

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

Jamundí, Abril 22 de 2025

Señora:

CLAUDIA 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 marzo del 2025.

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

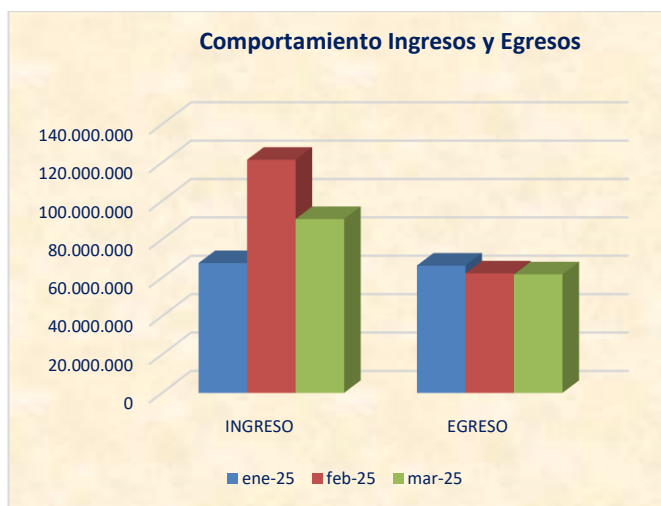
A la fecha de corte estas cuentas presentan saldos por valor de **\$106.500.891**, al validar su comportamiento se observa que a fecha de cierre se presenta un incremento de **\$28.785.026** respecto al saldo reflejado en el mes anterior. A continuación, se detallan los saldos de estas cuentas.

Cuenta	Saldo Contable
Cuenta corriente banco AV Villas	\$ 106.000.891
Caja Menor	500.000
	\$ 106.500.891

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

Mes	Ingresos	Egresos	Saldo Extracto	Promedio
Ene-25	67.633.864	66.323.178	18.044.031	38.043.896
Feb-25	121.459.904	62.288.070	77.215.865	77.075.614
Mar-25	90.571.043	61.786.017	106.000.891	120.657.686

Al verificar el comportamiento de la cuenta corriente se observa que para el mes de revisión los ingresos generaron una disminución por valor de **\$30.888.861** la cual equivale a **34%**, es importante anotar que esta disminución se debe a que en el mes anterior se recibieron consignaciones efectuadas por la Compañía de Royal de Seguridad y por abonos de mayor valor efectuados por algunos residentes que tenía saldos en mora. Respecto a los egresos se observa que estos presentaron una disminución por valor de **\$502.053** el cual equivale a **1%**.



- A la fecha de corte el saldo de la cuenta de ahorro asciende a **\$28.267.961**. Es importante anotar que el saldo de esta cuenta hace parte del valor tangible del Fondo de Imprevistos del Conjunto.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

- Se observa que la cuenta de Inversiones refleja saldo por valor de **\$97.466.154**. La constitución de esta inversión fue aprobada por el Consejo de Administración (2024-2025). Es importante anotar que en el saldo de esta cuenta hay un valor de **\$19.935.330**, que forma parte del saldo tangible de la cuenta del Fondo de Imprevistos, por lo cual dicho valor no puede ser utilizado para el pago de bienes o servicios del Conjunto.

CARTERA

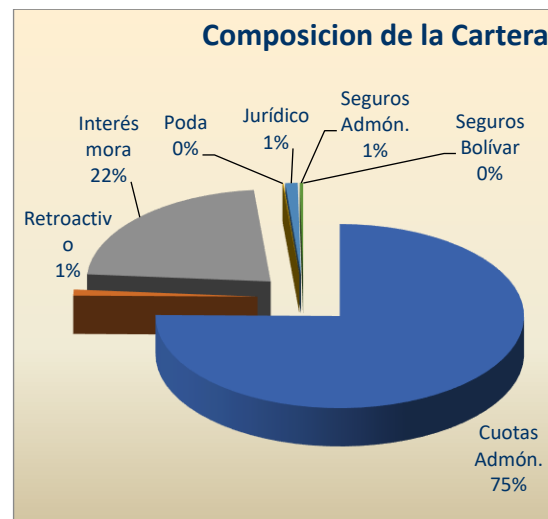
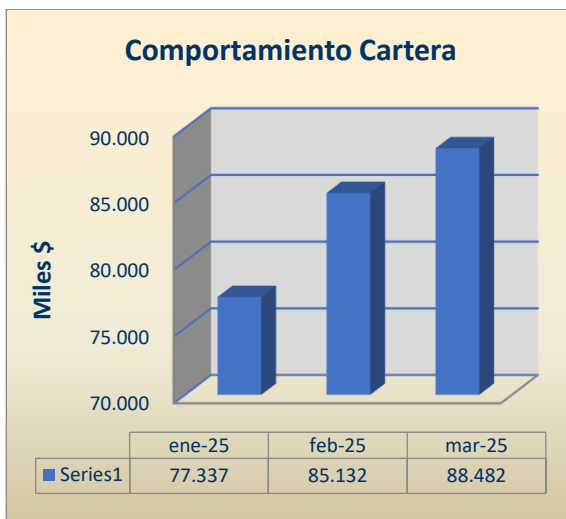
Al verificar los saldos y movimientos de esta cuenta se observan las siguientes situaciones:

- Se observa que a la fecha de corte, el saldo de cartera asciende a **\$88.481.606**, el cual corresponde a **38** días de cartera, en su comportamiento se evidencia que nuevamente se presenta un incremento por valor de **\$3.349.281** respecto al saldo del mes anterior. Al validar los movimientos se observa que la variación en las cuentas se debe a la no cancelación de las indemnizaciones por parte de la Compañía Seguros Bolívar.

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

Cuenta	Ene-25	Feb-25	Mar-25
Cuotas Admón.	56.133.133	63.498.646	66.519.291
Retroactivo Admón. (a)	1.051.509	946.709	946.709
Interés por mora	18.876.806	19.391.635	19.720.270
Poda (a)	70.000	70.000	70.000
Gastos Jurídicos	970.336	970.336	970.336
Seguros Admón. (a)	255.000	255.000	255.000

(a) Saldos de otras cuentas por cobrar a residentes, se 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 Mar. 2025	%	Observación
07	3%	\$ 48.154.253	54%	Más de 6 cuotas de admón. (A)
19	9%	23.669.197	27%	Entre 3 y 6 Cuotas de admón. (B)
59	28%	16.629.656	19%	Entre 1 y 2 Cuotas de Admón. (C)
85	40%	\$ 88.453.106	100%	Total cartera
70	33%	\$0		Al día
57	27%	(\$ 9.489.771)		Pago anticipado
127	60%	(\$ 9.489.771)		Total Anticipo Admón.
212	100%	\$ 78.963.335		Saldo Neto de Cartera

- (A) Se observa que la cartera superior a 180 días corresponde a **\$48.154.253** y representa el **54%** del total de la cartera, al validar el comportamiento se observa que de las 07 casas que están en este rango, se evidencia que solo 2 casas estaban en cobro jurídico, así mismo se observa que esta cartera presento un incremento de **\$2.451.188**, respecto al saldo del mes anterior. Por último es importante anotar que estos valores pueden 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 **\$23.669.197** y representa el **27%** del total de la cartera, al validar el comportamiento se observa que esta cartera presento un incremento de **\$7.438.673** respecto al saldo del mes anterior, esto se debe a que a la fecha la empresa Seguros Bolívar no entrego las relaciones de las indemnizaciones de la póliza de del seguro cuotas al día, para los meses de enero y marzo de 2025, lo cual genera una desactualización de los saldos de cartera, afectando la presentación de los Estados Financieros del Conjunto.
- (C) La cartera corriente entre 30 y 60 días corresponde a **\$16.629.656**, este valor representa el **28%** del total de cartera y presento una disminución de **\$6.549.754**, respecto al saldo del mes anterior. De acuerdo con lo establecido internamente esta cartera debe ser gestionada directamente por la Administración.
- Al validar los saldos de cartera se observa una diferencia por valor de **\$28.500**, el cual corresponde a tres terceros que figuran con saldos en las cuentas por pagar cartera y la cuenta de anticipos administración, lo anterior no es precedente si se tiene en cuenta que esta situación puede generar confusión en la presentación de saldos de cartera para los residentes del Conjunto.
 - De acuerdo a lo manifestado por la Administración esta pendiente el cierre del Contrato con la abogada, lo anterior se debe a que ella solicito una reunión con el Consejo de Administración, para tratar temas de la cartera que estaba a su cargo, este tema fue comentado en el informe del mes anterior. En los saldos de cartera se refleja que la abogada tenía tres casas con saldo por valor de **\$28.329.658**, los cuales representan el **32%** del total de la cartera en atraso del Conjunto.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

- En la validación de la cartera en mora se observan 9 casas con más de 4 cuotas vencidas, cuyo saldo asciende a **\$27.981.608**, este valor representa el **28%** del total de la cartera en atraso del Conjunto. De acuerdo a lo indicado por la Administración estas casas están pendientes de ser enviadas a cobro jurídico, con una nueva abogada. (ver anexo 01).
- A la fecha corte la Consignaciones por Identificar presenta un saldo de **\$1.159.160**, el cual corresponde al **1.3%** del total de la cartera a la fecha de corte. Al validar su comportamiento se observa que el saldo presentó una disminución de **\$326.800**.

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. (ver anexo 02).

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 se genere un acuerdo de pago que permita normalizar el saldo de su cuenta.
 - 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.
 - Efectuar 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.
 - Garantizar el envío a cobro jurídico de las casas que presenten un saldo en mora superior a cuatro cuotas de administración y que a la fecha no tengan acuerdo de pago firmado, para normalizar su saldo en mora.
 - 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.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

- Gestionar la normalización del proceso de cobro jurídico, de tal forma que se garantice que el Conjunto Residencial, cuente con un abogado que gestione los valores de la cartera en mora superior a cuatro cuotas de administración.

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 se observa que para los meses de enero a marzo de 2025, la Compañía de Seguros Bolívar, no hizo entrega de las relaciones que detallan las casa y los valores de las indemnizaciones que se deben cancelar, esta situación ha ocasionado desactualización en la presentación de los saldos de cartera.
- Al validar la cancelación de los valores por concepto de indemnizaciones, se observa que la Compañía Seguros Bolívar, registra un valor en cuentas por pagar de **\$49.772.631**, el cual corresponde a las indemnizaciones del periodo agosto a diciembre de 2024, en la revisión se observa que se hizo un abono por valor de **\$13.274.396**, pero este valor no fue registrado en las cuentas de cartera porque esta compañía, no hizo entrega de la relación que detalla la distribución de dicho abono. Respecto al tema la Administración indico que la compañía Seguros Bolívar cancelara los valores pendientes, una vez se finalice el proceso de firman los certificados que ellos exigen, No obstante es importante anotar que en las cláusulas que hacen parte de la póliza, el pago de las indemnizaciones no está condicionado a la firma de ningún documento.
- Al validar los movimientos se observa que para el mes de validación el Conjunto, no hizo ningún reintegro a la Compañía de Seguros Bolívar.
- De acuerdo a lo indicado por la Administración, desde hace seis meses que el Conjunto Residencial, no se ha logrado hacer el reporte de nuevos casos en atraso, situación que ha generado inconvenientes en los saldos de cartera en atraso y los flujos de efectivo del Conjunto.
- En la cuenta Anticipos pagos Seguros Bolívar presenta un saldo de **\$82.130.803**, este saldo representa el **51%** del total de los pasivos del Conjunto. A validar el comportamiento de la cuenta se observa que esta presentó un incremento de **\$2.818.267** y corresponde a pagos efectuados por residentes que deben ser reintegrados a la Aseguradora. De acuerdo a lo indicado por la Administración estos reintegros se efectúan tan pronto Seguros Bolívar cancele los valores pendientes.
- En informes anteriores se ha indicado que a la fecha de validación, 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 se reportan mensualmente y no por tendencia, esto para evitar los reprocesos de reintegro de indemnizaciones que no corresponden. De esta forma se disminuyen los inconvenientes en la gestión de cobro, que realiza el aliado de cobranza el Libertador, a propietarios que están al día en sus pagos.
- Los Entes de Administración deben gestionar con la compañía de Seguros Bolívar, para que se ejecuten las siguientes actividades:
 - Garantizar que la información y soportes que hacen parte del proceso, sean entregados de forma oportuna y la información registrada no tenga errores que afecten este proceso, de tal forma que los saldos Contables estén actualizados y muestren la realidad Financiera del Conjunto Residencial.
 - Solicitar la cancelación de los valores de indemnizaciones, correspondiente a los meses agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre de 2024 y de enero, febrero y marzo de 2025.
 - Solicitar a la Compañía de Seguros que garantice, el correcto funcionamiento de la plataforma donde se reportan las casa en atraso y que requieren ser gestionadas por medio de la Póliza.
 - Gestionar la finalización del proceso de conciliación con la Compañía de Seguros Bolívar, dejando como soportes un Acta que este firmada entre las partes y donde se definan las actividades que se deben ejecutar, para concluir el proceso y garantizar la ejecución de los ajustes y/ reclasificaciones que permitan dejar actualizada la información contable del Conjunto.
 - 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.

DEUDORES VARIOS

A la fecha de revisión se observa que esta cuenta presenta un saldo por valor de **\$49.772.631**. Al validar los movimientos se observa que para este mes de se hizo el cruce la nota crédito generada por podas no realizadas por la empresa de aseo y se registró el abono efectuado por la Compañía Seguros Bolívar, por valor de **\$13.274.631**. A continuación se detalla el saldo por tercero.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA
CONTADOR PUBLICO

Tercero	Valor	Observación
Seguros Bolívar	\$ 49.772.631	Indemnizaciones pendientes de pago.

Recomendaciones:

- La Administración debe exigir el cumplimiento de las políticas establecidas en la Póliza de Cuotas al día, la cual indica que el pago de indemnizaciones se efectuar al mes siguiente. Así mismo se debe gestionar la cancelación de los valores de indemnizaciones, que se encuentran pendientes de pago.

GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

A la fecha de revisión esta cuenta presenta saldo de **\$11.333.398**, el cual corresponde a la póliza de Seguro de zonas comunes del Conjunto, la cual se constituye de acuerdo a lo establecido en la ley 675 que rige la propiedad horizontal.

COTOS Y GASTOS POR PAGAR

A la fecha de revisión se observa que estas cuentas presentan un saldo de **\$10.835.969**. A continuación se detallan los saldos y terceros más representativos:

Terceros	Saldo	
Celsia Colombia SA ESP	4.861.680	A
Acuasur SA ESP	415.297	B
Seguros Bolívar	5.276.977	C

- A. Corresponde a servicios públicos del mes de marzo de 2025. Importante anotar que esta empresa no ha efectuado entrega de soportes correspondientes al periodo comprendido entre el mes de mayo y septiembre de 2024.
- B. Corresponde a servicio de acueducto y alcantarillado del mes de marzo de 2025.
- C. Corresponde al valor de la prima de póliza de cuotas al día, las cuales no ha sido cruzada porque dicha compañía No efectuado entrega de los soportes de las indemnizaciones, correspondientes a los meses de enero a marzo de 2025.

Recomendación:

- Los Entes de Administración deben hacer estricto y oportuno seguimiento de los saldos reflejados en las cuentas por pagar del Conjunto, de tal forma que se logre garantizar que los saldos de las cuentas por pagar, quedan actualizados al cierre de cada mes, solicitando la entrega oportuna de soportes requeridos y dando cumplimiento a la ejecución presupuestal aprobada por la Asamblea General.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

PASIVOS ESTIMADOS Y PROVISIONES

A la fecha el saldo de esta cuenta asciende a **\$33.010.989**, el cual corresponde a calculo provisión por gasto en consumos de energía, para los meses en los cuales la empresa Celsia de Colombia SA ESP, no efectuó entrega de las facturas.

Recomendación

- La Administración debe continuar con los procesos de reclamación, para que la empresa Celsia de Colombia SA ESP, haga entrega de los soportes de los valores de los consumos de meses que se encuentran pendientes de pago y así evitar que se generen los mismos inconvenientes de periodos anteriores.

INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO

A la fecha de revisión esta cuenta presenta un saldo por valor de **\$88.696.019**, 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)	79.372.536
28051001 Cuotas Administración (b)	9.323.683

- a. El saldo corresponde a valores pendientes de reintegro a la compañía de Seguros Bolívar, para este corte no se efectuó reintegro a la aseguradora, importante anotar que el saldo de esta cuenta representa el **54%** del total del pasivo de la Copropiedad.
- b. Corresponde al concepto anticipo en el pago de cuotas de administración.

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.

INGRESOS PROYECTOS

A la fecha de cierre esta cuenta presenta un saldo de **\$25.444.032**, el cual corresponde a beneficio otorgado por la empresa de Seguridad, por la renovación del contrato.

FONDO PROYECTOS DE INVERSION

A la fecha de cierre esta cuenta presenta un saldo de **\$20.381.956**, de acuerdo a lo aprobado por Asamblea esta cuenta se alimenta del saldo de recuperación de cartera y sus fondos se destina para solucionar temas de problemas de fugas de redes de acueducto.

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 **\$207.844.800**, el cual corresponde a la causación generada durante el periodo enero a marzo de 2025.
- A la fecha de revisión la cuenta de ingresos por interés de mora presenta un saldo por valor de **\$3.447.500**, 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 **\$4.759.310**, 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 **\$3.269.866**, a continuación, se discrimina el saldo de esta cuenta.

Cuenta	Saldo	
Intereses	1.173.454	a
Donaciones	2.089.343	b
Ajuste peso	7.069	

- a. Corresponde a intereses generados.
- b. Corresponde a las siguientes cuentas:

Cuenta	Saldo	Observación
Alquiler sillas	\$ 203.800	Ingresos por alquiler sillas y mesas,
Gaseosa	1.885.543	Corresponde ingresos por venta gaseosa.

COSTOS DE ADMINISTRACION

Se observa que estas cuentas presentan un saldo acumulado de **\$194.280.818**, en estas cuentas se registran todos los gastos de administración. A continuación, se detallan los valores más importantes.

Cuenta	Valor	Detalle	
Servicios Vigilancia	\$ 92.784.084	Servicio Vigilancia – Seguridad Royal	
Servicio Aseo	13.827.231	Servicio Aseo - Multiservicios Proclean	A
Servicios Admón.	10.012.095	Servicios de Administración	
Energía eléctrica	15.446.770	Servicio de energía.	B
Acueducto Alcantarillado	3.562.051	Servicios de acueducto y alcantarillado.	

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA
CONTADOR PUBLICO

Honorarios	8.229.262	Contabilidad, Revisoría, asesoría técnica y otros.	
Seguros cuotas al día	8.227.608	Prima seguro cuota admón.	C
Seguros zona común	6.800.040	Amortización gasto póliza zonas comunes.	
Servicio Salvavidas	5.514.698	Servicio salvavidas fines de semana y festivos	
Servicio de Podas	4.028.400	Podas zonas comunes.	
Mantenimiento tanques	7.315.464	Man/to tanques y piscina.	A
Insumos Piscina	3.296.919	Corresponde a insumos suministrados por empresa aseo.	A
Reparaciones Locativas	6.307.823	Reparaciones zona comunes.	

- A. Se observa diferencia en los saldos de costos y gastos según la distribución de conceptos detallados en la factura del proveedor.
- B. Importante anotar que hay unos valores en la cuenta de provisión y pasivos estimados que se contabilizaron porque el proveedor no ha generado facturación de algunos meses de año 2024.
- C. Se observa que para el mes de enero, febrero y marzo de 2025, la compañía seguros Bolívar no entregó los soportes de indemnizaciones para hacer cruce de los valores de las primas que debe cancelar el Conjunto.

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.
- La Administración debe validar la distribución de los gastos detallados en la factura de la empresa Multiservicios Proclean y hacer las respectivas reclasificaciones, lo anterior para garantizar la correcta distribución en las cuentas del Estado de Resultados.
- La Administración debe solicitar que la empresa Celsia Colombia SA ESP, efectúe entrega de los soportes donde se detallen los valores de servicio de energía, de los meses pendientes, tal forma que el Conjunto Residencial cuente con los soportes que permita garantizar la exactitud de los saldos de los Estados Financieros del Conjunto Residencial.
- Los Entes de Administración deben garantizar un seguimiento mensual del comportamiento de los gastos fijos, para que cuando se observe una variación importante, se efectúe revisión para gestionar las reclamaciones y/o correctivos de forma oportuna y así 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 **\$980.342**, a continuación se detalla el saldo de las cuentas.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA
CONTADOR PUBLICO

Cuenta	Valor	
Comisión gasto financiero	906.244	A
Gastos Diversos	68.059	
Impuestos asumidos	6.240	

A) Corresponde a gastos por comisiones servicios financieros.

EXCEDENTE EN ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha de revisión el Conjunto Residencial refleja un Excedente por valor de **\$14.541.716**. Esto como resultado de ejercicio, es importante anotar que a la fecha de revisión hay algunos gastos que no han sido ejecutados porque apenas se está iniciando ejercicio del año 2025.

EJECUCION PRESUPUESTAL

Se efectuó una validación de la ejecución presupuestal a fecha corte marzo de 2025, donde se observaron las siguientes situaciones:

- Se observan una diferencia en los valores de causación de los conceptos facturados por la empresa de Aseo en los diferentes servicios prestados. v.g.

Cuenta	Vr. contable	Vr. factura	Variación
Servicio aseo - insumos	\$ 4.609.077	\$ 6.334.814	\$ 1.725.738
Análisis Laboratorio	106.305	106.304	0
Servicio poda - insumos	1.342.800	1.342.800	0
Mantenimiento tanque	1.536.359	0	(1.536.359)
Insumos Piscina	1.098.987	909.596	(189.377)
Totales	\$8.693.514	\$8.693.514	

- En la validación de asignación de cuentas se observa que hay algunos movimientos que pueden generar inconvenientes cuando se hacen los cruces entre los saldos contables y los valores registrados en el archivo del presupuesto, por lo cual se recomienda validar y hacer reclasificación de los mismos para que la información sea la misma en ambos soportes.

Concepto	Cuenta contable
Elaboración Render - Proyectos	515015 Reparaciones locativas
Suministros Escalera Acero Piscina *	515015 Reparaciones locativas
Reparación puerta UAR	51958002 Diversos Zona común
Reparación cauchos puerta Vehicular	51958002 Diversos Zona común

(*) Los Entes de Administración deben validar si esta compra se registra como un activo de la Copropiedad.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

Recomendación:

Validar y hacer los ajustes y/o reclasificaciones para que la información quede actualizada y no se generen inconvenientes cuando se efectúen los cruces entre el saldo contable y el valor registrado en el presupuesto.

III CONTROL INTERNO

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

INFORMES MANTENIMIENTO EQUIPOS

Se validan los informes de mantenimiento de equipos del Equipo de Bombeo y la Planta eléctrica, generados por la empresa Hidroelec del Valle, donde se observa que en la revisión de la Planta eléctrica se recomienda el cambio de batería por tiempo de uso.

Recomendación:

La Administración debe validar la recomendación emitida en el informe emitido por la empresa Hidroelec del Valle y gestionar el cambio de batería de la Planta eléctrica, porque de acuerdo a lo indicado en el informe este elemento ya cumplido su tiempo de uso.

CERTIFICADO ANALISIS AGUA PISCINA

Se validan los certificados emitidos por la empresa *Biolab del Valle SAS*, sobre análisis agua, el cual indica que el *Indice de Riesgo de Estanques, Piscinas y Estructuras Similares IRAPI:25*, representa un **Riesgo bajo**. Por lo cual se concluye que el agua de la Piscina está en los parámetros analizados están dentro de los parámetros que indica la resolución 4145 para el agua de uso recreacional.

No obstante en el detalle del informe en los resultados del Análisis Físico Químico, se observa que algunos parámetros presentan algunas variaciones respecto a los valores del rango admisible. v.g.

Análisis	Vr. Admisible	Resultado
Alcalinidad total	Entre 60 - 180	57
Dureza Cálcica	Entre 150 - 400	90
Índice de Langelier	Entre -0.5 a + 0.5	-0.66

DERECHOS DE PETICION

La Administración dio respuesta a derecho de petición interpuesto por la casa 192, donde se observa que se da respuesta a las solicitudes emitidas por la propietaria, respecto a los temas de cartera e información de Seguros Bolívar.

JUAN CARLOS GOMEZ MORERA

CONTADOR PUBLICO

CERTIFICADO FUMIGACION

Se infirme y certificado de fumigación emitidos por la empresa Qualitychek, donde indican que a nivel general se observa una adecuada limpieza en zonas internas y comunes, las zonas verdes se encuentran en buen estado de mantenimiento y recomiendan continuar con los ciclos de tratamiento para asegurar el control sostenido en áreas críticas.

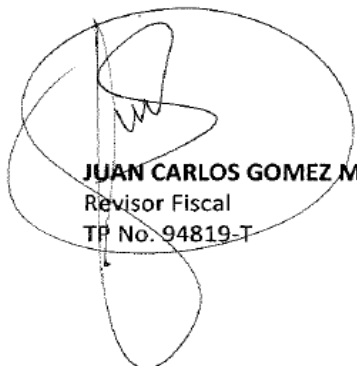
SOPORTES PENDIENTES DE ENTREGA

A la fecha de revisión quedan pendiente la entrega de los siguientes soportes, para revisión y así poder emitir las observaciones de la revisión.

- Archivo con resultados de quejas y reclamos enero y marzo de 2025.
- Copia acuerdo de pago suscrito con las casas 33 y 126.

Por último agradezco por el 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
TP No. 94819-T

Copia: Consejo Administración, Contadora.