

Mosquera, abril 28 de 2023

Señores
Conjunto Residencial Roble Etapa 1
Atn. Consejo de administración y/o administración
Ciudad.

Referencia: Informe Revisor Fiscal a marzo de 2023

Presento a ustedes el informe de auditoría de los estados financieros con corte 31 de marzo de 2023

El alcance de mi labor permitió la revisión y verificación de los siguientes documentos:

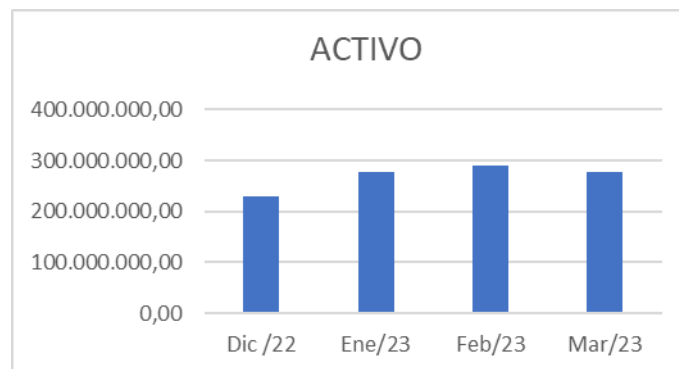
- ✓ Comprobantes de egreso
- ✓ Comprobantes de ingreso
- ✓ Notas debito del consecutivo
- ✓ Notas crédito del consecutivo
- ✓ Cuentas por pagar del consecutivo 347 al 356.

Saldos Estado Situación Financiera, Estado de Resultados, Estadísticas, Variaciones.

Estado de situación financiera.

El saldo del activo o derechos de la copropiedad Registran \$278.011.093,07, mostrando la siguiente estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior:

Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	riacion mar/feb	
ACTIVO	228.335.801,63	278.465.872,56	288.671.662	278.011.093	-10.660.569	-3,8%



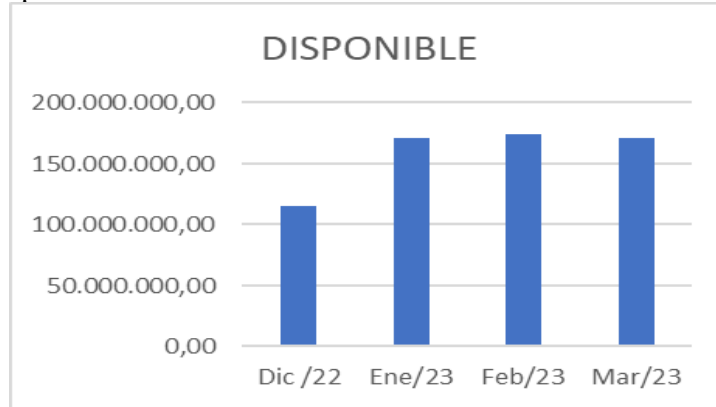
La participación por cuenta en el activo es la siguiente:

Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb	
DISPONIBLE	114.970.535,31	171.288.901,24	174.372.584	171.496.562	- 2.876.022	-1,7%
DEUDORES	91.915.583,32	88.791.588,32	98.977.995	94.257.748	- 4.720.247	-5,0%
DIFERIDOS	21.449.683,00	18.385.383,00	15.321.083	12.256.783	- 3.064.300	-25,0%

Su distribución es la siguiente:

Efectivo y equivalentes al efectivo.

Registró un saldo de \$171.496.561,77 mostrando la siguiente estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior:

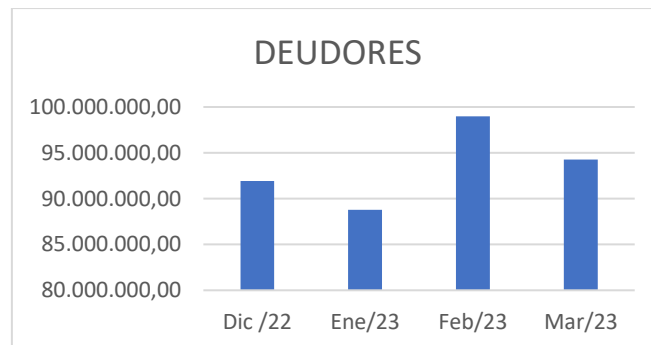


Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb	
DISPONIBLE	114.970.535,31	171.288.901,24	174.372.584	171.496.562	- 2.876.022	-1,7%
CAJA	1.100.767,01	1.100.767,01	1.100.767	1.457.901	357.134	24,5%
CAJA GENERAL	100.767,01	100.767,01	100.767	457.901	357.134	78,0%
CAJA MENOR	1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000	1.000.000	-	0,0%
BANCOS	70.427.028,93	126.744.048,22	71.902.912	125.155.679	53.252.767	42,5%
BANCO CAJA SOCIAL 8702	70.427.028,93	126.744.048,22	71.902.912	125.155.679	53.252.767	42,5%
CUENTAS DE AHORRO	43.442.739,37	43.444.086,01	101.368.905	44.882.982	-56.485.923	-125,9%
BANCO CAJA SOCIAL 7923	43.442.739,37	43.444.086,01	101.368.905	44.882.982	-56.485.923	-125,9%

A corte de marzo 31 de 2023 la cuenta de ahorros y la cuenta corriente estaban debidamente conciliadas.

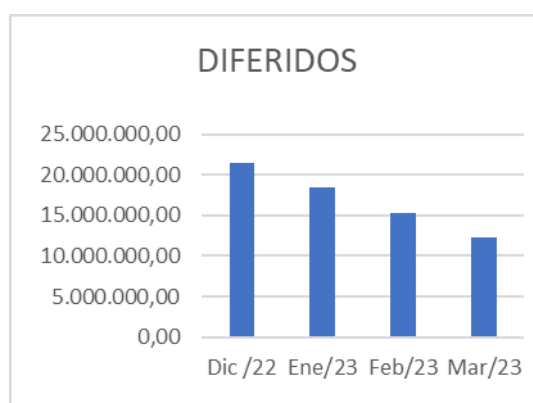
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar.

Registran \$94.257.748,30 siendo su estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior la siguiente:



Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb	
DEUDORES	91.915.583,32	88.791.588,32	98.977.995	94.257.748	- 4.720.247	-5,0%
CLIENTES	118.335.988,32	115.209.993,32	125.354.247	120.631.821	- 4.722.426	-3,9%
NACIONALES	118.335.988,32	115.209.993,32	125.354.247	120.686.121	- 4.668.126	-3,9%
ADMINISTRACION	88.354.576,32	85.912.145,32	91.813.577	87.313.145	- 4.500.432	-5,2%
INTERESES DE MORA	28.208.922,00	27.351.422,00	28.420.562	27.732.192	- 688.370	-2,5%
EXTRAORDINARIA 3	77.024,00	77.024,00	77.024	77.024	-	0,0%
HONORARIOS ABOGADO		227.810,00	3.446.302	4.030.545	584.243	14,5%
RETROACTIVO ADMINISTRACION	673.822,00	638.192,00	593.382	529.815	- 63.567	-12,0%
DAÑOS EN BIENESS COMUNES	1.021.644,00	1.003.400,00	1.003.400	1.003.400	-	0,0%
CONSIGNACIONES POR IDENTIFICAR				- 54.300	- 54.300	100,0%
PROVISIONES	-26.495.405,00	-26.493.405,00	- 26.493.405	- 26.493.405	-	0,0%
ANTICIPOS Y AVANCES	75.000,00	75.000,00	117.153	119.332	2.179	1,8%
A PROVEEDORES	75.000,00	75.000,00	117.153	119.332	2.179	1,8%
ANTIC PROVEEDORES	75.000,00	75.000,00	117.153	119.332	2.179	1,8%

Diferidos.

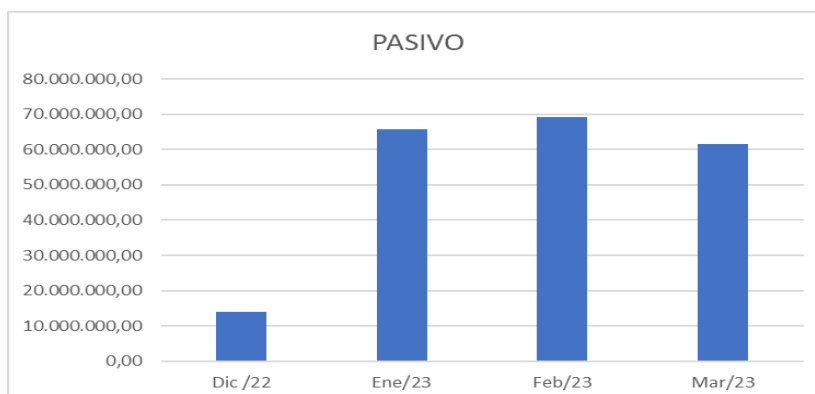


Registran \$12.256.783 que corresponde a la póliza de áreas comunes cuya vigencia termina en el mes de junio de 2023. Es un gasto pagado por anticipado. La estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior es la siguiente.

Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb	
DIFERIDOS	21.449.683,00	18.385.383,00	15.321.083	12.256.783	- 3.064.300	-25,0%

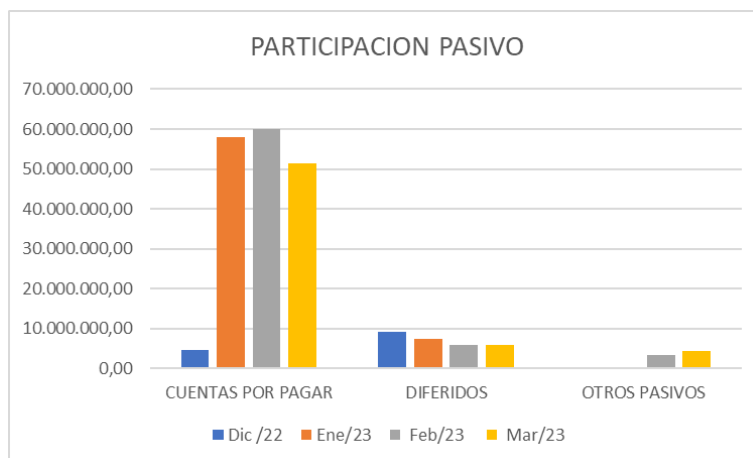
Pasivo.

El pasivo u obligaciones de la copropiedad registran \$61.688.352,71, mostrando la siguiente estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior



Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb
PASIVO	13.981.466,35	65.667.329,55	69.303.278	61.688.353	- 7.614.925 -12,3%

La participación por cuenta en el pasivo es la siguiente:



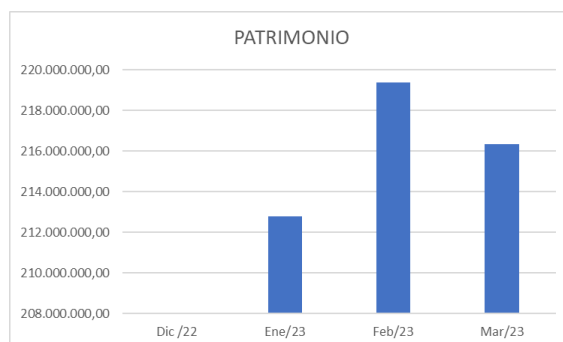
Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb
CUENTAS POR PAGAR	4.723.752,35	57.985.575,55	60.031.560	51.421.153	- 8.610.407 -16,7%
DIFERIDOS	9.257.714,00	7.453.944,00	5.919.459	5.912.584	- 6.875 -0,1%
OTROS PASIVOS	-	227.810,00	3.352.259	4.354.616	1.002.357 23,0%

Su distribución es la siguiente:

Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb
PASIVO	13.981.466,35	65.667.329,55	69.303.278	61.688.353	- 7.614.925 -12,3%
CUENTAS POR PAGAR	4.723.752,35	57.985.575,55	60.031.560	51.421.153	- 8.610.407 -16,7%
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	3.971.339,35	57.701.303,55	59.135.080	51.090.898	- 8.044.182 -15,7%
HONORARIOS	2.627.000,00	1.702.000,00	1.060.000	836.950	- 223.050 -26,7%
CONTABILIDAD	-	0,00	283.000	-	- 283.000
SISTEMA DE GESTION	2.627.000,00	1.702.000,00	777.000	777.000	-
HONORARIOS COBRO JURIDICO	-	-	-	59.950	59.950 100,0%
SERVICIOS TECNICOS	-	40.548.233,20	40.548.233	36.907.653	- 3.640.580 -9,9%
PROGRAMACION Y COMPUTO	-	-	-	3.427.200	3.427.200 100,0%
SERV. ASEO	-	7.067.780,00	7.067.780	-	- 7.067.780
SERV. VIGILANCIA	-	33.480.453,20	33.480.453	33.480.453	-
SERVICIOS DE MANTENIMIENTO	527.547,00	11.409.549,00	12.710.205	8.515.874	- 4.194.331 -49,3%
MTO ZONAS VERDES	-	1.654.939,00	1.654.939	1.654.939	-
MANTMTO ASCENSORES	-	6.464.060,00	9.223.108	6.432.438	- 2.790.670 -43,4%
MTMTO ZONAS COMUNES	527.547,00	2.078.663,00	620.271	428.497	- 191.774 -44,8%
EQUIPO DE PRESION Y BOMBEO	-	1.211.887,00	1.211.887	-	- 1.211.887
SERVICIOS PUBLICOS	75.200,00	166.680,00	-	-	-
TELEFONO	-	0,00	-	-	-
ENERGIA ELECTRICA	75.200,00	166.680,00	-	-	-
OTROS	741.592,35	3.874.841,35	4.816.641	4.830.421	13.779 0,3%
COMPRAS	707.103,00	0,00	405.800	280.000	- 125.800 -44,9%
REINTEGRO GASTOS CAJA MENOR	-	-364.729,00	139.579	-	139.579
SERVICIOS	34.489,35	34.489,35	34.489	34.489	-
ASOALCALA	-	4.205.081,00	4.515.931	4.515.931	-
ACREEDORES OFICIALES	752.413,00	284.272,00	896.480	330.255	- 566.225 -171,5%
ACREEDORES OFICIALES	752.413,00	284.272,00	896.480	330.255	- 566.225 -171,5%
DIAN	752.413,00	284.272,00	896.480	330.255	- 566.225 -171,5%
DIFERIDOS	9.257.714,00	7.453.944,00	5.919.459	5.912.584	- 6.875 -0,1%
INGRESOS RECIBIDOS POR ANT	9.257.714,00	7.453.944,00	5.919.459	5.912.584	- 6.875 -0,1%
ANTICIPO DE ADMINISTRACION	9.257.714,00	7.453.944,00	5.919.459	5.912.584	- 6.875 -0,1%
OTROS PASIVOS	-	227.810,00	3.352.259	4.354.616	1.002.357 23,0%
INGRESOS RECIBIDOS PARA TERCEROS	-	227.810,00	3.352.259	4.354.616	1.002.357 23,0%
VALORES RECIBIDOS PARA TERCEROS	-	227.810,00	3.352.259	4.354.616	1.002.357 23,0%
HONORARIOS ABOGADO	-	227.810,00	3.352.259	4.354.616	1.002.357 23,0%

Patrimonio.

Registra \$216.322.740, mostrando la siguiente estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior:



Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23
PATRIMONIO		212.798.543,01	219.368.385	216.322.740

Su distribución es la siguiente:

Nombre	Dic /22	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Variacion mar/feb
RESERVAS	48.789.349,00	49.507.455,00	53.347.156	54.065.262	718.106 1,3%
RESULTADOS DEL EJERCICIO	57.244.679,54	762.368,73	3.492.509	- 239.741	- 3.732.250 1556,8%
RESULT DE EJER ANTERIORES	108.320.306,74	162.528.719,28	162.528.720	162.497.220	- 31.500 0,0%

Estado de Resultados

INGRESOS

Registran \$220.995.120,15, registrando la siguiente estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior:

	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Acumulado	Variacion mar/feb
CUOTAS DE ADMINISTRACION	73.496.600,00	73.496.600,00	73.496.540	220.489.740	146.993.200 66,7%
INTERESES POR MORA	1.304.790,00	1.837.330,00	2.525.070	5.667.190	3.142.120 55,4%
DESCUENTO ADMINISTRACION	-2.435.900,00	-2.454.340,02	- 2.391.500	- 7.281.740	- 4.890.240 67,2%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	1.346,64	1.235,76	1.448	4.030	2.582 64,1%
ALQUILER SALÓN COMUNAL	200.900,00	1.200.000,00	530.000	1.930.900	1.400.900 72,6%
APROVECHAMIENTOS		150.000,00	-	150.000	150.000 100,0%
TARJETAS DE INGRESOS		0,00	35.000	35.000	- 0,0%
INGRESOS	72.567.736,64	74.230.825,74	74.196.558	220.995.120	146.798.562 66,4%

GASTOS

Registran \$221.234.861,07 observando la siguiente estadística en 2023 y variación con respecto al mes anterior:

Se distribuye en:

	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Acumulado
GASTOS	71.805.368	71.500.685	77.928.808	221.234.861

Los gastos se distribuyen así:

	Ene/23	Feb/23	Mar/23	Acumulado	Variacion mar/feb	
HONORARIOS	4.998.258,00	4.998.258,00	4.998.258	14.994.774	9.996.516	66,7%
SEGUROS	3.064.300,00	3.064.300,00	3.064.300	9.192.900	6.128.600	66,7%
SERVICIOS	50.462.318,91	50.142.384,20	50.074.995	150.679.698	100.604.703	66,8%
GASTOS LEGALES	13.600,00	0,00	-	13.600	13.600	100,0%
MANTTO Y REPARACIONES	12.282.914,00	11.941.691,00	8.406.655	32.631.260	24.224.605	74,2%
ADECUACION E INSTALACION	254.500,00	10.900,00	576.000	841.400	265.400	31,5%
DIVERSOS	729.477,00	1.268.306,00	10.740.243	12.738.026	1.997.783	15,7%
FINANCIEROS		74.375,00	67.830	142.205	74.375	52,3%
GASTOS DIVERSOS		470,80	527	998	471	47,2%

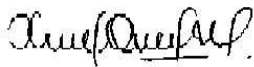
EJECUCION PRESUPUESTAL

EJECUCION ACUMULADA: Periodo: Enero /23 a Diciembre /23						
Cuenta		Presupuestado	Ejecutado	% Ejecución	Saldo	Variación %
		Ene/23 a Dic/23	Ene/23 a Mar/23	(25.00 %)		
INGRESOS						
41701001	CUOTAS DE ADMINISTRACION	967.389.600	220.489.740	22,79	746.899.860	77,21
41701002	INTERESES POR MORA	0	5.667.190	0,00	-5.667.190	-100,00
41750103	DESCUENTO ADMINISTRACION	-32.561.807	-7.281.740	22,36	-25.280.066	77,64
42100501	RENDIMIENTOS FINANCIEROS	0	4.030	0,00	-4.030	-100,00
42505002	ALQUILER SALÓN COMUNAL	0	1.930.900	0,00	-1.930.900	-100,00
42950501	APROVECHAMIENTOS	0	150.000	0,00	-150.000	-100,00
42959501	TARJETAS DE INGRESOS	0	35.000	0,00	-35.000	-100,00
		934.827.793	220.995.120	23,64	713.832.672	76,36
GASTOS						
511010	REVISORIA FISCAL	16.036.249	3.456.087	21,55	12.580.162	78,45
511011	ADMINISTRADOR	37.503.264	8.082.600	21,55	29.420.664	78,45
511012	CONTADOR	16.063.249	3.456.087	21,52	12.607.162	78,48
51109505	SISTEMA DE GESTION SG-SST	2.000.000	0	0,00	2.000.000	0,00
51302001	SEGUROS COPROPIEDAD	45.963.975	9.192.900	20,00	36.771.075	80,00
51350501	ASEO	84.965.230	21.241.305	25,00	63.723.925	75,00
51350502	VIGILANCIA	445.316.140	108.715.264	24,41	336.600.875	75,59
51350503	ASOALCALA	20.640.735	5.160.564	25,00	15.480.171	75,00
513525	ACUEDUCTO Y ALCANTARILLAD	1.553.370	326.430	21,01	1.226.940	78,99
51353001	ENERGIA ELECTRICA	65.901.702	14.812.150	22,48	51.089.552	77,52
51353501	TELEFONO	1.200.003	423.984	35,33	776.018	64,67
51400502	GASOS LEGALES	384.000	13.600	3,54	370.400	96,46
51451001	MANTENIMIENTO ZONAS COMUNI	3.443.372	1.473.450	42,79	1.969.922	57,21
51451002	MANTENIMIENTO DE ASCENSORI	78.062.072	19.392.180	24,84	58.669.892	75,16
51451003	MANTENIMIENTO CCTV	3.691.452	32.000	0,87	3.659.452	99,13
51451005	MANTENIMIENTO JARDÍN	22.140.609	5.171.685	23,36	16.968.924	76,64
51451006	EQUIPO DE PRESION Y BOMBEO	15.048.476	2.508.080	16,67	12.540.396	83,33
51451007	MANTENIMIENTO PUERTAS	3.276.768	906.628	27,67	2.370.140	72,33
51451008	MANTENIMIENTO PLANTA ELECT	4.127.450	2.035.119	49,31	2.092.331	50,69
51451009	MANTENIMIENTO EXTINTORES	3.744.000	0	0,00	3.744.000	0,00
51451010	FUMIGACION	1.030.296	0	0,00	1.030.296	0,00
51451012	MANTENIMIENTO Y REPUESTOS (3.600.000	0	0,00	3.600.000	0,00
51451014	MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	3.330.180	0	0,00	3.330.180	0,00
51451015	MANTENIMIENTO RED CONTRA IN	4.217.985	0	0,00	4.217.985	0,00
51451019	PARQUEADEROS	3.769.992	0	0,00	3.769.992	0,00
51451020	CERTIFICACION ASCENSORES	3.193.711	450.000	14,09	2.743.711	85,91
51451021	MTO PARQUE INFANTIL	528.000	0	0,00	528.000	0,00
51451023	MTO GYM	2.494.800	0	0,00	2.494.800	0,00
51451025	MTO CUBIERTAS	5.100.000	113.800	2,23	4.986.200	97,77
51451026	CAJA DE AGUAS NEGRAS	4.007.136	0	0,00	4.007.136	0,00
51451028	REJA PERIMETRAL	928.200	0	0,00	928.200	0,00
51451030	MANTENIMIENTO SG-SST	3.634.100	0	0,00	3.634.100	0,00
51451031	MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	936.000	0	0,00	936.000	0,00
51452501	COMPUTACIÓN	1.800.000	548.318	30,46	1.251.682	69,54
51501501	BOMBILLERIA Y SUMINIST ELÉCTI	2.400.000	841.400	35,06	1.558.600	64,94
51952505	ELEMENTOS DE CAFETERIA	2.589.639	518.300	20,01	2.071.339	79,99
51953001	PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	557.016	436.900	78,44	120.115	21,56
51954501	MOVILIZACIÓN URBANA	268.486	49.271	18,35	219.215	81,65
51959501	FONDO DE IMPREVISTOS	9.267.300	2.154.318	23,25	7.112.982	76,75
51959502	GASTOS ASAMBLEA	4.008.000	7.982.100	199,15	-3.974.100	-99,15
51959506	ACTIVIDADES DE RECREACION \	3.957.504	0	0,00	3.957.504	0,00
51959509	AVISOS Y SEÑALIZACION	720.000	296.138	41,13	423.862	58,87
51959511	DOTACION AREAS COMUNES	2.250.000	1.300.999	57,82	949.001	42,18
53050501	GASTOS BANCARIOS	949.020	142.205	14,98	806.815	85,02
53959501	AJUSTE AL PESO	0	997	0,00	-997	-100,00
		936.599.481	221.234.861	23,62	715.364.619	76,38
	Excedentes o Deficit	-1.771.688	-239.740			

Recomendaciones generales:

De acuerdo con la revisión realizada me permito hacer las siguientes recomendaciones así:

- ✓ A partir de abril se genera la instrucción de hacer la causación de la caja menor y las legalizaciones de anticipo por cuentas por pagar y luego el comprobante de egreso.
- ✓ Todos los documentos contables deben estar firmados por los responsables den el proceso de elaboración, revisión y aprobación de los mismos.
- ✓ Solicitar soporte a la empresa de vigilancia y aseo el soporte del pago de cesantías e intereses.
- ✓ Realizar el cuadro de control de consumo de energía en valor y kw.
- ✓ Revisar en la ejecución presupuestal los rubros que ya están sobre ejecutados y revisar el tema, con el fin de analizar la toma de decisiones.
- ✓ Tener al día el libro de actas de consejo.
- ✓ Evaluar la compra de elementos de aseo y cafetería, buscar el mejor precio y calidad de los mismos
- ✓ En los mantenimientos realizados sobre todo aquellos en que la inversión es considerable solicito dejar prueba fotográfica antes y después de los mismos.
- ✓ Todo pago a persona natural, no responsable del IVA que provea servicios de cualquier índole, debe anexar a la cuenta de cobro el RUT y el pago de seguridad social.



XIOMARA A. QUESADA
Revisor fiscal
TP132342-T