

LFC Luis Fernando Calderón G. *Auditor Forense y Revisor Fiscal*

Bogotá, junio 26 de 2025

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I P.H.

Ciudad

REF: 1. Revisión Estados Financieros del mes mayo de 2025.
2. Observaciones de Procedimientos, Control Interno y Legalidad.

Por medio de la presente me permito remitir el presente informe.

OBJETIVOS DEL TRABAJO

- a) Determinar si las operaciones del Conjunto han sido registradas en forma adecuada en los estados financieros.
- b) Establecer si las operaciones de costos y gastos han sido debidamente autorizadas por el nivel apropiado, si tienen la condición de expensas necesarias, tengan relación de causalidad con las actividades generadoras de los ingresos y sean proporcionadas de acuerdo con la actividad.
- c) Si se ha dado disposición oportuna a las consignaciones no identificadas efectuadas por los residentes.
- d) Si se han efectuado las acciones necesarias para darle curso oportuno a los cheques pendientes de cobro con antigüedad superior a un mes.
- e) Si las obligaciones impositivas están siendo atendidas en debida forma.
- f) Si los saldos de las cuentas de los estados financieros reflejan la realidad económica del conjunto y estos han sido presentados en forma oportuna al Consejo de Administración.
- g) Si el conjunto posee medidas adecuadas de Control Interno que garanticen la salvaguarda de los activos.
- h) Si el Conjunto tiene un control y seguimiento a los contratos con los diferentes proveedores.

1

OPERACIONES REVISADAS DEL MES:

Las operaciones revisadas del Conjunto fueron las siguientes:

- 1) Consecutivos de las Cuentas de Cobro del mes.
- 2) Consecutivos Recibos de Caja del mes
- 3) Conciliaciones Bancarias de las cuentas que se tienen en entidades financieras.
- 4) Cheques pendientes de cobro.
- 5) Otras partidas conciliatorias.
- 6) Inversiones.

- 7) Comprobantes de Egreso.
- 8) Gastos: Energía, Acueducto, Teléfonos.
- 9) Retención en la Fuente.
- 10) Ejecución presupuestal mensual y anual.
- 11) Revisión de cartera.
- 12) Fondo de imprevistos.
- 13) Cuentas por pagar.
- 14) Estados Financieros.

SITUACIONES OBSERVADAS

1. Revisión del consecutivo cuentas de cobro.

Los consecutivos revisados fueron:

MES	DEL No.	AL No	OBSERVACIONES
ENERO	30012	30211	Se encuentran completos.
FEBRERO	30212	30411	Se encuentran completos.
MARZO	30412	30611	Se encuentran completos.
ABRIL	30612	30811	Se encuentran completos.
MAYO	30812	31011	Se encuentran completos.

2

2. Consecutivos Recibos de Caja del mes

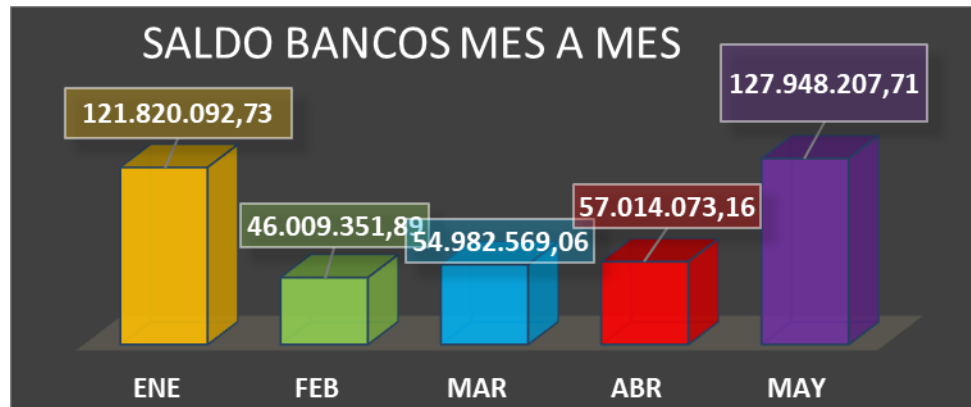
Los consecutivos revisados fueron:

MES	DEL No.	AL No	OBSERVACIONES
ENERO	28832	29040	Se encuentran completos.
FEBRERO	29041	29232	Se encuentran completos.
MARZO	29233	29429	Se encuentran completos.
ABRIL	29430	29614	Se encuentran completos.
MAYO	29615	29810	Se encuentran completos.

3. Conciliaciones bancarias.

Los saldos contables a la fecha son los siguientes:

SALDOS BANCOS 2025			
MES	CTA AH 8756 DAVIVIENDA	CTA CTE 8515 DAVIVIENDA	TOTAL SALDO CUENTAS BANCARIAS
ENERO	118,829,955.21	2,990,137.52	121,820,092.73
FEBRERO	43,018,963.21	2,990,388.68	46,009,351.89
MARZO	51,991,902.31	2,990,666.75	54,982,569.06
ABRIL	54,023,137.31	2,990,935.85	57,014,073.16
MAYO	124,957,137.31	2,991,070.40	127,948,207.71



4. Cheques pendientes de cobro.

A 31 de mayo no se encuentran cheques pendientes de pago.

5. Otras partidas conciliatorias.

A 31 de mayo no hay partidas conciliatorias pendientes.

6. Inversiones:

El conjunto posee 1 CDT por valor de \$161.328.213, fecha de apertura 20 de diciembre de 2024, a un plazo de 180 días y una tasa de 8.9%

7. Comprobantes de egreso:

MES	Del No.	Al No.	Observaciones
ENERO	8638	8656	Se encuentran completos.
FEBRERO	8657	8679	Se encuentran completos.
MARZO	8680	8702	Se encuentran completos.
ABRIL	8703	8722	Se encuentran completos.
MAYO	8723	8739	Se encuentran completos.

No se encontraron hallazgos.

Es recomendable solicitar a todos los proveedores que ejerzan profesiones liberales que emitan factura electrónica según el artículo 7 de la Resolución 000165 de 2023 y el Art. 615 E.T- Obligación de expedir factura. Para efectos tributarios, todas las personas o entidades que tengan la calidad de comerciantes ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, deberán expedir factura

o documento equivalente, y conservar copia de esta por cada una de las operaciones que realicen, independientemente de su calidad de contribuyentes o no de los impuestos administrados por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales.

8. Gastos de energía, acueducto y teléfono fijo y celular:

MES	ENERGIA	GAS	TELEFONO	ACUEDUCTO
MARZO	\$ 4.031.230	\$ 8.280	\$ 147.230	\$ 0
ABRIL	\$ 4.245.810	\$ 4.940	\$ 147.230	\$ 1.421.320
MAYO	\$ 4.380.620	\$ 4.960	\$ 147.230	\$ 0

9. Retención en la Fuente:

- La retención en la fuente del mes de febrero pagada en el mes de marzo fue de **\$610.000**.
- La retención en la fuente del mes de marzo pagada en el mes de abril fue de **\$922.000**.
- La retención en la fuente del mes de abril pagada en el mes de mayo fue de **\$351.000**.

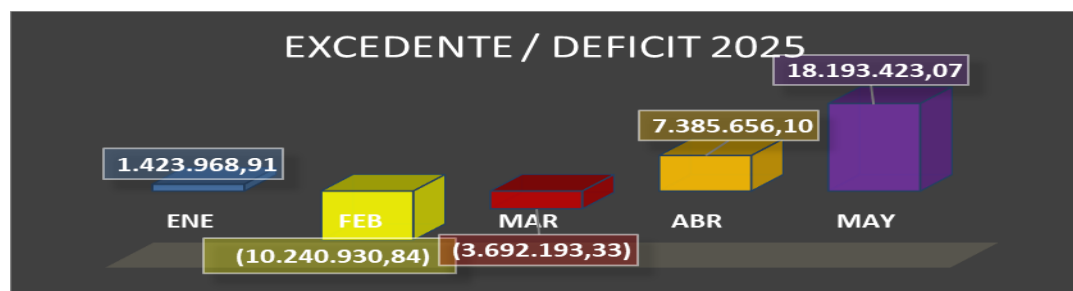
4

Firmada y presentada oportunamente.

10. Ejecución presupuestal.

Las partidas de ingresos y gastos que arrojan los excedentes/déficits y del acumulado del año, se muestran a continuación:

MES	INGRESOS	GASTOS	EXCEDENTE / DEFICIT
ENERO	114.685.483,91	113.261.515,00	1.423.968,91
FEBRERO	114.643.798,16	124.884.729,00	(10.240.930,84)
MARZO	122.653.548,67	126.345.742,00	(3.692.193,33)
ABRIL	117.459.098,10	110.073.442,00	7.385.656,10
MAYO	117.491.987,07	99.298.564,00	18.193.423,07
ACUMULADO	586.933.915,91	573.863.992,00	13.069.923,91



LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

A la fecha los siguientes rubros están en sobre ejecución:

CONCEPTO	EJECUCION (%)	VALOR (\$)
Administrador	101%	\$ 325,836.00
Servicio de Acueucto y Alcantarillado	240%	\$ 800,100.00
Manteminiento y Reparaciones	127%	\$ 3,949,055.00
Maquinaria y equipo	151%	\$ 5,962,485.00
Mantenimiento Motobombas	107%	\$ 42,600.00
Mantenimiento cerca Electrica	145%	\$ 145,000.00
Certificación de Puertas Vehiculares	209%	\$ 223,400.00
Repuestos Equipos de Gimnasio	240%	\$ 698,000.00
Manten. Citofonia	292%	\$ 383,100.00
Elementos Electricos	103%	\$ 48,000.00
Arreglos Florales	179%	\$ 79,000.00
Mantenimiento Areas Comunes	182%	\$ 8,226,464.00
Elementos de Aseo	116%	\$ 373,048.00
Transporte y Mensajeria	102%	\$ 4,801.00
Asamblea	278%	\$ 3,300,000.00

5

Hay partidas ejecutadas sin presupuesto asignado.

Partidas sin presupuesto asignado

Mantenimiento de Ascensores \$ 13.415.285,00

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I NIT. 830.031.638-2 Ejecución Presupuestal entre el 01/01/2025 y el 31/05/2025 Presupuesto Acumulado CAUSADO Asamblea Expresado en unidades Con movimientos de 'Normas de Información Financiera'							
Cod. cuenta	Descripción	Presupuesto Actual	Ejecutado	Diferencia 31/05/2025	Presupuesto Acumulado	Ejecutado Acumulado	Diferencia
51350506	Recepcionista	\$3.318.100,00	\$6.636.200,00	(\$3.318.100,00)	\$16.590.500,00	\$6.636.200,00	\$9.954.300,00
513520	PROCESAMIENTO ELECTRONICO DE DATOS	\$114.300,00	\$0,00	\$114.300,00	\$571.500,00	\$1.371.600,00	(\$800.100,00)
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	\$590.000,00	\$0,00	\$590.000,00	\$2.950.000,00	\$2.097.604,00	\$852.396,00
513530	ENERGIA ELECTRICA	\$4.380.000,00	\$4.380.620,00	(\$80.620,00)	\$21.500.000,00	\$17.901.895,00	\$3.598.105,00
513535	TELEFONO	\$148.000,00	\$147.230,00	\$770,00	\$740.000,00	\$736.150,00	\$3.850,00
513555	GAS	\$7.900,00	\$4.960,00	\$2.940,00	\$39.500,00	\$30.840,00	\$8.660,00
513595	OTROS	\$32.000,00	\$0,00	\$32.000,00	\$160.000,00	\$0,00	\$160.000,00
51359502	MEDIOS MAGNETICOS	\$32.000,00	\$0,00	\$32.000,00	\$160.000,00	\$0,00	\$160.000,00
5140	GASTOS LEGALES	\$30.000,00	\$0,00	\$30.000,00	\$150.000,00	\$0,00	\$150.000,00
514025	CERTIFICADOS DE TRADICION Y LIBERTAD	\$30.000,00	\$0,00	\$30.000,00	\$150.000,00	\$0,00	\$150.000,00
5145	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	\$2.917.306,00	\$2.897.257,00	\$20.049,00	\$14.586.530,00	\$18.535.585,00	(\$3.949.055,00)
514505	TERRENOS	\$380.000,00	\$0,00	\$380.000,00	\$1.900.000,00	\$280.000,00	\$1.620.000,00
51450502	Fumigacion	\$180.000,00	\$0,00	\$180.000,00	\$900.000,00	\$280.000,00	\$620.000,00
51450503	Suministro de Plantas	\$200.000,00	\$0,00	\$200.000,00	\$1.000.000,00	\$0,00	\$1.000.000,00
514515	MAQUINARIA Y EQUIPO	\$2.342.000,00	\$2.897.257,00	(\$555.257,00)	\$11.710.000,00	\$17.672.485,00	(\$5.962.485,00)
51451501	Mto y recarga extintores	\$28.000,00	\$0,00	\$28.000,00	\$140.000,00	\$0,00	\$140.000,00
51451502	Mto ascensores	\$0,00	\$2.683.057,00	(\$2.683.057,00)	\$0,00	\$13.415.285,00	(\$13.415.285,00)

OBSERVACIÓN:

Teniendo en cuenta que la asamblea autorizó que los valores correspondientes al mantenimiento de ascensores se hicieran con cargo a los excedentes del año anterior, esta situación debe:

- Mencionarse mensualmente en las Notas a los Estados Financieros,

BOGOTA: CALLE 114A No. 45-32 OFICINA 213A TELEFONO 7045558
 CENTRO COMERCIAL ALHAMBRA PLAZA
 CELULAR (3206323324) - COLOMBIA

- b) El efecto de dicha autorización debe generar un registro contable en el que se reconozca que los pagos realizados por mantenimiento de ascensores **NO SE LLEVEN A LAS CUENTAS DE GASTOS**, sino que sean **debitados** directamente de la cuenta del Patrimonio: Excedentes Acumulados, para que el resultado de la ejecución presupuestal sea consistente con la aprobación de la asamblea.

Se recomienda corregir el registro contable de los gastos de mantenimiento de ascensores, con base en lo indicado en el párrafo precedente.

En resumen: los pagos que se realicen mensualmente por concepto de mantenimiento de ascensores deben reconocerse contablemente de la siguiente manera:

Db. RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES \$ XXXX
Cr. BANCOS \$ XXXX
P/Registrar los pagos por mantenimiento ascensores en el mes.

En ese orden de ideas **NO** se debe cargar ningún valor a la cuenta de gastos Mantenimiento Ascensores de la ejecución presupuestal. Adicionalmente se deben revertir los valores que durante el año se han cargado en el Estado de Resultados a dicha cuenta, para honrar el mandato de la asamblea, esto es \$13.415.285 a mayo de 2025.

6

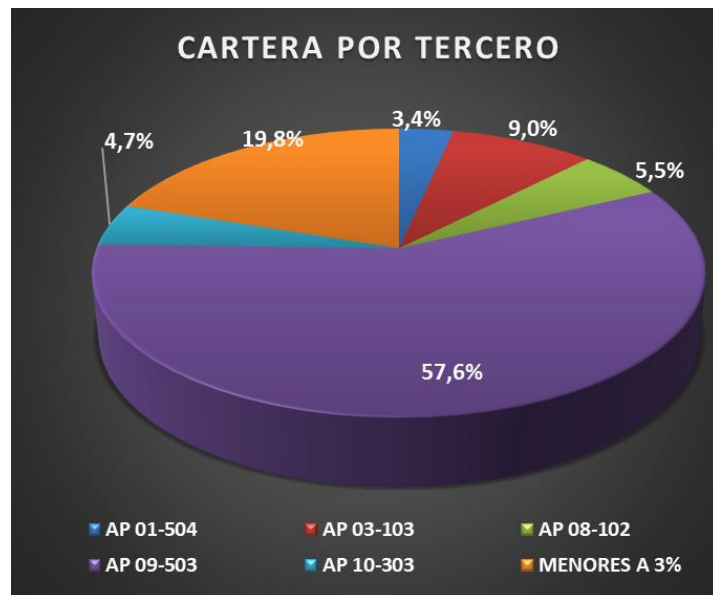
11. Cartera

El comportamiento de la cartera en el mes fue el siguiente:

CARTERA POR EDADES 2025					
EDADES	1-30 días	31 - 60 días	61 a 90 días	> de 90 días	Total
ENERO	7.202.651	2.859.202	1.911.221	10.309.432	22.282.506
FEBRERO	8.023.108	3.860.991	1.933.498	11.711.555	25.529.152
MARZO	6.750.068	2.421.321	783.400	9.584.224	19.539.013
ABRIL	9.518.875	2.798.822	1.135.078	9.838.279	23.291.054
MAYO	7.599.565	2.330.450	1.306.400	10.490.380	21.726.795

Cartera por tercero

CARTERA POR TERCERO			
CODIGO	NOMBRE	VALOR	%
AP 01-102	LAURA BARRERA	\$ 182.571,00	0,8%
AP 01-201	MURRAY CARMEN	\$ 3.200,00	0,0%
AP 01-503	GOMEZ MARGARITA	\$ 692,00	0,0%
AP 01-504	OLGA ARIAS	\$ 731.680,00	3,4%
AP 03-103	MARTHA VARGAS	\$ 1.945.513,00	9,0%
AP 03-104	QUINTERO MARGARITA	\$ 2.880,00	0,0%
AP 03-201	MIRIAM ESLAVA	\$ 518.376,00	2,4%
AP 03-502	LEON LUZ MERY	\$ 75.600,00	0,3%
AP 04-101	DELGADO ALIX	\$ 528.000,00	2,4%
AP 04-104	BRICEÑO SOCORRO	\$ 2.160,00	0,0%
AP 04-302	GOMEZ LUIS ALFONSO	\$ 3.000,00	0,0%
AP 04-402	MOYA DE MORENO HILD	\$ 601.100,00	2,8%
AP 06-203	JAVIER ORTIZ	\$ 638.555,00	2,9%
AP 07-304	MONTOTA DORIS	\$ 543.000,00	2,5%
AP 08-101	DURAN CIRO	\$ 564.000,00	2,6%
AP 08-102	VACA EDILBERTO	\$ 1.200.107,00	5,5%
AP 08-501	MARIN CARLOS HELI	\$ 3.000,00	0,0%
AP 08-401	OLIVERA GERMAN	\$ 3.000,00	0,0%
AP 09-501	PAULA PRIETO	\$ 3.000,00	0,0%
AP 09-503	TORRES GERMAN	\$ 12.515.006,00	57,6%
AP 10-102	ANAMARIA AGUIRRE	\$ 638.173,00	2,9%
AP 10-303	HECTOR CALDERON	\$ 1.024.182,00	4,7%
	TOTAL	\$ 21.726.795,00	100%



12. Fondo de imprevistos.

El saldo del Fondo de Imprevistos a 31 de mayo de 2025 fue el siguiente:

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

Mes	Fondo de Imp.	CDT	Diferencia
Enero	\$ 150.813.136,63	\$ 161.328.213,00	-\$ 10.515.076
Febrero	\$ 151.921.608,63	\$ 161.328.213,00	-\$ 9.406.604
Marzo	\$ 153.061.964,63	\$ 161.328.213,00	-\$ 8.266.248
Abril	\$ 154.202.320,63	\$ 161.328.213,00	-\$ 7.125.892
Mayo	\$ 155.342.676,63	\$ 161.328.213,00	-\$ 5.985.536

13. Cuentas por pagar

A 31 de mayo el en el balance de prueba hay un saldo de cuentas por pagar por valor de **\$ 8.057.540**

CUENTAS POR PAGAR 2025					
EDADES	1-30 días	31 - 60	61 a 90	> de 90	Total
ENERO	65.873.052	838.133	0	0	66.711.185
FEBRERO	2.298.800	0	0	0	2.298.800
MARZO	5.345.253	0	0	0	5.345.253
ABRIL	2.502.349	0	0	0	2.502.349
MAYO	8.057.540	0	0	0	8.057.540

8

CUENTAS POR PAGAR		
TERCERO	CONCEPTO	VALOR
ADMEJORES SERVIASEO SAS	OTROS	\$ 6,624,340.00
LUCERO GUERRERO	HONORARIOS	\$ 513,339.00
LUIS FERNANDO CALDERON	HONORARIOS	\$ 919,861.00
	TOTAL	\$ 8,057,540.00

14. Estados financieros

ESTADO DE RESULTADOS

Tomando como base lo mencionado en el punto 10 precedente y efectuando la revisión del Estado de Resultados a mayo 2025, tengo las siguientes observaciones:

a) CARGOS A LA CUENTA MANTENIMIENTO ASCENSORES ERRONEAMENTE:

A la fecha, de enero a mayo se ha cargado a esa cuenta el valor de \$13.415.285, cuando la partida asignada para el presupuesto es cero (0), en razón a que la asamblea autorizó que este mantenimiento NO se llevara al Estado de Resultados.

- b) VALORES CORRESPONDIENTES A MANTENIMIENTO DE ASCENSORES DEBIERON DEBITARSE DE LA CUENTA RESULTADOS DE EJERCICIOS ANTERIORES:

La dinámica contable para estos casos y el reconocimiento de la transacción es debitar la Cuenta Patrimonial: Resultados de Ejercicios Anteriores y acreditar el banco correspondiente con la salida del efectivo. Por lo tanto, esta cuenta no refleja la realidad contable ya que se encuentra sobrevalorada en \$13.415.285.

- c) RESULTADO DEL EJERCICIO:

Con base en lo anterior, el Resultado del Ejercicio está subvaluado en \$13.415.285, lo que implica que el excedente acumulado a mayo no es \$18.193.423,07 sino \$38.608.708.

Sugiero respetuosamente se revisen las operaciones contables tanto al mes de mayo como el acumulado enero a mayo y se realicen los ajustes y correcciones a que haya lugar.

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I
NIT. 830.031.638-2
Estado de Resultados Integral Comparativo
Con movimientos de 'Normas Internacionales de información financiera'

Cuenta	Movimiento a :	Movimiento a :	Variación
	31/05/2025	30/04/2025	
Asesoría Técnica	\$33.837.816,00	\$27.155.373,00	\$6.682.443,00
Administrador	\$33.737.816,00	\$27.055.373,00	\$6.682.443,00
Sistema De Gestion Sstg	\$100.000,00	\$100.000,00	\$0,00
Seguros	\$28.891.265,00	\$23.113.012,00	\$5.778.253,00
Otros	\$28.891.265,00	\$23.113.012,00	\$5.778.253,00
Servicios	\$436.592.832,00	\$360.828.111,00	\$75.764.721,00
Aseo, Vigilancia Y Conserj	\$414.454.743,00	\$343.222.832,00	\$71.231.911,00
Aseo	\$54.149.660,00	\$43.319.728,00	\$10.829.932,00
Vigilancia	\$292.526.938,00	\$250.989.548,00	\$41.537.390,00
Conserjería Parque Exterior	\$11.272.085,00	\$9.017.668,00	\$2.254.417,00
Todero Y Jardinero	\$49.869.860,00	\$39.895.888,00	\$9.973.972,00
Recepcionista	\$6.636.200,00	\$0,00	\$6.636.200,00
Procesamiento Electronico De Datos	\$1.371.600,00	\$1.371.600,00	\$0,00
Acueducto Y Alcantarillado	\$2.097.604,00	\$2.097.604,00	\$0,00
Energía Eléctrica	\$17.901.895,00	\$13.521.275,00	\$4.380.620,00
Teléfono	\$736.150,00	\$588.920,00	\$147.230,00
Gas	\$30.840,00	\$25.880,00	\$4.960,00
Mantenimiento Y Reparaciones	\$18.535.585,00	\$15.638.328,00	\$2.897.257,00
Terrenos	\$280.000,00	\$280.000,00	\$0,00
Fumigación	\$280.000,00	\$280.000,00	\$0,00
Maquinaria Y Equipo	\$17.672.485,00	\$14.775.228,00	\$2.897.257,00
Mto Ascensores	\$13.415.285,00	\$10.732.228,00	\$2.683.057,00



ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

a) EXCEDENTES DEL EJERCICIO

Según lo expuesto en el Estado de Resultados este saldo acumulado a mayo ascendería a \$26.485.208 y el saldo a mayo reflejaría el valor de \$31.607.908

b) RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES-EXCEDENTES ACUMULADOS

La cuenta de Resultados de Ejercicios Anteriores-Excedentes Acumulados, solo se modifica una vez al año cuando se cierran las cuentas de Ingresos y Gastos y se arroja un excedente o un déficit. Una vez realizado este proceso al final de cada ejercicio, este resultado se registra en la Cuenta Patrimonial: Resultados de Ejercicios Anteriores. Al revisar las cuentas del Patrimonio, se observa que mensualmente se están acreditando valores. En mayo se observa un crédito por valor de \$2.683.057 pasando el saldo de esta cuenta en abril de \$98.967.756,69 a un valor en mayo de \$101.650.813,69.

c) El saldo de esta cuenta no refleja la realidad económica del conjunto ya que no se están cruzando los valores correspondientes a los pagos por mantenimiento ascensores según lo aprobado por la asamblea.

Sugiero respetuosamente se revisen las operaciones contables tanto al mes de mayo como el acumulado a mayo y se realicen los ajustes y correcciones a que haya lugar.

PATRIMONIO	\$250.729.635,16	\$267.380.357,23	(\$16.650.722,07)
RESERVAS	\$154.202.320,63	\$155.342.676,63	(\$1.140.356,00)

Página 2 De 3
Software Daytona InterCloud

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL A

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR I NIT. 830.031.638-2

Estado de Situación Financiera Comparativo Con movimientos de ' Normas Internacionales de Información Financiera '

Cuenta	Saldo : 30/04/2025	Saldo : 31/05/2025	Variación
RESERVAS OBLIGATORIAS	\$154.202.320,63	\$155.342.676,63	(\$1.140.356,00)
RESERVA LEGAL	\$154.202.320,63	\$155.342.676,63	(\$1.140.356,00)
FONDO DE IMPREVISTOS LEY 675	\$154.202.320,63	\$155.342.676,63	(\$1.140.356,00)
RESULTADOS DEL EJERCICIO	(\$5.123.499,16)	\$13.069.923,91	(\$18.193.423,07)
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	\$0,00	\$13.069.923,91	(\$13.069.923,91)
EXCEDENTES DEL EJERCICIO	\$0,00	\$13.069.923,91	(\$13.069.923,91)
PERDIDA DEL EJERCICIO	(\$5.123.499,16)	\$0,00	(\$5.123.499,16)
PERDIDA DEL EJERCICIO	(\$5.123.499,16)	\$0,00	(\$5.123.499,16)
RESULTADO DE EJERCICIOS ANTERIORES	\$101.650.813,69	\$98.967.756,69	\$2.683.057,00
EXCEDENTES ACUMULADOS	\$101.650.813,69	\$98.967.756,69	\$2.683.057,00
EXCEDENTES ACUMULADOS	\$101.650.813,69	\$98.967.756,69	\$2.683.057,00
TOTAL PATRIMONIO	\$250.729.635,16	\$267.380.357,23	-\$16.650.722,07

Cordialmente,

BOGOTA: CALLE 114A No. 45-32 OFICINA 213A TELEFONO 7045558
CENTRO COMERCIAL ALHAMBRA PLAZA
CELULAR (3206323324) - COLOMBIA

LUIS FERNANDO CALDERON GOMEZ
REVISOR FISCAL
C.C. Administración, Contadora.