

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

Bogotá, noviembre 26 de 2025

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I P.H.

Ciudad

REF: 1. Revisión Estados Financieros del mes octubre 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.
JUNIO	31012	31211	Se encuentran completos.
JULIO	31212	31411	Se encuentran completos.
AGOSTO	31412	31611	Se encuentran completos.
SEPTIEMBRE	31612	31811	Se encuentran completos.
OCTUBRE	31812	32011	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.
JULIO	29998	30193	Se encuentran completos.
AGOSTO	20194	30385	Se encuentran completos.
SEPTIEMBRE	30386	30455	Se encuentran completos.

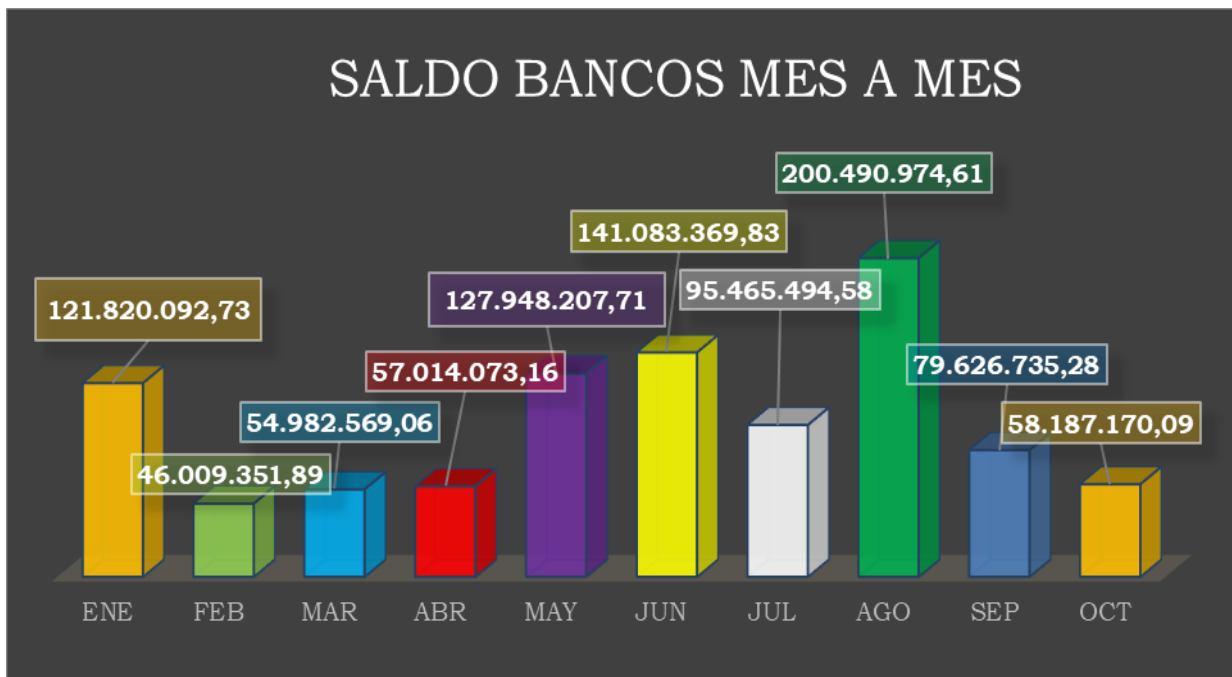
OCTUBRE	30456	30774	Se encuentran completos.
---------	-------	-------	--------------------------

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
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
JULIO	93.378.841,31	2.086.653,27	95.465.494,58
AGOSTO	198.404.127,31	2.086.847,30	200.490.974,61
SEPTIEMBRE	76.638.231,08	2.988.504,20	79.626.735,28
OCTUBRE	55.198.388,13	2.988.781,96	58.187.170,09

3



4. Cheques/transferencias pendientes de cobro.

A 31 de octubre no había cheques/transferencias pendientes de pago

5. Otras partidas conciliatorias.

A 31 de octubre se encontraron consignaciones pendientes por identificar por valor de \$30.000 y consignaciones en tránsito por \$962.171.

6. Inversiones:

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

Solicitamos que se adjunte copia del documento origen del CDT, ya que en el balance de prueba por tercero en los movimientos contables del programa Daytona no se identifica el emisor del título.

4

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.
JULIO	8758	8776	Se encuentran completos.
AGOSTO	8777	8782	Se encuentran completos.
SEPTIEMBRE	8783	8815	Se encuentran completos.
OCTUBRE	8816	8838	Se encuentran completos.

El comprobante de egreso No. 8820 registra un pago por valor de **\$950.400** a nombre de **Andrés Fernando Jaramillo**; además, con el mismo número de comprobante aparece otro registro por valor de **\$0**, generando una inconsistencia en la información. Ninguno de los dos comprobantes cuenta con **soportes de pago adjuntos** ni se encuentran **marcados como anulados**, lo que impide verificar la naturaleza, validez y correcta contabilización de la transacción.

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

2025 10 09 \$0.00		2025 10 09 \$950.400,00	
JARAMILLO CORAL ANDRES FERNANDO*.....		JARAMILLO CORAL ANDRES FERNANDO*.....	
NOVENIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS CON 00/100 M/C*.....		NOVENIENTOS CINCUENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS CON 00/100 M/C*.....	

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR		Comprobante De Egreso No. 8820	
CODIGO	CONCEPTO	VALOR	
11100001	Cheque TRANSFERENCIA BNP 1026278210 JARAMILLO CORAL	\$0.00	

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR		Comprobante De Egreso No. 8820	
CODIGO	CONCEPTO	VALOR	
233990	CT322 REVISION Y DIAGNOSTICO MOTOR PUERTA VEHICULAR	\$182.400,00	D
233995	CT324 REEMPLAZO DE CABLES CANAMAR CL 114A Y CANAMAR CASA	\$168.000,00	D
11100001	Cheque TRANSFERENCIA BNP 1026278210 JARAMILLO CORAL	\$950.400,00	C

ANULAR AUTORIZADO PAGO HASTA NOVIEMBRE

El comprobante de egreso No. 8820 registra un pago por valor de **\$950.400** a nombre de **ALS TECH SYSTEMS SAS**; además, con el mismo número de comprobante aparece otro registro por valor de **\$0**, generando una inconsistencia en la información. Ninguno de los dos comprobantes cuenta con **soportes de pago adjuntos** ni se encuentran **marcados como anulados**, lo que impide verificar la naturaleza, validez y correcta contabilización de la transacción.

5

2025 10 27 \$0.00		2025 10 27 \$4.349.450,00	
ALS TECH SYSTEMS SAS*.....		ALS TECH SYSTEMS SAS*.....	
CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS CON 00/100 M/C*.....		CUATRO MILLONES TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA PESOS CON 00/100 M/C*.....	

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR		Comprobante De Egreso No. 8835	
CODIGO	CONCEPTO	VALOR	
11100001	Cheque TRANSFERENCIA BNP 901818782 ALS TECH SYSTEMS SAS	\$0.00	D

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DE ALCAZAR		Comprobante De Egreso No. 8835	
CODIGO	CONCEPTO	VALOR	
233995	COMPRA DE BRAZOS FEB 48	\$4.349.450,00	D
11100001	Cheque TRANSFERENCIA BNP 901818782 ALS TECH SYSTEMS SAS	\$4.349.450,00	C

ANULAR SE AUTORIZA EN NOVIEMBRE

EL comprobante de egreso No. 8838 del 27 de octubre se genera a nombre de Lucero Guerrero por valor de \$300.000 por compras para Halloween, pero no se adjuntan soportes como recibos o facturas de

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

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

compra a pesar de que desde la entrega del anticipo hasta el cierre del mes transcurrieron 5 días. Solo se adjunta la relación de pagos incluyendo el anticipo. (Ver Foto del documento)

C.R. SANTA MARIA DEL ALCAZAR I
NIT: 830.031.638 - 2
Calle 114 A No. 45 - 65 Teléfono: 2136871
Pagina WEB: <http://santamariadelalcazar1.com>

ISO 9001:2015
BUREAU VERITAS
Certification

CODIGO
PR-R-029
VERSION 2
FECHA 17/05/2022

MEMORANDO SOLICITUD ANTICIPO

FECHA : 25 DE OCTUBRE de 2025
PARA : ADMEJORES S.A.S / TESORERIA
DE : Administración Santa María Del Alcázar I P.H.
ASUNTO : Solicitud Anticipo Brazos Portería Sur Y Evento Halloween

Por medio de la presente me permito solicitar el giro del anticipo por valor de **\$5.629.450**, para la compra de los brazos de la portería sur y para el evento de Halloween, de acuerdo con el presupuesto aprobado en asamblea.

BENEFICIARIO	MOTIVO	VALOR TOTAL	VALOR ANTICIPO
ALS TECH SYSTEM	ANTICIPO COMPRA DE BRAZOS 50%	\$ 8.698.900	\$ 4.349.450
EVENTOS DIALS	ANTICIPO REFRIGERIOS HALLOWEEN 50%	\$ 816.000	\$ 408.000
VELEZ GALEANO LORENA DEL SOCORRO	ANTICIPO RECREACIÓN HALLOWEEN 50%	\$ 1.144.000	\$ 572.000
LUCERO GUERRERO M	COMPRA DE DECORACIÓN Y DETALLES HALLOWEEN	-	\$ 300.000
			\$ 5.629.450

Agradezco la colaboración y quedo atenta.

Cordialmente,
Lucero Guerrero M.
LUCERO GUERRERO M.
Grupo Empresarial ADMEJORES SAS
Conjunto Residencial Santa María del Alcázar 1

Los soportes de compras se legalizarán una vez tengamos las facturas.

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

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

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
JUNIO	\$ 4.554.140	\$ 8.440	\$ 147.230	\$ 1.172.600
JULIO	\$ 4.108.650	\$ 5.000	\$ 147.230	\$ 0
AGOSTO	\$ 3.695.120	\$ 8.360	\$ 147.229	\$ 1.134.610
SEPTIEMBRE	\$ 3.848.790	\$ 8.270	\$ 147.230	\$ 0
OCTUBRE	\$ 4.528.970	\$ 5.010	\$ 147.230	\$ 1.190.060

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**.
- La retención en la fuente del mes de junio pagada en el mes de julio fue de **\$580.000**.
- La retención en la fuente del mes de julio pagada en el mes de agosto fue de **\$419.000**.
- La retención en la fuente del mes de agosto pagada en el mes de septiembre fue de **\$516.000**.
- La retención en la fuente del mes de septiembre pagada en el mes de octubre fue de **\$452.000**.

Firmada y presentada oportunamente.

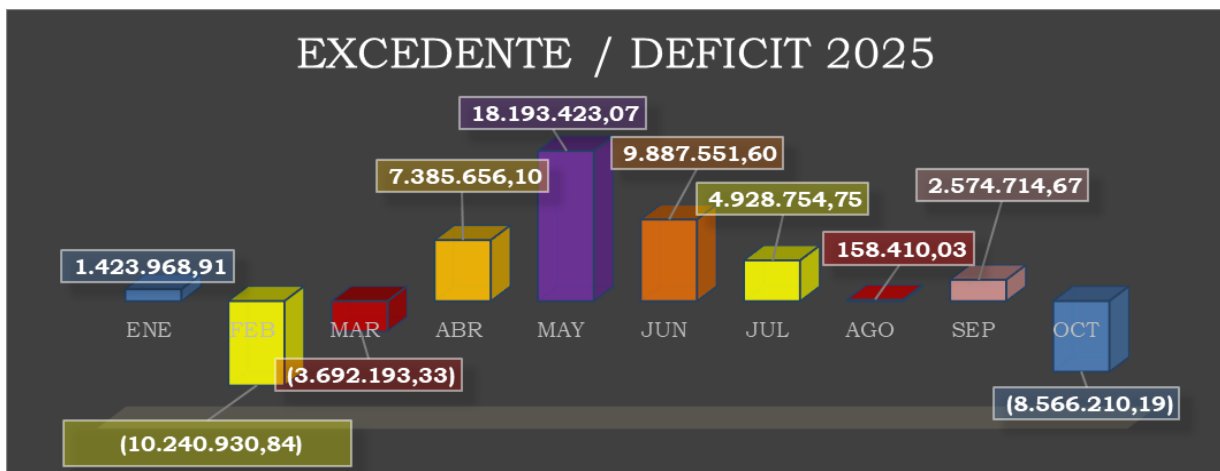
10. Ejecución presupuestal.

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

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

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
JULIO	116.975.605,75	112.046.851,00	4.928.754,75
AGOSTO	116.561.731,03	116.403.321,00	158.410,03
SEPTIEMBRE	118.156.022,90	115.581.308,23	2.574.714,67
OCTUBRE	118.202.341,81	126.768.552,00	(8.566.210,19)
ACUMULADO	1.184.322.016,62	1.162.268.871,85	22.053.144,77



8

A la fecha los siguientes rubros están en sobre ejecución:

CONCEPTO	EJECUCION (%)	VALOR (\$)
Procesamiento Eletronico	120%	\$ 228.600,00
Medios Magneticos	123%	\$ 74.200,00
Mantenimiento Gimnasio	104%	\$ 35.000,00
Certificación de Puertas Vehiculares	104%	\$ 18.400,00
Mantenimiento Circuito Televisión	193%	\$ 740.000,00
Repuestos Equipos de Gimnasio	120%	\$ 198.000,00
Manteminiento Citofonos	164%	\$ 254.500,00
Elementos Electricos	121%	\$ 774.100,00
Arreglos Flores	229%	\$ 258.000,00
Elementos de Aseo	108%	\$ 373.235,00
Asamblea	139%	\$ 1.450.000,00
Actividades Sociales	152%	\$ 983.558,00

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

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

Partidas sin presupuesto asignado

Pártidas sin presupuesto asignado	
Mantenimiento escensores	\$ 24.147.513,00
Gastos De Reinversión	\$ 28.882.900,00
Deudores	\$ 177.106,00

11. Cartera

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

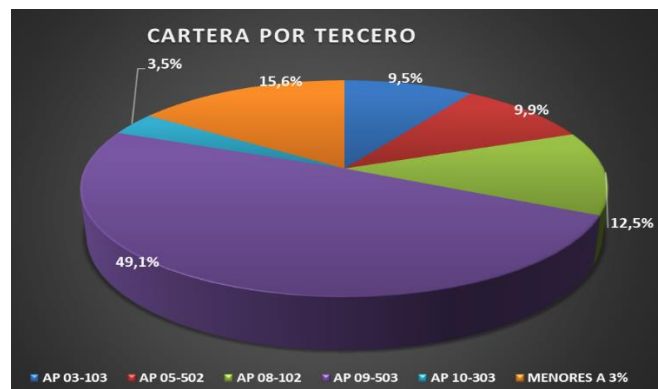
CARTERA POR EDADES 2025					
EDADES	1-30 días	31 - 60 días	61 a 90 días	> de 90 días	Total
ENERO	7.202.651	2.859.202	1.911.221	10.309.432	22.282.506
FEBRERO	8.023.108	3.860.991	1.933.498	11.711.555	25.529.152
MARZO	6.750.068	2.421.321	783.400	9.584.224	19.539.013
ABRIL	9.518.875	2.798.822	1.135.078	9.838.279	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	0	11.118.180	24.865.891
JULIO	6.645.488	4.574.501	1.964.509	11.377.797	24.562.295
AGOSTO	7.133.591	1.957.681	2.926.385	11.736.523	23.754.180
SEPTIEMBRE	7.692.290	4.155.140	1.954.400	13.383.986	27.185.816
OCTUBRE	7.009.511	4.012.245	3.155.831	14.784.494	28.962.081

CARTERA POR TERCERO			
CODIGO	NOMBRE	VALOR	%
AP 03-103	MARTHA ISABEL VARGAS	\$ 2.743.231,00	9,5%
AP 05-203	EDUARDO COHEN VARGAS	\$ 594.611,00	2,1%
AP 05-204	DANNY VOLOY	\$ 620.673,00	2,1%
AP 05-502	BLANCA MERY LATORRE	\$ 2.857.188,00	9,9%
AP 06-203	JAVIER ORTIZ SERRANO	\$ 478.646,00	1,7%
AP 06-402	MONICA DURAN VELEZ	\$ 626.000,00	2,2%
AP 08-102	EDILBERTO VACA	\$ 3.618.765,00	12,5%
AP 09-501	PAOLA ANDREA PRIETO	\$ 484.758,00	1,7%
AP 09-503	GERMAN TORRES ABELLA	\$ 14.218.979,00	49,1%
AP 10-103	BANCO BILBAO VIZCAYA	\$ 411.001,00	1,4%
AP 10-303	HECTOR CALDERON	\$ 1.002.469,00	3,5%
AP 10-403	SANCHEZ DE ALVARADO	\$ 711.549,00	2,5%
	menores a 1%	\$ 594.211,00	2,1%
	TOTAL	\$ 28.962.081,00	100%

9

Cartera por tercero

APTO	%
AP 03-103	9,5%
AP 05-502	9,9%
AP 08-102	12,5%
AP 09-503	49,1%
AP 10-303	3,5%
MENORES A 3%	15,6%
TOTAL	100,0%



12. Fondo de imprevistos.

El saldo del Fondo de Imprevistos a 31 de octubre 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
Julio	\$ 157.623.388,63	\$ 168.354.379,00	-\$ 10.730.990
Agosto	\$ 158.763.744,63	\$ 168.354.379,00	-\$ 9.590.634
Septiembre	\$ 159.904.100,63	\$ 168.354.379,00	-\$ 8.450.278
Octubre	\$ 161.044.456,63	\$ 168.354.379,00	-\$ 7.309.922

Como se puede observar, a octubre 31 el valor del Fondo de Imprevistos representado en el CDT cubre con suficiencia el valor de la causación contable.

10

13. Cuentas por pagar

A 31 de octubre el en el balance de prueba hay un saldo de cuentas por pagar por valor de **\$37.836.702**. La variación corresponde al pago de varios proveedores con saldos del mes de agosto de 2025 que estaban pendientes de pago.

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
JULIO	2.079.269	0	0	0	2.079.269
AGOSTO	179.898.351	2.079.269	0	0	181.977.620
SEPTIEMBRE	2.991.649	51.117.395	0	0	54.109.044
OCTUBRE	11.327.604	950.400	25.558.698	0	37.836.702

LFC Luis Fernando Calderón G.

Auditor Forense y Revisor Fiscal

CUENTAS POR PAGAR		
TERCERO	CONCEPTO	VALOR
ALS TECH SYSTEMS SAS	SUMINISTRO	\$ 8.406.500,00
AXA COLPATRIA SEGUROS SA	SEGUROS	\$ 25.558.698,00
BOHORQUEZ BONILLA ALCIBIADES	ASESORIA TECNICA	\$ 192.000,00
GUERRERO MORALES LUCERO	CAJA MENOR	\$ 895.403,00
JARAMILLO CORAL ANDRES FERNANDO	MANTENIMIENTO	\$ 950.400,00
LUIS FERNANDO CALDERON GOMEZ	HONORARIOS	\$ 919.861,00
PINZON DIEGO ALEJANDRO	HALLOWEEN	\$ 387.600,00
VELEZ GALEANO LORENA DEL SOCORRO	HALLOWEEN	\$ 526.240,00
TOTAL		\$ 37.836.702,00

14. Estados financieros

No se encontraron hallazgos.

Cordialmente,



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