FELIX DAVID ROMERO DUARTE
CONTADOR PÚBLICO
UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

Bogotá D.C, 29 de Mayo de 2025

Señores
COPROPIETARIOS
Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3
Ciudad

REFERENCIA: INFORME AL CORTE 30 DE ABRIL DE 2025

En cumplimiento de mis responsabilidades como Revisor Fiscal, establecidas en la **Ley 43 de 1990**, el artículo **207** del Código de Comercio, la **Ley 675 de 2001** y el Reglamento de Propiedad Horizontal, presento el informe de Revisoría Fiscal correspondiente al **primer cuatrimestre de 2025**. Este informe, si bien no es exigido de forma intermedia por la normativa en propiedad horizontal, busca promover la transparencia y la diligencia profesional en la gestión de los recursos de la copropiedad.

Mi labor se ha centrado en una revisión exhaustiva de los registros contables y estados financieros. Es importante recordar que la preparación de dichos registros y estados financieros es responsabilidad de la Administración. Los valores presentados en este informe para el Activo, Pasivo y Patrimonio son de carácter preliminar.

El trabajo realizado durante este cuatrimestre se enfocó en las siguientes áreas clave:

- **Verificación de Registros Contables:** Se examinó la exactitud y legalidad de las transacciones registradas, asegurando su correspondencia con los soportes documentales y la normativa vigente.
- **Análisis de Estados Financieros:** Se evaluó la situación financiera y los resultados de las operaciones a través del Balance General y el Estado de Resultados, con el fin de identificar tendencias y la razonabilidad de las cifras.
- **Cumplimiento Normativo:** Se verificó el acatamiento de las obligaciones contables y financieras aplicables a la copropiedad, incluyendo aspectos tributarios

CEL 312-52447739 E-mail fedaro1@hotmail.com

RESPONSABILIDAD Y ALCANCE DE LA REVISIÓN

La Administración del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3,** tiene la responsabilidad de la preparación y presentación de la información financiera intermedia con corte al **30 de abril de 2025.** Esto se realiza en conformidad con el numeral **5** del artículo **51** de la **Ley 675 de 2001** y las Normas de Contabilidad y de Información Financiera (NCIF) para PYMES, adoptadas en Colombia.

Mi rol como Revisor Fiscal implica la revisión de esta información financiera intermedia y la emisión de una conclusión. Es fundamental entender que el alcance de una revisión es menor que el de una auditoría, lo que conlleva un nivel de seguridad limitado. Nuestro objetivo principal es proporcionar una seguridad razonable que la información financiera intermedia no contiene errores materiales.

Para llevar a cabo esta revisión, he aplicado procedimientos analíticos y de indagación. Esto incluyó la evaluación de la razonabilidad de las cifras y el cumplimiento de las **NCIF**. Específicamente, se analizaron variaciones significativas en los saldos de cuentas, así como en los ingresos y gastos, además de verificar el cumplimiento de las obligaciones financieras.

METODOLOGÍA DE LA REVISIÓN

La revisión de los estados financieros intermedios al **30 de abril de 2025** se realizó conforme a la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 (NITR 2410). Los procedimientos aplicados incluyeron:

- **Indagaciones:** Obtención de información y explicaciones de la Administración y el personal sobre saldos, transacciones y eventos.
- **Procedimientos analíticos:** Análisis de tendencias y relaciones financieras para identificar variaciones o inconsistencias.
- **Otros procedimientos de revisión:** Aplicación de técnicas adicionales para obtener una seguridad razonable de la ausencia de errores materiales.

Es crucial recalcar que esta revisión tiene un **alcance significativamente menor que una auditoría completa** de estados financieros de cierre de ejercicio (bajo Normas Internacionales de

Auditoría - NIA). Mientras una auditoría busca expresar una opinión sobre la razonabilidad integral, una revisión ofrece una seguridad limitada. Por lo tanto, aunque se buscaron y evaluaron posibles errores materiales, no se puede asegurar la detección de todos los asuntos que una auditoría completa revelaría.

ASPECTOS LEGALES, ADMINISTRATIVOS, CONTABLES Y FINANCIEROS

La Revisoría Fiscal ha constatado que la Administración del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3**, ha mantenido una adherencia consistente al plan de direccionamiento estratégico establecido por la Asamblea General de Copropietarios. Esto demuestra una gestión financiera sólida y alineada con los objetivos definidos para la copropiedad.

Dadas las conclusiones de las pruebas realizadas y considerando el alcance limitado de esta revisión (debido a la naturaleza intermedia de los estados financieros y la presencia de estimaciones preliminares por la ausencia de un cierre formal de libros), la Revisoría Fiscal presenta el Estado de Situación Financiera y Contable de la Copropiedad al **30 de abril de 2025**.

Es importante recordar que los estados financieros intermedios ofrecen una visión preliminar, y, por lo tanto, las cifras presentadas están sujetas a ajustes al cierre del ejercicio anual. No obstante, la información proporcionada en este informe refleja de manera clara y razonable la gestión financiera del primer cuatrimestre del año.

SITUACIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

MES	SALDO	VARIACION	
DICIEMBRE	1.185.084.710		
ENERO	1.160.795.626	- 24.289.084	-2,05%
FEBRERO	1.074.605.046	- 86.190.580	-7,43%
MARZO	1.048.245.585	- 26.359.461	-2,45%
ABRIL	1.251.453.903	203.208.318	19,39%
TOTAL		**66.369.193**	**5,60%**

Al **30 de abril de 2025**, el saldo de efectivo y equivalentes del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3** ascendió a **$1,251,453,903**. Este valor refleja un incremento significativo de **$66,369,193** en comparación con el saldo al **31 de diciembre de 2024**. Este aumento demuestra una mejora notable en la liquidez de la copropiedad.

A pesar de esta mejora en la liquidez, es crucial que la administración continúe enfocándose en la revisión de gastos, la optimización de la recaudación y la exploración de nuevas fuentes de ingresos. Estas acciones son fundamentales para asegurar una gestión financiera sólida y sostenible a largo plazo. La conciliación regular de saldos y la verificación del efectivo deben seguir siendo procedimientos prioritarios para mantener la integridad y exactitud de la información financiera.

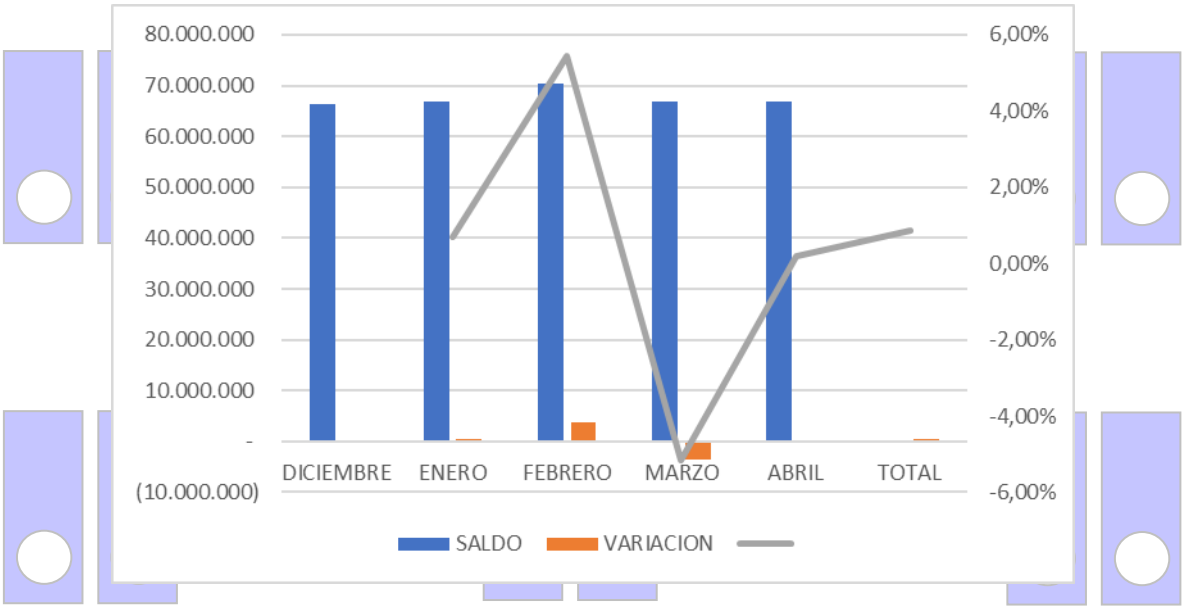
Adicionalmente, se verificó que, al **30 de abril de 2025**, los ingresos recibidos por anticipado por concepto de cuotas de administración totalizaron $**21,079,570**. Este monto se encuentra adecuadamente respaldado en el saldo de efectivo, lo que confirma una gestión financiera transparente y responsable.

DEUDORES

La cuenta de Deudores del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3** presenta saldos pendientes de cobro relevantes. No obstante, nuestra revisión ha confirmado que la Administración está aplicando procedimientos de cobro efectivos, lo cual ha permitido la recuperación de cartera por cuotas de administración.

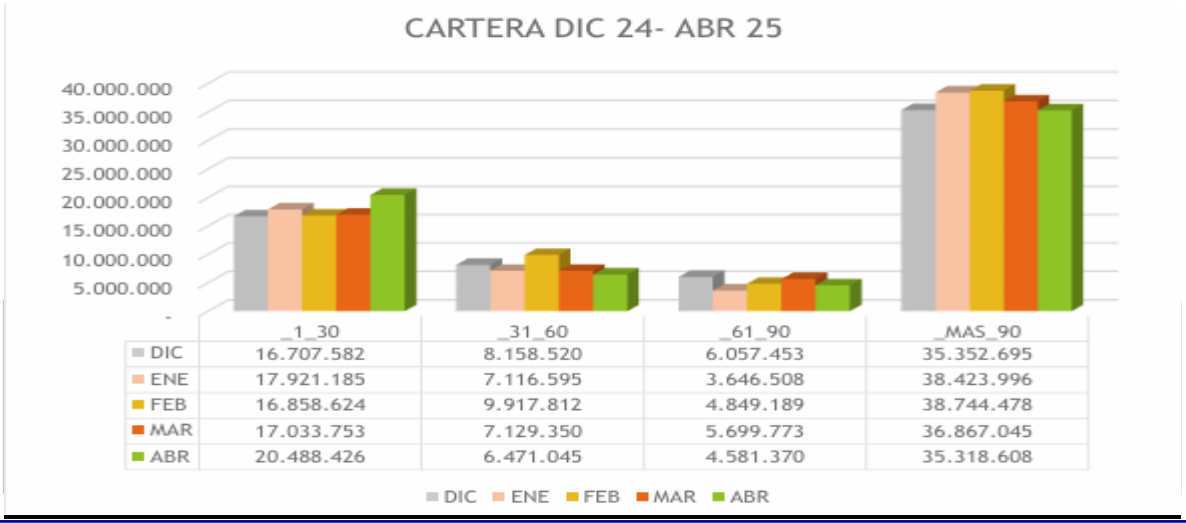
A pesar de estos esfuerzos continuos, al **30 de abril de 2025**, la cartera por este concepto experimentó un aumento de **$583.199** en comparación con el **31 de diciembre de 2024**, lo que representa un incremento del **0.88%.** Este leve aumento, aunque los procedimientos actuales sean efectivos, subraya la necesidad de continuar monitoreando y fortaleciendo las estrategias de cobro para prevenir un deterioro futuro y asegurar la sostenibilidad financiera de la copropiedad.

MES	SALDO	VARIACION	
DICIEMBRE	66.276.250		
ENERO	66.728.084	451.834	0,68%
FEBRERO	70.370.103	3.642.019	5,46%
MARZO	66.729.921	- 3.640.182	-5,17%
ABRIL	66.859.449	129.528	0,19%
TOTAL	-	**583.199**	**0,88%**



Es fundamental que la Administración mantenga y fortalezca de manera proactiva los procesos de cobro dirigidos a las unidades con deudas de cuotas de administración al **30 de abril de 2025**.

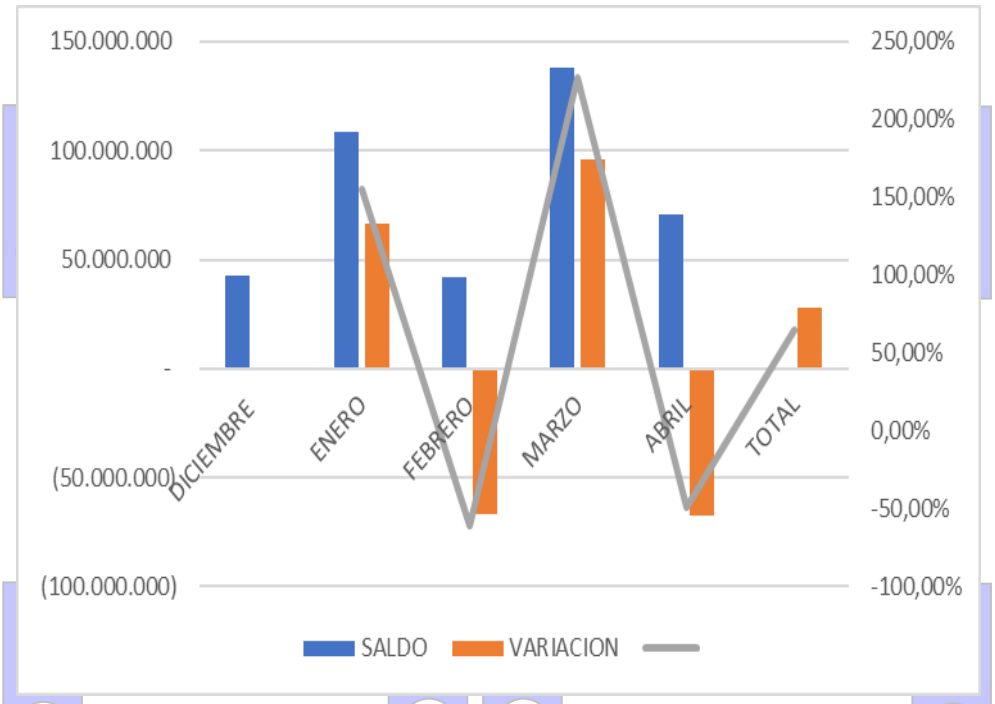
Esta acción es crucial debido al incremento significativo de la cartera que se ha evidenciado. El objetivo principal es prevenir una escalada de la cartera morosa, poniendo especial atención en aquellos saldos que superan los **90** días de vencimiento. Un aumento descontrolado de la morosidad podría impactar negativamente el flujo de caja de la Copropiedad, afectando su capacidad para cumplir con sus obligaciones y realizar las inversiones necesarias para el bienestar común.



	_1_30	_31_60	_61_90	_MAS_90
DIC	16.707.582	8.158.520	6.057.453	35.352.695
ENE	17.921.185	7.116.595	3.646.508	38.423.996
FEB	16.858.624	9.917.812	4.849.189	38.744.478
MAR	17.033.753	7.129.350	5.699.773	36.867.045
ABR	20.488.426	6.471.045	4.581.370	35.318.608

PASIVOS CORRIENTES

MES	SALDO	VARIACION	
DICIEMBRE	42.570.500		
ENERO	108.837.491	66.266.991	155,66%
FEBRERO	42.235.415	- 66.602.076	-61,19%
MARZO	137.903.929	95.668.514	226,51%
ABRIL	70.350.728	- 67.553.201	-48,99%
TOTAL	-	**27.780.228**	**65,26%**



La revisión de los estados financieros, realizada con pruebas de auditoría, ha revelado que los pasivos corrientes de la Copropiedad **al 30 de abril de 2025** ascienden a **$70.350.728**.

Al comparar esta cifra con el cierre del ejercicio anterior, el 31 de diciembre de 2024, se observa un incremento significativo de **$27.780.228**. Este aumento merece una atención particular por parte de la Administración para comprender sus causas y asegurar que la estructura de pasivos se mantenga saludable y sostenible.

FELIX DAVID ROMERO DUARTE
CONTADOR PÚBLICO
UNIVERSIDAD PILOTO DE COLOMBIA

EJECUCIÓN PRESUPUESTAL

Es fundamental aclarar que el presupuesto, por su naturaleza, no constituye un estado financiero que requiera certificación o dictamen. No obstante, al **30 de abril de 2025**, hemos revisado la ejecución del presupuesto aprobado por la Asamblea General de Copropietarios. Dada su importancia como herramienta de gestión financiera, es crucial verificar su cumplimiento conforme al mandato de la Asamblea.

La revisión **al 30 de abril de 2025** reveló los siguientes aspectos clave en la ejecución presupuestal:

Ahorro Presupuestal en Algunos Rubros: Se observó una gestión eficiente de los recursos en ciertas áreas, lo que generó ahorros significativos en comparación con lo presupuestado inicialmente. Esto refleja una adecuada contención del gasto en partidas específicas.

Obtención de Ingresos No Presupuestados: Se registraron ingresos adicionales que no estaban contemplados en el presupuesto original. Esta situación demuestra una gestión proactiva en la generación de recursos, lo que es beneficioso para la copropiedad.

Sobreejecución Presupuestal en Algunos Rubros: Se identificaron áreas donde los gastos excedieron el presupuesto asignado. Esta sobreejecución requiere una revisión y ajuste de los controles presupuestales para evitar desviaciones futuras.

En este sentido, y para fortalecer la salud financiera del conjunto, se recomienda encarecidamente a la Administración:

Mantener un Control Presupuestal Estricto: Es vital implementar y reforzar medidas para monitorear y controlar los gastos de manera rigurosa. Esto ayudará a prevenir futuras sobreejecuciones y asegurará el cumplimiento del presupuesto aprobado por la Asamblea.

Analizar a Fondo las Causas de las Sobreejecuciones: Identificar los factores subyacentes que contribuyeron al exceso de gastos en los rubros afectados es crucial. Comprender estas causas permitirá implementar acciones correctivas específicas y efectivas.

CEL 312-52447739 E-mail fedaro1@hotmail.com

Aunque la gestión presupuestal de la copropiedad se considera, en términos generales, adecuada, la materialización de un déficit de **$2.969.954** al cierre del **primer cuatrimestre de 2025** demanda una atención cuidadosa. Este resultado negativo sugiere la presencia de factores que están impactando el equilibrio financiero, los cuales requieren un análisis profundo para identificar sus causas raíz y tomar las medidas correctivas necesarias para garantizar la estabilidad económica del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3**.

FONDO DE IMPREVISTOS

La Administración ha cumplido con el artículo 35 de la Ley 675 de 2001 al destinar el **1%** del presupuesto de gastos al Fondo de Imprevistos. Esto demuestra su compromiso con la normativa y la gestión adecuada de los recursos de la copropiedad.

No obstante, al **30 de abril de 2025**, se identifica un saldo pendiente de monetizar de **$2,677,663** en dicho fondo. Si bien se ha cumplido con la destinación presupuestal, los fondos correspondientes aún no se han depositado o invertido en la cuenta específica del Fondo de Imprevistos.

Es crucial recordar que la monetización del Fondo de Imprevistos asegura su disponibilidad para afrontar eventualidades y gastos inesperados, protegiendo así la estabilidad financiera de la copropiedad. La falta de monetización oportuna podría limitar la capacidad de respuesta ante imprevistos.

Por lo anterior, se recomienda a la Administración tomar las siguientes acciones:

Monetización inmediata del saldo pendiente (**$2,677,663**): Transferir los fondos a la cuenta designada para el Fondo de Imprevistos.

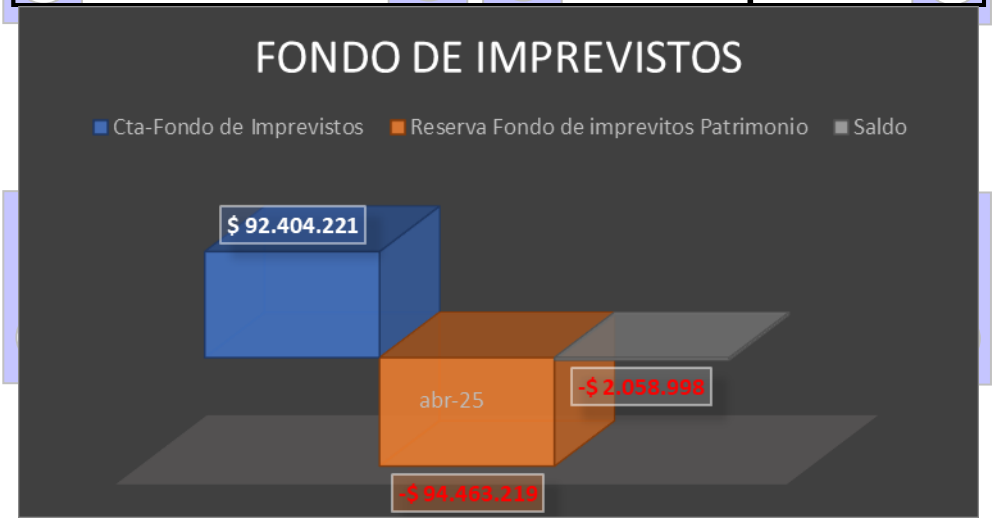
Establecimiento de un cronograma de monetización: Definir plazos claros para asegurar la disponibilidad oportuna de los recursos del Fondo de Imprevistos.

Revisión y fortalecimiento de controles internos: Implementar medidas más robustas para garantizar la monetización eficiente y oportuna del Fondo de Imprevistos.

Seguimiento constante del Fondo de Imprevistos: Monitorear periódicamente el saldo y verificar el cumplimiento normativo y las políticas internas.

La implementación de estas recomendaciones fortalecerá el Fondo de Imprevistos de la copropiedad, asegurando su disponibilidad y mejorando la capacidad para gestionar situaciones inesperadas.

FONDO DE IMPREVISTOS	abr-25
Cta-Fondo de Imprevistos	$ 17.376.434
Reserva Fondo de imprevitos Patrimonio	-$ 20.054.097
Saldo	**-$ 2.677.663**



INDICADORES FINANCIEROS

El análisis de los indicadores financieros al **30 de Abril de 2025** revela los siguientes aspectos relevantes:

PERIODO	EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO DISPONIBLE	PASIVO CORRIENTE	RELATIVA $	RELATIVA %
30-abr.-25	181.715.353	70.350.728	111.364.625	2,58

El análisis de la relación entre el Efectivo y Equivalentes y las Cuentas por Cobrar revela una situación de liquidez que exige atención. La Copropiedad solo cuenta con el **258%** de los recursos líquidos (**$2,58 por cada $1 adeudado)** para cubrir sus obligaciones inmediatas. Esto indica una dependencia significativa de la recaudación de las Cuentas por Cobrar para respaldar sus deudas.

PERIODO	ACTIVO CORRIENTE	PASIVO CORRIENTE	ABSOLUTA $	RELATIVA %
30-abr.-25	248.574.802	70.350.728	178.224.074	3,53

Razón Corriente: La **Razón Corriente** es una medida esencial de la salud financiera a corto plazo de la Copropiedad, indicando su capacidad para generar efectivo y cubrir sus deudas inmediatas. A corte del 30 de abril de 2025, la Razón Corriente de la Copropiedad es del **353%**. Esto se traduce en que por cada **$1** adeudado a corto plazo, la Copropiedad dispone de **$3.53** en activos fácilmente convertibles en efectivo.

Tras la revisión efectuada, confirmo que no he encontrado situaciones que demanden atención. La información financiera intermedia adjunta refleja de manera razonable, en todos sus aspectos materiales, la posición financiera del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3** al **30 de abril de 2025**, así como el desempeño de sus operaciones durante el período concluido en esa fecha, todo ello en conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Esta declaración se apoya en los procedimientos de revisión delineados en la **Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 (NITR 2410)**. Estos procedimientos abarcan indagaciones, la aplicación de técnicas analíticas y otras metodologías de revisión, diseñadas para brindar una seguridad razonable respecto a la ausencia de errores materiales en la información financiera intermedia.

Es fundamental tener presente que una revisión de estados financieros intermedios posee un **alcance significativamente más limitado que una auditoría completa** de fin de ejercicio, la cual se rige por las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Por consiguiente, esta declaración no ofrece el mismo grado de seguridad que una opinión de auditoría sobre la razonabilidad general de los estados financieros.

Es crucial señalar que el alcance de una revisión de estados financieros intermedios es **significativamente menor** al de una auditoría completa de estados financieros de fin de ejercicio, la cual se rige por las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Consecuentemente, esta declaración **no confiere el mismo nivel de aseguramiento** que el que se obtiene de una opinión de auditoría sobre la razonabilidad integral de los estados financieros.

Basado en mi revisión, considero que la información financiera intermedia suministrada por la Administración del **Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3 presenta de manera razonable** su situación financiera y los resultados de sus operaciones a la fecha del **30 de abril de 2025,** de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Finalmente, deseo expresar mi **más profundo agradecimiento** a la Administradora y al Contador. Su **colaboración ejemplar y su sólido espíritu de equipo** han sido pilares esenciales para el eficaz desempeño de mis funciones como Revisor Fiscal.

Espero que los aportes y recomendaciones presentados sean **analizados e implementados diligentemente**, lo cual resultará en una **mejora sustancial para el Conjunto Residencial Alsacia Reservado 3** Esto fortalecerá su sistema contable y consolidará su sistema de control interno.

Mi aspiración es que estas contribuciones no sean solo un requisito formal, sino que impulsen acciones tangibles que promuevan el desarrollo sostenible y la transparencia en la administración de la Copropiedad..

Finalmente, reafirmo mi **inequívoco compromiso** con los principios de ética profesional y transparencia que rigen mi labor, y les auguro un futuro de **gran éxito** en la gestión integral de la Copropiedad.

FELIX DAVID ROMERO DUARTE
CONTADOR PUBLICO
T. P. 97559-T

C.C. Consejo de Administración- Representante Legal- Contador