- 498,861	- 498,861	-
ALBERTO ELIAS ZAPATA	- 413,695	- 413,695	-
TOTAL DEUDAS DE DIFICIL COBRO	- 3,718,383	- 3,718,383	-
DEUDORES VARIOS	DICIEMBRE	ENERO	VARIACION
UNE EPM TELECOMUNICACIONES SA	532,531	267,421	- 265,110
TOTAL DEUDORES VARIOS	- 3,185,852	- 3,450,962	- 265,110

6. ANALISIS DE CUENTAS POR PAGAR

CONCEPTO	ENTIDAD	DICIEMBRE	ENERO	VARIACION
HONORARIOS	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	- 2,753,171	- 2,635,955	117,216
HONORARIOS	DHARMA DE LOS ANGELES CARAZO R	- 638,000	- 638,000	-
SERVICIOS PUBLICOS	OLGA PATRICIA CALDERON HURTADO	- 495,000	- 495,000	-

OTROS	EMPRESAS PUBLICAS DE MEDELLIN	- 110,940	- 110,940	-
OTROS	VILMA SAMIRA PINILLA BALLESTER	- 302,000	-	302,000
OTROS	MERCIDES ASPRILLA MOSQUERA	- 1,844,040	-	1,844,040
TOTAL CUENTAS POR PAGAR		- 6,143,151	- 3,879,895	2,263,256

-Las cuentas por pagar presentan **disminución respecto** al mes anterior.

7. ANALISIS DEL PRESUPUESTO: El resultado de aplicación de ingresos y gastos a la fecha genero déficit **\$-1,017,785** Los gastos se ejecutaron adecuadamente.

-Otros Ingresos: Se generaron **\$2.634.641.62** se encuentran detallados en los informes contables.

-Gastos: Se recomienda hacer cronograma de mantenimientos presupuestados.

-La ejecución acumulada a la fecha se encuentra en el **7%** por la no ejecución de algunos gastos.

-La ejecución debería estar en el **8%**.

-Se resaltan los gastos sobre ejecutados en **rojo** y se relacionan los gastos sin ejecución con el fin de que el consejo y la administración evalúen planear la ejecución de los mismos.

GASTOS SOBRE EJECUTADOS, SUB EJECUTADOS Y SIN EJECUTAR	PPTO mensual	Proyecto de PPTO Anual	ENERO	PPTO	EJECUCION	VARIACION	% VAL
Gastos no presupuestados (resg)	-		727.500	0	727.500	-727.500	SIN PTO
Puerta vehicular	150.000,00	1.800.000,00	700.000	1.800.000	700.000	1.100.000	39%
Elementos de aseo	197.200,00	2.366.400,00	466.948	2.366.400	466.948	1.899.452	20%
Gastos bancarios	416.000,00	4.992.000,00	715.236	4.992.000	715.236	4.276.764	14%
Utiles y papelería	104.400,00	1.252.800,00	148.700	1.252.800	148.700	1.104.100	12%
Facturacion	204.333,33	2.452.000,00	274.000	2.452.000	274.000	2.178.000	11%
Servicios públicos	2.713.000,00	32.556.000,00	2.896.444	32.556.000	2.896.444	29.659.556	9%
Jardinería y prados	1.600.000,00	19.200.000,00	1.612.399	19.200.000	1.612.399	17.587.601	8%
Reserva imprevistos Ley 675	361.200,00	4.334.400,00	361.200	4.334.400	361.200	3.973.200	8%
Servicio de aseo	2.869.214,00	34.430.568,00	2.869.214	34.430.568	2.869.214	31.561.354	8%
Seguro de areas comunes y priv	1.546.678,25	18.560.139,00	1.546.678	18.560.139	1.546.678	17.013.461	8%
Servicio vigilancia	16.018.405,00	192.220.860,00	15.803.813	192.220.860	15.803.813	176.417.047	8%
Revisoría fiscal	574.000,00	6.888.000,00	495.000	6.888.000	495.000	6.393.000	7%
Contabilidad	740.000,00	8.880.000,00	638.000	8.880.000	638.000	8.242.000	7%
Administración	2.616.000,00	31.392.000,00	2.255.000	31.392.000	2.255.000	29.137.000	7%
Reparaciones eléctricas e ilumi	200.000,00	2.400.000,00	103.095	2.400.000	103.095	2.296.905	4%
Reparaciones locativas	2.008.837,00	24.106.044,00	223.200	24.106.044	223.200	23.882.844	1%
TOTAL EGRESOS OPERACIONALES	35.424.166	425.089.994	31.836.426	425.089.994	31.836.426	393.253.568	7%
EXCEDENTE	0,50	6	-1.017.785	6	-1.017.785	-787.524.926	

8. ANALISIS DE SERVICIOS PUBLICOS

SERVICIO	DICIEMBRE	CONSUMO	DIAS	ENERO	CONSUMO	DIAS	VARIACION \$
facturacion por aseo	22.091	-	-	23.258	-	-	1.167
alumbrado publico	-	-	-	-	-	-	-
acueducto 20 contadores	425.926	68	m3	387.215	56	m3	38.712
alcantarillado 20 contadores	295.899	68	m3	270.080	56	m3	25.818
energia .	1.876.920	2.501	kw	1.856.448	2.450	kw	20.472
Gas .	9.687	3	31	7.903	1	30	1.785
Telefonia E internet	267.421	-	-	263.826	-	-	3.595
menos valor aplicado				-			-
Acuerdos de pago	63.425			85.687			22.262
saldo a favor				-			-
TOTALES	2.961.370	2.640		2.894.417			-66.953

-Los servicios públicos **disminuyeron** con respecto al mes anterior. Ciclo de facturación actual 30 días. **Se recomienda continuar con las diligencias para el retiro de los contadores.**

Itagüí, 09 marzo de 2023


OLGA PATRICIA CALDERON H.
 Revisoría Fiscal - T.P. 64750-T