

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

Bogotá, mayo 23 de 2025

Señores

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

CONJUNTO RESIDENCIAL SANTA MARIA DEL ALCAZAR I P.H.

Ciudad

REF: 1. Revisión Estados Financieros del mes abril 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) Otros asuntos para tener en cuenta.

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.

2

2. Consecutivos Recibos de Caja del mes

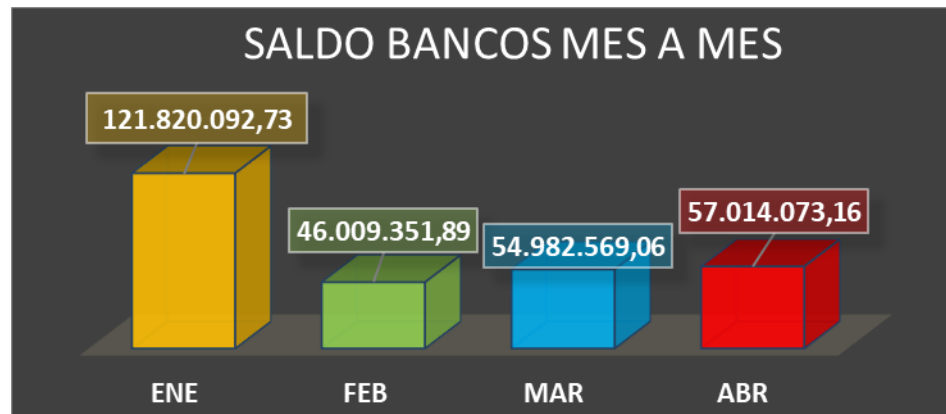
Los consecutivos revisados fueron:

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.

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



3

4. Cheques pendientes de cobro.

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

5. Otras partidas conciliatorias.

A 30 de abril 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	8724	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

9. Retención en la Fuente:

4

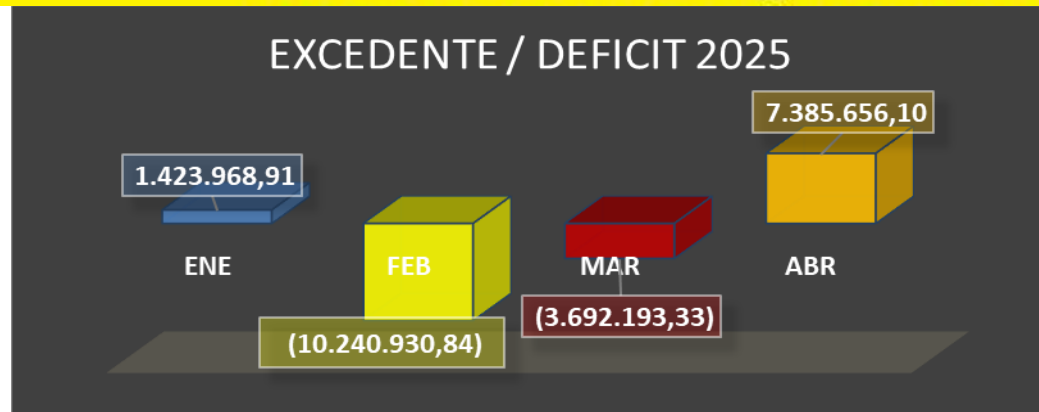
- La retención en la fuente del mes de febrero pagada en el mes de marzo fue de **\$610.000**.
- La retención en la fuente del mes de marzo pagada en el mes de abril fue de **\$922.000**.

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
ACUMULADO	469.441.928,84	474.565.428,00	(5.123.499,16)



A la fecha los siguientes rubros están en sobre ejecución:

CONCEPTO	EJECUCION (%)	VALOR (\$)
Servicio de administración	101%	\$ 325.789,00
Servicio vigilancia	103%	\$ 7.565.236,00
Procesamiento electrónico de datos	300%	\$ 914.400,00
Mantenimiento gimnasio	120%	\$ 80.000,00
Mantenimiento de la cerca eléctrica	181%	\$ 210.000,00
Certificación puerta vehicular	261%	\$ 264.400,00
Repuestos equipo de gimnasio	300%	\$ 798.000,00
Mantenimiento equipo de comp. y com.	108%	\$ 41.876,00
Manten. Citofonía	364%	\$ 423.100,00
Insumos eléctricos	128%	\$ 415.000,00
Arreglo flores	224%	\$ 99.000,00
Mantenimientos locativos	165%	\$ 5.226.775,00
Elementos de aseo	123%	\$ 450.822,00
Transportes	118%	\$ 35.601,00
Gastos asamblea	348%	\$ 3.670.000,00

5

Hay partidas ejecutadas sin presupuesto

Partidas sin presupuesto asignado

Mantenimiento de ascensores	\$ 10.732.228,00
Gastos reinversión	\$ 13.482.500,00

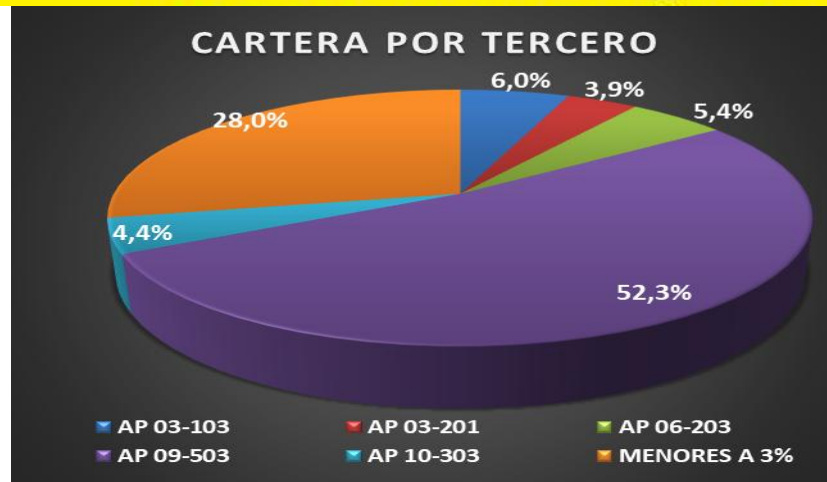
11. Cartera

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

Cartera por tercero

CARTERA POR TERCERO			
CODIGO	NOMBRE	VALOR	%
AP 01-102	LAURA BARRERA	\$ 124.650,00	0,5%
AP 01-402	JOSE DOMINGUEZ	\$ 623.917,00	2,7%
AP 01-403	ANGELA RAMIREZ	\$ 555.000,00	2,4%
AP 01-501	JOSE OLMOS	\$ 4.119,00	0,0%
AP 01-504	OLGA ARIAS	\$ 715.300,00	3,1%
AP 02-404	BANCO DAVVIENDA	\$ 11.999,00	0,1%
AP 03-103	MARTHA VARGAS	\$ 1.390.820,00	6,0%
AP 03-201	MIRIAM ESLAVA	\$ 912.555,00	3,9%
AP 04-304	DIEGO GONZALEZ	\$ 603.827,00	2,6%
AP 06-203	JAVIER SERRANO	\$ 1.259.104,00	5,4%
AP 06-503	CESAR TRUJILLO	\$ 86.200,00	0,4%
AP 06-504	MARIA RAMIREZ	\$ 82.300,00	0,4%
AP 08-102	EDILBERTO VACA	\$ 545.514,00	2,3%
AP 08-504	MARIELA AMAYA	\$ 20.600,00	0,1%
AP 09-103	RICARDO LUQUE	\$ 574.479,00	2,5%
AP 09-503	GERMAN TORRES	\$ 12.184.479,00	52,3%
AP 10-102	ANAMARIA AGUIRRE	\$ 636.807,00	2,7%
AP 10-103	BANCO BBVA	\$ 622.504,00	2,7%
AP 10-201	MAGNER TIUSO	\$ 611.080,00	2,6%
AP 10-303	HECTOR CALDERON	\$ 1.021.100,00	4,4%
AP 10-403	MARIA SANCHEZ	\$ 623.000,00	2,7%
AP 10-503	ANA MARIA GARCIA	\$ 81.700,00	0,4%
	TOTAL	\$ 23.291.054,00	100%



12. Fondo de imprevistos.

El saldo del Fondo de Imprevistos a 30 de abril 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

7

13. Cuentas por pagar

A 30 de abril en el balance de prueba hay un saldo de cuentas por pagar por valor de **\$ 2.502.349.**

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

CUENTAS POR PAGAR		
TERCERO	CONCEPTO	VALOR
LUCERO GUERRERO	OTROS	\$ 662.627,00
LUIS FERNANDO CALDERON	HONORARIOS	\$ 1.839.722,00
	TOTAL	\$ 2.502.349,00

14. Estados financieros

No se encontraron hallazgos.

15. Otros asuntos para tener en cuenta.

i. “MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA REMODELACIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL”

En la mayoría de Conjuntos Residenciales, en especial en aquellos que su antigüedad es importante y que los propietarios deciden remodelar sus apartamentos para mejorar sus condiciones habitacionales y estéticas, tanto la Administración como el Consejo, se ven abocados a recibir una serie de solicitudes para remodelar los apartamentos, que en la mayoría de los casos se realizan por maestros de obra que pueden o no conocer las formas constructivas de los conjuntos o edificios. Es aquí en donde a mi como Revisor Fiscal me surgen varios temas que me generan especial preocupación, dada mi responsabilidad de velar por la legalidad, la protección del patrimonio del conjunto y el cumplimiento de las normas. Aquí me surgen una serie de preguntas relacionadas con el tema que paso a formularlas, sin ser las únicas:

- a) ¿Cuál es el Marco Normativo aplicable a las remodelaciones?
- b) ¿Se requiere tramitar licencia previa a la remodelación?
- c) ¿Se tiene conocimiento de cuáles son los Derechos y Obligaciones de los Propietarios?
- d) ¿Cuáles son los Procesos de Aprobación que se deben surtir?
- e) ¿Se tiene la capacidad técnica en el conjunto para evaluar el impacto en Áreas Comunes tales como fachadas, muros estructurales, instalaciones eléctricas o hidráulicas generales, cubiertas, etc.?
- f) ¿Se conocen cuales son las acciones de Convivencia y Vecindad para la solución de conflictos que se deben aplicar en estos casos?

Podría formular algunas otras preguntas, pero la preocupación sería la misma: ¿Está preparada la copropiedad para asumir los costos económicos, responder y tomar las decisiones que se requieran en caso de una situación fortuita, relacionada con las remodelaciones?

Mi propuesta respetuosa a los miembros del Consejo y a la Administración es que se estudie la posibilidad de crear el “MANUAL DE PROCEDIMIENTOS PARA REMODELACIONES EN

PROPIEDAD HORIZONTAL”, que contemple los puntos más importantes que se deben tener en cuenta para abordar técnica, administrativa y jurídicamente este tema de las remodelaciones. Este manual una vez se decida realizar su elaboración, deberá ser socializado con la comunidad y llevado a una Asamblea para su aprobación para que le dé fuerza legal.

ii. **DESIGNACIÓN DE LA DRA. CLARA EDITH CASTAÑEDA COMO SOPORTE A LA REVISORIA FISCAL EN CASO DE SER NECESARIO.**

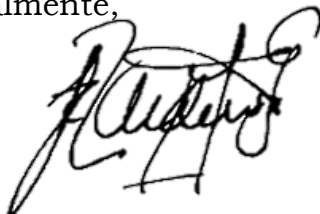
La Dra. Clara Edith Castañeda me apoyará en aquellos momentos en que por alguna ausencia yo no pueda asistir.

iii. **IMPLEMENTACION DEL PAGO DEL IVA EN EL COBRO DE ZONAS COMUNES.**

A la fecha no tengo conocimiento de que se haya realizado aún la implementación del cobro del IVA. Teniendo en cuenta la variada normatividad existente, la jurisprudencia y doctrina de las altas cortes, para que se implemente el “Proceso de cobro y recaudo del IVA” por la explotación económica de las zonas comunes, me permito reiterar la necesidad de darle cumplimiento a lo estipulado en la ley lo más pronto posible para de esa manera blindar al conjunto de posibles sanciones en caso de que la DIAN requiera al conjunto en cumplimiento de dicha obligación legal.

9

Cordialmente,



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