

Santa Marta D.T.C.H, 16 de Agosto de 2022.

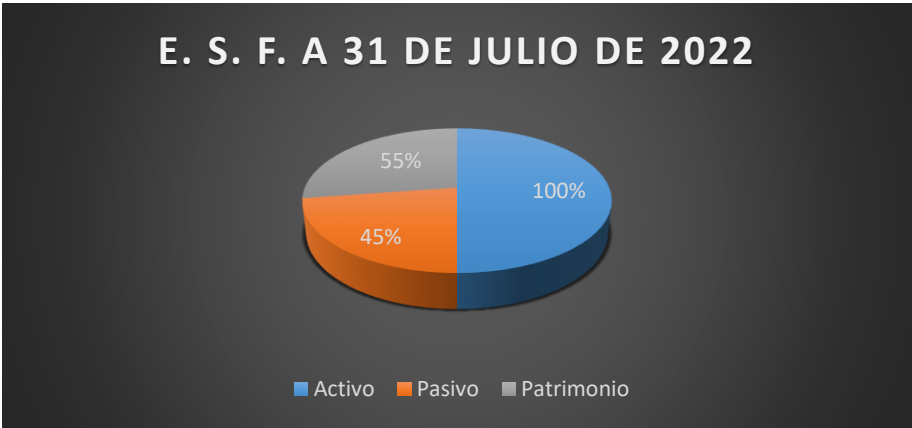
Señores

EDIFICIO PORTAL DEL LAGO
Att. ADMINISTRACIÓN
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
CIUDAD.

ASUNTO: INFORME DE REVISORIA FISCAL DE JULIO DE 2022.

La ecuación patrimonial del activo igual pasivo más patrimonio. A julio indica que con el 45% de los activos está comprometido, cubren los pasivos o deudas de la copropiedad y el 55% restante de los activos se representan o constituyen el patrimonio del edificio. Así:

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA A 31 DE JULIO DE 2022				
E. S. F	Julio	Junio	VARIACION	%
Activo	101.799.838	104.993.510	- 3.193.673	-3%
Pasivo	46.140.797	50.485.581	- 4.344.784	-9%
Patrimonio	55.659.041	54.507.929	1.151.111	2%
Pasivo + Patrimonio	101.799.838	104.993.510	- 3.193.673	-3%



El análisis contable se centra en dos estados financieros básicos: Estado de Situación Financiera y/ o Balance General y Estados de Resultados Integrales y / o Estado de Perdidas o Ganancias. Se resalta que los estados financieros de la copropiedad que son objeto de revisión están bajo el nuevo marco normativo, por ende, la revisoría fiscal dará una opinión.

ACTIVOS

El activo conformado por un activo corriente (efectivo y equivalentes a efectivos) y las cuentas deudoras o cuentas por cobrar. Un activo no corriente que corresponde a las cuentas de propiedad planta y equipo.

El disponible representado por efectivo y equivalente a efectivo

- Una Caja General Una caja menor con un fondo de \$ 700.000 el cual se logró observar que conserva el saldo aprobado.
- Se observa dos cuentas de ahorros y una Fiducuenta cuya entidad financiera es Banco Caja Social se encuentra debidamente conciliada y libres de pignoraciones y embargos.

Cartera representan aquellos derechos que tiene la copropiedad ante terceros los cuales a 31 de julio ascienden a \$ 46.169.141 representados en:

CARTERA	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio
Cuotas de Administración	45.856.855	39.954.575	44.079.889	46.674.674	37.153.338	38.647.296	35.089.244
Retroactivos	190.000	190.000	2.505.428	1.461.316	868.000	542.000	284.000
Intereses Por Mora	9.111.813	9.442.310	10.099.321	10.767.245	8.765.886	9.311.805	9.653.797
Sanciones	464.000	1.064.000	1.064.000	1.064.000	864.000	864.000	1.111.400
Certificados	61.900	61.900	61.900	61.900	30.700	30.700	30.700
Consignaciones por Identificar						- 656.967	
TOTAL CARTERA ANTES DE DETERIORO	55.684.568	50.712.785	57.810.538	60.029.135	47.681.924	48.738.834	46.169.141
Deterioro de Cartera	- 47.370.643	- 40.416.424	- 40.416.424	- 40.416.424	- 28.811.432	- 28.811.432	- 28.811.432
TOTAL CARTERA	8.313.925	10.296.361	17.394.114	19.612.711	18.870.492	19.927.402	17.357.709

La cartera está concentrada en 2 aptos el cual equivale el 79% del total de la cartera;

PROPIETARIOS	VALOR	%	SITUACION
APTO 502 NANCY MORALES CAMARGO	20.175.869	44%	P. JURIDICO
APTO 602 LUIS HUMBERTO JULIO VEGA	16.047.141	35%	P. JURIDICO
APTO 404 MAURICIO RAMIREZ-ANGELA HERNANDEZ	2.202.554	5%	
TOTAL	38.425.564	83%	

La propiedad planta y equipo son bienes y derechos que tiene el edificio, el cual se le aplica el método de depreciación de línea recta

PASIVOS

Los pasivos los cuales representan las obligaciones que tiene la copropiedad con terceros cuya participación dentro del estado de situación financiera es de un 45% (dentro de este % una gran parte corresponde a un pasivo transitorio por las ventas de los depósitos que hasta la fecha no se han escriturado), se observa que existe una muy buena planeación de pagos de las obligaciones adquiridas.

Los saldos de estas obligaciones corresponden a las del mes corriente lo cual significa que no existen obligaciones acumuladas de meses anteriores.

Los otros pasivos hacen referencia a las cuotas de administración que se pagan de manera anticipada.

Cuentas del estado de resultados integrales a 31 de Julio de 2022 Están integrados por los ingresos y gastos que tiene el edificio para sus operaciones diarias.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES AÑO 2022				
E.R.I.	Julio	Junio	VARIACION	%
INGRESOS OPERACIONALES	226.280.147	193.956.047	32.324.100	17%
INGRESOS NO OPERACIONALES	26.186.015	25.217.816	968.198	4%
TOTAL INGRESOS	252.466.162	219.173.863	33.292.298	15%
GASTOS OPERACIONALES	223.346.924	191.402.249	31.944.675	17%
GASTOS NO OPERACIONALES	3.371.780	2.854.268	517.512	18%
TOTAL GASTOS	226.718.705	194.256.518	32.462.187	17%
EXCEDENTE O PERDIDAS	25.747.457	24.917.346	830.111	3%

OTRAS REVISIONES

El inventario de soportes contables se evidencio en orden los soportes de contabilidad, los cuales se conservan en debida forma manteniendo un consecutivo y orden cronológico hallándose:

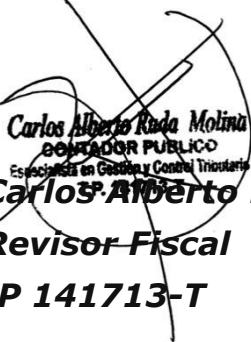
	RECIBO DE CAJA		NOTAS CONTABLES		FACTURA DE VENTA		COMPROBANTE DE EGRESO	
MESES	DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	DESDE	HASTA	DESDE	HASTA
ENERO	7705	7786	478	483	8439	8517	1863	1892
FEBRERO	7787	7874	484	489	8518	8596	1893	1913
MARZO	7875	8010	490	494	8597	8675	1914	1931
ABRIL	8011	8090	495	499	8676	8753	1932	1956
MAYO	8091	8160	500	501	8754	8831	1957	1967
JUNIO	8161	8241	502	502	8832	8909	1968	2012
JULIO	8242	8340	503	503	8910	8987	2013	2042

DOCUMENTOS	N° UTILIZADOS
Recibos de Caja	636
Notas Contables	26
Factura de Venta	549
Comprobante de Egresos	180

- Se aplicó las respectivas retenciones en la fuente a los servicios y compras realizadas en el periodo, presentándose y pagándose ante la dirección de impuestos nacionales Dian dentro de los términos previstos por la Ley.
- Compra de tanque de hidroneumático.
- Reparación de techos zonas varias.
- Suministro e instalación de ruedas portón.
- Mantenimientos preventivos a equipos del edificio.

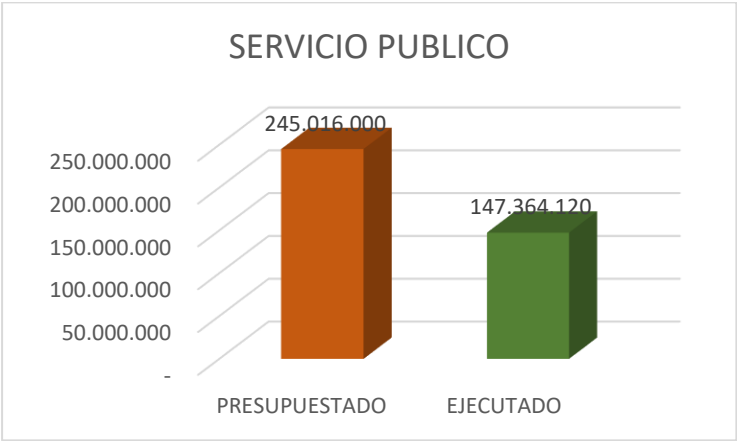
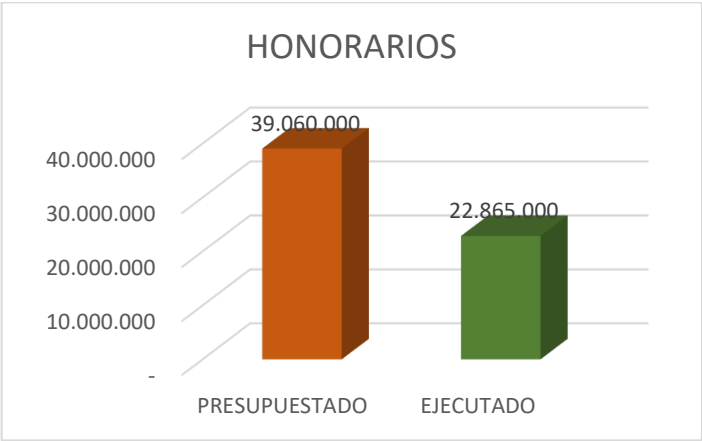
OPINÓN

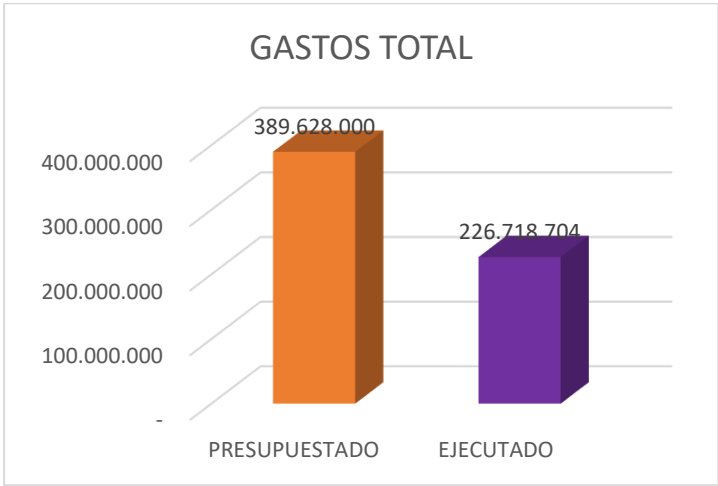
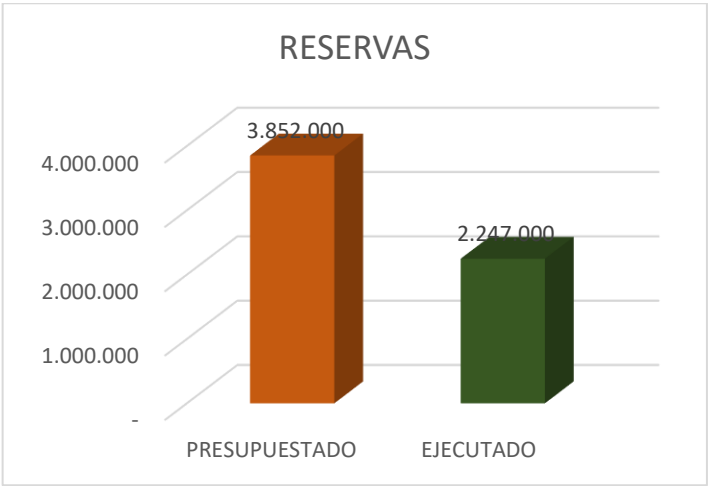
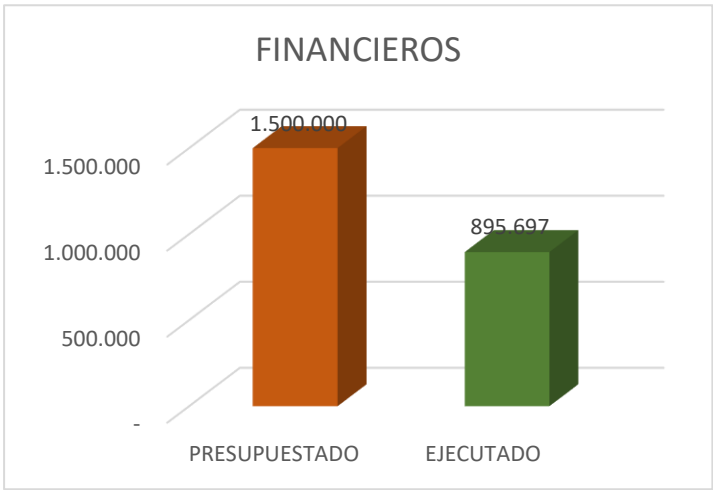
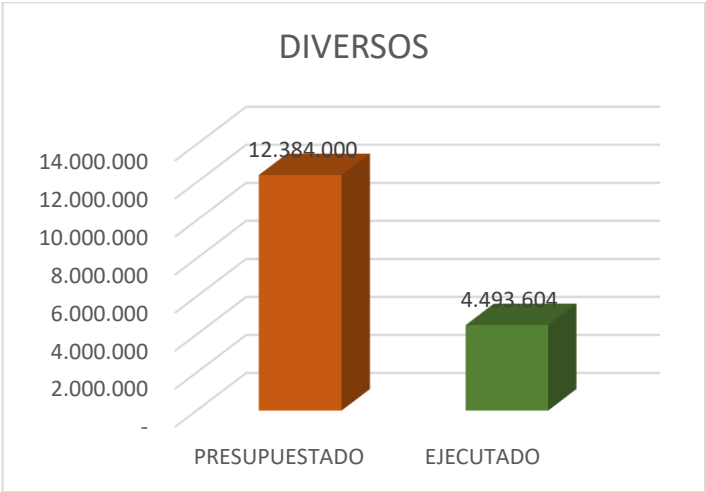
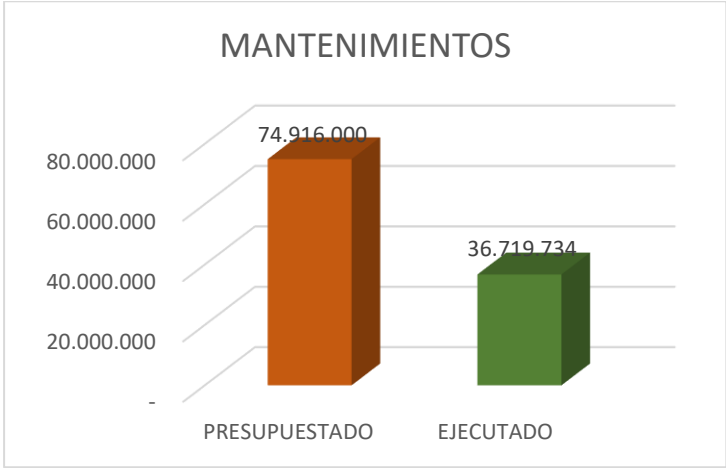
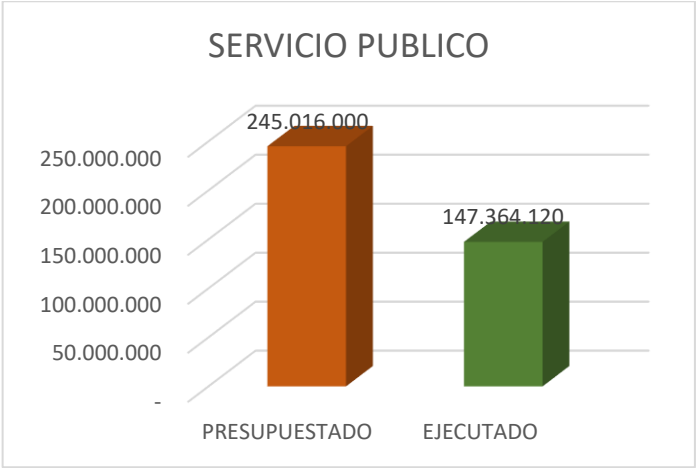
Los Estados Financieros presentados a 31 de julio de 2022 por la administración cumplen con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia nuevo marco normativo, los cuales fueron tomados fielmente de los libros de contabilidad, en mi opinión son razonables y carecen de errores materiales.



Carlos Alberto Ruda Molina
CONTADOR PUBLICO
Especialista en Gestión y Control Tributario
Carlos Alberto Ruda Molina
Revisor Fiscal
TP 141713-T

EJECUCION PRESUPUESTAL 2022





PRESUPUESTO GENERAL ALCATRACES VIGENCIA 2022

CONCEPTOS	PRESUPUESTO	EJECUTADO	%
HONORARIOS	39.060.000	22.865.000	59%
SERVICIO PUBLICO	245.016.000	147.364.120	60%
SEGUROS Y LEGALES	12.900.000	12.133.549	94%
MANTENIMIENTOS	74.916.000	36.719.734	49%
DIVERSOS	12.384.000	4.493.604	36%
FINANCIEROS	1.500.000	895.697	60%
RESERVAS	3.852.000	2.247.000	58%
TOTAL PRESUPUESTO	389.628.000	226.718.704	58%

La ejecución presupuestal de manera general este dentro de un comportamiento de lo normal equivalente a un 58% a corte 31 de julio, sin embargo, existe rubros de manera detalla que se sobre ejecutaron como:

RUBROS	PRESUPUESTO 2022	EJECUTADO	DIFERENCIA	%	SITUACION
Declaracion de Renta	384.000	384.000	-	100%	Agotado
Exogena	384.000	384.000	-	100%	Agotado
Servicio de Agua	10.800.000	8.887.310	1.912.690	82%	Encim del 80%
Energia Electrica	26.400.000	19.641.688	6.758.312	74%	Encima del 70%
Notariales/Tramites	180.000	4.717.672	- 4.537.672	2621%	Sobre Ejecutado
Mantenimiento Puertas y Portones	1.560.000	1.080.000	480.000	69%	Encima del 65%
Repuestos Portones	1.200.000	1.542.000	- 342.000	129%	Sobre Ejecutado
Repuestos Motobombas	3.528.000	2.586.328	941.672	73%	Encima del 70%
Repuestos sauna turco y jacuzzi	600.000	1.190.000	- 590.000	198%	Sobre Ejecutado

RECOMENDACIONES

- Realización de mantenimiento a la subestación eléctrica.
- Realización de mantenimiento de la red contra incendio.
- Ejecutar los rubros que se provisionaron en la vigencia anterior.
- Hacer uso del valor agregado del servicio de vigilancia.
- Realizar el traslado a la fiducia el fondo de reserva, el cual hay una diferencia de \$759.815.