

Informe de Revisoría Fiscal 2025

Radiografía Financiera, Operativa y Legal

Conjunto Residencial Altos de San Isidro (NIT. 900.618.945-3)

- Auditor: Wilson Ahumada Herrera (Revisor Fiscal TP 85184-T)
- Fecha de Emisión: Marzo de 2026
- Periodo Auditado: Enero 1 – Diciembre 31, 2025

El Dictamen Ejecutivo

Opinión Favorable, excepto por...



Descuadres Críticos

- **\$4.8 Millones** en consignaciones sin identificar (distorsiona el cruce con deudores).
- Traslado incompleto al Fondo de Imprevistos (Faltaron ~\$4M para cumplir la Ley 675).



Gestión de Cartera

- Reversión irregular de intereses moratorios sin acta de asamblea que lo autorice.
- Cobro incompleto a la constructora **MARVAL** (solo cobrado hasta agosto 2025).



Riesgo Operacional y Contractual

- Múltiples contratos de proveedores sin legalizar (pólizas vencidas, sin seguridad social), exponiendo a la copropiedad a responsabilidades solidarias civiles y laborales.

Ejecución Presupuestal: Ingresos vs. Gastos

Ingresos

Ejecución del 104% (\$1,444M)



Insight: Buen comportamiento global de ingresos.

Gastos Operativos

Ejecución del 105% (\$1,427M)



El Punto Ciego - Fugas Operativas

\$50,169,022

ejecutados en Gastos No Presupuestados.

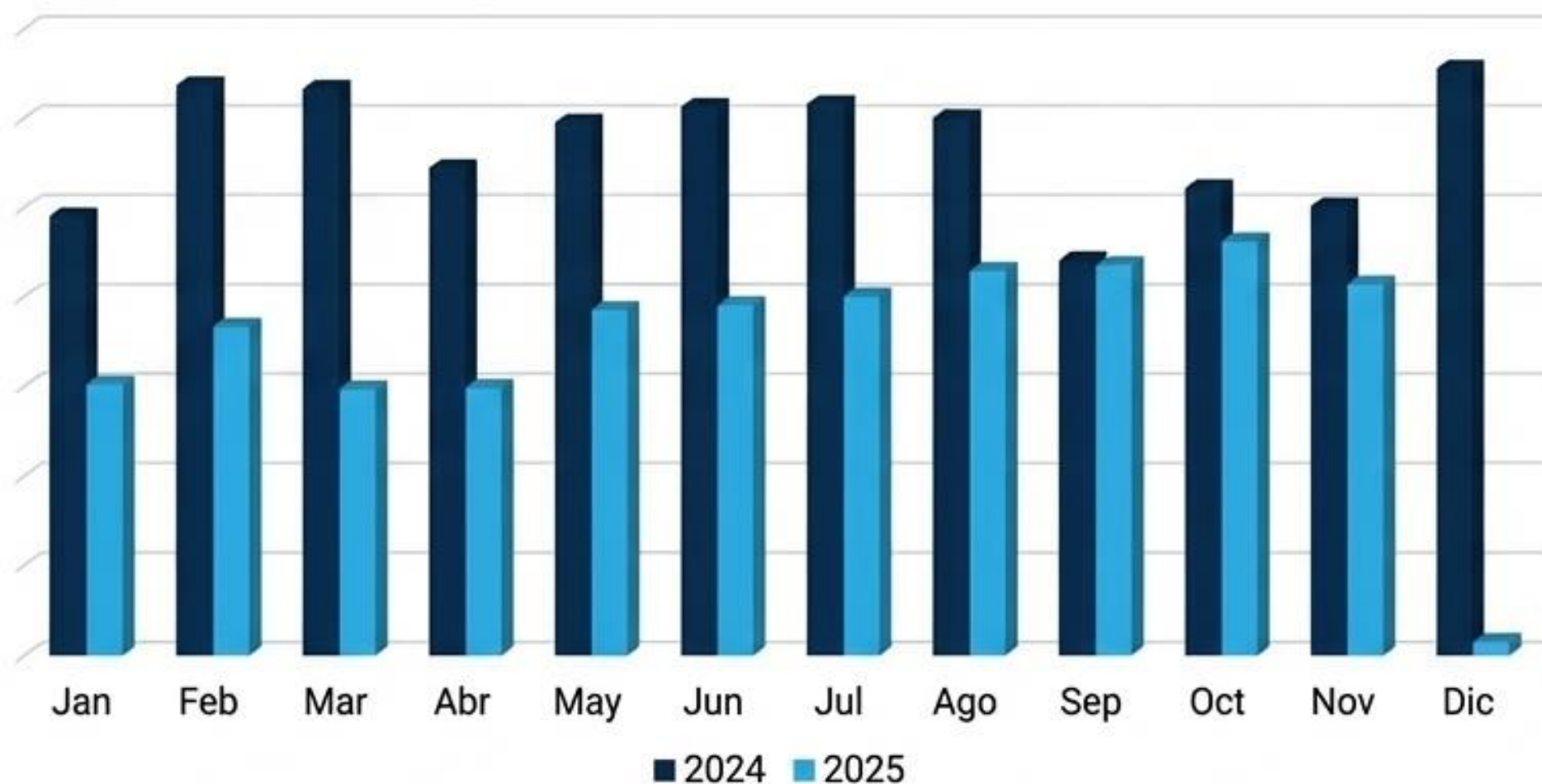
Mantenimientos Correctivos sobre-ejecutados

Plomería y Red Aguas Negras	322% de ejecución
Mantenimientos Locativos	473% de ejecución
Red Contraincendios	649% de ejecución

Conclusión: La falta de mantenimiento preventivo obligó a realizar mantenimientos correctivos de urgencia, consumiendo todo el margen de maniobra financiero.

La Contracción de la Liquidez

Caída del **38.6%** en nuestras reservas de efectivo y equivalentes.



Diciembre 2024:
\$135.6 Millones



Diciembre 2025:
\$83.2 Millones

Cuenta Corriente Banco Caja Social:
Contracción del **96.3%**
(Pasó de \$60.8M a solo \$2.2M).



Nota Analítica: A pesar de tener un recaudo aparente en el estado de resultados, el flujo de caja real está seriamente comprometido. Los recursos en efectivo fueron devorados por la alta morosidad y los mantenimientos correctivos urgentes.

El Gran Reto: Radiografía de la Cartera Morosa

Medidor de Riesgo

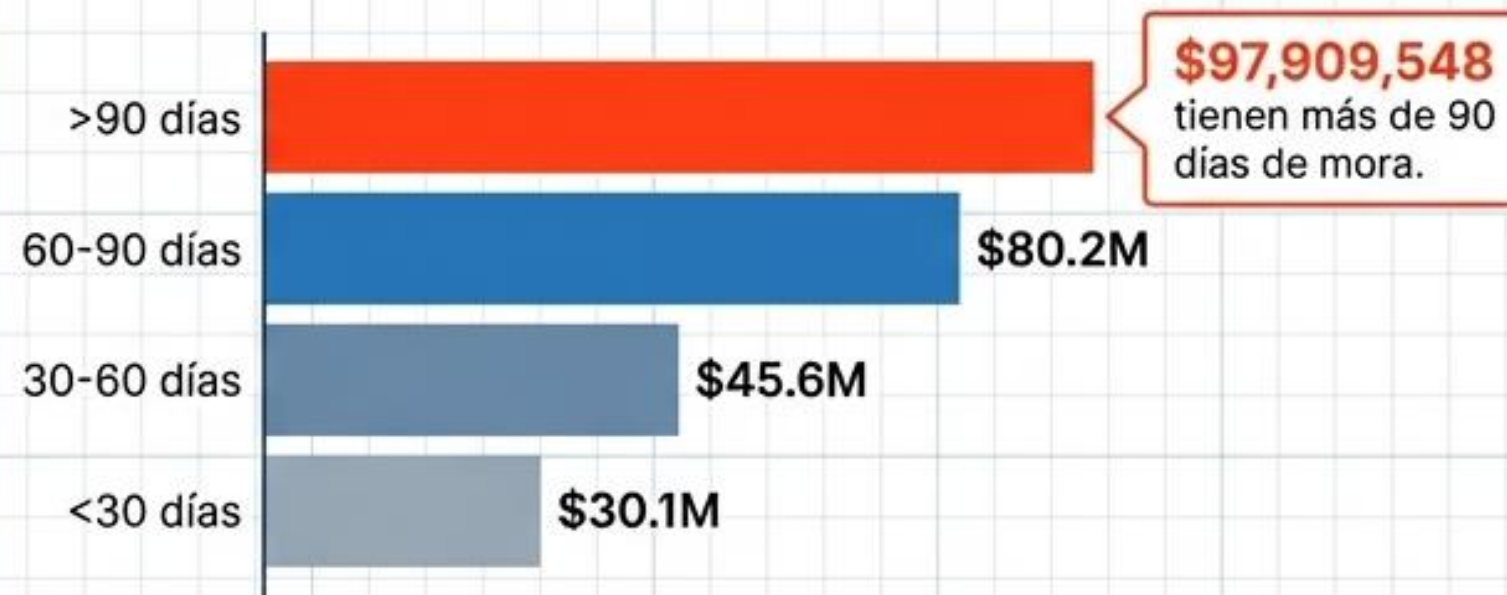


Deuda Total Bruta
(Aumento del +18.7% vs 2024)

\$159.5M
en Cuotas Ordinarias

\$36.6M
en Intereses de Mora

Antigüedad de la deuda



Caja de Alerta Jurídica



Riesgo de Prescripción: La acción ejecutiva prescribe a los 5 años (Art. 2536 Código Civil). Se requiere gestión pre-jurídica y jurídica urgente para evitar la pérdida definitiva de estos recursos patrimoniales.

Concentración del Riesgo: La Regla del 75 / 33

Solo **33 apartamentos** concentran el **74.75%** de absolutamente toda la deuda del conjunto (\$119.2M).



Esta minoría está financiándose directamente a costa de los mantenimientos, la seguridad y la valorización de todos los demás copropietarios.

Tabla de Transparencia: Top 5 Deudores Críticos

1. T4-132	\$12.3M
2. T5-633	\$8.3M
3. T4-827 (Urbanizadora Marval)	\$7.8M
4. T2-815	\$7.2M
5. T1302	\$7.0M



Llamado a la Acción Legal: De acuerdo con el Art. 51 de la Ley 675, el Administrador tiene la obligación de iniciar el cobro judicial oportunamente sin necesidad de autorización alguna de la asamblea.

Cuentas por Pagar: Matriz de Obligaciones (Pasivos)

Pasivo Total de \$181.9M

(Reducción del 12.4% vs. 2024)

Insight: El 85.8% de las obligaciones operativas (\$100.2M) están concentradas en solo 7 proveedores.

Top 3 Acreedores Principales



Alerta Contable
(Ruido en el Balance)

Existen \$7.1 Millones influyendo el pasivo (cuentas 28109501 y 28109503 + consignaciones). Este dinero NO se le debe a un tercero; son "Consignaciones por Identificar". Requiere depuración urgente para sincerar el balance real del conjunto.

Matriz de Vulnerabilidad Contractual

Alta exposición a Riesgo de Solidaridad Laboral y Civil por contrataciones informales.

Matriz de Calor / Checklist Estructural				
Proveedor	RUT / C. Comercio	Pólizas Vigentes	Seguridad Social	Contrato Firmado
ASOREBAQ (Reciclaje) (Alerta: ¡Riesgo solidario por accidente!)	✗	✓	✗	✓
ASCONOR (Ascensores)	✓	✗ (Vencida desde Sep 2025)	✓	✓
S&B (Administración)	✓	✗	✗ (Cotización ARL errónea)	✓
SITEC (Electrónicos)	✓	✓	✓	✗ (Anticipos sin legalizar)
Abogada (Cobros)	✓	✓	✓	✗ (Extraviado; sin informes)

Mapa Topográfico de Riesgos Físicos y de Infraestructura



La Azotea (Sistema de Pararrayos):

Las puntas actuales NO cumplen la normatividad de ley. Es de reemplazo y mantenimiento inminente.



La Estructura (Red Contra incendios):

Operativa desde mayo 2025, pero faltan mangueras de repuesto e inspección/certificación oficial del Cuerpo de Bomberos.



Zonas Húmedas (Piscina - Ley 1209 de 2008):

Incumplimiento legal actual. Puerta de ingreso sin cerramiento de seguridad y botón de parada de emergencia fuera de servicio.



Capa de Cobertura (Póliza de Seguros AXA):

Vigente, pero contratada SIN avalúo actualizado del inventario físico. Existe riesgo grave de "Infraseguro" (en caso de siniestro, la aseguradora no pagaría el valor real de reposición).

Diagnóstico de Cumplimiento Legal (Ley 675 y Normativa Nacional)

Correcto Funcionamiento

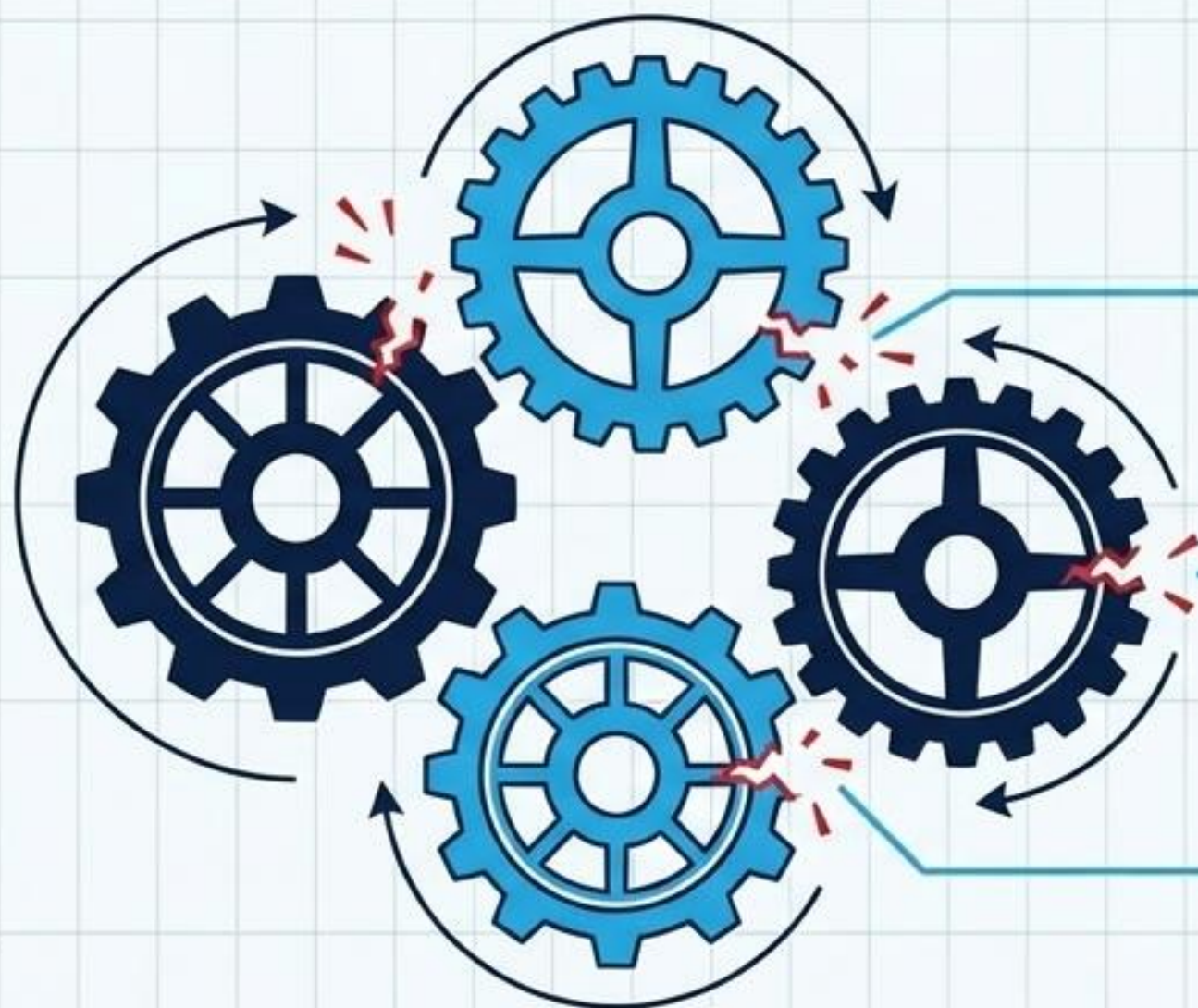
- ✓ **Cobro de Intereses:** Acorde a Ley (1.5x interés bancario corriente).
- ✓ **Obligaciones Tributarias:** Retefuente al día y Exógena (DIAN) presentada a tiempo.
- ✓ **SST:** Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo implementado.

Áreas Críticas de Incumplimiento

- ✗ **Fondo de Imprevistos (Art. 35):** Solo se trasladaron \$9.6M de los \$13.6M exigidos.
- ✗ **Habeas Data (Ley 1581):** Ausencia total de protocolos de Protección de Datos Personales.
- ✗ **Políticas NIIF (Ley 1314):** Conjunto Grupo 3 operando sin manuales ni políticas contables.
- ✗ **Libros Oficiales:** Libro Diario, Mayor, Actas y Residentes sin imprimir ni asentar.

Brechas Estructurales en el Control Interno

Evaluación General: El control interno es parcialmente efectivo, pero presenta vacíos críticos que permiten fugas de recursos y riesgos operativos permanentes (Basado en la evaluación del Modelo COSO).



Eslabones Faltantes (Manuales de Procedimiento Urgentes)

1. Gestión de Efectivo

Ausencia de protocolos formales para custodia de Caja Menor y conciliación cruzada de bancos.

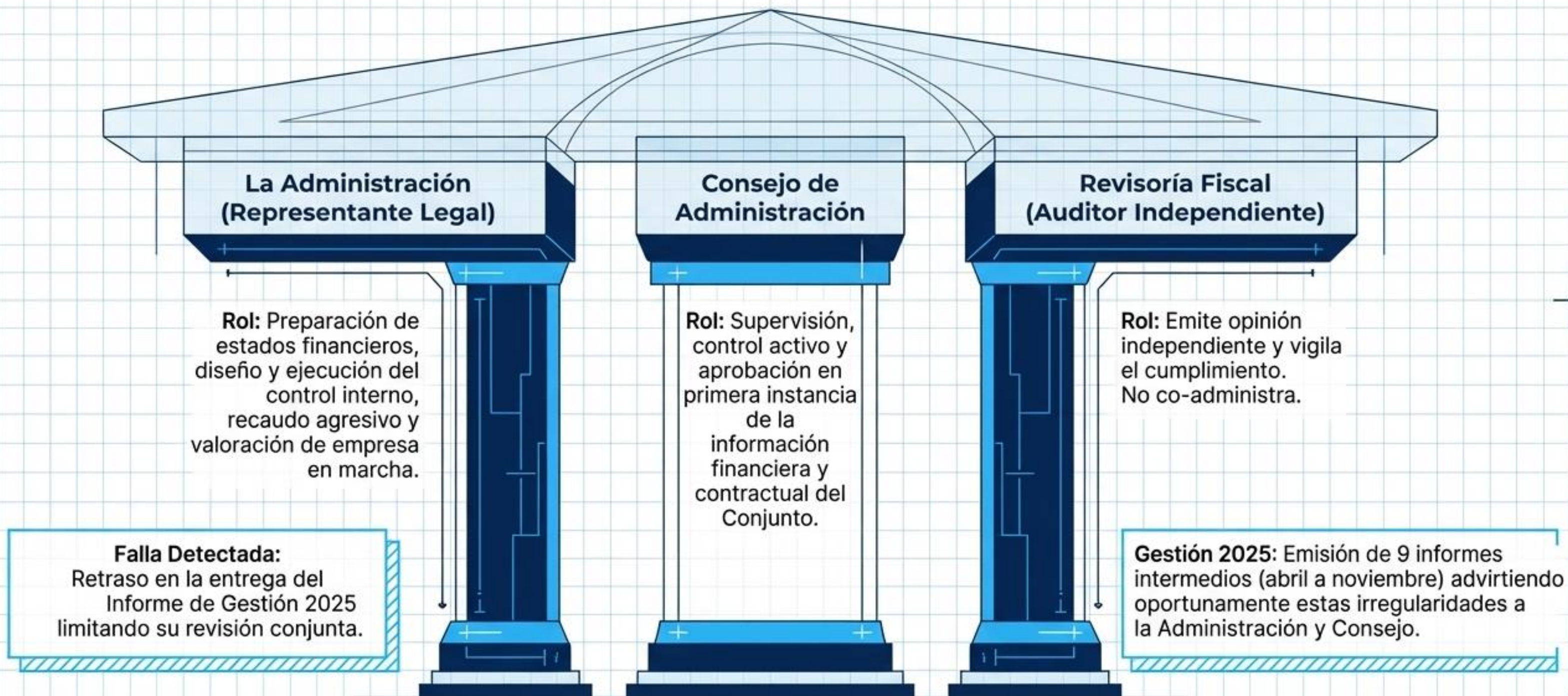
2. Contratación y Compras

Necesidad de un proceso estricto para adjudicar bienes, obras y servicios (eliminando la informalidad observada).

3. Trazabilidad de Activos

Falta un registro de Hojas de Vida para maquinaria y equipos, bloqueando el cálculo de depreciación real.

Matriz de Responsabilidades y Gobierno Corporativo



Ruta de Saneamiento y Plan de Acción 2026

Inmediato (0 - 30 Días)

- Identificar y depurar los \$4.8 Millones en consignaciones anónimas para sincerar cuentas.

- Iniciar cobro pre-jurídico/jurídico implacable a las 33 unidades (Top Morosos).

Corto Plazo (1 - 3 Meses)

- Ultimátum Documental: Exigir pólizas, seguridad social y firmas a contratistas actuales (SITEC, ASOREBAQ, ASCONOR) bajo pena de terminación.

- Resolver riesgos físicos de Ley: Botón emergencia de piscina e inspección bomberos.

Estructural (Transcurso de 2026)

- Diseñar, aprobar e implementar Políticas Contables NIIF y Protección de Datos.

- Realizar un Avalúo Técnico de áreas comunes para actualizar la póliza Multirriesgo.

- Completar el traslado legal correspondiente a la cuenta del Fondo de Imprevistos.