



*Xiomara Astrid Quesada Monroy*  
*Contador Público*  
*Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa*

Mosquera, septiembre 11 de 2023

**Señores**

**Conjunto Residencial Roble Etapa 1**  
**Asamblea General de Copropietarios**  
**Ciudad.**

Referencia: Informe Intermedio Revisor Fiscal de junio a agosto de 2023

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

COMPROBANTES		DESDE	HASTA
A	Cruce de anticipo	1103	1107
E	Comprobante de egreso	1874	1952
I	Recibos de Caja	15676	16444
L	Nota Debito	59	75
M	Nota Crédito	204	227
S	Facturación	21890	22744
V	Notas Contables	153	162
Z	Cuentas por pagar	1663	1750

Con el propósito de mejorar los procedimientos contables y de control interno que llamaron mi atención como resultado de la aplicación de mis procedimientos de auditoría sobre los estados financieros del respectivo periodo se hacen las siguientes observaciones:

- No se ha aplicado la Ley 1581 del 2012, La ley habla de varios elementos que se deben tener en cuenta al ser implementados con el fin de dar un correcto cumplimiento de la norma. Se hace la recomendación de cumplir con estos requerimientos de la ley y así evitar sanciones. Adicionalmente se requiere para la aplicación de la Ley 2300 de julio de 2023. **ESTA OBSERVACION SE MANTIENE**
- No se evidencia la aplicación de Ley 1562 del 11 de julio de 2012, que estableció que el programa de salud ocupacional se entenderá como el Sistema de Gestión de la Seguridad y Salud en el Trabajo (SG-SST),
- No se evidencia libro actualizado al 100% de propietarios y residentes de la copropiedad, siendo una de las responsabilidades del administrador.



*Xiomara Astrid Quesada Monroy*  
*Contador Público*  
*Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa*

- No se han formalizado las actas de consejo del año 2022. **ESTA OBSERVACION SE MANTIENE**
- Se hace la revisión de actas del año 2023 enero a julio de 2023

No. Acta	Fecha	modalidad	Orden del día
1	1/04/2023	Presencial	Nombramiento de cargos en el consejo para el año 2023
2	2/05/2023	Presencial	Presentación de EEFF marzo 2023, Recepción de propuestas de consultoría, aplicación de sanciones de convivencia
3	23/05/2023	Virtual	Pasos para consultoría, EEFF de abril 2023, Aprobación Manual de Cartera, Informe de Administración
4	28/05/2023	Virtual	Competencia del Revisor fiscal, contador y administrador. Esta acta esta sin firmas
5	26/06/2023	Presencial	Reporte de entrevistas de consultoría, EEFF de mayo de 2023, aplicación de sanciones de convivencia
6	25/07/2023	Presencial	Elección empresa de consultoría, compra póliza EEFF de junio 2023, aplicación de sanciones de convivencia
7		No hay	
8	29/08/2023	Presencial	Reunión con la empresa de consultoría, EEFF de julio de 2023, Multas de convivencia

Se hace la revisión de la Póliza de áreas comunes donde se evidencian 3 pólizas así:

No.	Referencia	vigencia	Valor asegurado	Valor poliza
33-42-101001590	Manejo global comercial	26/07/2023 al 31/12/2023	45.000.000	505.733
33-22-101000589	Poliza areas comunes	26/07/2023 al 31/12/2023	45.927.964.978	23.606.207
33-01-101000755	D&O Copropiedades Residencial	26/07/2023 al 31/12/2023	500.000.000	466.398

La póliza de áreas comunes esta basado en el avalúo realizado en febrero de 2023.



*Xiomara Astrid Quesada Monroy*  
*Contador Público*  
*Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa*

Se realizó revisión de las bitácoras de mantenimiento de las motobombas y se evidenció que en el reporte del 18 de julio de 2023 hay dos observaciones que a la fecha no se han realizado con un NO CUMPLIMIENTO en la lista de chequeo y otra con el arreglo de la motobomba No. 3 que se encuentra en los talleres del proveedor.

Se hace la revisión de los casos de cartera con los montos más altos y se realizan las siguientes observaciones:

INMUEB	nombre	total	ESTADO	OBSERVACIONES
111	HEYSEN RICARDO SANTANA / Martha Reyes	24.750.782	ABOGADOS	RADICADA LA DEMANDA
23302	OLGA PATRICIA RODRIGUEZ / Camilo Rodrigu	8.486.083	ABOGADOS	SIN RESPUESTA
25504	ANDREA CASTRO	4.564.671	ABOGADOS	SIN RESPUESTA
22404	CRISTIAN FUENTES BONILLA / Maria Leonor	4.120.985	ABOGADOS	RADICADA LA DEMANDA
24703	GLADYS ARIAS SANCHEZ / Alfredo Vargas	2.568.151	ABOGADOS	CUMPLIENDO ACUERDO
154	EDUAR MOSCOSO / Yolima Perez	13.736.560	ADMINISTRACION	ACUERDOS INCLUMPLIDOS POR NO ACTUALIZACION DE CUOTAS
25602	José Jahir Betancourt / Sandra Suarez	9.122.764	ADMINISTRACION	TIENE ACUERDO INCUMPLIDO Y UNO VERBAL
23704	WILMER BARRIOS VILLA / CONSTANZA MOSQUER	4.365.680	ADMINISTRACION	NO HAY ACUERDO FISICO
121	LUZ MARINA CAICEDO / Alex Saavedra	4.117.919	ADMINISTRACION	ACUERDOS INCLUMPLIDOS POR NO ACTUALIZACION DE CUOTAS
21102	GLORIA EMILSE PARADA ROMERO	2.536.876	ADMINISTRACION	ACUERDOS INCLUMPLIDOS POR NO ACTUALIZACION DE CUOTAS
193	MARIO DAVILA	3.600.000	ADMINISTRACION	CUMPLIENDO ACUERDO
132	CRISTIAN ALEXANDER CABRA SIERRA	2.945.640	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
26601	ALEXANDER CONTRERAS	2.917.450	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
163	ANGELA TRUJILLO / Pedro Gutierrez	7.662.882	ADMINISTRACION	CUMPLIENDO ACUERDO
153	JUAN FERNANDO SANCHEZ / Teresa Gallego A	2.381.970	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
130	NOHORA PIEDAD MORA PARADA	2.285.650	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
23402	Kevin Daniel Vargas / Paola Garzón	2.230.040	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
23103	GOTERA ANDRADE ELIGIO JOSE	1.921.950	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
177	ALEXANDER CASTRILLON / Janna Beltran	1.896.760	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
25203	SANDRA LLANOS / Gabriel Gonzalez	1.771.650	ADMINISTRACION	PENDIENTE ACLARAR CONSIGNACION
19	FABIO ENRIQUE MURILLO / Paola Rincón Ace	1.529.290	ADMINISTRACION	ESTA PENDIENTE ACLARAR COBRO TALANQUERA E INT MORA \$1103400+525890
24704	CIRO FERNANDO ACOSTA	1.448.600	ADMINISTRACION	PASAR A ABOGADOS
		110.962.353		
		125.753.093		
		88%		

La cartera con mas altos montos corresponde al 88% del total, hacer un análisis importante de los acuerdos que se tienen desde la administración.



*Xiomara Astrid Quesada Monroy*  
*Contador Público*  
*Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa*

En la ejecución presupuestal se realizan las observaciones y se solicita revisar la ejecución con fin de que se realice un plan de trabajo para ejecutar los rubros que están pendientes, se revisen los que están sobre ejecutados y los que no se han ejecutados.

EJECUCION PRESUPUESTAL A JULIO DE 2023				
CONCEPTO	PRESUPUESTO	EJECUTADO	% EJECT.	OBSERVACIONES
SISTEMA DE GESTION SG-SST	2.000.000	250.000	12,5	PENDIENTE X EJECUTAR NO SE HA REALIZADO
MANTENIMIENTO DE ASCENSORES	78.062.072	51.935.117	66,53	RECLASIFICAR EL MMTO TANQUES \$ 12209993 MAL CONTABILIZADO
MANTENIMIENTO CCTV	3.691.452	1.922.095	52,07	A MEDIDAD DE NECESIDADES
MANTENIMIENTO PUERTAS	3.276.768	906.628	27,67	PENDIENTE X EJECUTAR
MANTENIMIENTO EXTINTORES	3.744.000	1.091.000	29,14	PEND 2 EXTINTORES SATELITES
FUMIGACION	1.030.296	420.000	40,76	PENDIENTE UNA FUMIGACION
MANTENIMIENTO Y REPUESTOS CUARTO HIDRA.	3.600.000	0	0	SE VAN A CURZAR CON EL GASTO DEL ARREGLO DE LA MOTOBOMBA 4 QUE SE EJECUTO
MANTENIMIENTO TANQUE AGUA	3.330.180	0	0	SE HACE EN DIC SE REALIZO EN JULIO 2023
MANTENIMIENTO RED CONTRA INCENDIO	4.217.985	0	0	PRUEBA Y MMTO MANGUERAS PITOMETRICA EN DIC
PARQUEADEROS	3.769.992	0	0	PENDIENTE X EJECUTAR
CERTIFICACION ASCENSORES	3.193.711	450.000	14,09	SE HACE EN DIC
MTO PARQUE INFANTIL	528.000	0	0	PENDIENTE X EJECUTAR
MTO GYM	2.494.800	720.000	28,86	A MEDIDAD DE NECESIDADES
MTO CUBIERTAS	5.100.000	522.500	10,25	A MEDIDAD DE NECESIDADES
CAJA DE AGUAS NEGRAS	4.007.136	0	0	SE HACE EN DICIEMBRE 200 ACJAS
REJA PERIMETRAL	928.200	0	0	PENDIENTE X EJECUTAR
MANTENIMIENTO SG-SST	3.634.100	339.800	9,35	PENDIENTE X EJECUTAR
MANTENIMIENTO ZONAS VERDES	936.000	0	0	REVISAR QUE CONCEPTOS SE PRESUPUESTARON
COMPUTACIÓN	1.800.000	548.318	30,46	A MEDIDAD DE NECESIDADES
BOMBILLERIA Y SUMINIST ELÉCTRICOS	2.400.000	1.174.403	48,93	A MEDIDAD DE NECESIDADES
ELEMENTOS DE ASEO	0	56.450	0	RECLASIFICAR A ZONAS COMUNES
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	557.016	616.460	110,67	RECLASIFICAR CARTILLAS DE ASAMBLEA EL EMPASTE DE LIBROS
MOVILIZACIÓN URBANA	268.486	88.271	32,88	A MEDIDAD DE NECESIDADES
FONDO DE IMPREVISTOS	9.267.300	5.405.923	58,33	EJECUTADOS
GASTOS ASAMBLEA ACTIVIDADES DE RECREACION Y CULTURA	4.008.000	7.982.100	199,15	SE PRESUPUESTO VIRTUAL Y FUE PRESENCIAL
AVISOS Y SEÑALIZACION	720.000	296.138	41,13	A MEDIDAD DE NECESIDADES
DOTACION AREAS COMUNES	2.250.000	1.792.599	79,67	A MEDIDAD DE NECESIDADES
GASTOS BANCARIOS	949.020	389.725	41,07	A MEDIDAD DE NECESIDADES
INTERESES	0	115.880	0	RECLASIFICAR SON INT MOA DEADMON
TOTALES	936.572.481	526.065.932	56,17	

Con respecto a los rubros ejecutados se deja la observación que para los gastos por concepto de Impermeabilización de tanques por valor de \$12.209.933 y la reparación de la motobomba No.4 por valor de \$9.659.934, no hay evidencia en las actas revisadas de la autorización por parte del consejo de administración para a apropiación del gasto.

Esta Revisoría no reunió evidencia que demuestre la comisión de fraudes, usos inadecuados o malversación de fondos u otros derechos de la Copropiedad en el periodo que comprende este informe.



*Xiomara Astrid Quesada Monroy*  
*Contador Público*  
*Especialista en Revisoría Fiscal y Auditoría Externa*

---

Se hace la aclaración que la revisión que hace esta revisoría fiscal es posterior a los hechos generados y se hace con los soportes físicos y la información que reposa el programa contable y en la oficina de administración

La adopción de las Recomendaciones es Responsabilidad exclusiva de la Administración, razón por la cual esta Revisoría Fiscal se reserva el derecho de evaluarlas y solicitar su modificación, de acuerdo con las circunstancias advertidas, con ocasión de cada revisión.

**XIOMARA A. QUESADA**  
**Revisor fiscal**  
**TP132342-T**