

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

Bogotá, julio 26 de 2025

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I P.H.

Ciudad

REF: 1. Revisión Estados Financieros del mes junio 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.
- 15) Otras observaciones

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.
JUNIO	31012	31211	Se encuentran completos.

2

2. Consecutivos Recibos de Caja del mes

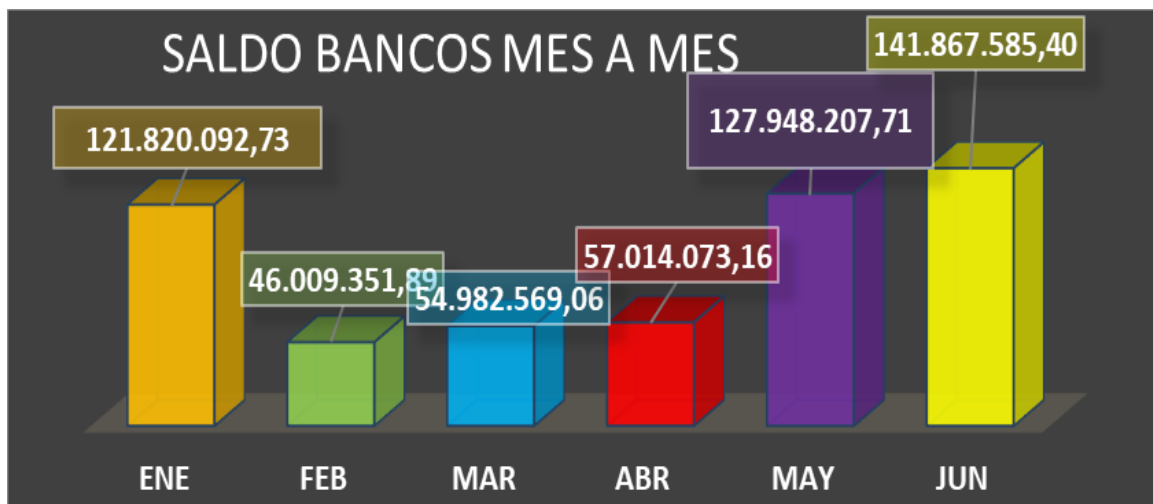
Los consecutivos revisados fueron:

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.
JUNIO	29811	29997	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
JUNIO	138.996.910,31	2.086.459,52	141.083.369,83



3

4. Cheques pendientes de cobro.

A 30 de junio no se encuentran cheques pendientes de pago.

5. Otras partidas conciliatorias.

A 30 de junio no hay partidas conciliatorias pendientes.

6. Inversiones:

El conjunto posee 1 CDT por valor de \$168.354.379, fecha de apertura 20 de junio de 2025, a un plazo de 180 días y una tasa de 8.5%

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.
JUNIO	8740	8757	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.

4

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
JUNIO	\$ 4.554.140	\$ 8.440	\$ 147.230	\$ 1.172.600

9. Retención en la Fuente:

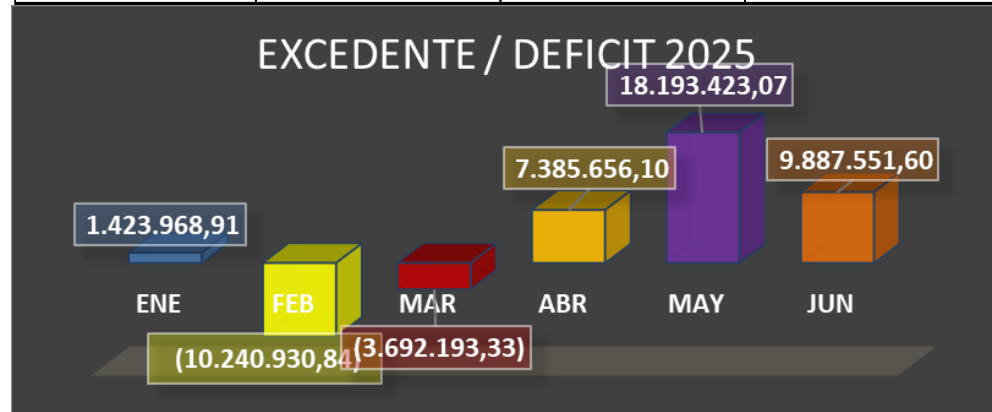
- La retención en la fuente del mes de febrero pagada en el mes de marzo fue de **\$610.000.**
- La retención en la fuente del mes de marzo pagada en el mes de abril fue de **\$922.000.**
- La retención en la fuente del mes de abril pagada en el mes de mayo fue de **\$351.000.**
- La retención en la fuente del mes de mayo pagada en el mes de junio fue de **\$286.000.**

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
JUNIO	127.492.399,22	117.604.847,62	9.887.551,60
ACUMULADO	714.426.315,13	691.468.839,62	22.957.475,51



5

A la fecha los siguientes rubros están en sobre ejecución:

CONCEPTO	EJECUCION (%)	VALOR (\$)
Administrador	101%	\$ 325.883,00
Procesamiento Eletronico	200%	\$ 685.800,00
Manteminiento y Reparaciones	154%	\$ 9.445.488,00
Maquinaria y equipo	177%	\$ 10.883.342,00
Mantenimiento cerca Electrica	151%	\$ 200.000,00
Certificación de Puertas Vehiculares	174%	\$ 182.400,00
Manteminiento Circuito Television	225%	\$ 600.000,00
Respuestos Equipo de Gimnasio	200%	\$ 598.000,00
Mantenimiento Citofonos	273%	\$ 414.500,00
Elementos Electricos	139%	\$ 855.100,00
Elementos Flores	149%	\$ 59.000,00
Mantenimiento Areas Comunes	170%	\$ 8.459.022,00
Asamblea	232%	\$ 2.930.000,00

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

Hay partidas ejecutadas sin presupuesto

Partidas sin presupuesto asignado	
Mantenimiento de ascensores	\$ 16.098.342,00
Gastos reinversión	\$ 13.482.500,00

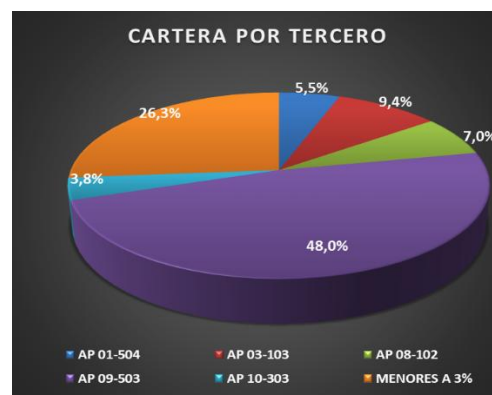
11. Cartera

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
JUNIO	10.606.447	3.141.264	1.885.540	11.118.180	26.751.431

CARTERA POR TERCERO			
CODIGO	NOMBRE	VALOR	%
AP 01-102	LAURA BARRERA	\$ 718.065,00	2,7%
AP 01-103	LILIANA FREYRE	\$ 542.825,00	2,0%
AP 01-402	JOSE DOMINGUEZ	\$ 476.500,00	1,8%
AP 01-504	OLGA ARIAS	\$ 1.463.225,00	5,5%
AP 02-404	BANCO DAVIVIENDA	\$ 612.232,00	2,3%
AP 03-103	MARTHA VARGAS	\$ 2.509.928,00	9,4%
AP 03-201	MIRIAM ESLAVA	\$ 506.698,00	1,9%
AP 05-302	RAFAEL ARTEAGA	\$ 626.000,00	2,3%
AP 06-203	JAVIER ORTIZ	\$ 565.777,00	2,1%
AP 06-402	MONICA DURAN	\$ 541.199,00	2,0%
AP 08-102	VACA EDILBERTO	\$ 1.866.874,00	7,0%
AP 09-103	RICARDO LUQUE	\$ 578.000,00	2,2%
AP 09-503	GERMAN TORRES	\$ 12.849.424,00	48,0%
AP 10-102	ANAMARIA AGUIRRE	\$ 639.388,00	2,4%
AP 10-103	BANCO VISCAYA	\$ 625.592,00	2,3%
AP 10-301	ROBEERTO SUAREZ	\$ 475.160,00	1,8%
AP 10-303	HEXTOR CALDERON	\$ 1.027.038,00	3,8%
	menores a 1%	\$ 127.506,00	0,5%
	TOTAL	\$ 26.751.431,00	100%

Cartera por tercero



LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

12. Fondo de imprevistos.

El saldo del Fondo de Imprevistos a 30 de junio de 2025 fue el siguiente:

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
Junio	\$ 156.483.032,63	\$ 168.354.379,00	-\$ 11.871.346

13. Cuentas por pagar

A 30 de junio el en el balance de prueba hay un saldo de cuentas por pagar por valor de **\$ 61.813.719**

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
JUNIO	61.813.719	0	0	0	61.813.719

7

CUENTAS POR PAGAR		
TERCERO	CONCEPTO	VALOR
RAFAEL CRUZ AMADO	OTROS	\$ 240.000,00
LUCERO GUERRERO	HONORARIOS	\$ 217.400,00
ANDRES JARAMILLO		\$ 1.700.000,00
LUIZ FERNANDO CALDERON	HONORARIOS	\$ 919.861,00
SEGURIDAD SUPERIOR LTDA	SEGURIDAD	\$ 58.220.683,00
VIVERO DE LA SABANA SAS		\$ 515.775,00
	TOTAL	\$ 61.813.719,00

14. Estados financieros

No se encontraron hallazgos.

15. Otras Observaciones

Correo electrónico enviado al Revisor Fiscal solicitando la aprobación del Caso de la Sra. Leonor Bejarano, residente del apartamento 3-201 en la que ella solicita se le reversen unos intereses por mora y se le aplique el descuento por pronto pago. Con relación al caso planteado por la señora Bejarano y al abordaje realizado por contabilidad de Admejores y el escalamiento que realizó Lucero con respecto a los soportes, considero que se trata de un error del banco y por lo tanto, **mi recomendación** es que con base a la evidencia recopilada por la

administración, a la cuenta de la señora Bejarano se puede hacer la reversión de los intereses de mora aplicados y otorgarle el descuento por pronto pago.

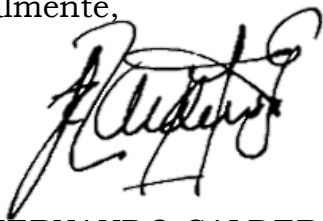
Con respecto a este tema quisiera aclarar cual es mi función como Revisor Fiscal:

Como Revisor Fiscal, mi función principal es **la fiscalización y el control posterior de las operaciones contables y administrativas**, así como la emisión de un dictamen sobre la razonabilidad de los estados financieros. **No me corresponde "autorizar" o coadministrar las operaciones diarias de la copropiedad**, como lo son las reversiones de cobros o la aplicación de descuentos.

Esta es una **responsabilidad exclusiva de la administración y el contador(a) de la copropiedad**. Ellos deben analizar la situación y decidir qué hacer, entre otras opciones, realizar los ajustes contables necesarios, asegurándose de contar con el debido soporte documental (comunicación del propietario, extracto bancario, prueba de pago, etc.), y aplicar las políticas contables y el reglamento de propiedad horizontal.

Mi labor es, siempre, revisar las diferentes operaciones de la copropiedad y en caso de situaciones como la que estamos analizando, es decir la existencia de un error atribuible al banco, la administración y la contabilidad deben resolver el tema ya que en cabeza de la administración recae la Representación Legal y el manejo de la contabilidad. Mi tarea es, una vez puesto en mi conocimiento la situación y realizada la recomendación, **verificar que dichos ajustes se hayan realizado de forma correcta, estén debidamente soportados y cumplan con la normativa aplicable**, como parte del trabajo de auditoría. Les recomiendo asegurarse de tener toda la evidencia que justifique la reversión.

Cordialmente,



LUIS FERNANDO CALDERON GOMEZ
REVISOR FISCAL
C.C. Administración, Contador(a).