

## INFORME DEL REVISOR FISCAL

Señores

Asamblea General De Copropietarios.

### **UNIDAD RESIDENCIAL PALMAR DEL VIENTO**

Enero 27 2026

Como Revisora Fiscal se me encomendó y otorgó la confianza para desarrollar un plan de trabajo estratégico y organizado, el cual permitiría que la administración y el consejo conocieran las oportunidades de mejora, reducción de riesgos, contables y legales, si fuera el caso.

He adelantado los procesos acordes a las normas de auditoría generalmente aceptadas, las cuales fueron desarrolladas con la independencia e idoneidad profesional suficiente, además de la puesta en marcha del plan de trabajo descrito a continuación:

- Evaluar y probar controles.
- Verificar el cumplimiento de las normas.
- Validar las obligaciones legales.
- Emitir informes de mejoramiento
- Velar por que la contabilidad se este llevando de acuerdo a los procedimientos y normas.
- Revisión y aprobación de Estados Financieros.

El alcance de este plan de trabajo se centró en obtener una base razonable y confiable de las transacciones registradas en los sistemas de información, junto con una evaluación adecuada de los riesgos asociados. Adicionalmente, se estableció como objetivo el

análisis de la operación y la evaluación de los registros, la documentación y demás respaldos contables.

De acuerdo a este año auditado puedo enunciar lo siguiente:

- 1. Políticas de cartera:** Con relación a las políticas de cartera de la Copropiedad, se recomienda encarecidamente la aplicación de las directrices y procedimientos vigentes para el recaudo y cobro de la misma. Gran parte de esta cartera se encuentra bajo gestión del abogado Carlos Muñoz.

Se detalla discriminación de la cartera:

DETALLE DE INMUEBLES EN MORA AÑO 2025								
#	Apto	Torre	Valor Vencido	Estado Jurídico	Cobro a cargo de:	Tiempo Vencimiento	Radicado Demanda	Fecha Radicación
1	408	2	1.465.580	Pre-jurídico	Abog. Marcela Sánchez	4 meses	-	11-sep-25
2	1205	2	2.129.958	Pre-jurídico	Abog. Marcela Sánchez	6 meses	-	14-oct-25
3	1002	1	14.953.450	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	2,69 años	SI	25-feb-25
4	1801	1	18.633.174	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	3,39 años	Incautado por la SAE	-
5	712	3	2.152.574	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	0,51 años	No hay radicado	-
6	609	3	6.224.209	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	1,23 años	No hay radicado	-
7	715	4	11.083.086	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	2,09 años	SI	27-ago-24
8	1411	3	21.878.175	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	3,92 años	SI	24-feb-25
9	1415	4	20.754.728	Jurídico	Carlos Mario Muñoz	3,99 años	SI	24-feb-25
10	1111	3	133.629.582	Jurídico	Maria Piedrahita	más 15 años	SI	
TOTAL			232.904.516					

Tras la auditoría realizada, se ha evidenciado una falta de gestión clara sobre estos activos. Durante el periodo de revisión, no se han recibido informes detallados que den cuenta del avance de los casos, a excepción de dos documentos que no presentan información precisa ni reflejan planes de acción concretos. Dado que esta cartera representa una cifra significativa, es imperativo atenderla con prontitud para evitar su crecimiento.

Por lo anterior, se le solicita formalmente emitir un informe detallado que incluya:

- Valores efectivamente recuperados.
- Gestiones realizadas con cada uno de los apartamentos.

Se presentó la particularidad de que en uno de los informes entregados el abogado Carlos Muñoz señala una recuperación de cartera entre 2024 y 2025 por más de \$90.000.000 , desde Revisoría Fiscal se validó en los estados financieros que esta información no era veraz y así mismo el Consejo De Administración solicitó a contabilidad certificar los pagos recibidos por recuperación de cartera dando como resultado lo siguiente: Un recuperación de cartera de \$33.000.000 aproximadamente de los cuales no hay trazabilidad pues no existen informes que muestren los procesos realizados, además unos pagos por honorarios a este por valor \$ 5.252.000.

**2. Mantenimientos:** En lo que respecta a los mantenimientos, la administración llevó a cabo las intervenciones necesarias para mantener la copropiedad en condiciones adecuadas. Estas intervenciones se realizaron en las áreas comunes y equipos de la propiedad horizontal, y forman parte integral de las responsabilidades y funciones de la administración. Es de aclarar cómo se indicó en el informe anterior que la Copropiedad necesita intervención en varios aspectos, pero por lo pronto ha logrado atender los mas urgentes y se encuentran trabajando en conjunto la Administración y el Consejo de Administración en la atención y estudio de cada una de las mejoras que necesita la Copropiedad, es importante resaltar que durante la vigencia se estuvo trabajando bajo los lineamientos del presupuesto aprobado en asamblea

**3. Información y Comunicación:** En cuanto a la información y comunicación, se evidenció que la información para la actualización contable es enviada al contador de la Copropiedad oportunamente y este a su vez ha remitido también de forma oportuna a Revisoría Fiscal la información para posterior auditoria.



De los puntos a destacar, resalto la especial labor que realizan el Consejo de Administración y la Administración, pues disponen y utilizan las herramientas necesarias para mantener informada a la comunidad, tales como correos electrónicos, carteleras, herramientas tecnológicas como WhatsApp entre otras.

**4. Manual De Convivencia:** La copropiedad cuenta con un Manual de Convivencia que regula el comportamiento de los propietarios y residentes dentro de la propiedad horizontal. Se recomienda continuar trabajando en la socialización de esta herramienta para concientizar a los copropietarios y residentes sobre el cuidado de los bienes comunes.

**5. Contratos:** La administración tiene contratos vigentes para el desarrollo de las actividades operativas y administrativas de la copropiedad, desde mi auditoria he detallado claramente el seguimiento exhaustivo que ha realizado, la Administración y El Consejo de Administración en conjunto a cada uno de los contratos, señalando las oportunidades de mejora, implementando las medidas para el adecuado cumplimiento de las funciones, además ha se resaltan las habilidades de negociación para encontrar mejores tarifas y beneficios que puedan contribuir a que los servicios que se prestan a la copropiedad sean óptimos y cumplan con estrategias de costo beneficio.

Los contratos cumplen con todos los criterios legales para su celebración.

**6. Obligaciones Tributarias:** La administración presentó y cancelo oportunamente la retención en la fuente mes a mes de la vigencia 2025 todos los soportes fueron revisados y aprobados por la Revisoría Fiscal.

La información exógena para la vigencia 2024 fue presentada también dentro de los tiempos establecidos y fue notificado también a Revisoría Fiscal dicho cumplimiento.

- 7. Póliza de Seguros:** Se han completado los trámites necesarios para resolver la situación de infraseguro en la que se encontraba la Copropiedad desde hace varios años. Gracias a estas gestiones, la Copropiedad se encuentra ahora debidamente asegurada por el valor que le corresponde, de acuerdo con el avalúo realizado en el mes de febrero del año 2025.
- 8. Soportes Contables:** He examinado minuciosamente todos los documentos físicos, incluyendo los comprobantes de egreso, junto con sus respectivos soportes de pago. Se ha comprobado que todos estos documentos están acordes con los registros contables. Además de que todos los documentos para pago cuentan con visto bueno del Consejo de Administración.
- 9. Presupuesto:** La ejecución del presupuesto se llevó a cabo de acuerdo con las necesidades de la copropiedad. Hemos evidenciado que los gastos realizados se ajustan a los lineamientos aprobados en la asamblea extraordinaria de Copropietarios.
- 10. Fondo de imprevistos:** Se da fe, que los recursos del fondo de imprevistos se encuentran respaldados así:

CONCEPTO	SALDO
Fondo de Ley 675 de 2001 - CDT Av Villas	24.313.143
Fondo de Ley 675 de 2001 - Fiduciaria Banco de Bogotá	26.144.509
511899366 - Fondo Ley 675 2001 - Av Villas	18.619.778

- 11. Actas de Consejo:** Fueron solicitadas las actas de la vigencia 2025 de las reuniones celebradas por parte de Consejo de Administración, estas cumplen con la normatividad además son fiel soporte de cada una de las decisiones aprobadas en conjunto.

**12. Consejo De Administración:** He evidenciado que el consejo se reúne periódicamente para la rendición de cuentas por parte de la administración. Asimismo, he constatado que el consejo brinda el apoyo necesario a la administración para el cumplimiento de los objetivos establecidos. Además, se destaca que es un equipo consistente, orientado al logro y a velar por el bienestar de la comunidad en general y el cuidado del patrimonio

**13. Administración:** He evidenciado que la administración cumple con las funciones establecidas en la Ley 675 de 2001, el reglamento de la copropiedad y las tareas asignadas por el consejo de administración. Además, ha sido oportuna en la entrega de información solicitada por Revisoría Fiscal.

#### **14. Hallazgos**

1. Me fue informado por parte del Consejo de Administración que el Comité de Convivencia vigencia 2024 realizaría la entrega de unos recursos recaudados en dicho periodo, por tal motivo se indicó que estos dineros no podían ser recibidos en efectivo y por favor fueran consignados a la cuenta bancaria de la Copropiedad, además para llevar la trazabilidad ya que estos dineros correspondían al año anterior y solo 8 meses después estaban gestionando la entrega de estos, finalmente no se realizó la entrega de dicho dinero.
2. El proveedor **Equipos y Bombas** informo en un estado de cuenta que se le debían facturas del año 2024, dichas facturas no llegaron a contabilidad por lo tanto no fueron causadas ni pagadas; además que no es posible validar si el servicio fue efectivamente prestado. Es de vital importancia al cierre de cada vigencia solicitar los estados de cuenta y paz y salvo con el fin de garantizar que la información contable se encuentre completa al momento del cierre.



### 3. Opinión Sobre La Información Financiera

He auditado la información financiera de La Unidad Residencial Palmar Del Viento PH los cuales comprenden el estado separado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025, el estado de resultados integral, y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa. En mi opinión, la información financiera que se menciona, fue preparada de acuerdo con información tomada fielmente de los libros, presentan razonablemente en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera separada de la Copropiedad al 31 de diciembre de 2025, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme.

Además, fueron entregados anexos: Conciliación bancaria, conciliación de cartera y la ejecución presupuestal

La información contable se encuentra de manera amplia y detallada y reposa en las oficinas de la Administración, para el conocimiento de todos los usuarios, además fue entregada dentro de los tiempos establecidos para revisión por parte de Revisoría Fiscal.

A continuación, les comparto un análisis de la situación financiera de la copropiedad:

#### 1. Análisis de la Situación Financiera (Estado de Situación Financiera)

##### 1.1 Activos

**Total Activos:** \$142.931.073

Composición y análisis:

El activo está concentrado principalmente en:

- Efectivo y equivalentes, incluyendo fondos restringidos.
- Cartera por cobrar a copropietarios, que representa una proporción significativa del activo corriente.

Aunque el nivel de activos es adecuado, la calidad del activo es moderada, dado que una parte importante no es inmediatamente líquida.

### **Interpretación clave:**

La copropiedad cuenta con activos suficientes para respaldar su operación; sin embargo, la liquidez real depende directamente del recaudo efectivo de la cartera. Como se indicó en líneas anteriores es de vital importancia fortalecer las estrategias para la recuperación de la cartera.

## **1.2 Pasivos**

**Total Pasivos:** \$69.908.083

Principales componentes:

- Costos y gastos por pagar: \$57.176.349
- Impuestos, gravámenes y tasas: \$1.573.570
- Anticipos de copropietarios: \$11.158.164

### **Análisis:**

- El nivel de pasivos es moderado y coherente con el tamaño de la operación.
- Se evidencia una reducción frente a meses anteriores, lo cual refleja esfuerzos de pago y control de obligaciones.
- No se observa sobreendeudamiento ni presión financiera excesiva en el corto plazo.

## **1.3 Patrimonio**

**Total Patrimonio:** \$73.022.990

### **Análisis:**

- El patrimonio representa más del 50% del total de activos.



- Existe una base patrimonial sólida, que permite absorber riesgos operativos y financieros.

## **2. Análisis del Estado de Resultados**

### **2.1 Ingresos**

**Ingresos operacionales:** \$1.216.964.000

- Proviene principalmente de cuotas de administración y otros ingresos propios de la copropiedad.
- El nivel de ingresos es consistente con la operación

### **2.2 Gastos**

**Gastos totales:** \$1.244.798.000

- Los gastos operativos absorben la mayor parte de los ingresos.

### **2.3 Resultado del Ejercicio**

**Déficit 2025:** \$27.833.495

#### **Interpretación:**

La copropiedad cerró el año con un resultado negativo, evidenciando un desequilibrio, aunque no estructural desde el punto de vista financiero. Es importante resaltar que se presentaron gastos que no dependen directamente de la operación como el deterioro de cartera que representa un valor en el gasto de \$34.638.115 que impacta directamente el déficit de la vigencia.

## **3. Indicadores Financieros Clave**

### **3.1 Indicadores de Liquidez**

#### **Razón Corriente**

Activo corriente / Pasivo corriente = 2,04

### **Interpretación:**

Por cada \$1 que la copropiedad debe en el corto plazo, dispone de \$2,04 para cubrirlo.

Liquidez adecuada, aunque condicionada a la recuperación de cartera.

### **Capital de Trabajo**

Activo corriente – Pasivo corriente = \$73.022.990

### **Interpretación:**

Existe un colchón financiero positivo, que permite atender obligaciones e imprevistos operativos.

## **3.2 Indicadores de Endeudamiento**

### **Nivel de Endeudamiento**

Pasivo total / Activo total= 48,9%

### **Interpretación:**

El endeudamiento es moderado y sano, sin comprometer la estabilidad financiera.

### **Autonomía Financiera**

Patrimonio / Activo total= 51,1%

### **Interpretación:**

Más de la mitad de los activos se financian con recursos propios, reflejando solidez patrimonial.

## **3.3 Indicadores de Gestión**

### **Eficiencia Operativa**

Gastos / Ingresos 1,23%

### **Interpretación:**

Los gastos superan los ingresos en un 1,23%, explicando el déficit del ejercicio.

## **Gestión de Cartera**

- Alta concentración de recursos en cartera por cobrar.
- Presencia de deterioro de cartera acumulado.

## **Interpretación:**

La liquidez contable es buena, pero la liquidez real depende del recaudo efectivo.

## **4. Conclusiones Generales**

1. La copropiedad presenta una situación financiera estable y solvente.
2. Cuenta con buena liquidez y capital de trabajo positivo.
3. El endeudamiento es moderado y controlado.
4. La sostenibilidad financiera depende de mejorar eficiencia en el recaudo.

## **5. Recomendaciones Financieras**

### **Corto Plazo**

- Fortalecer la gestión de recaudo de cartera vencida.
- Seguimiento mensual estricto de ingresos vs gastos.

### **Mediano Plazo**

- Ajustar el presupuesto para lograr superávit operativo.
- Revisar contratos y gastos fijos.
- Evaluar ajustes en cuotas si la normativa lo permite además buscando el equilibrio financiero de la Copropiedad.



## **Largo Plazo**

- Generar excedentes a través de ingresos no recurrentes para fortalecer reservas.
- Mantener endeudamiento por debajo del 50%.
- Implementar indicadores financieros permanentes de control

*Vanessa Botero Sanchez*

**VANESSA BOTERO SÁNCHEZ**

**Revisor Fiscal**

**TP. 221068-T**

