

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

Jamundí, mayo 24 del 2024

Señora:

CLUADIA ALEJANDRA MURCIA
ADMINISTRADORA
CONJUNTO RESIDENCIAL CEDROS DEL CASTILLO

Referencia: **Informe Revisoría Fiscal**

Como parte de mi trabajo como Revisor Fiscal del CONJUNTO RESIDENCIAL CEDROS DEL CASTILLO, me permito presentar el informe que detalla las situaciones evidenciadas durante el proceso de análisis y revisión de los Estados Financieros para el mes abril del 2024.

ALCANCE

Solicite la información necesaria para cumplir con mis funciones de Revisor Fiscal, lleve a cabo mi trabajo de acuerdo con lo que indican las normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que planeo y efectúe las pruebas de auditoria para cerciorarme que los Estados Financieros reflejen razonablemente la situación financiera del conjunto y su manejo permite garantizar el cumplimiento de sus objetivos.

I LA REVISORIA FISCAL

Respecto al ejercicio de la profesión, se informa que la Revisoría Fiscal es un ente de control independiente, que tiene bajo su responsabilidad dictaminar los Estados Financieros y evaluar los componentes del control interno. Para dar cumplimiento a lo anterior se hace una revisión aleatoria de los procedimientos administrativos, los registros contables y la documentación que los soporta, para posteriormente emitir un informe con los puntos evidenciados y sus respectivas recomendaciones, para que los Entes de Administración las validen y determinen si estas pueden ser aplicas en la copropiedad.

II ESTADOS FINANCIEROS

Como se indica en el alcance del informe, los puntos que se detallan corresponden a la revisión de saldos de cuentas, movimientos y los documentos con sus soportes para el periodo verificado, donde se observaron las siguientes situaciones.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

Se observa que los saldos de las cuentas a la fecha de corte ascienden a **\$159.360.257**, su comportamiento presento una disminución de **\$1.263.049** respecto al saldo reflejado en el mes anterior. A continuación, se detallan los saldos de estas cuentas.

Cuenta	Saldo Contable
Cuenta corriente banco AV Villas	\$ 158.860.257
Caja Menor	500.000
	\$ 159.360.257

A la fecha de corte el saldo de la cuenta de ahorro asciende a **\$69.086.388**, este saldo representa los valores del Fondo de Imprevisto del Conjunto y del fondo de proyectos, aprobado en la última Asamblea. Así mismo se observa que el conjunto ha efectuado las transferencias, al fondo tangible tal y como lo indica la ley 675, por lo cual los valores del fondo de imprevistos se encuentran actualizado.

Detalle	Saldo Contable
Fondo de Imprevistos	\$ 40.961.624
Ahorro para Proyectos (a)	18.648.177
Reclamación Aseguradora Zurich (b)	4.965.263
Valor intereses	4.511.324

- (a) Corresponde fondo para invertir en proyectos aprobados en Asamblea General abril de 2022.
- (b) Corresponde a pago por reconocimiento de dos siniestros presentados por daños redes de acueducto en zona común.
- (c) Corresponde a los intereses cancelados por el banco.

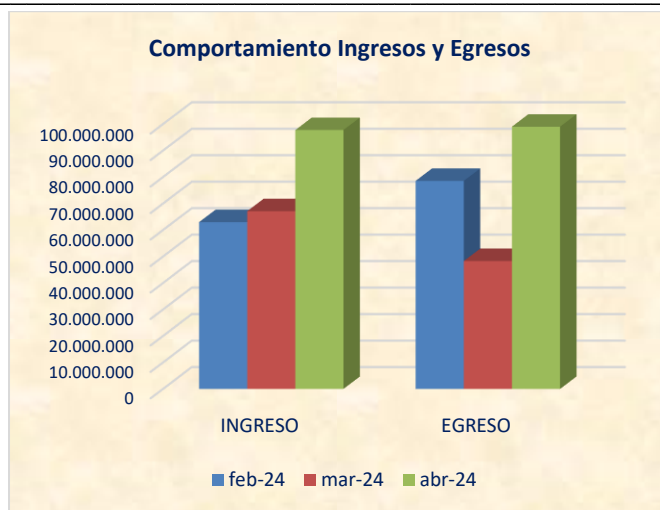
A continuación, se detalla el movimiento de ingresos y egresos, que se reflejan en los extractos, para el último trimestre.

Mes	Ingresos	Egresos	Saldo Extracto	Promedio
Ene-24	63.559.080	28.010.053	156.888.344	131.430.032
Feb-24	62.985.601	78.564.485	141.309.460	118.794.107
Mar-24	67.107.408	48.293.562	160.123.306	139.779.307
Abr-24	97.753.334	99.016.383	158.860.257	117.547.057

Al verificar el comportamiento de la cuenta corriente se observa que para el mes de revisión los ingresos presentaron un incremento del **46%** y los egresos también presentaron un incremento del **105%**, respecto a los valores registrados en el mes anterior.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO



CARTERA

Al verificar los saldos y movimientos de esta cuenta se observan las siguientes situaciones:

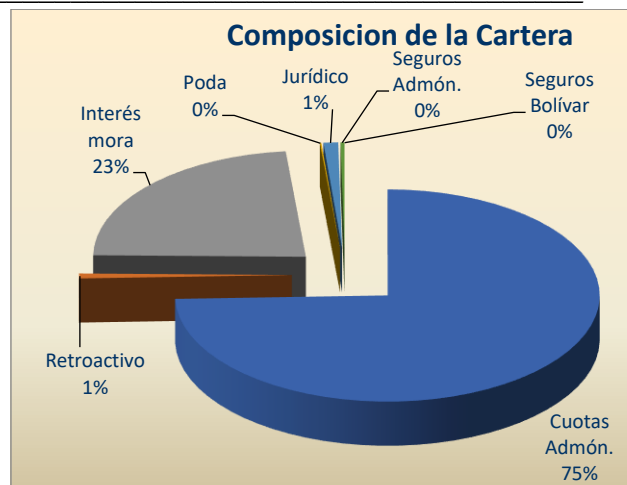
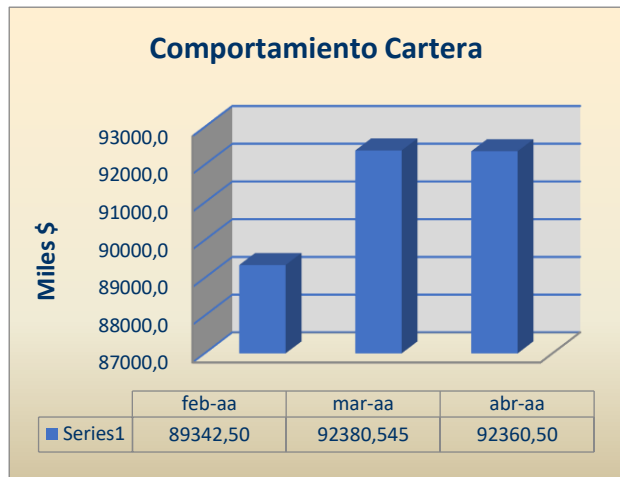
- Se observa que a la fecha de corte, el saldo de cartera asciende a **\$92.361.032**, el cual corresponde a **44** días de cartera. Al validar su comportamiento se observa que estas cuentas presentaron una disminución de **\$20.021** respecto al saldo del mes anterior.

A continuación, se hace un cuadro comparativo del comportamiento de los saldos de cartera para el último trimestre.

Cuenta	Ene-24	Feb-24	Mar-24	Abr-24
Cuotas Admón.	62.872.164	65.868.454	69.875.183	68.790.262
Retroactivo Admón. (*)	865.749	778.269	690.789	690.789
Interés por mora	20.898.953	21.256.908	20.375.745	21.478.645
Poda (*)	217.000	137.000	137.000	99.000
Gastos Jurídicos	1.030.336	1.030.336	1.030.336	1.030.336
Seguros Admón. (*)	323.000	272.000	272.000	272.000

(*) Recomienda incrementar gestión de cobro para lograr la recuperación de estos valores.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA **CONTADOR PUBLICO**



A continuación, se detalla el comportamiento de la cartera por edades, incluyendo valor de anticipos de administración:

No. Casas	%	Saldo Abr. 2024	%	Observación
8	4%	\$ 53.169.655	58%	Más de 6 cuotas de admón. (A)
15	7%	17.150.801	19%	Entre 3 y 6 Cuotas de admón. (B)
81	38%	21.998.616	24%	Entre 1 y 2 Cuotas de Admón. (C)
104	49%	\$ 92.319.072	100%	Total cartera
63	30%	\$0		Al día
45	21%	(\$ 7.341.581)		Pago anticipado
108	51%	(\$ 7.341.581)		Total Anticipo Admón.
212	100%	\$ 84.971.491		Saldo Neto de Cartera

- (A) Se observa que la cartera superior a 180 días corresponde a **\$53.169.655** y representa el **58%** del total de la cartera, al validar el comportamiento se observa que esta cartera presentó un incremento de **\$1.694.414**. Es importante a anotar que este valor continúa siendo alto y puede llegar a ocasionar inconvenientes en la ejecución del presupuesto del Conjunto, el cual depende del recaudo de la cartera.
- (B) La cartera que se encuentra entre 90 y 180, corresponde a **\$17.150.801** y representa el **19%** del total de la cartera, al validar el comportamiento se observa que esta cartera presentó una disminución por valor de **\$885.033** respecto al saldo del mes anterior.
- (C) La cartera corriente entre 30 y 60 días corresponde a **\$21.998.616**, este valor representa el **24%** del total de cartera y presentó una disminución de **\$535.402**, respecto al saldo del mes anterior. De acuerdo con lo establecido internamente esta cartera debe ser gestionada directamente por la Administración.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

- Se observa que la provisión de cartera presenta un saldo de **\$22.672.835**, de acuerdo con lo establecido en las políticas contables en el saldo de cuenta se encuentra contenido el valor de los intereses por mora que adeudan los residentes del conjunto, cuyo saldo a la fecha de corte asciende a **\$21.478.645**.
- Al efectuar la revisión y recalcule del interés por mora, no se observan diferencias significativas en su registro.
- Al validar el informe presentado por la Abogada, se observa que aun reporta tres casas en gestión de cobro, la cuales presentan una cartera en mora por valor de **\$37.614.817**, la cual representa el **41%** del total de la cartera en atraso del Conjunto. A continuación se detallan los saldos de cada casa y los aspectos relevantes que se detallan en el informe de la abogada.

Casa	Saldo	
176	\$ 15.892.959	a
122	12.981.295	b
51	8.740.563	c

Es importante anotar que en el informe no se detallan notas de avance desde hace tres meses se continuar reportado las mismas observaciones.

- a. La casa continua con un proceso con orden de pago, debido a levantamiento de afectación de vivienda familiar se solicita hacer el embargo sobre el inmueble, en investigación de bienes, se detecta propiedad ubicada en Pasto y se solicita al juzgado aplicar nueva medida cautelar. Insolvente, son notificación por parte de la administración.

Según soporte verificados en año anterior esta casa solicito ser acogida en la Ley de insolvencia económica. *Ley 527 de 1999, artículos 5 y 6; Ley 1564 de 2012, artículo 103 y Decreto 491 de 2020, que el deudor de la referencia fue aceptado para el procedimiento de negociación de deudas”, proceso que es adelantado por La Fundación Alianza Efectiva para la promoción de la conciliación y convivencia pacífica.* De acuerdo a lo anterior los antes de Administración deben validar que estrategias jurídicas se pueden plantear para lograr la recuperación de estos valores en mora.

- b. La casa continua con proceso con orden de pago, se solicita que se remita liquidación por parte de la administración. En espera que la Administración remita liquidación, desde el año pasado se solicitó medida cautelar sobre sobre vehículo placas JYL 673 (Se envía oficio se secretaria tránsito de Bogotá). Importante anotar que en el presente informe no se hace mención del estado de los Títulos Judiciales.
- c. Proceso con orden de pago, medida cautelar sobre el inmueble efectiva, con diligencia de secuestro realizada, para el 23 de junio del año anterior se aporta avalúo catastral por valor **\$100.374.530**. Proceso con sentencia favorable, aún sigue pendiente que se fije fecha de remate.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA **CONTADOR PUBLICO**

Es importante anotar que en las observaciones del informe no se observan avances y se detallan las mismas observaciones presentadas en los informes del año anterior.

- En la validación de la cartera en mora se observan 07 casas con saldos por valor de **\$18.843.848**, las cuales presentan más de 4 cuotas vencidas, los cuales no figuran en cobro jurídico. Este valor representa un **20%** del total de la cartera en mora. v.g.

Casa	Saldo	Cuotas atraso	
32	1.969.535	07	
57	3.517.415	12	
63	4.821.415	16	
96	1.887.490	06	
119	2.366.431	08	
134	1.401.520	05	
155	2.880.188	10	

- A la fecha corte la Consignaciones por Identificar presenta un saldo de **\$2.428.164**, el cual corresponde al **2.6%** del total de la cartera a la fecha de corte. A pesar que en la gestión efectuada por la Administración, el saldo de la cuenta presento una disminución de **\$98.590** respecto al saldo del mes anterior.

En los informes de la Revisoría se ha indicado que el saldo de esta cuenta puede generar inconvenientes en los procesos de cartera, porque se puede dejar de generar descuentos y/o contabilizar intereses de mora que no corresponden a la realidad del propietario. A continuación, se detallan las consignaciones pendientes de identificar.

Fecha	Valor
10-Sep-2018	176.700
29-Nov-2019	522.144
09-Nov-2021	213.000
01-Dic-2021	230.000
10-Dic-2021	213.000
12-Ene-2023	243.000
07-Jun-2023	260.160
06-Mar-2024	298.000
05-Abr-2024	272.160

Recomendaciones:

- La Administración debe gestionar las siguientes acciones, para garantizar la recuperación de los valores en mora así:
 - Continuar con la gestión de cobro, de las casas que presentan 2 o 3 cuotas en mora, solicitando que efectúen la cancelación del atraso y/o que establezcan un acuerdo de pago que permita normalizar su cuenta.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

- Validar estrategias de cobro que permitan gestionar la cartera en mora de tal forma que se garantice su recuperación.
- Promover brigadas de cartera donde se citen a los Residente que presentan saldos en atraso, para validar su cuenta y llegar a acuerdos de pago, que permitan la recuperación de la cartera.
- Continuar con la aplicación de las sanciones y restricciones contempladas en el Reglamento Interno, de tal forma que esto permita generar presión para lograr el pago de los valores atrasados.
- Hacer monitoreo mensual de los saldos de cartera, para garantizar que las cuentas tengan una correcta presentación en los Estados Financieros.
- Validar los saldos por tercero de las cuentas Anticipos Administración y cuentas de Cartera, para que se efectúen los respectivos cruces, de tal forma que se garantice una adecuada presentación de los saldos de cartera por tercero.
- Garantizar el envío a cobro jurídico de las casas que presenten un saldo en mora superior a tres cuotas de administración y que a la fecha no tengan acuerdo de pago firmado, para normalizar su saldo en mora.
- Reportar a la compañía de Seguros Bolívar, aquellas casas que se encuentren en mora y que no tengan acuerdo de pago establecido con la Administración, esto para garantizar que la cartera del Conjunto no se incremente y esto ocasione inconvenientes en su recuperación.
- Gestionar la identificación de las consignaciones que están pendientes, de tal forma que estos valores sean cargados a la cartera de las casas que realizaron los pagos y evitar inconvenientes con la generación de intereses por mora que no corresponden y/o en la no aplicación de los descuentos aprobados.
- Informar a la Compañía Seguros Bolívar sobre el trámite de ley de insolvencia que este adelantado por parte del propietario de la casa 176.

POLIZA CUOTAS DE ADMINISTRACION

A continuación se detallan las observaciones y comportamiento de las cuentas que forman parte de este proceso.

- Al validar los soportes en los movimientos contables se observa que para periodo enero a abril de 2024, la compañía Seguros Bolívar efectuó pagos por valor de **\$37.941.745**, por concepto de pago indemnizaciones, no obstante es importante anotar que en abril se hizo la cancelación de las indemnizaciones de los meses marzo y abril de 2024.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA **CONTADOR PUBLICO**

A continuación, se detalla el comportamiento contable según los conceptos en la aplicación de los pagos.

Concepto	Valor	%
Abonos a cartera	\$ 18.389.345	48%
Valores para reintegrar a la aseguradora (1)	19.552.400	52%
Total Indemnizaciones	\$ 37.941.745	

- (1) Corresponde a valores de Indemnizaciones de casas que se cancelan por tendencia, lo cual genera procesos porque estos valores deber ser reintegrados a la compañía de Seguros Bolívar.

A continuación, se detalla cómo se efectuó la distribución contable de las indemnizaciones canceladas por la Compañía Seguros Bolívar.

Cuenta	Valor
Cuotas de Administración	\$ 18.389.345
Anticipos Bolívar (1)	19.552.400
Interés de mora	790

- (1) Se registran los valores de excesos consignados por la Compañía Seguros Bolívar, este proceso se hace cuando el tercero no tiene cartera a cargo.
- Al validar los movimientos se observa que en el mes de abril la Compañía Seguros Bolivar hizo un pago parcial de los valores no cancelados en los meses de abril y mayo de 2023, por valor de **\$6.211.131**, quedando un saldo pendiente por valor de **\$29.164**. Es importante que los entes Administrativos validen como se hizo el proceso de reversión de los valores no cancelados, lo anterior para evitar que se genere un doble registro de indemnización a cargo de los residentes, esto teniendo en cuenta que con este abono se entregó una relación de abonos.
 - Al validar los movimientos del proceso se observan las siguientes situaciones:
 - En soporte entregado para registro de abonos por indemnizaciones para el mes de marzo de 2023, se observa que en los totales detallados en este reporte había una diferencia por valor de **\$297.500**.
 - Así mismo se observa que detalla las indemnizaciones, del mes de marzo de 2024, hay una diferencia entre el resumen de la indemnización y el detalle de los pagos por cada casa. Lo anterior puede generar confusiones y registros erróneos en los procesos contables.
 - Al verificar los movimientos se observa que en los movimientos del documento IND-67, con el cual se hizo el abono del pago efectuado por la compañía Seguros Bolivar, se incluye un ajuste contable por valor de **\$523.500**, el cual realmente corresponde reclasificación de reintegro de la casa 79 a la aseguradora.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA **CONTADOR PUBLICO**

- Se observa que para los meses de enero a abril de 2024, no se ha efectuado el registro de causación del valor de prima mensual que se debe cancelar por concepto de la póliza.
- Al validar los soportes de indemnizaciones entregados por la aseguradora, se observa que en el reporte de indemnizaciones de los meses de marzo y abril de 2024, se efectuó un pago por menor valor de la casa 162.

Casa	Vr. Cuota Admón.	Vr. Cancelado Bolívar	Diferencia
162	\$ 297.500	\$ 50.508	246.992

- Se observa que para el periodo enero a abril de 2024, el Conjunto Residencia solo ha efectuado un reintegro por valor de **\$27.442.649**.

A continuación se detalla las cuentas contables que se movieron en la generación de este pago.

Mes	Documento	Cuenta	Valor
Feb-2024	CE-1830	27055003 Anticipo Seguros Bolívar	\$ 27.442.649

- Al verificar los movimientos contables por terceros se observa que en la aplicación de este reintegro, hay un registro por valor de **\$2.325.722**, el cual fue aplicado al tercero Seguros Bolívar y que figura con la observación “**VALIDAR TERCEROS A CRUZAR**”, teniendo en cuenta la naturaleza y aplicación contable este registro no sería procedente.
- Al validar los saldos por tercero que conforman esta cuenta se observa que 4 terceros presentan saldos de naturaleza contraria, los cuales deben ser verificados para determinar si se debe hacer reclasificación y/o corresponden a un mayor reintegro.

Tercero	Saldo Mar-24
Ramírez Marvin Casa 1	(\$ 88.945)
Ortiz Berladys Casa 11	(2.500)
Compañía Seguros Bolívar	(2.164.842)
Conjunto Cedros del Castillo	(63)

- La cuenta Anticipos pagos Seguros Bolívar presenta un saldo de **\$42.956.980**. Es importante anotar que este saldo representa el **37%** del total de los pasivos del Conjunto, el cual es un valor muy alto teniendo en cuenta la dinámica con la cual se debe manejar y controlar este proceso.
- Así mismo se informa que a la fecha de revisión, aun continua pendiente la finalización del proceso de conciliación de los saldos y movimientos que hacen parte del proceso de póliza cuotas al día. Este proceso es muy importante porque a la fecha se han detectado varios errores en los procesos de aplicación de valores reintegrados, por parte del Conjunto Residencial.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

Recomendaciones:

- Los entes de Administración deben solicitar a la aseguradora que valide sus políticas, para que solo sean canceladas las casas que son reportadas por la Administración, esto para evitar los reprocesos de reintegro de indemnizaciones que no corresponden. De esta forma se evitan inconvenientes por una gestión de cobro por parte del aliado de cobranza a propietarios que están al día en el pago de las cuotas de administración.
- Los Entes de Administración deben gestionar con la compañía de Seguros Bolívar, las siguientes actividades:
 - Verificar el detalle de los reportes de Indemnización entregados por la compañía seguros Bolívar y determinar los casos en los cuales dicha aseguradora ha cancelado un menor valor y una vez identificados todos los casos solicitar que se haga el reintegro del menor valor cancelado.
 - Solicitar a la aseguradora que garantice que la información de los soportes entregados, no presenta errores en el cuadro resumen de las indemnizaciones y el detalle de los pagos por cada casa, esto para garantizar la integridad de los soportes entregados y evitar posibles inconsistencias en los registros contables del proceso.
 - Solicitar a la aseguradora que cumpla con el descuento de la prima mensual de la póliza de cuotas al día, de tal forma que se garantice la cancelación oportuna de dicho seguro.
 - Gestionar la finalización del proceso de conciliación con la Compañía de Seguros Bolívar, de tal forma que se logre concluir la validación y se logren definir los ajustes que se deben registrar para dejar actualizada la información.
 - Establecer una fecha de compromiso para que la Aseguradora, de solución a las novedades identificadas en el proceso.
- La Administración debe garantizar que mensualmente se efectúan la revisión de las casas que se encuentran al día, para determinar si hay valores por reintegrar a la aseguradora, esto permite que la información de los Estados Financieros, este actualizada y refleje la realidad Financiera del Conjunto.
- La Contadora debe validar los terceros que presentan saldos de naturaleza contraria y determinar si se debe hacer recalificación de estos saldos y para los casos en los cuales se ha generado un mayor reintegro, se debe gestionar que la Compañía haga la devolución del mayor valor cancelado.

ANTICIPOS Y AVANCES

A la fecha de revisión esta cuenta presenta un saldo de **\$3.800.000**, el cual corresponde a anticipo generado para obra de señalización.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

Recomendaciones:

La Administración debe garantizar el control y seguimiento a los saldos de las cuentas de anticipos y avances de tal forma que se garantice que el proveedor cumple con lo pactado y que una vez finaliza la actividad se hace legalización de dichos anticipos.

DEUDORES VARIOS

A la fecha de revisión se observa que esta cuenta presenta un saldo por valor de **\$3.888.591**, el cual corresponde a los siguientes terceros:

Tercero	Saldo	Detalle
Royal de Colombia	\$ 3.505.561	Valor de beneficio otorgado por servicio seguridad.
Seguros Bolívar	29.164	Cuenta por cobrar Seguros Bolivar (Mencionado punto anterior)
Educar recreaciones	44.981	Mayor valor cancelado.
Claudia Murcia	226.652	Anticipo para venta gaseosa.

Recomendaciones:

- La Administración debe gestionar el reintegro de los valores que encuentran en los saldos de esta cuenta Deudores varios.
- La Administración debe gestionar el reintegro de mayor valor cancelado a la empresa Educar Recreaciones.
- La Administración debe hacer un estricto control y seguimiento de los saldos que se reflejan en las cuentas de Deudores varios, de tal forma que se garantice que los saldos reflejados en los Estados Financieros están actualizados y reflejan la realidad financiera del Conjunto.

ACTIVOS FIJOS

A la fecha de revisión se observa que estas cuentas presentan un saldo de **\$1.392.237**, el cual corresponde a los activos adquiridos por el Conjunto Residencial. En la validación, se observa que se ha cumplido con la causación mensual del gasto por depreciación de los mismos.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

A la fecha de revisión esta cuenta presenta saldo de **\$8.814.990**, el cual corresponde a la renovación de la póliza de Seguro de zonas comunes del Conjunto. Este proceso da cumplimiento a lo establecido en la ley 675 que rige la propiedad horizontal.

CUENTAS POR PAGAR

A la fecha de revisión se observa que estas cuentas presentan un saldo de **\$61.779.055** a continuación se detallan las cuenta y terceros más representativos:

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA
CONTADOR PUBLICO

Tercero	Saldo	Detalle	
Grupo Neduer SAS	\$ 12.535.663	Servicio de aseo	a
Royal de Colombia Ltda	27.849.413	Servicio de Seguridad	
Celsia Colombia SA ESP	4.671.113	Servicio energía	b
Acuasur ESP	5.365.246	Servicio acueducto	c
Claudia Alejandra Murcia	3.449.600	Servicio Admón. y caja menor	
Educar recreaciones	1.207.017	Servicio de salvavidas	
Hidroelec del Valle	1.288.225	Manto de equipos.	

- a. Al validar los soportes se observa que este saldo corresponde a factura de aseo del mes de abril de 2024 y al valor de Nota crédito por podas no ejecutadas, soporte que esta pendiente de entrega desde el periodo fiscal 2023. Es importante anotar que este el tema de las notas crédito ha sido comentado en informes anteriores.
- b. Este valor corresponde al cálculo de una provisión, no obstante al validar los soportes que figuran en la página de internet, se observa que la factura que se debió cancelar en abril 19 de 2024, está por un valor de **\$6.113.573**, de los cuales se detallan interés de mora por valor de **\$1.083.809**.
- c. Pendiente validar los soportes de reclamación a la Empresa Acuasur, esto teniendo en cuenta que los consumos facturados presentaron un incremento de **130%**.

Recomendación

- La Administración debe gestionar que la Empresa Grupo Neduer haga entrega de las notas crédito, correspondiente a las podas no ejecutadas en los meses de abril y julio de 2023, de tal forma que se garantice la actualización de los saldos reflejados en los estados financieros del Conjunto.
- Los Entes de Administración deben hacer estricto seguimiento de los pagos de los costos y gastos del conjunto, con el fin de garantizar las siguientes actividades:
 - Que los saldos de las cuentas por pagar, quedan actualizados al cierre de cada mes, esto teniendo en cuenta la ejecución presupuestal aprobada y el manejo de los flujos de caja del Conjunto.
 - Gestionar el pago oportuno de las facturas por conceptos de servicios y gastos, lo anterior para no incurrir en la cancelación de los pagos adicionales, por conceptos de recargos e intereses, que afecten la ejecución presupuestal del Conjunto.
- La Administración deben garantizar que los saldos reflejados en los Estados Financieros, corresponden a los valores que se reflejan en las facturas de los servicios prestados, para lo cual se debe exigir la entrega de soportes y/o se deben extraer de los portales que maneja cada proveedor.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

A la fecha de revisión esta cuenta presenta un saldo por valor de **\$33.903.199**, el cual corresponde a valores anticipado de pagos de administración y a reintegros pendientes a la Compañía de Seguros Bolívar. A continuación, se detallan estos saldos.

Cuenta	Saldo
27050503 Anticipo pagos S. Bolívar (a)	42.956.980
27055001 Anticipo Administración (b)	324.880
28051001 Cuotas Administración (b)	7.029.661

- a. El saldo corresponde a valores pendientes de reintegro a la compañía de Seguros Bolívar en los últimos meses no se ha efectuado reintegros a la aseguradora, representa el 19% del total del pasivo de la Copropiedad.
- b. Se observa que el Concepto anticipo cuotas de administración se ve reflejado en dos cuentas contables.

Recomendación:

- La Administración debe gestionar la finalización del proceso de conciliación con la compañía de Seguros Bolívar y determinar los valores que deben ser reintegrados de tal forma que garantice que los saldos de los Estados Financieros corresponden a la realidad del Conjunto.
- La Administración debe garantizar que los valores de los movimientos que corresponden al manejo de un mismo concepto, contablemente se presentan en una cuenta unificada. Lo anterior para evitar se generen confusiones en el manejo de los procesos del Conjunto.

OTROS PASIVOS

En esta cuenta se registran los valores que se cargan a los residentes y que corresponden a valores a reintegrar a terceros, a la fecha de revisión esta cuenta presenta un saldo de **\$1.307.290**, esta cuenta no presentó ninguna variación.

Detalle	Saldo	Observación
Jurídico	\$ 1.307.270	Honorarios cuentas en cobro jurídico.

FONDO PROYECTOS

A la fecha de corte esta cuenta presenta un saldo de **\$18.648.177**. De acuerdo a lo aprobado en Asamblea el saldo de esta cuenta es cubrir los costos y gastos de las obras detalladas en el informe de la Comisión de la Red Hidráulica, Eléctrica y de Gas del Conjunto.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

INGRESOS

A la validar la cuenta de ingresos se observan las siguientes situaciones:

- A la fecha de corte la cuenta Ingresos por cuotas de administración presentaba un saldo de **\$252.280.000** y corresponde a la causación generada durante el periodo de enero a abril del 2024.
- A la fecha de revisión la cuenta de ingresos por interés de mora presenta un saldo por valor de **\$4.692.482**, en esta cuenta se registra el cálculo de los intereses, por el no pago de las cuotas de administración. Es importante anotar que este saldo se puede ver afectado en el caso que se identifique que se hayan causado interés de mora a casas que tengan pendiente de aplicar pagos que estaban en la cuenta de Consignaciones pendientes por identificar.
- A la fecha de corte la cuenta descuentos pronto pago, presenta un saldo de **\$3.988.000**, este valor corresponde a los descuentos aprobado en Asamblea para los residentes que se encuentran al día y que cancelan entre los diez primeros días del mes.
- El saldo de la cuenta ingresos no operacionales a la fecha de corte asciende a **\$17.064.767**, a continuación, se discrimina el saldo de esta cuenta.

Cuenta	Saldo	
Reintegro gastos	\$ 3.423.327	A
Intereses	1.697.722	
Aprovechamientos	11.512.552	B
Donaciones	428.100	C
Ajuste peso	3.066	

- a. Se registra valor del beneficio entregado por empresa de seguridad, correspondiente a los meses noviembre y diciembre de 2023.
 - b. Corresponde a beneficio otorgado por dar continuidad al contrato celebrado con le empresa de Seguridad. Pendiente entrega de soportes para hacer la validación de los soportes.
 - c. Corresponde a valor donación solicitada por préstamo de sillas y mesas del conjunto. De acuerdo a lo indicado por los entes de Administración este valor es para utilizarlo en la reposición de activos.
- Se observa que a la fecha de revisión no se había efectuado la contabilización de los valores correspondiente al proceso se ingresos de aprovechamiento por la venta de gaseosa periodo enero a abril de 2024.

Recomendación:

- La Administración debe gestionar la contabilización de los ingresos por aprovechamiento que no figuran en los Estados Financieros del Conjunto.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

COSTOS DE ADMINISTRACION

Se observa que estas cuentas presentan un saldo acumulado de **\$237.561.052**, en estas cuentas se registran todos los gastos de administración. A continuación, se detallan los valores más importantes.

Cuenta	Valor	Detalle	
Servicios Vigilancia	\$ 111.726584	Se registran los gastos de Vigilancia – Seguridad Royal	
Servicio Aseo	22.376.720	Se registran los gastos de Aseo – Grupo Neduer	
Servicios Admón.	12.689.600	Servicios de Administración	
Energía eléctrica	15.228.184	Energía eléctrica.	a
Acueducto Alcantarillado	8.342.580	Corresponde a gasto acueducto y alcantarillado.	b
Honorarios	9.417.620	Contabilidad, Revisoría, asesoría técnica y otros.	
Seguros zona común	8.814.996	Corresponde amortización gasto póliza zonas comunes.	
Servicio de Podas	5.524.460	Podas zonas comunes.	c
Servicio Salvavidas	6.958.714	Servicio salvavidas fines semana y festivos	
Maquinaria y equipo	8.165.106	Man/to tanques, piscina, cañerías	c

- a. Se observa que el gasto de abril de 2024, se hizo aplicando el procedimiento de cálculo de provisión (valor consumo promedio), no obstante al validar los soportes en la página de internet, se observa que la factura del periodo refleja un gasto por valor de **\$5.029.764** con unos intereses por mora de **\$1.083.809**.
- b. Se observa que para el mes de febrero de 2024, el consumo de acueducto y alcantarillado presento un incremento del **130%**. Pendiente entrega soporte reclamación para validar proceso.
- c. De acuerdo a los soportes verificados esta empresa No está dando cumplimiento a lo pactado en el contrato, lo anterior se debe a que está realizando solo una poda al mes y a que desde el año pasado no ha realizado el lavado de los tanques, observado que a la fecha de validación ya hay dos actividades de lavado pendientes de ejecutar.

Nota: Respecto al tema de las podas solo se ha efectuado la cancelación de una poda mensual, pero con el tema de lavado de tanques si se ha cancelado porque ellos hacen un cobro mensual por la ejecución de los cuatro (4) lavados pactados.

- Al validar los saldos y movimientos de las cuentas de gastos operacionales se observa que para el periodo enero a abril de 2024, no se generó causación del gasto por concepto de Seguros cuotas al día. Es de anotar que este punto fue misionado en informe anterior.

Recomendaciones:

- Los Entes Administrativos deben hacer continuo monitoreo de los gastos de administración de tal forma que se garantice que estos están dentro de los parámetros del presupuesto aprobado por Asamblea.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

- La Administración debe gestionar y garantizar la ejecución de las siguientes actividades:
 - Los costos y gastos del Conjunto se registran de acuerdo a los soportes de facturación que debe generar cada proveedor.
 - Hacer seguimiento al comportamiento del Estado de Resultados y garantizar que todos los gastos que se generan en el Conjunto, quedan incluidos en los saldos de los Estados Financieros al cierre de cada mes.
 - Coordinar con el área contable para que se incluyan los gastos de la Póliza cotas al día, de tal forma que se garantice que la información del Estado de Resultados del Conjunto, quede actualizada.
- Los Entes de Administración deben garantizar un seguimiento mensual del comportamiento de los gastos fijos y cuando se observe que se presenta una variación importante se efectuó la respectiva revisión para gestionar las reclamaciones y/o correctivos de forma oportuna, para evitar que se generen sobre costos que afecten los valores de la ejecución presupuestal.

COSTOS NO OPERACIONALES

Se observa que estas cuentas presentan un saldo acumulado de \$ **1.154.225**, a continuación se detalla el saldo de las cuentas.

Cuenta	Valor	
Comisión gasto financiero	1.082.302	A
Intereses	67.283	B
Impuestos asumidos	2.120	
Gastos Diversos	2.520	

A) Corresponde a gastos por comisiones servicios financieros.

B) Corresponde al pago de recargos e interés de mora, por la cancelación extemporánea de algunos servicios.

EXCEDENTE EN ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de revisión el Conjunto Residencial refleja un Excedente por valor de \$**31.333.972**. la variación más importante se presenta Otros ingresos donde se contabilizó el beneficio que otorgó la empresa de seguridad por dar continuidad al contrato de prestación de servicios que se tiene con ellos.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

III CONTROL INTERNO

Durante el proceso de validación del Control Interno de la Unidad, se lograron observar las siguientes situaciones:

CERTIFICADO RECARGA DE EXTINTORES

Se validan certificado emitido por la empresa *Extinsein – Extintores y Seguridad Industrial*, donde se indica que efectuó la recarga de los extintores del Conjunto, dejándolos actualizados hasta el mes de febrero del año 2025. En este certificado no se detallan novedades o insistencias en el proceso.

CERTIFICADO FUMIGACION MENSUAL

Se validan certificado emitido por la empresa *Qualitycheck Services*, donde anexa fotografías y se detalla el proceso realizado en dicho mantenimiento.

INFORME MANTENIMIENTO REDES HIDROSANITARIAS

Se validan informe emitido por la empresa *Geoambiental del Valle S.A.S* donde se indica que en los meses de enero a abril de 2024, que realizo la actividad de fumigación contra Voladores y Rastreros por método de aspersión. En este certificado

ACTUALIZACION INFORME REVISORIA EN PAGINA WEB

Al validar la información de la página Web del Conjunto Cedros del Castillo, se observa que el último informe de Revisoría Fiscal que se encuentra publicado corresponde a cierre de información año 2023.

Recomendaciones:

Teniendo en cuenta que el Conjunto Residencia hizo una inversión en la creación de su página Web, la Administración debe garantizar la información de interés general siempre este actualizada.

ENTREGA DE SOPORTES GRUPO NEUDER

En la revisión se observa que a la fecha de revisión esta empresa no había cumplido con los siguientes puntos:

- No se ha efectuado entrega del soporte de nota crédito por valor de **\$3.452.284**, correspondiente a la no ejecución de podas de zonas comunes.
- No se ha ejecutado el lavado de tanques de almacenamiento. Así mismo se observa que a la fecha esta empresa no ha generado ninguna actividad, que restituya este incumplimiento. Es importante anotar que esta situación genera incumplimiento a lo pactado en el contrato de

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

prestación de servicios, el cual indica que al año se debe hacer un total de 4 lavado a los tanques de almacenamiento.

- A la fecha de revisión esta empresa no ha efectuado entrega del cronograma para ejecución de los valores agregados pactados en el contrato de prestación de servicios suscrito, con esta empresa.

Recomendaciones:

- Los entes de Administración deben hacer un estricto seguimiento al cumplimiento de los compromisos pactados en el Contrato de prestación de servicio firmado con el Grupo Neuder, esto teniendo en cuenta los múltiples incumplimientos.
- La Administración debe solicitar a la empresa Grupo Nedeuer, que haga entrega de la Nota crédito pendiente de tal forma que se logre actualizar los saldos contables en que figuran a cargo de este tercero.
- La Administración debe solicitar a la empresa Grupo Nedeuer, que indique que reconocimiento generara por el incumplimiento de numero de lavado de tanques, que se indican en el contrato y por el cual el conjunto hizo la respectiva cancelación.

OPORTUNIDAD EN PAGOS DE SERVICIOS

En la validación se observa que se ha generado pago extemporáneo de algunos servicios del Conjunto y que esto ha generado la cancelación de algunos recargos. v.g.

Documento	Tercero	Valor	Periodo
CE-1866	Celsia Colombia SA ESP	\$ 38.114.231	Marzo 2024
CE-1865	Acuasur SAS ESP	7.775.932	Febrero 2024

Recomendación

La Administración debe garantizar el pago oportuno de los bienes y servicios, generados por el Conjunto, de tal forma que no se genere pago de sobre costos, por el pago extemporáneo de las facturas de los servicios.

SOPORTES PENDIENTES DE ENTREGA

A la fecha de revisión queda pendiente la entrega de los siguientes soportes:

- Cronograma ejecución actividades de valor agregado empresa se aseo año 2024.
- Soporte mantenimiento SG-SST – enero – marzo y abril 2024
- Informe mantenimiento Cerca eléctrica – febrero 2024
- Carpeta soportes venta gaseosa, periodo enero - abril 2024.
- Estadísticas manejo quejas y reclamos, periodo enero – abril de 2024.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA
CONTADOR PUBLICO

- Copia cartas gestión de cobro administración – casas con atraso en cartera periodo enero – abril 2024.

Recomendación:

La Administración debe gestionar la entrega de los soportes solicitados por la Revisoría para se puedan verificar y emitir el respectivo concepto.

Agradezco apoyo y colaboración brindada por todos los Entes de Administración, para el desarrollo de mis actividades y quedo atento a cualquier inquietud y/o requerimiento respecto a la implementación de las recomendaciones emitidas en el presente informe.

Cordial Saludo,

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA
Revisor Fiscal
Conjunto Residencial Cedros del Castillo
TP- 94819-T

Copia: Consejo Administración, Contadora.